Programme Local de l'habitat 2016 - 2021

Diagnostic







Contenu

1	. LES CHIFFRES CLES DU TERRITOIRE	1
	1.1 Population et ménages	1
	1.2 Logement	2
	1.3 Revenus	3
	1.4 Emploi et chômage	3
2	. ROANNAIS AGGLOMERATION, UN TERRITOIRE INDEPENDANT	2
	2.1 Roannais Agglomération, un territoire peu intégré au processus de métropolisation	
	lyonnais	2
	2.1.1 Roannais Agglomération, une intercommunalité aujourd'hui déconnectée du « cœur régional »	
	constitué par l'agglomération lyonnaise	2
	2.1.2 Un territoire autonome, qui rayonne à l'échelle du « Nord Loire »	4
	2.1 Roannais Agglomération, héritages ruraux, héritages industriels : quelle pérennité pour	ce
	modèle de développement ?	g
	2.1.1 Une population modeste et vieillissante	Ç
	2.1.2 Un territoire marqué par les héritages	16
	2.1.3 qui amorce aujourd'hui sa mutation	23
	2.1.4L'habitat, un levier à calibrer	28
3	. SYSTEME HABITAT : UN MARCHE DETENDU MAIS NON DENUE D'ENJEUX	30
	3.1 Un modèle dominant : l'achat d'une maison individuelle	30
	3.1.1Le système habitat de Roannais agglomération	30
	3.1.2 Une majorité de propriétaires de maison individuelle	41
	3.1.3Le parc collectif, une offre spécifique de centre-urbain pour des publics particuliers	49
	3.2 Des marchés locatifs qui restent des niches	52
	3.2.1Le marché locatif privé	52
	3.2.2 Marché locatif social public	56
	3.3 Focus sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville	73
	3.3.1 Quartier Mayollet	73
	3.3.2 Quartier Bourgogne	74
	3.3.3 Le quartier du Parc	76
	3.4 Publics spécifiques, une offre qui répond <i>a priori</i> à la demande mais des besoins évolutif	
	anticiper	78
	3.4.1Les jeunes	78
	3.4.2 Les personnes en situation d'urgence	83 87
	3.4.3 Les gens du voyage 3.4.4 Personnes âgées et handicapées	89
1	CONTEXTE ET EXIGENCES POUR LE NOUVEAU PLH	96
		96
	4.3 Prendre appui sur les enseignements et les acquis du PLH du Grand Roanne 2008-2015 4.3.1En matière de gouvernance et d'observation	96
	4.3.2 En matière d'outils	97
	3.2.1 Bilan synthétique provisoire du PLH du Grand Roanne 2008-2015	104

4.4 S'inscrire dans un cadre réglementaire contraignant	105
4.4.1 De récentes évolutions réglementaires à intégrer : loi ALUR et loi LAMY	106
4.4.2 Un SCoT volontariste en matière d'habitat	110
4.4.3 Des documents d'urbanisme en cours de révision pour répondre au SCoT et maîtriser la	
consommation foncière	115
4.4.4 Répondre aux aspirations des ménages sans aggraver la spirale de dévalorisation du parc exis	tant
117	
4.5 Quelles exigences, demain, pour le PLH de Roannais Agglomération ?	118
4.5.1 Optimiser les interventions en clarifiant et en décroisant les aides existantes	118
4.5.2 Au profit d'une priorité : le parc existant	119
4.5.3 En s'inscrivant dans un projet de territoire	120
5 LEXIQUE ET ACRONYMES	122

1. Les chiffres clés du territoire¹

1.1 Population et ménages

Population et ménages (INSEE, RGP 2010)	Roanne	1 ^{ère} couronne Est	1 ^{ère} couronne Ouest	2 ^{ème} couronne Ouest	Cœur d'agglomération	Roannais Agglomération	Loire
Population 2010	36 806	6 903	21 427	3 658	69 417	101 405	748 947
Population1999	38 880	6 387	19 535	3 786	70 999	100 707	728 870
Variation annuelle moyenne de la population (99/2010)	-0,50 %	0,71 %	0,84 %	-0,31 %	-0,20 %	0,06 %	0,25 %
due au solde naturel	0,13 %	0,10 %	0,36 %	-0,52 %	0,02 %	0,08 %	0,27 %
due au solde migratoire	-0,63 %	0,61 %	0,48 %	0,21 %	-0,23 %	-0,01 %	-0,02 %
Indice de jeunesse ² 2010	0,70	1,07	1,03	0,61	0,68	0,77	0,95
Part des moins de 20 ans en 2010	21 %	27 %	26 %	20 %	21 %	22 %	24 %
Part des plus de 60 ans en 2010	30 %	25 %	25 %	34 %	31 %	29 %	26 %
Nombre de ménages en 2010	19 213	2 621	8 629	1 617	33 719	46 587	324 973
Taille moyenne des ménages en 2010	1,84	2,54	2,46	2,21	1,99	2,12	2,25
Rythme de desserrement 1999/2010 ³	-0,17	-0,27	-0,15	-0,19	-0,19	-0,18	-0,15

¹ Les chiffres clefs présentés ci-après sont issus de la base de données de l'INSEE (recensement 2010 ou 2011 selon disponibilité, recensement 1999, données DGFIP 2011 : fichier impôt sur le revenu des personnes physiques), de la base FILOCOM, et des données de la DDT pour le recensement de logements locatifs sociaux.

² L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

³ Diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population...

1.2 Logement

Logement (INSEE, RGP 2010)	Roanne	1 ^{ère} couronne Est	1 ^{ère} couronne Ouest	2 ^{ème} couronne Ouest	Cœur d'agglomération	Roannais Agglomération	Loire
Nombre de logements	22 495	2 911	9 822	2 237	38 163	53 133	375 030
Nombre de résidences principales	19 213	2 621	8 629	1 617	33 719	46 587	324 973
Part des résidences principales	85,4 %	90,0 %	87,9 %	72,3 %	88,4 %	87,7 %	86,7 %
Taux de vacance (FILOCOM 2013)	18 %	10 %	9 %	18 %	14 %	13 %	
Nombre de logements vacants (FILOCOM 2013)	4 238	296	950	435	5574	7255	
Part des résidences secondaires	2,3 %	3,8 %	5,0 %	14,7 %	1,8 %	3,0 %	4,6 %
T1	5,5 %	0,3 %	0,4 %	0,9 %	3,9 %	3,0 %	3,2 %
T2	18,9 %	3,1 %	3,3 %	4,8 %	13,9 %	11,1 %	11,2 %
Т3	30,8 %	11,1 %	11,0 %	14,8 %	25,9 %	22,0 %	22,6 %
T4	26,7 %	28,5 %	29,6 %	28,0 %	29,5 %	29,4 %	28,9 %
T5 et plus	18,1 %	57,0 %	55,6 %	51,5 %	26,8 %	34,6 %	34,2 %
Part des propriétaires	40,3 %	77,6 %	81,8%	71,4 %	51,7 %	59,3 %	58,0 %
Part des locataires du parc privés	36,5 %	16,1 %	13,8 %	20,2 %	28,7 %	24,9 %	23,1 %
Nombre de logements sociaux SRU 2013 (source DDT)	6 316	160	398	170	9 307	10 035	
Taux de logements sociaux SRU 2013 (source DDT)	32,9 %	6,1 %	4,6 %	10,5 %	27,6 %	21,54 %	

1.3 Revenus

Revenus (INSEE, DGFIP 2011)	Roanne	Roannais Agglomération	Loire	Rhône Alpes
Revenu médian par ménage	20 063 €	25 407 €	26 411 €	30 121 €
Revenu médian par unité de consommation	15 676 €	17 920 €	18 019 €	20 062 €
Part des foyers fiscaux non imposables	51,2 %	43,4 %	43,5 %	37,5 %
Rapport inter-décile ⁴	7,4	4,6	4,8	5,2
Limite du 1 ^{er} décile par UC ⁵	4 032 €	7 027 €	6 982 €	7 760 €
Limite du 9 ^e décile par UC	29 869 €	32 369 €	33 341 €	40 046 €

1.4 Emploi et chômage

Emploi - chômage (INSEE, RGP 2011)	Roanne	Roannais Agglomération	Loire	Rhône Alpes
Nombre d'emplois total	23 161	41 989	283 824	2 618 810
Nombre d'actifs de 15 à 64 ans	22 158	61 483	465 243	4 049 464
Variation annuelle moyenne de l'emploi (2006/2011)	-0,40 %	ND	-0,22 %	0,68 %
Ratio emplois / actifs ⁶	1,05	0,68	0,61	0,65
Taux de chômage	19,30 %	12,80 %	12,20 %	10,90 %

⁴ Le rapport interdécile (D9/D1) met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la distribution (les 10% les plus riches et les 10% les plus pauvres) ; c'est une des mesures de l'inégalité de cette distribution

⁵ Unité de consommation

⁶ Rapport entre le nombre d'emplois localisés sur le territoire et le nombre de personnes actives.

2. Roannais Agglomération, un territoire indépendant

2.1 Roannais Agglomération, un territoire peu intégré au processus de métropolisation lyonnais

Situé dans une région parmi les plus riches et les plus dynamiques de France, Roannais Agglomération ne bénéficie pas pour autant des retombées du dynamisme régional. L'agglomération apparait déconnectée du cercle vertueux généré par la métropole lyonnaise.

Le Roannais se situe en effet dans le département le plus pauvre et le moins dynamique de la région Rhône Alpes, la Loire. Et au sein de ce département, il représente le territoire le moins attractif et accueille la population la plus modeste et vieillissante. Pour autant, l'Agglomération joue un rôle central à l'échelle locale.

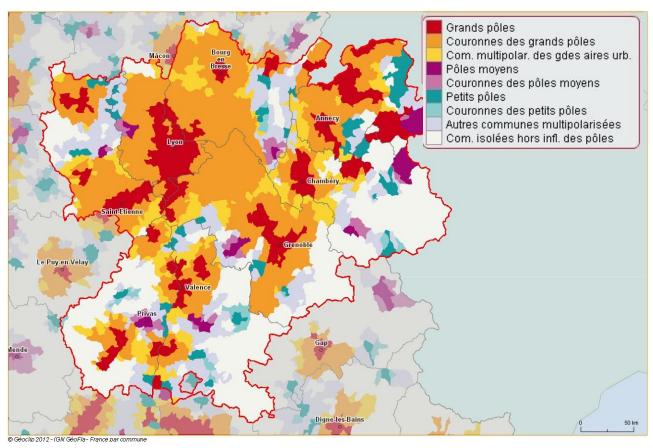
La fonction de Roannais Agglomération dans l'échiquier territorial doit en effet être posée à une échelle plus fine, le Roannais assurant une véritable fonction de polarité à l'échelle du « Nord Loire » (bassin d'emploi, polarité commerciale, équipements et services...).

2.1.1 Roannais Agglomération, une intercommunalité aujourd'hui déconnectée du « cœur régional » constitué par l'agglomération lyonnaise

2.1.1.1 L'aire urbaine de Roanne échappe à la dynamique de métropolisation autour de l'agglomération lyonnaise

Les aires urbaines traduisent l'influence des pôles urbains sur les autres territoires. Celles-ci ont considérablement évolué dans la région rhônalpine depuis 1999, connaissant des phénomènes d'extension (Lyon), de densification (Chambéry, Vienne, Montbrison...), voire des deux (Bourg-en-Bresse, Valence, Montélimar...).

Seules deux aires urbaines échappent à la dynamique générale. Roanne et Oyonnax présentent en effet un dynamisme faible en termes de densification et d'extension. Roannais Agglomération reste ainsi bien distincte de l'aire urbaine de Lyon qui a fusionné avec de nombreux autres pôles urbains comme Villefranche.



Typologie communale en aires urbaines – INSEE 2010

2.1.1.2 Des infrastructures de transports qui n'ont pas permis d'inclure le Roannais à la dynamique métropolitaine

Un effet « autoroute » surestimé

Depuis janvier 2013, l'autoroute A89 permet de relier Roanne à Lyon en moins d'une heure et demie. L'arrivée de ce nouveau tronçon était attendue comme moteur de l'attractivité résidentielle du Roannais à l'égard des actifs lyonnais.

Les entretiens auprès des acteurs clés du territoire et les migrations résidentielles confirment que cette nouvelle infrastructure n'a pas eu d'effet visible sur l'attractivité résidentielle du territoire, aucun phénomène de report n'ayant été observé.

Certains communes bénéficient bien du report de populations lyonnaise, en particulier les communes de l'Est de l'Agglomération les plus proches de Lyon, comme Coutouvre, mais sans pour autant que les usagers empruntent l'autoroute.

Le report de la LGV repousse d'autant l'intégration de Roanne au processus de métropolisation.

Le projet de ligne à grande vitesse « Paris – Orléans – Clermont – Lyon » reste en effet à l'étude mais ne sera pas engagé avant 2030/2050. Celui-ci prévoit de relier Roanne à Lyon en 30 minutes (1h30 pour Paris, 50mn de Clermont-Ferrand) et permettrait de repositionner l'agglomération sur

les grands axes de communication nationaux et régionaux et de l'intégrer dans l'espace métropolitain lyonnais. Il positionnerait ainsi Roanne comme véritable nœud de communication au cœur de la future région « Rhône Alpes Auvergne ». Malgré le report du projet, il demeure d'actualité.

Roannais Agglomération reste un territoire relativement enclavé et, en l'absence de gare TGV, n'a pas vocation, à court ou moyen terme, à intégrer la banlieue lyonnaise. Malgré l'autoroute et la ligne de TER qui permet de relier Lyon en 1h15, le Roannais ne représente pas un marché résidentiel compétitif pour les lyonnais, en raison de son éloignement (notamment des pôles d'emploi de l'est lyonnais), et de l'existence de territoires plus proches qui se sont spécialisés dans la fonction résidentielle comme l'Ouest Lyonnais et les Monts du Lyonnais.



2.1.2 Un territoire autonome, qui rayonne à l'échelle du « Nord Loire »

2.1.2.1 Roannais Agglomération, « pôle ressource » du nord du département

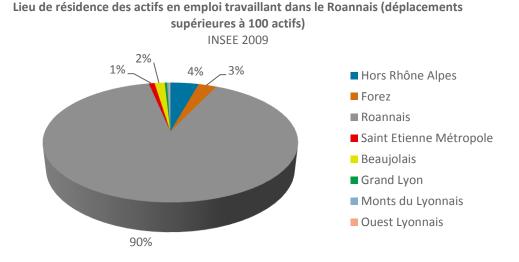
Le Roannais apparait comme un territoire au niveau d'équipement très satisfaisant. Ces derniers bénéficient aux habitants de l'ensemble du Nord de la Loire, ainsi que du sud des départements de l'Allier et de la Saône et Loire.

Un bon niveau d'équipement pour les communes de la Loire Sept types de territoires pour l'accès aux équipements et services Saône-et-Loire Équipements nombreux et proches de la population Un bon accès aux équipements, mais peu de se aux personnes âgées De nouveaux besoins d'équipements suite à l'arrivé de populations Puy-de-Dôme Une offre bien adaptée sauf pour les enfants Quelques problèmes d'accès aux soins Équipements nombreux au regard de la population, mais des temps d'accès parfois importants Accès difficile à la plupart des équipements Limite des SCoTs Limite des bassins

Son bassin d'emploi attire également au-delà de l'agglomération, les habitants du Forez, du Beaujolais, et du sud de l'Allier et de la Saône et Loire (5 000 actifs au total).

d'accessibilité

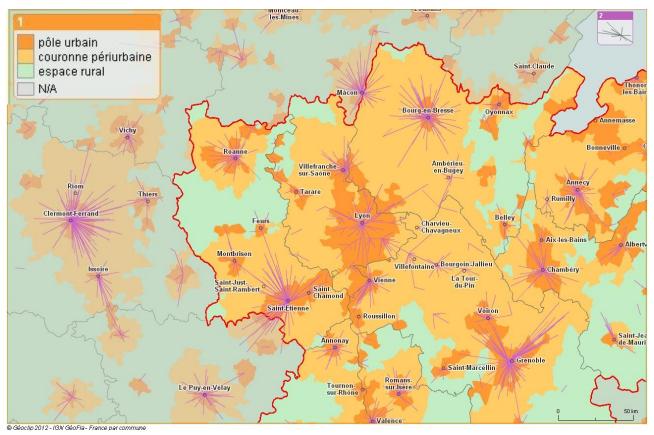
Sources : Insee, Base permanente des équipements 2010, Recensement de la population 2008



2.1.2.2 Un territoire au fonctionnement endogène

Les flux domicile-travail montrent l'importance des échanges sur le territoire Rhône-alpin. Ils sont particulièrement nombreux le long des axes de transports (autoroutes, voies ferrées). Les principaux pôles d'emplois drainent quotidiennement des actifs venant de multiples territoires (configuration en « oursin »).

Ce type d'organisation est visible pour Roanne qui n'apparait pas comme un espace dépendant des pôles d'emploi mais bien comme un pôle d'emploi à part entière attirant des actifs des autres communes du cœur urbain de l'Agglomération et dans une moindre mesure du Forez et du Sud de l'Allier et de la Saône et Loire

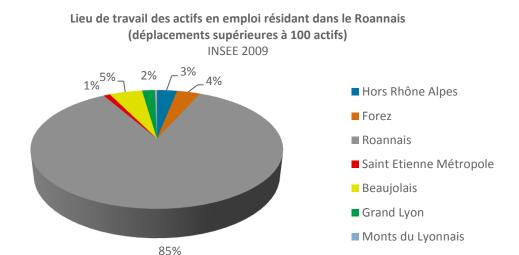


Typologies urbain / rural et principaux déplacements domicile / travail – INSEE 2010

Le Roannais fonctionne ainsi de manière endogène, autour de son propre bassin d'emploi : 85% des actifs en emploi du Roannais travaillent sur le territoire et 90% des emplois du territoire sont occupés par des habitants du Roannais.

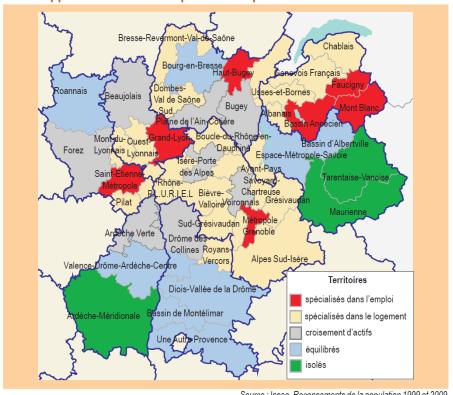
Les déplacements domicile-travail externe au Roannais sont marginaux. Alors que 52 400 habitants du Roannais y travaillent, ils sont moins de 10 000 à se déplacer en dehors du territoire pour leur emploi, essentiellement dans le Forez (2 200) et le Beaujolais (3 100). Seulement 1 200 actifs résidant dans le roannais travaillent dans le Grand Lyon.

Cette caractéristique favorise des dynamiques fortes de travail de réseau entre partenaires associatifs et institutionnels.



Alors que les temps de trajets domicile-travail n'ont de cesse de s'allonger en Rhône Alpes du fait de la spécialisation des territoires (emploi / résidentiel), le Roannais apparait comme un territoire équilibré. Il est relativement autonome du point de vue des emplois et de la main d'œuvre et l'intensité des échanges avec les autres zones est faible. Cela s'explique d'une part par un certain enclavement du territoire, et d'autre part par l'adéquation des emplois et du niveau de qualification de la population et par l'importance du parc individuel. En effet, l'accès à une maison individuelle apparait comme la première raison d'éloignement des actifs de leur lieu de travail. L'enjeu principal pour le Roannais est donc de maintenir un développement endogène.



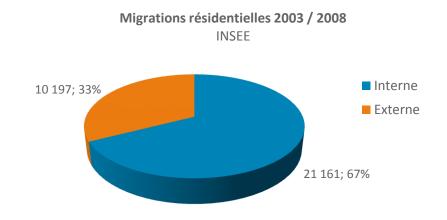


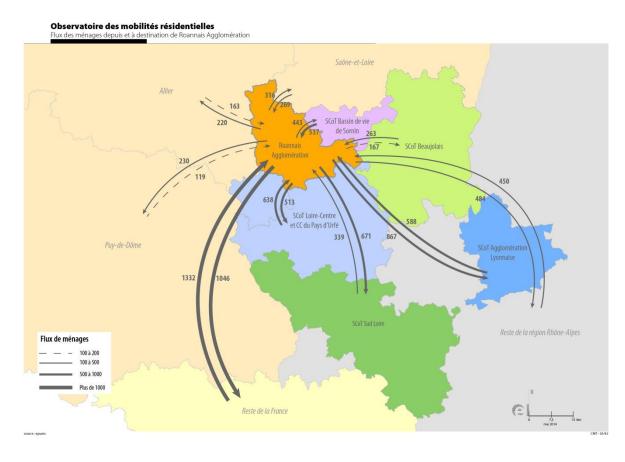
Source: Insee, Recensements de la population 1999 et 2009

Des migrations résidentielles essentiellement internes

Les deux tiers des migrations résidentielles s'effectuent au sein de Roannais Agglomération et les nouveaux arrivants venant de l'extérieur sont majoritairement issus de territoires proches (CC du Pays de Charlieu Belmont, CC du Pays entre Loire et Rhône, CU du Grand Lyon, CA de Saint-Etienne Métropole...).

En effet, les déficits les plus importants se font en faveur des agglomérations de Lyon et Saint-Etienne, alors que les échanges avec les territoires proches sont positifs (Loire Centre, Beaujolais...).





Source: Epures

A court terme, il apparait ainsi nécessaire de répondre aux besoins endogènes au territoire. Pour autant, des réflexions pourront être menées pour redonner de l'attractivité au territoire à moyen et long terme et anticiper l'arrivée de nouvelles populations.

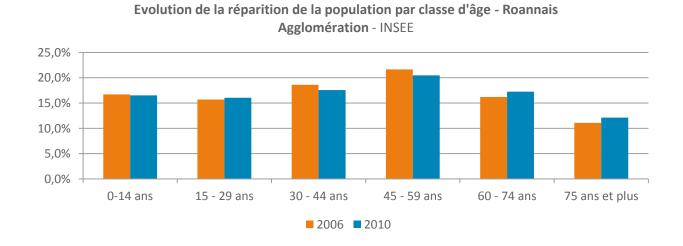
2.1 Roannais Agglomération, héritages ruraux, héritages industriels : quelle pérennité pour ce modèle de développement ?

2.1.1 Une population modeste et vieillissante

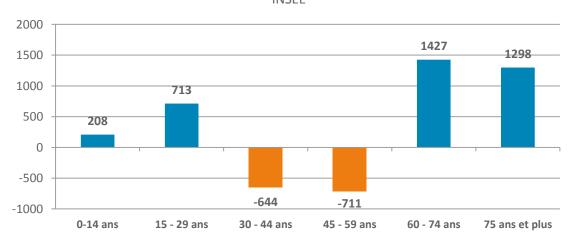
2.1.1.1 Roannais Agglomération n'échappe pas à la dynamique départementale de vieillissement de sa population

A contrario des tendances régionales la Loire attire peu de nouveaux habitants et voit sa population vieillir. Le vieillissement est notamment une des composantes explicatives du redressement démographique, la population augmentant aussi par l'allongement de la vie des résidents qui joue positivement sur le solde naturel. Cette tendance est renforcée par l'attractivité résidentielle du territoire à l'égard des retraités.

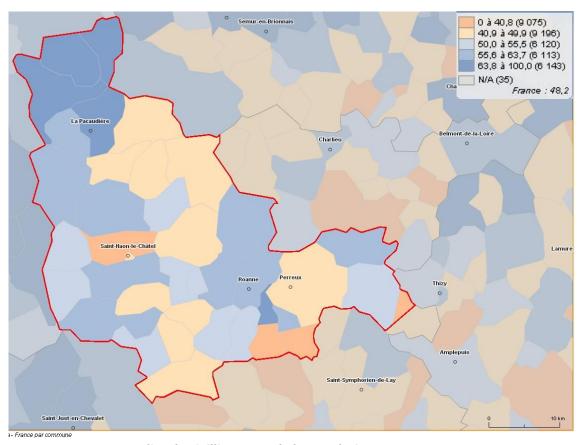
Roannais agglomération voit progresser la part des plus de 60 ans entre 2006 et 2010 (+2 points), au détriment des personnes âgées de 30 à 59 ans. La part des personnes de plus de 60 ans est ainsi supérieure à la moyenne départementale (29 % contre 26 %). Le ratio aidant/aidé est également défavorable sur le territoire et la dépendance y est plus forte.



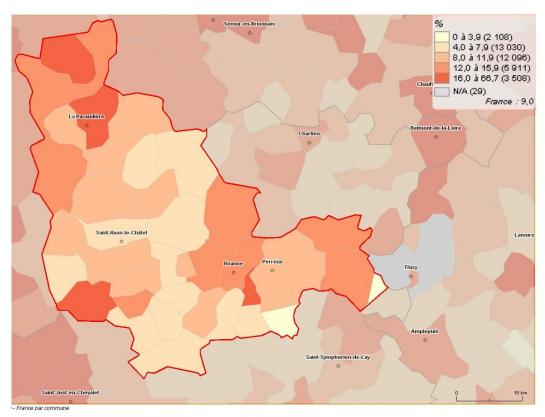
Progression des classes d'âge 2006/2010 - Roannais Agglomération -**INSEE**



Toutefois, le vieillissement s'exprime différemment sur l'ensemble de l'agglomération. Il est particulièrement marqué dans les centres urbains (Roanne 30 %, Le Coteau 37 %), ainsi que dans les communes éloignées de la 2^{ème} couronne (La Pacaudière 38 %, Sail-les-Bains 40 %...). Tandis que les communes les plus jeunes sont celles des 1^{ères} couronnes Est et Ouest (Noailly, Combre...) qui attirent les familles.



Indice de vieillissement de la population – INSEE 2011



Part des personnes de 75 ans et plus – INSEE 2011

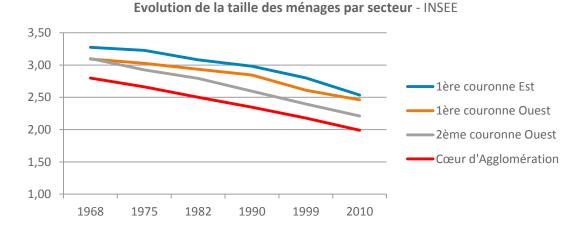
2.1.1.2 Un desserrement des ménages qui se poursuit à un rythme soutenu

L'une des premières conséquences du vieillissement de la population est la diminution de la taille des ménages (ou desserrement) que renforcent l'évolution des comportements de cohabitation des individus (séparation, divorce, mise en couple plus tardive qu'auparavant, famille à géométrie variable...) et la baisse de la fécondité.

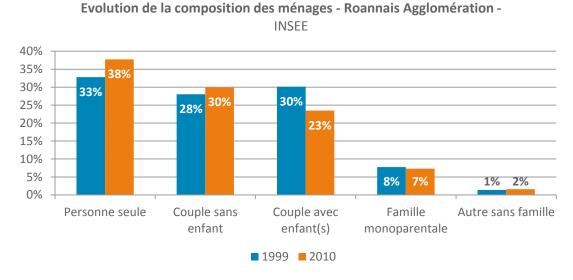
Sur le territoire de Roannais Agglomération, la taille moyenne des ménages est faible : 2,12 personnes par ménage (INSEE 2010), alors qu'elle est légèrement plus élevée à l'échelle départementale (2,25) et régionale (2,29). Elle s'explique par le vieillissement marqué de la population localement, mais également par la présence d'un parc important de petits logements dans le cœur urbain permettant d'accueillir les ménages isolés et modestes.

En outre, le desserrement se poursuit à un rythme soutenu sur le territoire de Roannais agglomération (-0,18 personne/ménage entre 1999 et 2010, comme entre 1990 et 1999), tandis qu'il a tendance à ralentir à l'échelle départementale comme régionale (respectivement -0,15 et -0,14).

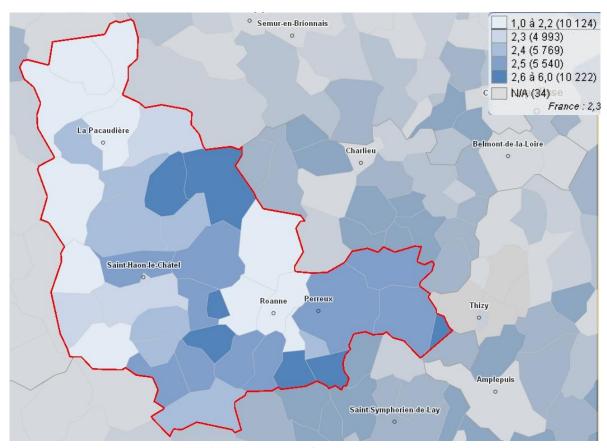
Ce phénomène varie néanmoins selon les secteurs. En effet, si la taille des ménages est particulièrement faible sur le cœur de l'agglomération (1,99) et dans une moindre mesure dans la 2^{ème} couronne Ouest (2,21), elle demeure plus importante dans les secteurs de 1^{ère} couronne (2,46 à 2,54). Cela s'explique par la structure du parc de logements, le collectif et les petits logements étant concentré dans le cœur urbain et le vieillissement plus marqué de la population dans le centre urbain et en 2^{ème} couronne Ouest. Néanmoins, la diminution de la taille moyenne des ménages est rapide, sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.



Le desserrement de la taille moyenne des ménages se reflète dans l'évolution de leur composition. Entre 1999 et 2010, Roannais agglomération a en effet vu progresser fortement la part des personnes seules (+5 points), au détriment de celle des couples avec enfants (-7 points).



A l'inverse, les grands ménages de 4 personnes et plus sont davantage présents dans les communes de 1^{ère} couronne (respectivement 24 % et 22 % de la population des secteurs Est et Ouest) – en lien avec un parc de maisons individuelles attractif.



Nombre moyen d'occupants par résidence principale – INSEE 2011

2.1.1.3 Une population modeste qui se précarise

S'il existe de fortes disparités dans les niveaux de revenus à l'échelle de l'agglomération, dans l'ensemble, la population de Roannais Agglomération est modeste. Le revenu médian par ménage est inférieur à celui de la Loire (25 407 € contre 26 411 €), elle-même étant le département le plus pauvre de la région Rhône Alpes (30 121 €).

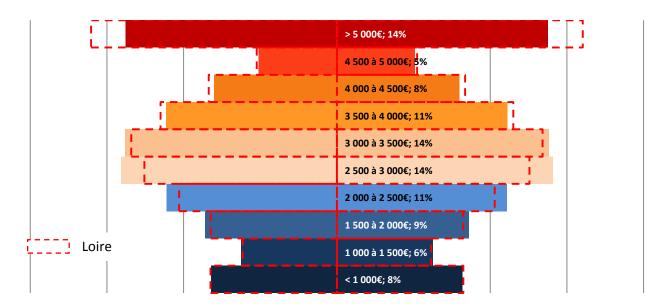
En comparaison de 12 agglomérations de taille proche, Roannais Agglomération apparait en effet comme l'un des plus pauvres, avec un revenu médian par ménage seulement supérieur aux CA du Nord Libournais et du Grand Narbonne, et largement inférieur aux autres territoires de comparaison (Pays Voironnais, Chartres, Blois, Niort, Evreux, Beauvais, etc.).

Comparaison du revenu médian par ménage entre Roannais Agglomération et 12 agglomérations comparables - INSEE DGFIP 2011

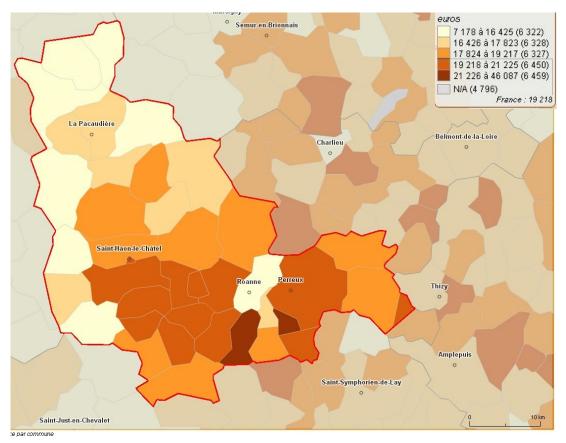


En effet, 30 % des ménages de deux personnes ont des revenus inférieurs à 2 000 € / mois (23 % des ménages de 3 personnes), tandis que seulement 15 % ont des revenus mensuels supérieurs à 4 000 € (27 % des ménages de 3 personnes) (INSEE DGFIP 2011).

Pyramides de revenus - ménages de 3 personnes Roannaos agglomération et Loire Source: INSEE DGFiP 2011

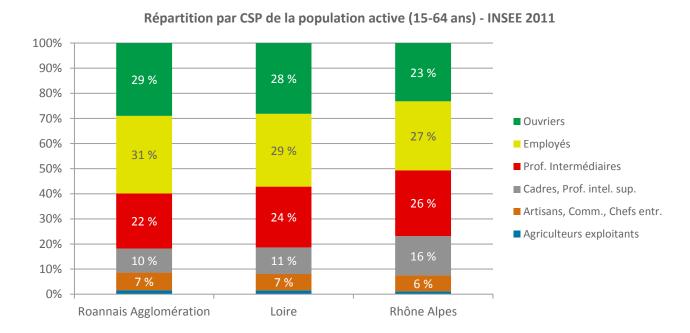


Les ménages les plus modestes se situent à Roanne (20 063 €), - dont la paupérisation du centreville s'accroit -, et dans les communes de la 2^{ème} couronne Ouest (Arcon, Saint-Rirand...), tandis que les ménages les plus aisées résident en 1^{ère} couronne.



Revenu fiscal médian par unité de consommation – INSEE DGFIP 2011

Malgré le déclin de l'industrie roannaise, les ouvriers restent surreprésentés dans l'agglomération et le territoire attire essentiellement une population de retraités et d'ouvriers. Le vieillissement de la population renforce ce phénomène de précarisation dans la mesure où le pouvoir d'achat des retraités est tendanciellement en baisse.



2.1.2 Un territoire marqué par les héritages...

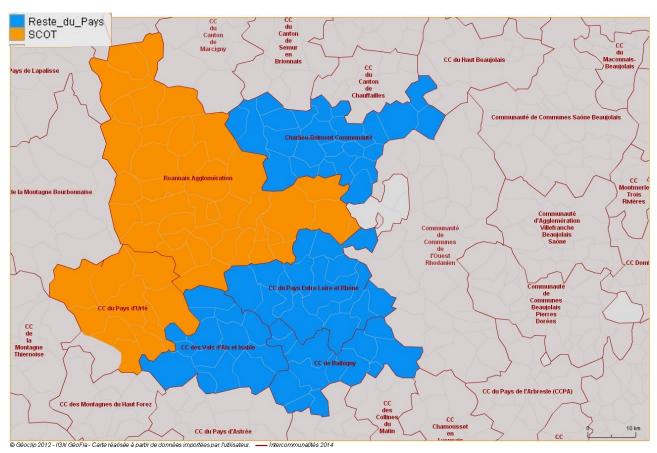
2.1.2.1 Une armature territoriale segmentée, entre pôle urbain et zones rurales

Une agglomération en extension, au cœur du Pays Roannais

Entrée en vigueur le 1er janvier 2013, la Communauté d'Agglomération Roannais Agglomération est issue de la fusion de la Communauté d'agglomération Grand Roanne Agglomération, des Communautés de communes du Pays de la Pacaudière, de la Côte roannaise, de l'Ouest roannais, du Pays de Perreux et de l'intégration de la commune de Saint-Alban-les-Eaux. Elle regroupe ainsi 40 communes et plus de 101 405 habitants (INSEE - RGP 2010).

Roannais Agglomération forme avec les EPCI Charlieu Belmont Communauté, Pays entre Loire et Rhône, Balbigny, Vals d'Aix et Isable et Pays d'Urfé, le Pays Roannais dont il représente aujourd'hui 63 % de la population totale et dont Roanne est la ville centre.

L'agglomération est également membre du SYEPAR, syndicat d'études et de programmation pour l'aménagement du Roannais, en charge du SCoT Roannais qui couvre le périmètre de Roannais Agglomération et de la CC du Pays d'Urfé. Roannais Agglomération représente ainsi 96 % de la population concernée par le SCoT.



Pays et SCoT Roannais

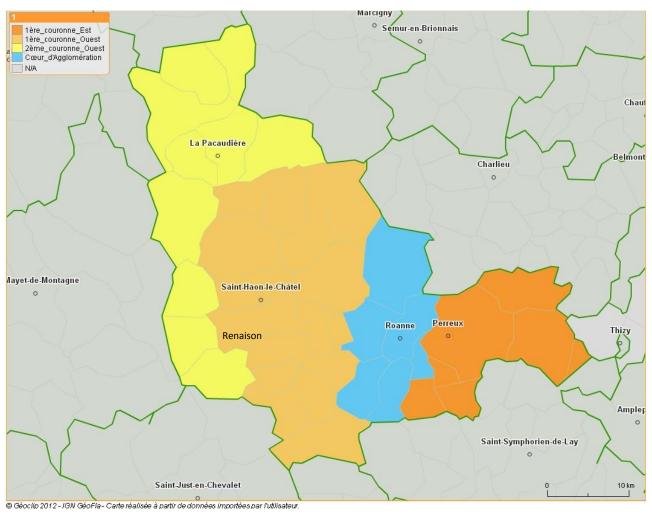
Un territoire segmenté

Au sein de Roannais Agglomération, plusieurs typologies de territoire se distinguent, un pôle urbain historique, des communes périurbaines et des espaces ruraux. L'agglomération peut ainsi être découpée en 4 secteurs :

- Le cœur d'agglomération
- La première couronne Est
- La première couronne Ouest
- La deuxième couronne Ouest

Ce découpage par secteur est issu de l'étude pré-opérationnelle du PIG, réalisée par le Pact Loire, et regroupant les communes par secteurs rencontrant des problématiques Habitat comparables.

En dehors de la polarité urbaine du cœur d'agglomération, l'EPCI compte 2 polarités secondaires de rang 3 au sens du SCoT, c'est-à-dire des « mini bassins de vie » : Renaison et La Pacaudière.



Les 4 secteurs de Roannais agglomération

2.1.2.2 Une spécialisation des secteurs du territoire

Des secteurs aux situations différenciées

Le cœur d'agglomération est à la fois pôle urbain et pôle d'emploi, c'est un territoire qui subit les conséquences du ralentissement économique (baisse des effectifs salariés et augmentation du nombre de chômeurs). Le desserrement résidentiel et la périurbanisation ont rendu le territoire central moins attractif : les ménages aux revenus plus confortables quittent le centre qui se paupérise et vieillit.

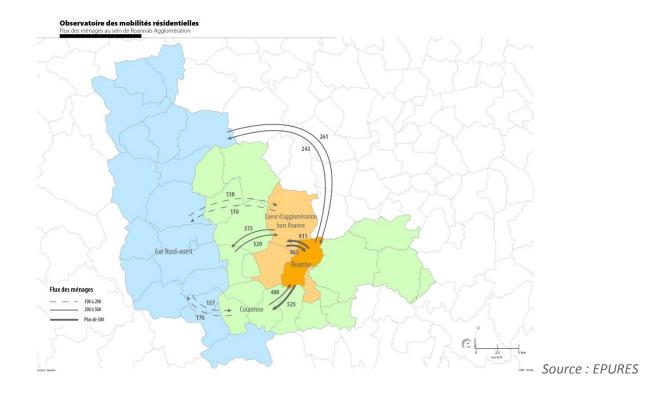
Les communes des 1ères couronnes périurbaines est et ouest sont attractives par leur offre résidentielle et se distinguent par des revenus plus élevés, des familles plus grandes et un indice de jeunesse plus fort. Elles sont fortement dépendantes en termes d'emploi du pôle urbain de l'agglomération roannaise et la majorité des actifs sont des « migrants » quotidiens vers leur lieu de travail.

La 2^{ème} couronne ouest présente pour sa part un profil rural. Les communes qui la composent concentrent une part importante de personnes âgées et un fort taux d'agriculteurs. Leur déclin démographique devrait se poursuivre compte tenu de leur indice de jeunesse et d'une faible attractivité migratoire. Ces territoires sont relativement « autonomes » en termes d'emplois mais avec des revenus moyens plutôt faibles.

Un phénomène de périurbanisation qui participe à la perte de vitesse de la ville-centre

Le pôle urbain de Roanne diffuse en effet sa population sur les espaces périurbains et ruraux environnants (1ère couronne). Ce phénomène n'est pas propre à l'agglomération roannaise, mais alors que l'on assiste à une tendance au « retour au centre » dans les grandes agglomérations françaises depuis une dizaine d'années, le phénomène semble peu engagée dans la Loire.

Le desserrement de Roanne vers la périphérie a cependant tendance à ralentir et reste modéré.



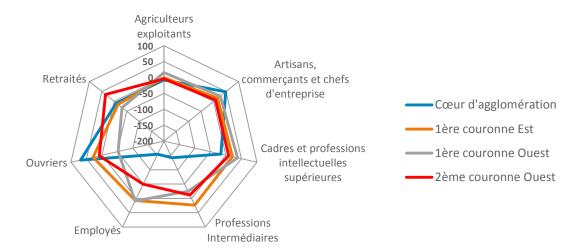
L'analyse des migrations résidentielles confirme la spécialisation des territoires

Globalement, le territoire de Roannais Agglomération est attractif pour les personnes retraitées venant d'autres zones d'emplois, et pour les ouvriers, en raison de l'accessibilité de son parc de logements, notamment en accession. Dans le détail, on observe cependant une spécialisation des différents secteurs :

- Roanne est déficitaire pour toutes les catégories de populations ;
- Les classes ouvrières semblent attirées par les communes de la 1ère couronne Ouest ;
- La 1^{ère} couronne Est est particulièrement attractive pour les classes moyennes, lesquelles désertent le cœur urbain et la zone de la Pacaudière.
- Les retraités sont attirés par les communes du cœur d'agglomération et désertent les espaces de seconde couronne.

Typologie des migrations résidentielles Pays La Pacaudière Grand Roanne Côte roannaise Pays de Perreux Roanne Ouvriers 0 Employés Professions intermédiaires Vert : pour l'attraction Rouge : pour le déficit Retraités Source: INSEE - RP 2007

Solde migratoire par secteur selon les CSP INSEE 2003/2008



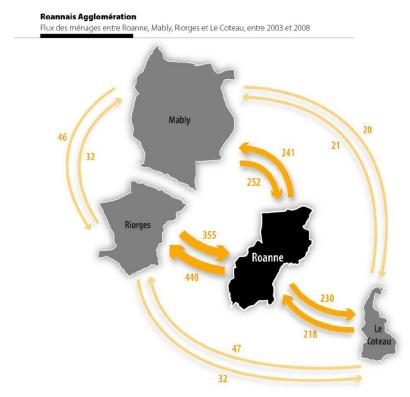
Solde migratoire par secteur selon l'âge INSEE 2003/2008 15 à 19 ans 400 200 0 20 à 24 ans 80 ans ou plus 400 Cœur d'agglomération 600 1ère couronne Est -800 - 1ère couronne Ouest 65 à 79 ans 25 à 39 ans -2ème couronne Ouest

Flux internes au cœur d'agglomération : les flux entre Roanne et chaque commune sont importants et équilibrés

40 à 54 ans

Les flux les plus significatifs concernent Roanne, Mably, Riorges et Le Coteau. Globalement, ces échanges sont plutôt équilibrés puisque au total, 911 ménages quittent Roanne pour aller dans les autres communes alors que 865 font le trajet inverse.

L'évasion la plus importante se fait de Roanne vers Riorges. Riorges est par ailleurs attractive envers toutes les communes du cœur urbain.



Source: Epures

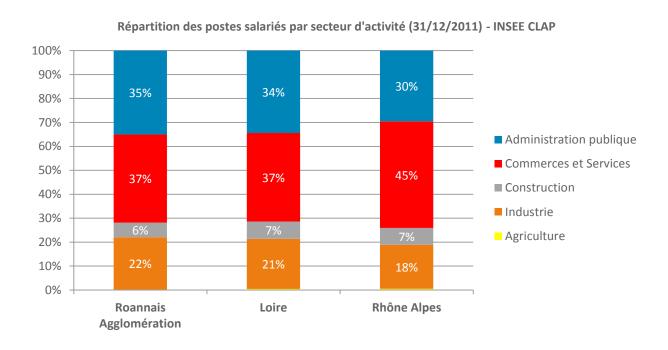
55 à 64 ans

2.1.2.3 Une économie encore fortement marquée par son passé industriel

Roannais Agglomération est historiquement un bassin industriel organisé autour de grandes entreprises du textile (Ateliers Roannais de Constructions Textiles, Désarbre, Devernois, Carré Blanc...) et de l'armement (Nexter Systems), mais aussi de la métallurgie (Démurger), du pneu (Michelin) ou encore de l'agroalimentaire (Révillon). Le territoire a cependant connu une longue phase de restructuration économique au détriment de son industrie fragilisée par la mondialisation et générant d'importantes pertes d'emplois.

Malgré ce phénomène de déclin industriel, les fonctions de production concrète et en particulier de fabrication demeurent fortement représentées dans la zone d'emplois de Roanne. Il s'agit de l'unique fonction forte du Roannais, situation préoccupante dans la mesure où le nombre d'emplois dans ce secteur a connu une très forte baisse (-48 % depuis 1982) et où aucune autre fonction ne se démarque encore clairement sur le territoire.

Le développement de secteurs nouveaux comme l'agroalimentaire (200 emplois), le numérique (1 000 emplois, notamment dans des centres d'appels), les PME de niches... a en effet permis d'amorcer le redéploiement de l'économie locale mais ne compense pas les pertes. Le bassin d'emploi demeure restreint et la typologie des activités est marquée par des secteurs peu consommateurs de cadres (taux d'encadrement limité, peu de R&D). La mutation qualitative de l'économie locale est en cours mais reste timide. Elle devrait s'accélérer avec l'identification par les pouvoirs publics d'un enjeu fort sur les questions d'innovation, en lien avec l'enseignement supérieur et le contexte métropolitain.



2.1.3 ... qui amorce aujourd'hui sa mutation

2.1.3.1 Une économie en cours de reconversion

Développement des services pour contrer une industrie en difficultés

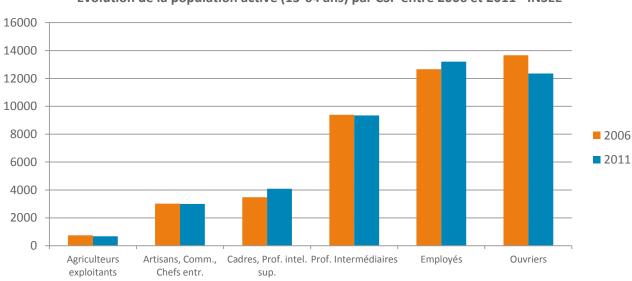
Roannais Agglomération connait une transformation importante de son activité économique qui passe progressivement d'une économie de production à une économie présentielle, portée par les services aux habitants. Les emplois tertiaires ont progressé et sont aujourd'hui majoritaires sur le territoire, en particulier dans le domaine de la santé et de l'action sociale en lien avec la problématique de vieillissement du territoire.

Néanmoins, cette mutation n'est pas encore achevée et l'emploi industriel continue de décliner. A l'inverse, la part des cadres et professions intellectuelles augmentent entre 2006 et 2011, mais reste très inférieure à la moyenne Rhônalpine.

Une montée en qualification de la population de Roannais Agglomération

Hormis les zones d'emploi de Roanne et de Saint-Etienne, toutes les zones d'emplois de la région urbaine de Lyon connaissent une hausse significative du nombre d'emplois à haute valeur ajoutée, relatifs aux fonctions métropolitaines. Cette mutation s'explique notamment par la hausse des qualifications disponibles sur le marché (allongement de la durée d'études).

Ainsi, la hausse du nombre de personnes diplômés de l'enseignement supérieur dans Roannais Agglomération témoigne donc de l'amorce de la mutation du territoire et laisse présager une montée en puissance de ces fonctions.



Evolution de la population active (15-64 ans) par CSP entre 2006 et 2011 - INSEE

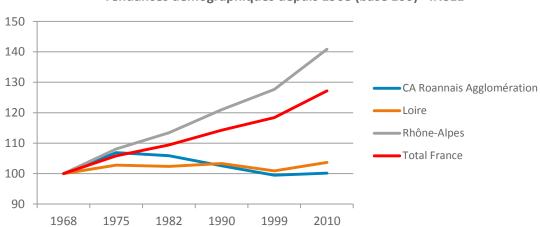
Un potentiel de développement des activités touristiques sous exploité

La vocation touristique du Pays Roannais est peu affirmée. Le territoire dispose d'une capacité d'accueil en hôtellerie et camping limitée et d'un niveau faible de résidences secondaires. Il possède néanmoins des marges de développement importantes dans ce secteur et de nombreux atouts (port de Roanne, attractivité des prix immobiliers, cadre naturel etc.).

2.1.3.2 Après des années de déclin démographique, les prémices d'un dynamisme retrouvé

Reprise de la croissance démographique sur les communes de l'agglomération à l'exception de Roanne

Après 10 années de déclin démographique, la Loire a, de nouveau, gagné des habitants entre 1999 et 2010 et retrouve son niveau démographique de 1999 (748 947 habitants, croissance annuelle moyenne de +0,25 % entre 1999 et 2010). Cette croissance profite au Roannais qui retrouve son niveau de population des années 1970 après 35 ans de décroissance (101 405 habitants, croissance annuelle moyenne de +0,06 %). Alors que 21 communes de Roannais Agglomération perdaient des habitants entre 1990 et 1999 elles ne sont plus que 11 entre 1999 et 2010.

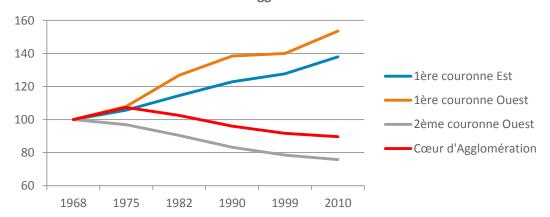


Tendances démographiques depuis 1968 (base 100) - INSEE

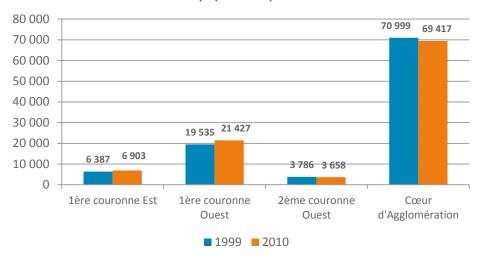
Néanmoins, au sein de l'agglomération, tous les secteurs ne sont pas concernés par cette reprise démographique. On observe un véritable décrochage entre :

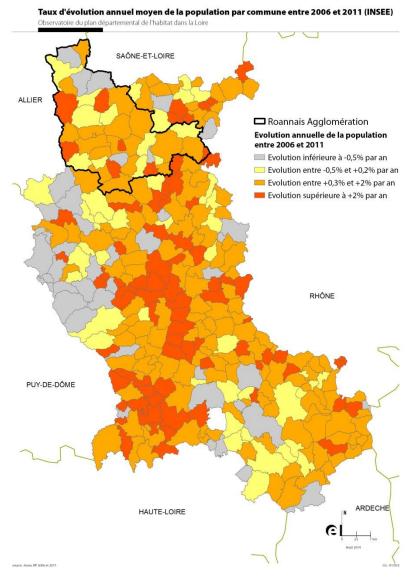
- D'une part, les communes périurbaines des 1^{ères} couronnes Est et Ouest qui n'ont jamais cessé de gagner des habitants, à l'exception d'une commune, Saint-Alban-les-Eaux.
- D'autre part, les communes du cœur urbain et les communes rurales de la 2ème couronne Ouest qui perdent des habitants de manière constante depuis les années 1980. Au sein du cœur urbain, la situation est néanmoins contrastée. Si Roanne, Mably et Le Coteau continuent de perdre des habitants, Riorges, Villerest, et dans une moindre mesure Commelle-Vernay, ont une croissance démographique positive.

Tendances démographiques depuis 1968 (base 100) des différents secteurs de l'agglomération - INSEE

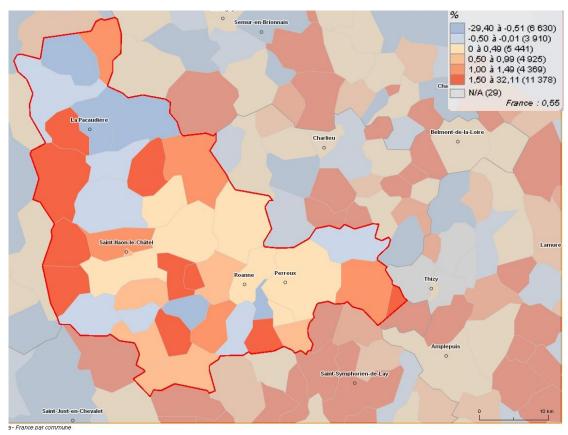


Evolution de la population par secteur - INSEE





Source: EPURES



Taux de variation annuel moyen de la population - INSEE 2006/2011

Une tendance confirmée par le scénario démographique du SCoT

Les projections démographiques de l'INSEE prévoient une perte de 7 000 habitants pour le territoire du SCoT Roannais entre 2006 et 2031, déficit lié à une baisse de la population jusqu'en 2021 puis à sa stabilisation grâce à une hausse du solde migratoire.

Projections des populations (INSEE)	2006	2011	2016	2021	2026	2031
Roannais	104 659	103 100	101 500	99 990	98 500	97 400

Néanmoins, ces projections ne sont pas des prévisions : elles correspondent à une hypothèse de maintien des comportements de fécondité et d'émigration moyens observés entre 2004 et 2008, ainsi qu'à une évolution de la mortalité tenant compte des gains d'espérance de vie nationaux.

Le SCoT Roannais a donc fait le pari d'un retournement de situation en fixant un objectif démographique ambitieux, celui du gagner 13 000 habitants à horizon 2030, ce qui correspond à enrayer la perte prévue de 7 000 habitants et à attirer 6 000 habitants supplémentaire (dont 4 000 sur les seules communes de Roanne, Riorges, Mably et le Coteau).

Cette hypothèse semble se confirmer puisque contrairement aux projections de l'INSEE, le SCoT Roannais a gagné des habitants entre 2006 et 2011 (+964) contre un déficit prévu de 1 559 habitants.

Qui sont les nouveaux habitants de Roannais Agglomération?

Contrairement aux attentes, ce ne sont pas les cadres lyonnais qui viennent s'installer sur Roannais Agglomération. Le territoire continue en effet d'accueillir des ménages modestes et des retraités attirés par les prix immobiliers particulièrement bas, mais pas seulement.

Des ménages d'âge mûr et des seniors

Les migrations résidentielles témoignent d'un départ massif des jeunes ménages (déficit des moins de 25 ans ainsi que des 25 – 39 ans), tandis que les ménages de 40 ans et plus sont excédentaires. Ainsi, les échanges migratoires ont tendance à accentuer le vieillissement de la population de l'agglomération.

Des familles monoparentales

Tous les types de ménages sont déficitaires, en particulier les familles avec ou sans enfants, à l'exception des familles monoparentales mais qui représentent seulement 7 % des ménages de l'agglomération.

Des retraités, inactifs et dans une moindre mesure, des cadres

On constate une grande variété sociale dans les entrants et sortants, si les professions intermédiaires, les ouvriers et les employés sont déficitaires, les retraités, les inactifs ou chômeurs et dans une moindre mesure les cadres sont excédentaires.

2.1.4 L'habitat, un levier à calibrer

S'il doit permettre d'accompagner les mutations économiques en cours sur le territoire, le levier habitat se positionne avant tout comme une réponse aux besoins locaux, dans toute leur diversité.

Répondre aux besoins de la population locale

Avant de chercher à attirer de nouveaux habitants, le levier habitat doit dans un premier temps permettre de répondre aux besoins locaux. En effet, si les objectifs démographiques sont ambitieux, l'attractivité résidentielle de Roannais Agglomération n'en demeure pas moins modérée et son solde migratoire faible.

Le principal rôle du levier habitat est donc bien de répondre à la diversité des besoins locaux et de faire face à deux phénomènes observés : le vieillissement et la précarisation de la population de Roannais Agglomération. Ainsi, 78% des objectifs de production de logements du SCoT pour Roannais Agglomération visent au maintien de la population (point mort), contre moins d'1/3 destinés à l'accueil de populations nouvelles.

Dans un contexte de marché du logement détendu, la réponse aux besoins locaux passe nécessairement par une intervention sur le parc existant, avant d'envisager un développement de l'offre neuve.

Accompagner la mutation économique du territoire

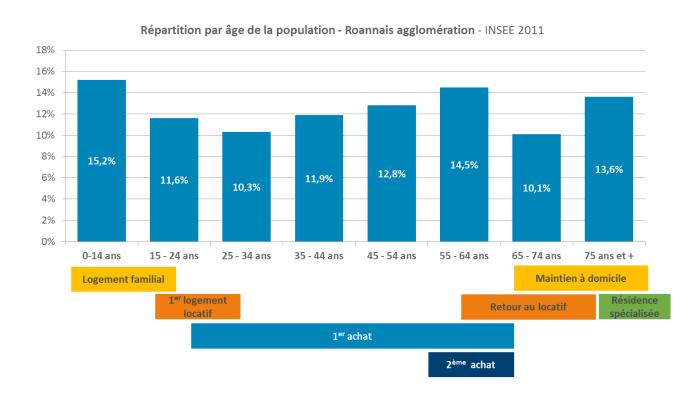
L'offre de logement est partie prenante de l'attractivité économique de l'agglomération. Pour attirer de nouveaux projets économiques, le territoire doit être en capacité de proposer des terrains, des équipements, de la culture, des loisirs, des transports et des logements adaptés. Si l'accessibilité financière du parc de logement, notamment en accession, est un atout, le territoire manque à la marge d'une offre moyen – haut de gamme à même d'attirer des populations plus aisées et d'accompagnera ainsi la tertiarisation de l'économie locale.

3. Système habitat : un marché détendu mais non dénué d'enjeux

PREAMBULE

Un parcours résidentiel pas comme les autres pour les habitants de Roannais Agglomération

Les caractéristiques du marché local de l'habitat ont généré sur le territoire un modèle de parcours résidentiel très éloigné du parcours « classique ». En effet, le marché locatif en retrait et l'abondance d'une offre en accession à bas prix dans un contexte de marché détendu incitent les habitants de Roannais Agglomération à passer très rapidement à l'accession à la propriété, avec un passage par le parc locatif restreint, voire inexistant. Ce parcours ce concrétise très tôt, notamment par l'achat d'une maison individuelle.



3.1 Un modèle dominant : l'achat d'une maison individuelle

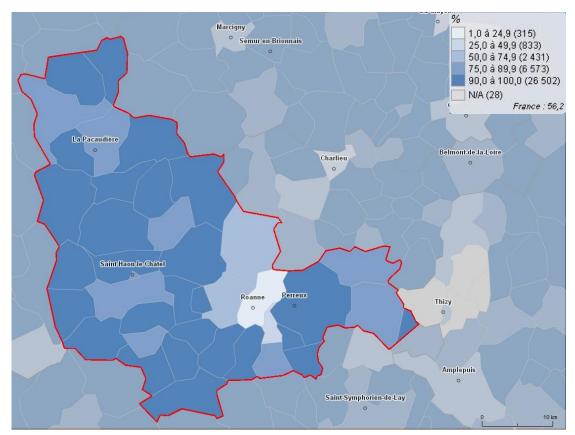
3.1.1 Le système habitat de Roannais agglomération

3.1.1.1 Un fonctionnement dichotomique

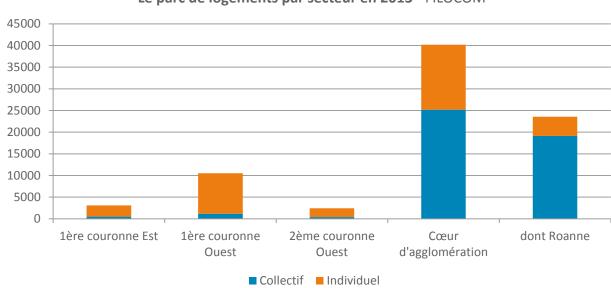
Un parc dominé par la maison individuelle

Le système habitat de Roannais Agglomération repose sur une dichotomie entre d'une part un parc de maisons individuelles dominant et bon marché auquel aspire une majorité de ménages, et d'autre part un parc collectif dévalorisé concentré dans la ville centre et les centres bourgs occupé par des ménages souvent captifs.

En dehors de Roanne, le parc de maison individuelle représente en effet 82 % des logements de Roannais Agglomération pour seulement 18 % d'appartements.



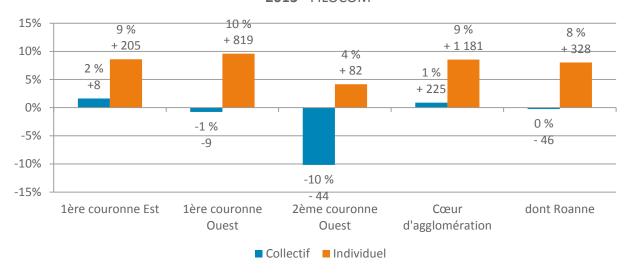
Part des maisons - INSEE 2011



Le parc de logements par secteur en 2013 - FILOCOM

Une situation qui tend à se renforcer. En effet, sur tous les secteurs, le nombre de maisons individuelles augmente plus rapidement que celui des appartements entre 2007 et 2013. Ce dernier a même diminué sur plusieurs secteurs, en particulier les 1^{ère} et 2^{ème} couronnes Ouest.

Evolution du nombre de logements par type et par secteur entre 2007 et **2013** - FILOCOM

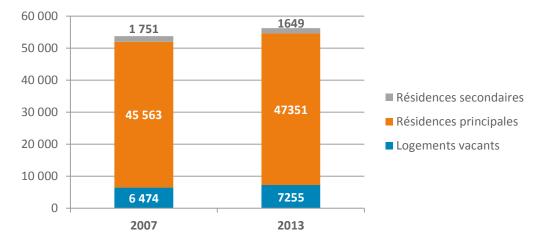


Une majorité de résidences principales

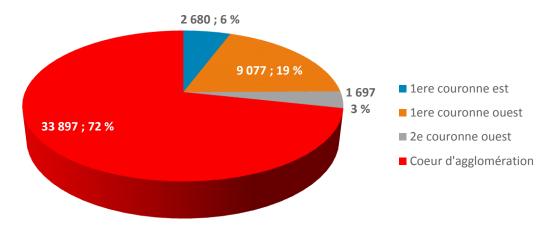
Roannais Agglomération compte 47 351 résidences principales en 2013 (FILOCOM), soit 1 788 de plus qu'en 2007 (+4 %).

La majorité de cette offre est concentrée dans le cœur d'agglomération (77 %) et la 1^{ère} couronne Ouest (19 %), tandis que la 2^{ème} couronne Ouest ne représente que 3 % des résidences principales de l'agglomération pour 4,3 % des logements de l'Agglomération. Cela s'explique par l'importante de la vacance et des résidences secondaires sur ce secteur.

Evolution de la répartition du parc de logements par statut -Roannais Agglomération - FILOCOM



Répartition des résidences principales par secteur - FILOCOM 2013

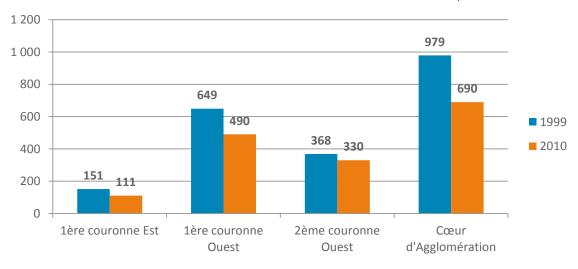


Un nombre de résidences secondaires en baisse mais qui reste important sur certaines communes

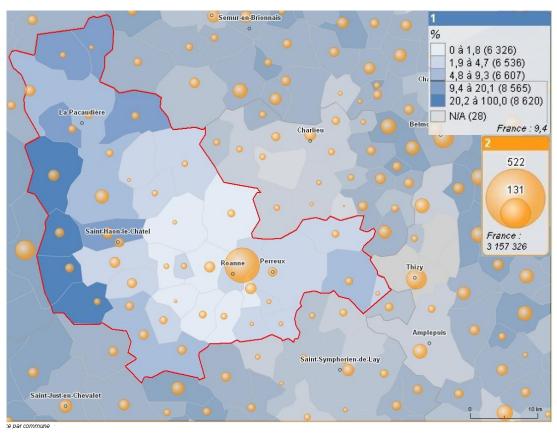
La part et le nombre de résidences secondaires est en diminution sur le territoire de Roannais Agglomération. Leur nombre a en effet diminué entre 1999 et 2010 (-527 résidences secondaires), une diminution qui concerne l'ensemble des secteurs de l'agglomération et en particulier le cœur d'agglomération (- 289 résidences secondaires). Au total Roannais Agglomération comptait 1 620 résidences secondaires en 2010, soit 3 % de son parc de logements.

Les acteurs du territoire constatent que de nombreux ménages originaires de l'agglomération lyonnaise se séparent de leur maison secondaire achetées dans les années 1980-1990. Ces biens ont l'intérêt d'avoir été entretenus et rénovés et retournent majoritairement dans le parc de résidences principales.

Evolution du nombre de résidences secondaires - INSEE 1999/2010



Néanmoins, la part des résidences secondaires dans le parc de logements est très variable selon les secteurs. Ainsi, si elles ne représentent que 2 % du parc de logement du cœur d'agglomération, leur part atteint 15 % dans le secteur de la 2^{ème} couronne Ouest.



Part (1) et nombre (2) de résidences secondaires et logements occasionnels – INSEE 2011

Une vulnérabilité des ménages qui impacte l'habitat

Le profil des habitants et celui de l'habitat sont très étroitement liés. Ainsi, la vulnérabilité des ménages qui caractérise le territoire de Roannais Agglomération explique en grande partie les principaux dysfonctionnements et difficultés observées sur les différents segments qui composent le parc de logements. La faiblesse des revenus qui prévaut sur le territoire impacte le parc à plusieurs niveaux, entrainant :

- Un faible et difficile réinvestissement du parc ancien auquel sont associées des problématiques de vacance et d'indignité. Le budget des ménages est le principal obstacle à la rénovation du parc privé roannais, du côté des propriétaires bailleurs modestes qui n'ont pas les moyens de réaliser les travaux souvent onéreux, mais également du côté des locataires potentiels qui se font rares et dont les budgets sont contraints, limitant les possibilités de rentabilisation des efforts d'investissements ;
- Une offre en accession financièrement abordable mais peu qualitative qui dissimule la précarité d'une partie des projets d'accession.

L'analyse des problématiques propres au parc de logement de Roannais Agglomération s'inscrit sur fond de faibles tensions des marchés immobiliers qui, si elle préserve les capacités d'accession des ménages, entraine par ailleurs une montée de la vacance et un dérèglement du parc locatif privé.

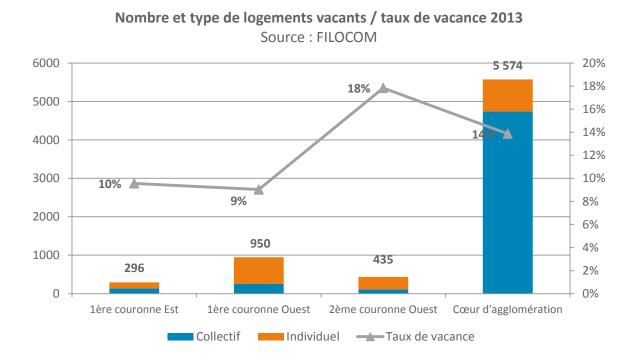
3.1.1.2 Un marché détendu qui génère de la vacance et favorise la dégradation du parc existant

Une vacance essentiellement structurelle

La vacance est élevée et en hausse sur le territoire de Roannais Agglomération (13 % en 2013, source: FILOCOM), en particulier sur les communes de Roanne et de la Pacaudière (respectivement 18 % et 17 %), et plus généralement dans les communes rurale de la 2ème couronne (18 %). Le tissu périurbain apparait moins touché par ce phénomène.

On compte ainsi 7 255 logements vacants sur le territoire de Roannais Agglomération, majoritairement localisés dans le secteur centre (5 574 logements), et en particulier à Roanne (4238).

La vacance a augmenté pour tous les secteurs entre 2007 et 2013, à l'exception de la seconde couronne Ouest (-4 %). Au total, le nombre de logements vacants de Roannais Agglomération a cru de 12 %, soit 781 logements vacants supplémentaires.

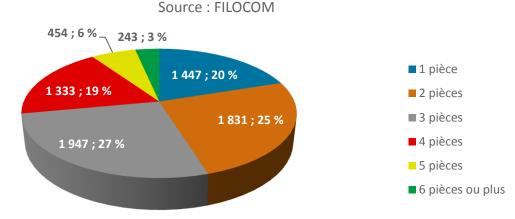


Près de la moitié des logements vacants le sont depuis plus de 3 ans, illustrant une vacance structurelle liée à l'inadéquation de ce parc avec la demande. Celle-ci est renforcée par le déficit d'attractivité du Roannais et du faible renouvellement de sa population. Dans un contexte de marché immobilier détendu, sans pression locative, les ménages disposent d'un large éventail de choix et ont des exigences de plus en plus élevées. Certains secteurs de la ville centre pâtissent d'un déficit d'image important (faubourg Clermont, faubourg Mulsant...) qui participent à ce phénomène.

La vacance touche en particulier les petits logements, ainsi, 45 % des logements vacants sont des T1/T2 (51 % pour Roanne). Cela s'explique par la concurrence de logements plus grands et

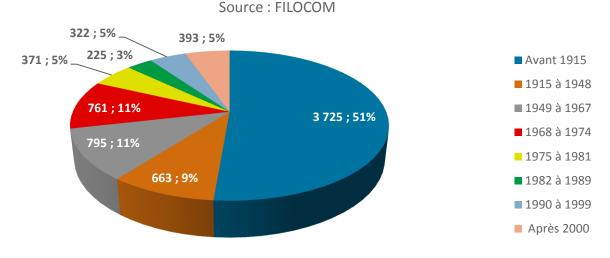
financièrement accessibles, ainsi que par la concentration de petits logements dans les immeubles vétustes du centre.

Typologies des logements vacants 2013 - Roannais Agglomération

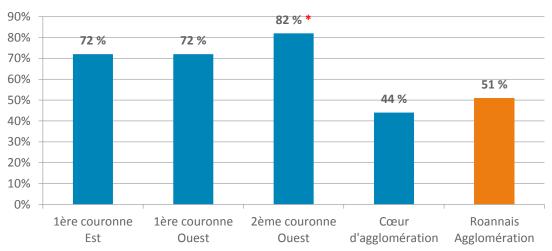


La vacance touche essentiellement le parc privé collectif (et dans une moindre mesure le parc individuel des communes périurbaines et rurales), et en particulier les logements anciens. La surreprésentation des logements datant d'avant 1915 permet en effet d'identifier un risque important de vétusté du parc vacant. A Roanne, 60 % des logements vacants sont en effet de catégorie cadastrale supérieure à 6 (médiocres, voire dégradé) (source : étude pré-opérationnelle du PIG, Pact Loire).

Année de construction des logements vacants - Roannais agglomération 2013



Part des logements vacants datant d'avant 1915 selon les secteurs - FILOCOM 2013

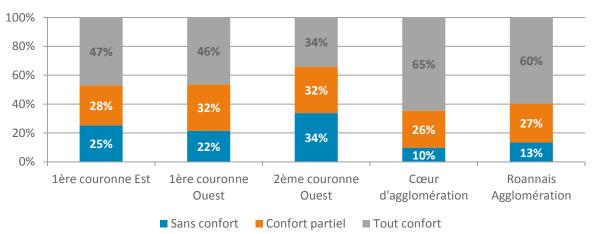


* donnée sur l'individuel seulement

Pour autant, les logements dégradés ne sont pas les seuls concernés. La vacance de longue durée frappe majoritairement les biens gérés par les particuliers (plutôt que par des bailleurs institutionnels) et ne touche plus uniquement les biens médiocres ou dégradés, mais aussi les logements de moyenne, voire de bonne qualité en raison de la faible demande. La vacance structurelle, d'obsolescence ou de dévalorisation, entraîne en effet un cercle vicieux : la rénovation-réhabilitation représente une prise de risque financier pour les petits bailleurs privés aux revenus modestes (faible retour sur investissement avec des loyers bas : 6,3 €/m² en moyenne sur l'agglomération) qui ne sont pas incités à entretenir leurs biens pour les maintenir sur le marché.

Répartition des logements vacants selon le niveau de confort -Roannais agglomération et secteurs

Source: FILOCOM 2013



Si la majorité des logements vacants sont « tout confort », 40 % sont « sans confort » ou présentent un confort « partiel », c'est-à-dire qu'il ne dispose pas de baignoire, de douche ou de WC affecté au logement.

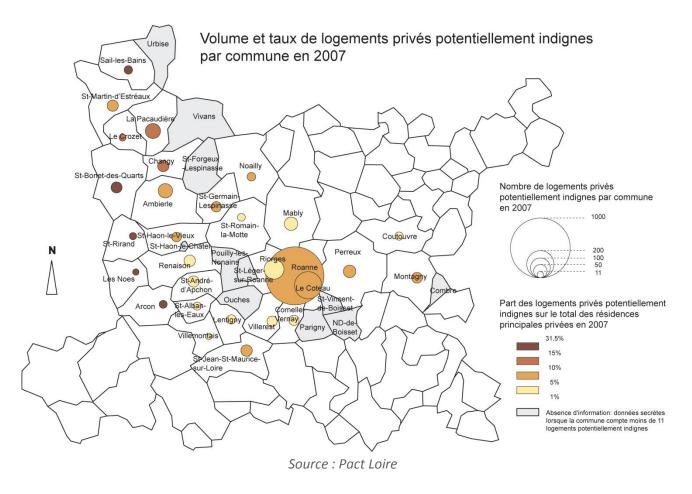
La vacance a des conséquences négatives sur le marché de l'habitat : marché détendu, baisse de la valeur immobilière, dégradation de l'habitat, paupérisation du centre-ville, dépréciation de certains quartiers...

L'habitat indigne, un phénomène « multiforme » sur l'agglomération

A la fois cause et conséquence de la vacance, la dégradation du parc existant est significative sur le territoire de Roannais Agglomération. L'habitat indigne recouvre un ensemble de situations différentes:

- Petit ou grand collectif et copropriétés dégradées ou poches d'insalubrité dans le cœur d'agglomération;
- Petit habitat individuel, rural ou agricole diffus ne répondant plus aux normes actuelles dans les communes de 2^{ème} couronne.

Pour l'ensemble de l'agglomération le parc potentiellement représentait environ 2 000 logements en 2007 (Source: DGI / ANAH), dont environ 650-700 pour les 34 communes de 1ère et 2ème couronnes (5 à 6 % des résidences principales).



Le cœur d'agglomération constitue un secteur à enjeu fort de par sa concentration en volume de logements potentiellement vétustes. Roanne et le Coteau concentrent à elles seules :

- 2 133 habitants en situation de mal logement (sur les 2 580 du cœur d'agglomération population totale du parc potentiellement indigne en 2007);
- 1 111 logements potentiellement indignes ;
- Soit 362 cas de logements potentiellement vétustes en situation de dégradation avancée (catégorie 7 et 8);
- Dont 154 cas très alarmants à court terme (123 noyaux durs sur Roanne, 31 sur le Coteau).

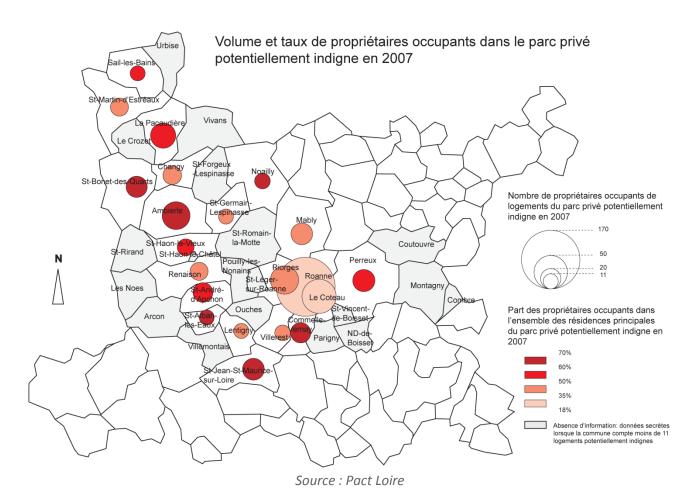
Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) s'étend de manière plus diffuse et décroissante sur les autres communes du cœur d'agglomération. Les communes de Mably, Riorges, Villerest et Commelle-Vernay abritent en effet :

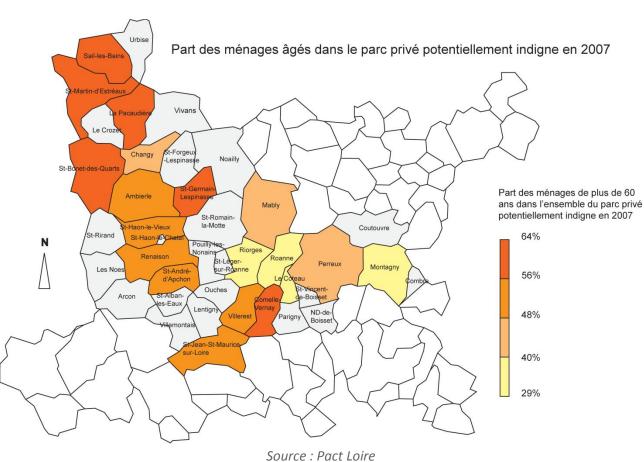
- 212 logements potentiellement indignes;
- Dont 116 logements potentiellement vétustes en situation de dégradation avancée (catégorie 7 et 8);
- Dont 21 noyaux durs à Riorges, le reste étant inférieur au seuil de secret statistique (11 cas) sur Mably, Villerest et Commelle-Vernay.

Bien qu'ayant un volume de PPPI plus faible que le couple Roanne-Le Coteau, ces communes connaissent une part plus importante de logements en voie de dégradation avancée, proportionnellement au poids de leurs parcs de résidences principales privées occupées.

En secteur rural les logements privés potentiellement indignes sont majoritairement occupés par leurs propriétaires. Des personnes âgées se retrouvent dans des logements qui, faute d'entretien, se sont dégradés au fil du temps. Dans les communes rurales, 55 % des logements indignes sont occupés par leur propriétaire.

A l'inverse c'est le parc locatif qui est le plus touché par ces notions d'indignité ou d'indécence dans les centres urbains. Les propriétaires occupants ne représentent, dans le cœur de l'agglomération que 24 % du parc potentiellement indigne.





Une situation qui génère des problématiques de précarité énergétique

La précarité énergétique (PE) peut se définir comme la difficulté, voire l'incapacité à pouvoir chauffer correctement son logement et ceci à un coût acceptable. Un ménage peut être considéré en précarité énergétique lorsque son budget consacré à la consommation énergétique est supérieur à 10 % du budget total.

En 2012, les associations Héliose et le PACT Loire ont identifiés grâce à une méthode statistique, les ménages en situation de précarité énergétique à l'échelle départementale et communale. Résultats obtenus à l'échelle départementale :

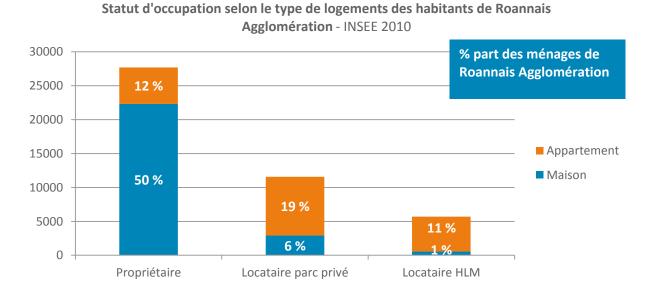
- 34 % des ménages ligériens sont en précarité énergétique.
- 91 % des ménages qui utilisent le fioul comme énergie principale sont en précarité énergétique.
- 76 % des ménages en précarité énergétique sont des propriétaires occupants.
- En moyenne, 70 % des ménages qui résident dans un logement de plus de 100 m² sont en précarité énergétique.

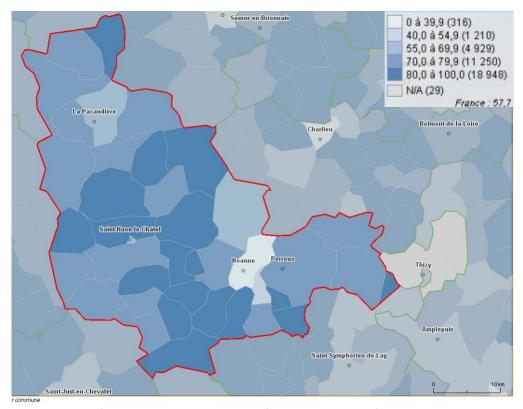
A l'échelle de Roannais Agglomération, ce sont 27 % des ménages qui sont en précarité énergétique soit 12 345 ménages concernés.

3.1.2 Une majorité de propriétaires de maison individuelle

3.1.2.1 Le modèle dominant de la maison individuelle occupée par son propriétaire

Un ménage sur deux de Roannais Agglomération est propriétaire d'une maison individuelle (contre 44 % dans la Loire et en Rhône Alpes). Cette part atteint 58 % pour la catégorie des 55-64 ans mais c'est chez les jeunes qu'elle est la plus significative. En effet, 36 % des 25-39 ans sont propriétaires d'une maison individuelle, contre 26 % seulement en moyenne en Rhône-Alpes, témoignant du parcours résidentiel « accéléré » observé sur Roannais Agglomération.





Part des résidences principales occupées par son propriétaire – INSEE 2011

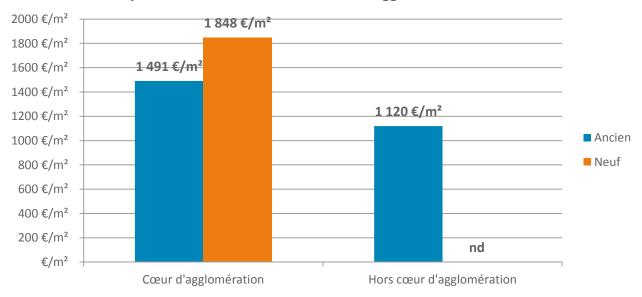
Un schéma rendu possible par des prix particulièrement bas

La Loire est le territoire le moins cher de la région Rhône Alpes et le Roannais est le secteur le moins cher de la Loire. Les niveaux de prix en accession permettent de dégager des mensualités de remboursement de prêt équivalents à un loyer, expliquant l'essor de l'accession.

Le prix d'une maison individuelle sur le territoire de Roannais Agglomération se situe entre 131 951 € (hors cœur d'agglomération) et 182 807 € (cœur d'agglomération) pour une surface moyenne autour de 120 m² habitable (source : Perval 2012). Les prix ont diminué en 2013 avec un prix de vente médian de 126 000 €.

Tandis qu'il faut compter aux alentours de 150 000 € pour l'achat d'un terrain et la construction d'une maison. Le produit « terrain + maison » est localement le produit phare de l'accession à la propriété, les primo-accédants choisissant souvent d'assumer les prestations de finitions afin de réduire le coût de l'acquisition.



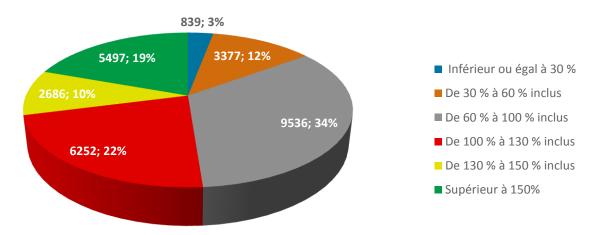


Favorisant la réalisation de projets d'accession parfois précaires

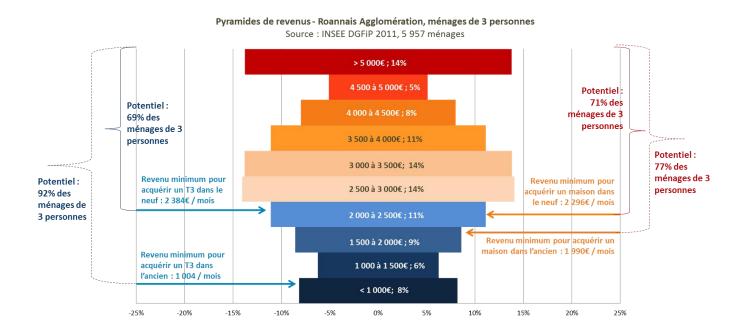
La prévalence de ce modèle de l'accession concerne également les ménages les plus modestes. Ainsi, 42 % des ménages aux ressources inférieures au plafond du PLAI (19 283 € / an pour un ménage de 3 personnes) sont propriétaires de leur logement et la moitié des propriétaires occupants de Roannais Agglomération ont des revenus inférieur au plafond du PLUS (32 140 € / an pour un ménage de 3 personnes).

Cela pose la question de l'entretien des logements au sens de travaux de réhabilitation et de performance énergétique

Niveau de revenu des propriétaires occupants au regard des plafonds de revenus HLM - FILOCOM 2013

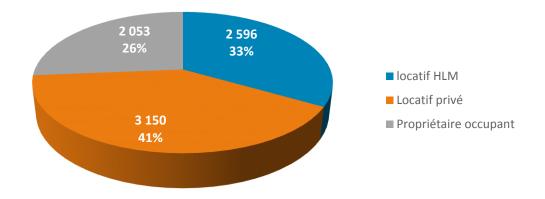


Ces projets d'accessions précaires, au-delà des risques liés à la fragilité financière des accédants, interrogent sur la qualité des biens acquis. En effet, les prix les plus bas sont observés dans le parc ancien, pour des biens nécessitant souvent des travaux dont le coût n'a pas toujours été anticipé par les acquéreurs. Ainsi, 92 % des ménages de 3 personnes de Roannais Agglomération ont potentiellement les moyens d'acquérir un appartement de type T3 dans l'ancien.



Aujourd'hui, un quart des logements occupés par un ménage aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté le sont par des propriétaires occupants, soit plus de 2 000 logements à l'échelle de Roannais Agglomération, dont une majorité de maisons individuelles (1 505 logements).





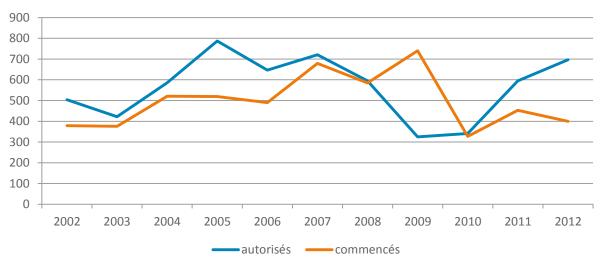
3.1.2.2 Un dynamisme de la production neuve qui dévalorise le parc ancien

Une dynamique de construction qui se maintient malgré un SCoT restrictif

La dynamique de construction se maintient sur le territoire de Roannais Agglomération, et ce malgré les effets restrictifs du SCoT du Pays Roannais qui vise notamment à limiter la consommation de l'espace en prônant la continuité urbaine, la densité, et la diminution de taille des parcelles.

L'annonce du SCoT a en effet incité de nombreux propriétaires de terrains à déposer des autorisations de construire avant l'approbation du document, conduisant à la constitution d'un stock important de terrains à bâtir (une centaine) dont trois à cinq années seront nécessaires à son écoulement.

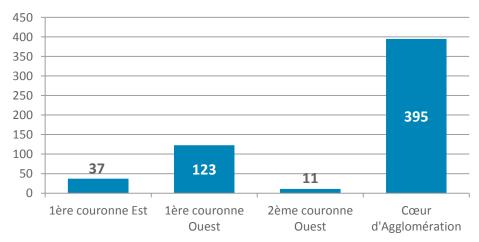
Evolution du nombre de logements autorisés et commencés entre 2002 et 2012 - Roannais agglomération - Sit@del2



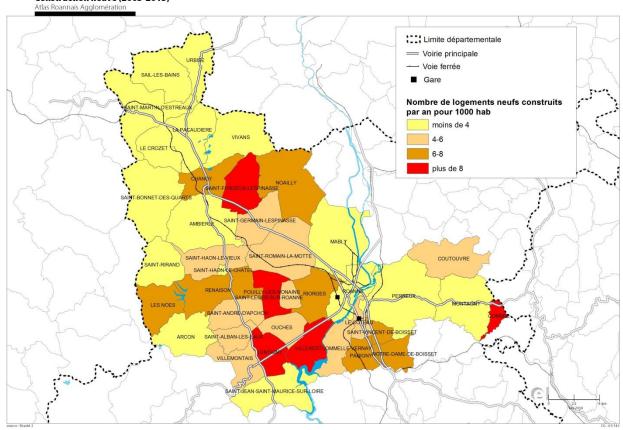
Le rythme de production se maintient ainsi à un niveau élevé avec 697 logements autorisés en 2012 (Sit@del), un niveau équivalent à la production d'avant crise des années 2005 – 2008. En moyenne, 565 logements ont été autorisés chaque année entre 2002 et 2012.

La majorité des logements autorisés le sont dans le cœur d'agglomération (395 logements en moyenne par an) et dans le secteur de la 1ère couronne Ouest (123 logements / an). C'est dans ce dernier secteur que la production de logements ramenée au nombre d'habitants est la plus élevée.

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2002 et 2012 par secteur - Sit@del2



Construction neuve (2005-2013)



Source: Epures

Une production neuve qui confirme la dominance de l'individuel

60 % des logements autorisés en 2012 sur le territoire de Roannais Agglomération sont des maisons individuelles (55 % dans la Loire, 41 % en Rhône-Alpes). En dehors du cœur d'agglomération, ce taux atteint 95% (100 % pour la 1ère couronne Est et la 2ème couronne Ouest).

Si la construction de maisons individuelles a bien chuté en 2009 sous les effets de la crise, celle-ci a dès 2012 atteint des niveaux proches de la période d'avant crise, sous l'effet de l'appel d'air généré par le SCoT.

Ce sont ainsi 4,1 maisons individuelles pour 1 000 habitants qui ont été autorisées en 2012 sur le territoire de Roannais Agglomération (6,8 pour la 1ère couronne Ouest) contre 3,3 en moyenne dans la Loire.

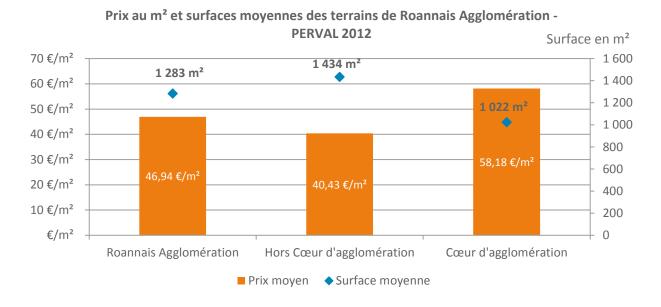
500 400 300 200 100 0 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 individuel ——collectif

Evolution du nombre de logements autorisés entre 2002 et 2012 - Roannais **Agglomération** - SIT@DEL2

Des terrains accessibles mais qui tendent à se raréfier sous l'effet du SCoT

Néanmoins, après l'important essor de l'achat de terrain pour la construction de maisons individuelles dans les années 2000, la vente de terrain se complique aujourd'hui. Si les effets du SCoT ne sont pas immédiatement visibles, celui-ci va bouleverser le marché de la maison individuelle (rareté des terrains, réduction de la taille des parcelles, continuité urbaine...).

Les acteurs locaux estiment ainsi que le stock de terrains mis sur le marché en anticipation du SCoT équivaut à une période d'écoulement de 3 à 5 ans.



Et génère une spirale de dévalorisation résidentielle

Le maintien d'une production neuve dynamique dans un contexte de marché immobilier détendu génère des effets négatifs sur le parc ancien. En effet, l'achat d'une maison individuelle neuve étant financièrement accessible (qu'il s'agisse d'un programme de lotissement ou de l'achat d'un terrain pour y faire construire un bien), le marché de l'ancien attire moins ménages accédant.

Le marché de l'ancien est ainsi dévalorisé, atteignant des prix particulièrement bas (entre 1 100 € et 1 500 € / m² selon la localisation) et accélérant la déqualification du parc et générant de la vacance. La baisse des prix et l'allongement du turn over sont inquiétants, la durée moyenne de vente des biens est passée de 2 mois en 2006-2007 à plus d'une année aujourd'hui.

Ce phénomène a également pour effet d'avoir fait disparaitre le segment du « second achat ». En effet, avant 2008, des ventes aux prix élevés (200 000 € à 300 000 €) pouvaient être observées, liée à la revente d'un bien. Or la baisse des prix dans l'ancien (-30 %) a annihilé cette étape du parcours résidentiel. Les ménages restent ainsi dans leur bien, celui-ci ne pouvant pas être revendu si ce n'est à perte (source : entretiens avec les acteurs locaux de l'immobilier).

Quel avenir pour le modèle du tout individuel?

A moyen terme ce système n'apparait pas viable. D'une part, car le foncier va se raréfier en raison des restrictions du SCoT, mais également parce que les déplacements coûtent chers et les niveaux de revenus sont bas sur Roannais Agglomération, l'éloignement croissant du centre urbain pour accéder à une maison risque ainsi d'atteindre ses limites. Ce sont en effet une majorité de jeunes ménages (couples avec ou sans enfants) au budget souvent limité qui recherchent ce type de produit.

Le SCoT devrait ainsi avoir deux effets sur le marché de la maison individuelle :

- Une concurrence accrue du collectif liée au retour des ménages vers les centres villes, à condition que ces derniers y trouvent des produits qui correspondent à leurs attentes ;
- Une redynamisation du marché de l'ancien, à condition d'efforts de réhabilitation des biens dégradés ou obsolètes.

En outre, les écarts importants en matière de fiscalité locales ont des conséquences visibles sur l'attractivité des différentes communes, ce critère étant de plus en plus souvent pris en compte par les ménages accédants.

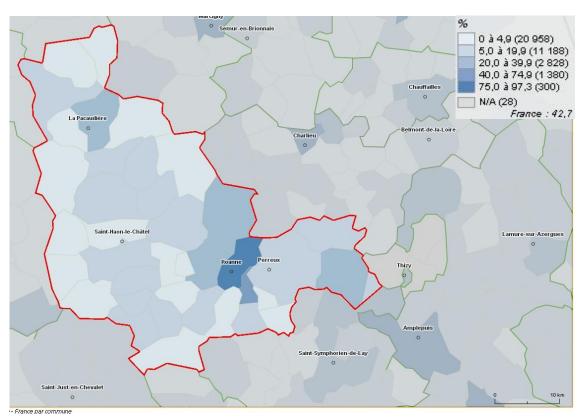
3.1.3 Le parc collectif, une offre spécifique de centre-urbain pour des publics particuliers

3.1.3.1 Un parc collectif concentré dans les espaces urbains et réservé à un public de niche

L'accession dans le collectif limitée au cœur d'agglomération

L'accession dans le collectif est secondaire sur le territoire de Roannais Agglomération. En 2012, sur 880 transactions enregistrées, seulement 342 concernaient des appartements (38,5 %) dont 340 sur le secteur du cœur d'agglomération où se concentre le parc collectif. En effet, 96 % des logements collectifs de Roannais Agglomération sont localisés dans le secteur du cœur d'agglomération (75 % sur la seule ville de Roanne).

La majorité de ces appartements sont des T3 qui représentent plus d'un tiers des transactions.



Part des appartements – INSEE 2011

Une solution de repli, à l'exception du public cible des seniors

Les ménages qui choisissent d'accéder à la propriété dans le collectif peuvent être classés en trois catégories :

- Les ménages modestes ne disposant pas des moyens nécessaires pour acquérir une maison individuelle – en particulier les jeunes (les moins de 30 ans représentent en effet ¼ des acquéreurs d'un appartement en 2012). Le budget moyen d'accession dans le parc collectif du cœur d'agglomération est en effet de 86 678 € contre 182 807 € en moyenne pour une maison dans le même secteur (source: Perval 2012). Ces ménages se tournent majoritairement vers l'ancien, malgré la qualité médiocre des biens, en raison des prix extrêmement bas.
- Les seniors qui souhaitent délibérément s'installer dans les centres villes pour se rapprocher des commerces, services et aménités urbaines. Ces derniers disposant d'un budget plus élevé lié à une revente se tournent plutôt vers le neuf. En 2012, les retraités représentent 21 % des acquéreurs d'un appartement dans le cœur d'agglomération (source : Perval).
- Les investisseurs privés dans une logique de défiscalisation. Néanmoins, en raison de la moindre attractivité des avantages fiscaux et des faibles perspectives de plus-value, les investisseurs se font rares. Il est en effet plus sécurisant pour eux d'acheter une maison individuelle dont la rentabilité est plus élevée et la prise de risque moins importante.

Une absence de dynamique d'investissement dans le neuf

Avec 125 logements autorisés en 2012, les logements collectifs ne représentent que 20% des logements autorisés sur Roannais Agglomération, dont 92 % sur le secteur du cœur d'agglomération.

Seulement 4 opérations de logements collectifs libres sont actuellement en cours de construction sur Roannais Agglomération, dont deux opérations mixtes (public/privé), pour un total de 139 logements livrables entre 2014 et 2016. La majorité de ces opérations sont localisées dans le cœur d'agglomération (2 à Roanne et 1 au Coteau), la dernière opération se trouvant à Renaison (source : Explore⁷).

Le retrait des investisseurs (essentiellement des particuliers pour de la défiscalisation) depuis 2 ans conforte le déficit d'attractivité du collectif. Il s'explique par :

- une plus grande frilosité des investisseurs en temps de crise;
- les faibles perspectives de plus-values et l'incertitude des rentrées locatives au regard de la faiblesse de la demande;
- le moindre intérêt suscité par le dispositif Duflot.

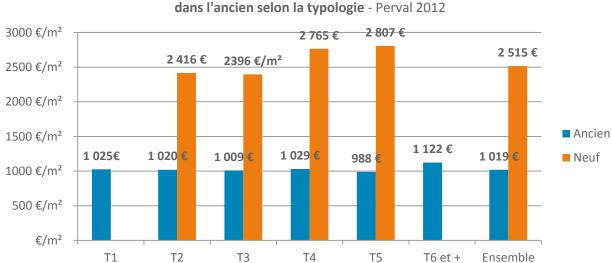
⁷ Explore est une plateforme de veille spécialisée dans la collecte et l'analyse de données immobilières et urbanistiques (www.explore.fr)

En effet, si la majorité des logements individuels sont produits par des particuliers faisant construire leur maison, le collectif est beaucoup plus sensible à la présence d'investisseurs, notamment institutionnels, sur le territoire.

Des écarts de prix très significatifs entre le neuf et l'ancien, témoignant de la dépréciation du parc existant

Comme pour les maisons, la différence significative de prix entre le neuf et l'ancien illustre la dépréciation du parc existant. Les prix dans le neuf (2 515 €/m²) sont en effet 2,5 fois supérieurs à ceux enregistrés dans l'ancien (1 019 €/m²) (source : Perval 2012).

Cette dépréciation concerne en particulier les immeubles des années 1960-1970 (copropriétés anciennes, énergivores, peu qualitatives) aujourd'hui en difficultés. Or, les faibles perspectives de plus-values (revente) ou de revenus locatifs (pour mémoire, 6 €/m² en moyenne pour le cœur d'agglomération), freinent les projets de réhabilitations dont l'équilibre économique est fragile.



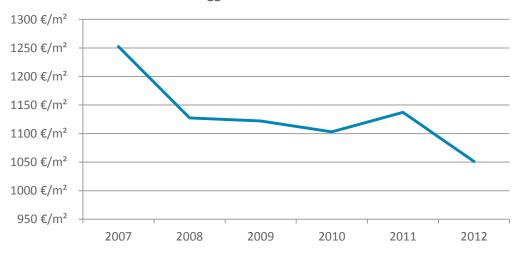
Prix moyen au m² des appartements du coeur d'agglomération dans le neuf et

Des conditions facilitées d'accession qui risquent d'aggraver les dysfonctionnements de certaines copropriétés et les difficultés des propriétaires modestes

La baisse continue des prix dans l'ancien depuis 2007 a aujourd'hui atteint un niveau inquiétant. Comme pour les maisons individuelles, cette situation interroge quant à la fragilité des projets d'accession des ménages modestes.

Avec un prix moyen de 75 000 € pour un T3 de 65 m² dans l'ancien, plus de 90 % des ménages de Roannais Agglomération peuvent potentiellement acheter un appartement, y compris les plus modestes. Or, une grande partie de ces logements requière des travaux plus ou moins importants que les acquéreurs n'ont pas toujours anticipés.

Evolution du prix au m² d'un T3 dans l'ancien - secteur cœur d'agglomération - Perval



3.2 Des marchés locatifs qui restent des niches

3.2.1 Le marché locatif privé

Même si le mode d'occupation majoritaire est la propriété occupante sur le territoire, avec plus de 59% de propriétaires en 2009 et une part en augmentation constante (58% en 2006), le parc locatif joue un rôle essentiel à plusieurs titres :

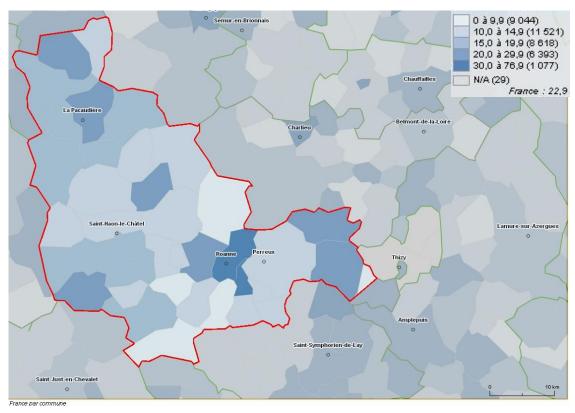
- il permet l'accueil des ménages qui arrivent sur un territoire ;
- il est accessible à tous quels que soient les revenus et accueille notamment des ménages très modestes:
- il constitue également souvent le premier logement pour les jeunes qui partent du domicile familial, pour étudier ou travailler;
- il permet, dans les communes périurbaines et rurales, de maintenir une certaine « jeunesse » de la population et d'attirer des familles avec des enfants en âge d'être scolarisés.

Au regard de ce rôle, les changements d'occupants sont fréquents dans ce parc.

3.2.1.1 Un marché locatif privé restreint et détendu

Un marché locatif privé concentré dans quelques communes

Moins d'un quart des ménages de Roannais Agglomération sont locataires d'un logement dans le parc privé (soit 11 584 ménages). La majorité d'entre eux habitent à Roanne (61 %) ou dans les autres communes du cœur d'agglomération (Le Coteau, Riorges), et dans une moindre mesure à la Pacaudière.



Part des résidences principales occupées par un locataire d'un logement locatif privé – INSEE 2011

Un marché locatif privé extrêmement détendu

Le marché locatif privé de Roannais Agglomération se caractérise par une situation de suroffre générée par une demande insuffisante liée à la concurrence de l'accession. En résulte une situation de vacance structurelle et des niveaux de loyers très bas.

En effet, les trois principales agences immobilières de Roannais Agglomération disposent au total de 600 à 700 logements vacants à la location. La vacance est liée à l'absence de demande et ne se résume pas au parc dégradé.

Cette situation de suroffre participe au maintien de loyers aux prix extrêmement bas, qui n'incitent pas les propriétaires à améliorer leurs logements ou à les remettre sur le marché. Si les propriétaires ont pris conscience de la nécessité de réaliser des travaux dans leur logement, ces derniers ne permettent que de réduire les délais de relocation et non d'augmenter les loyers, mettant en question l'équilibre des opérations d'amélioration/réhabilitation.

Les prix moyen à la location s'élèvent en effet à seulement 6 € du m² (6,71 € en individuel, 5,4 € en collectif). Soit en moyenne :

studio / T1 : maximum 300 €

• T2 : maximum 400 €

• T3: maximum 500 €

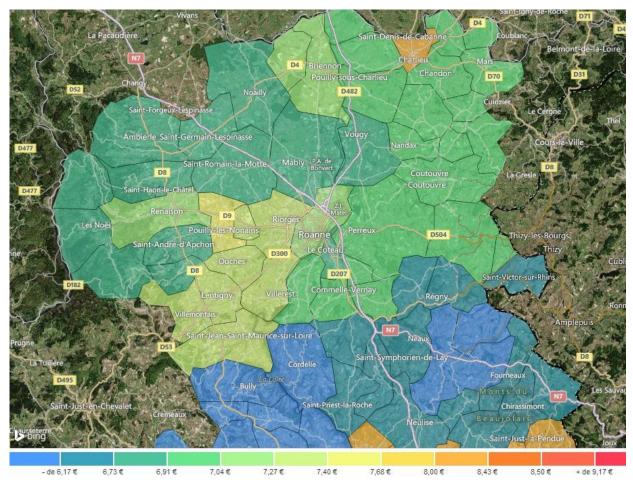
• T4 et + : maximum 600 € Maison: maximum 700 €

Des secteurs inégalement attractifs

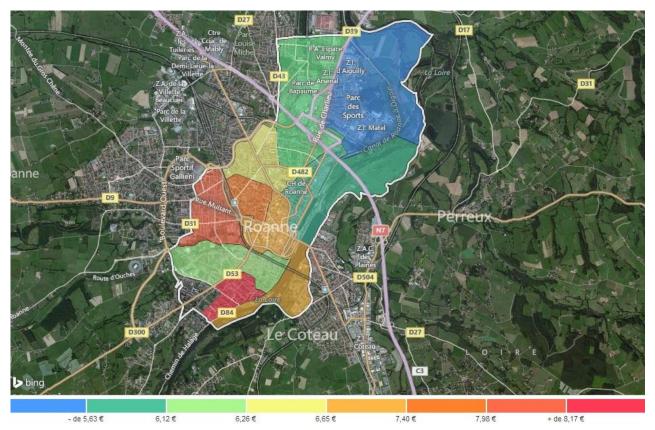
Les demandes se concentrent dans le secteur du cœur d'agglomération :

- Riorges, Le Coteau et Mably sont très demandés, mais plus on s'éloigne de Roanne, plus la clientèle recherche des maisons ou des appartements qui s'en rapprochent (grandes superficies, espaces extérieurs...).
- Au sein de Roanne, plusieurs quartiers se distinguent :
 - o Le Faubourg Clermont et le faubourg Mulsant qui souffrent d'un déficit d'image et d'attractivité.
 - o L'avenue de Paris, quartier très demandé en raison de son cadre de vie, de la présence de commerces, et de la proximité de l'IUT.
 - o Le Centre-ville qui gagne en attractivité pour sa proximité et son taux d'équipements (commerces, services, emplois, TC) - à l'exception des rues piétonnes.

Dans les autres secteurs, le marché locatif est quasiment inexistant, à l'exception des villes équipées comme Renaison. Cette dernière est de plus en plus demandée, notamment par les retraités locaux qui peuvent y vivre en toute autonomie (services et commerces de proximité).



Loyer / m² moyen selon les communes (références insuffisantes pour les communes du nord-ouest de l'agglomération) – Immoprix septembre 2014



Loyer / m² moyen selon les quartiers de Roanne – Immoprix septembre 2014

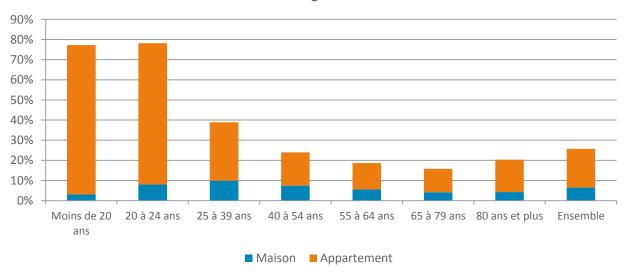
3.2.1.2 Une demande spécifique et exigeante

Un marché de niche

La concurrence de l'accession réduit l'attractivité du parc locatif privé à certains types de ménages très spécifique:

- Les étudiants, à la recherche de petits logements, de préférence meublés.
- Les jeunes décohabitant, avec ou sans emploi, à la recherche de petits logements.
- Les familles recomposées, notamment dans des situations d'urgence suite à des séparations, à la recherche de logements familiaux (T4 et plus).
- Les retraités qui ne souhaitent plus être propriétaires et vendent leur bien pour retourner vers le locatif. Ils recherchent essentiellement des logements des T3 de qualité, localisés en centre-ville.
- Les ménages modestes qui n'ont pas les moyens d'acquérir un logement.
- Les ménages nouvellement arrivés sur le territoire, en transition avant l'accession.

Part des ménages de Roannais Agglomération locataires de leur logement selon la tranche d'âge - INSEE 2010



Des locataires « nomades »

La réduction du temps de location des logements, estimé aujourd'hui à 2 ans en moyenne et se limitant de plus en plus souvent à quelque mois, témoigne d'une évolution du comportement des locataires. Ces derniers, considérés comme « nomades », apparaissent de moins en moins investis dans leur logement (entretien, amélioration).

Ce phénomène est lié à la situation de suroffre locative sur Roannais Agglomération : l'abondance de l'offre de logements incite les locataires à être de plus en plus exigeants (prix du loyer, montant des charges, qualité du bien...). Ainsi, ces derniers n'hésitent pas à en changer s'il ne leur convient plus.

3.2.2 Marché locatif social public

Le parc locatif social, en raison des conditions d'accès restreintes,- par les revenus, mais surtout par la disponibilité d'un logement -, est davantage envisagé comme un logement sur le moyen terme. Si traditionnellement il était considéré comme un passage dans le parcours résidentiel avant une démarche d'accession à la propriété, les conditions économiques actuelles contribuent à « figer » la situation de nombre de ménages dans ce parc. Aussi, ses occupants sont plus âgés, et la mobilité y devient faible.

3.2.2.1 Un parc social inégalement réparti sur le territoire

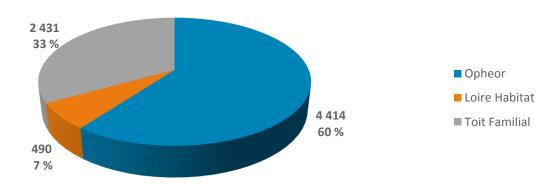
Trois bailleurs dominent le paysage d'acteurs du logement social

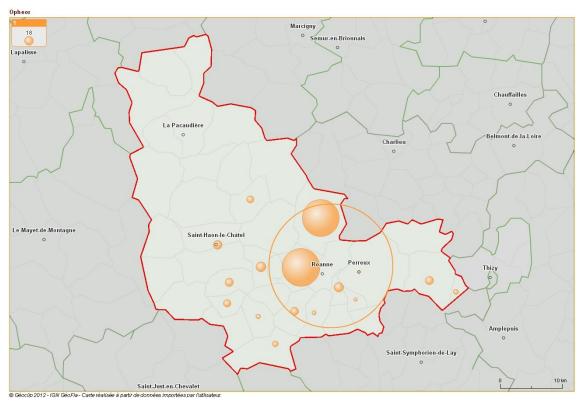
La majorité du parc locatif social de Roannais Agglomération est détenu par trois bailleurs principaux:

- Détenant 60 % du parc social de Roannais Agglomération, Opheor est le 1^{er} bailleur du territoire. Depuis décembre 2012, il est directement rattaché à la Communauté d'agglomération. L'essentiel de son parc se situe dans le cœur d'agglomération (97 %) et en particulier à Roanne (82 %) dont il est le bailleur historique.
- Le Toit Familial apparait comme l'autre bailleur majeur du territoire. Si son patrimoine est moins important, - 2 431 logements soit 1/3 du parc social de Roannais Agglomération -, il est néanmoins présent dans le nombre le plus important de communes (25 sur les 40 que composent l'agglomération).
- Pour finir, le bailleur départemental, Loire Habitat est également présent sur le territoire avec un patrimoine de 490 logements, essentiellement localisés sur les communes de Mably et du Coteau. A noter que Loire Habitat n'est pas implanté sur Roanne.

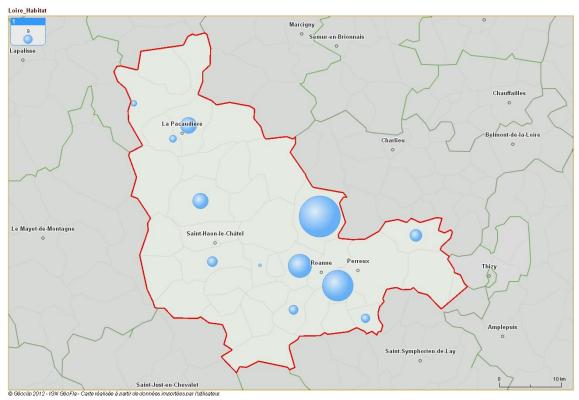
Le patrimoine des trois principaux bailleurs sociaux sur Roannais Agglomération au 31/12/2013



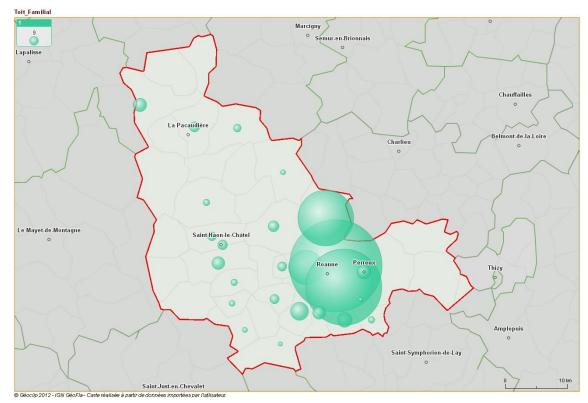




Le parc de logements sociaux d'OPHEOR (2013)



Le parc de logements sociaux Loire Habitat (2013)



Le parc de logements sociaux du Toit Familial (2013)

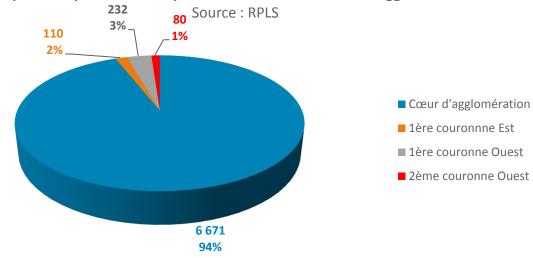
Un parc concentré dans quelques communes

32 des 40 communes qui composent Roannais Agglomération disposent de logements locatifs sociaux. Les 8 communes qui en sont dépourvues sont essentiellement des communes rurales localisées dans la frange ouest du territoire, peu attractives et dépourvues de demande locative sociale.

Au total, Roannais Agglomération compte 7 093 logements locatifs sociaux, publics et privés conventionnés⁸ (RPLS 2012), dont 63 % sont situés à Roanne (4 457 logements locatifs sociaux). Le parc social est ainsi concentré dans le secteur du cœur d'agglomération, où 4 communes (Roanne, Le Coteau, Riorges et Mably) concentrent 93 % de l'offre de l'agglomération.

⁸ Un logement privé est dit conventionné lorsque son propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer). En contrepartie, le propriétaire peut bénéficier de certains avantages financiers (aide financière de l'Etat ou déduction fiscale selon les cas).





5 communes de Roannais Agglomération sont soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, celles-ci devant atteindre un taux minimal de 20 % de logements locatifs sociaux (le marché du logement étant détendu, ce taux n'a pas fait l'objet d'une revalorisation à 25 %). Si Roanne, Mably et Le Coteau dépassent largement cet objectif (respectivement 31,7 %, 31,29% et 32,87 % de logements locatifs sociaux en 2013), Riorges et Villerest sont-elles déficitaires. La commune de Riorges dispose d'un taux de 14 % de logements sociaux quand celle de Villerest affiche un retard plus important avec un taux de seulement 6,5 % (en août 2014).

Communes soumises à l'art. 55 de la loi SRU	Taux SRU au 1er janvier 2013
Le Coteau	30,6 %
Mably	30,3 %
Riorges	13,9 %
Roanne	33,5 %
Villerest	5,0 %

En raison de leur appartenance à une agglomération en décroissance démographique, les communes en déficit, Riorges et Villerest, n'ont pas fait l'objet ni de prélèvements sur leurs ressources fiscales, ni d'un plan triennal de rattrapage pour la période 2011-2013. En revanche, depuis 2009, Roannais Agglomération connaît de nouveau un gain de population, ces communes seront donc soumises à ces obligations légales pour la période 2014-2016. Les objectifs de rattrapage triennaux fixés par l'Etat sont les suivants :

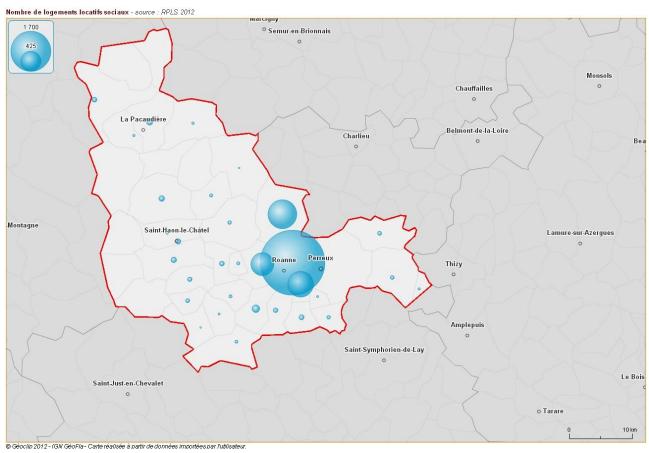
- Villerest: 72 logements pour la période 2014 2016, soit 24 logements par an;
- Riorges: 84 logements pour la période 2014 2016, soit 28 logements par an.

Les obligations de la loi SRU (20 %, Roannais Agglomération étant une zone détendue) posent un véritable enjeu pour les communes en déficit (Riorges et Villerest) alors même que le SCoT tend à limiter la production de logements. Cette situation impose une impose de mener une réflexion sur l'équilibre territorial de l'offre et de ne pas raisonner à la seule échelle des communes.

En effet, dans un contexte de détente des marchés, la production de logements locatifs sociaux neufs génère de la vacance dans les programmes de logements locatifs sociaux plus anciens, notamment situés à Roanne. Il s'agit donc de veiller à maintenir un équilibre « en flux » plutôt que de raisonner en valeurs absolues, en prenant en compte les démolitions (ou ventes) et en étant attentif aux calendriers des différents projets. Il existe un risque de déstabiliser le marché global, y compris le parc locatif privé avec lequel il peut y avoir de la porosité.

Un parc social majoritairement composé de logements collectifs

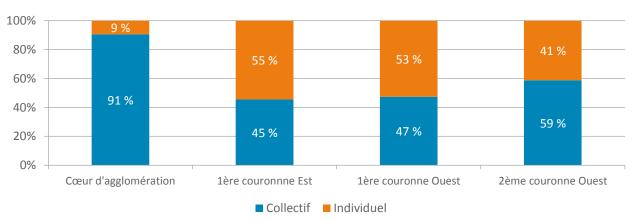
Le parc social de Roannais Agglomération se compose majoritairement de logements collectifs (88 %), mais pas seulement. En dehors du cœur d'agglomération, les maisons individuelles représentent une part significative du parc de logements sociaux des 1ères et 2ème couronnes. Au total, Roannais Agglomération compte 847 maisons en location sociale.



Nombre de logements locatifs sociaux par commune - RPLS 2012

Répartition par type de logement du parc social selon le secteur

Source: RPLS

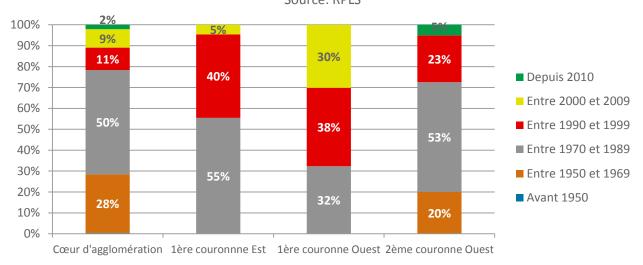


Un parc peu attractif

On observe une perte d'attractivité du parc locatif social ancien, à l'inverse du parc neuf fortement demandé. En effet, dans un contexte détendu, la concurrence est importante et les ménages de plus en plus exigeants.

C'est sur la commune de Roanne que se trouve le parc social le plus ancien, en effet, plus d'un tiers des logements sociaux y ont été construits avant 1970 (37 %, soit 1 670 logements), c'est-àdire avant l'émergence des normes de construction.

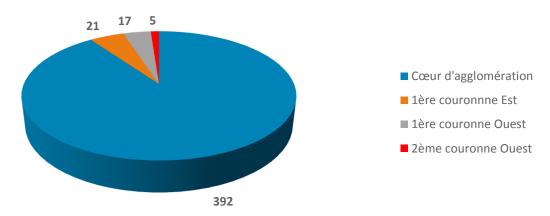
Répartition par âge et par secteur du parc social de Roannais Agglomération Source: RPLS



Le déficit d'attractivité d'une partie du parc social lié, soit à la vétusté du parc, soit à son inadaptation aux besoins des ménages, se manifeste par un taux de vacance, hors vacance commerciale, relativement élevé. En effet, en 2012, 6,3 % du parc social de Roannais Agglomération était vacant, contre seulement 4,9 % dans la Loire et 3,2 % en Rhône Alpes.

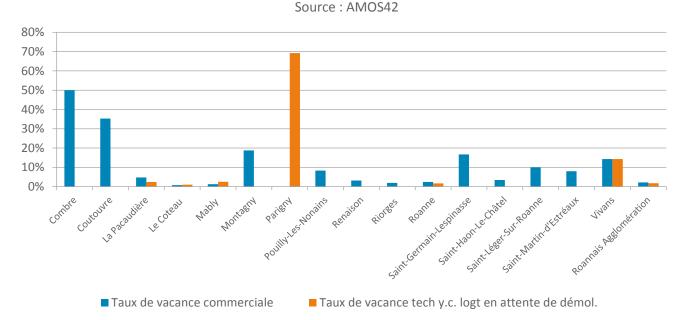
Au total, Roannais Agglomération compte 435 logements sociaux vacants (RPLS 2012 – hors vacance commerciale) dont 90 % sont localisés dans le cœur d'agglomération. La commune de Roanne compte à elle seule 273 logements sociaux vacants.

Répartition par secteur des logements sociaux vacants de Roannais **Agglomération** - RPLS 2012



La vacance ne concerne pas seulement le parc ancien du cœur d'agglomération mais également des programmes bien entretenus mais qui ne correspondent plus à la demande. C'est le cas des programmes de petits collectifs situés dans les villages, souvent en bord de route départementale ou nationale, trop éloignés des centres bourgs. C'est notamment le cas des communes de la 1ère couronne Est (Combre, Coutouvre et Montagny) où le taux de vacance commerciale de plus de 3 mois atteint les 50 %.

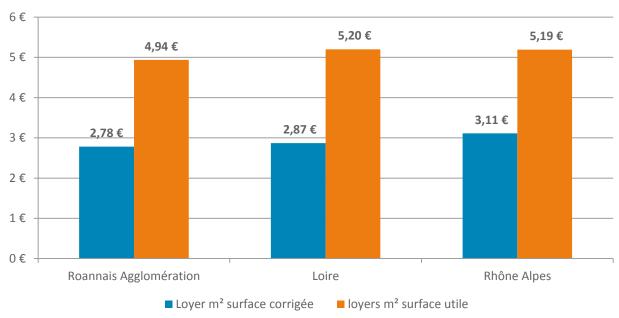
Vacance de plus de 3 mois au 31/12/2013



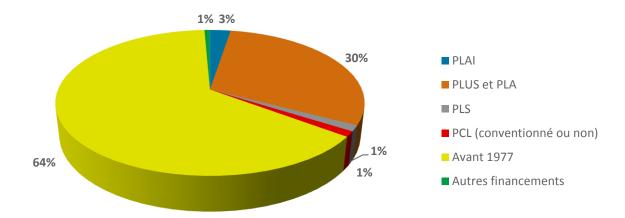
Un parc social bon marché

Les prix pratiqués dans le parc locatif social de Roannais Agglomération sont inférieurs à ceux observés en moyenne dans le département de la Loire et en région Rhône Alpes. Ce niveau de prix s'exprime par une majorité de logements sociaux mobilisant des financements « avant 1977 », et par la faiblesse de produits intermédiaires de type PLS.

Comparaison des niveau de loyer au m² dans le parc social - RPLS 2012



Répartition du parc locatif social par type de financement - Roannais **Agglomération RPLS 2012**



Un parc en recomposition

Pour les trois principaux bailleurs du territoire, la priorité est donnée à la réhabilitation de leur parc. Afin de lutter contre la vacance, ils mènent aujourd'hui une stratégie de requalification de leur parc, qui passe notamment par des opérations de démolition.

Ces opérations sont néanmoins difficiles à équilibrer dans un contexte de baisse constante des dotations de l'Etat depuis 2007. Si le foncier est financièrement accessible sur Roannais Agglomération, les opérations de requalification urbaine (démolitions, dépollution...) augmentent le coût de la charge foncière et ne s'équilibrent pas sans engager les fonds propres du bailleur.

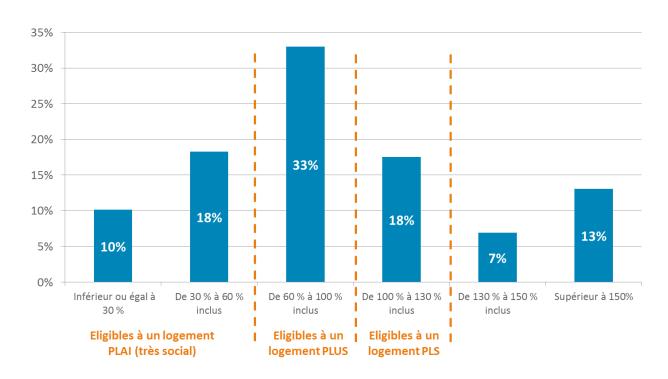
La construction neuve apparait secondaire dans la stratégie des bailleurs qui prévoient un développement très modéré de leur parc dans les années à venir.

3.2.2.2 Un parc social peu tendu, mais une demande très modeste

Des demandeurs potentiels nombreux

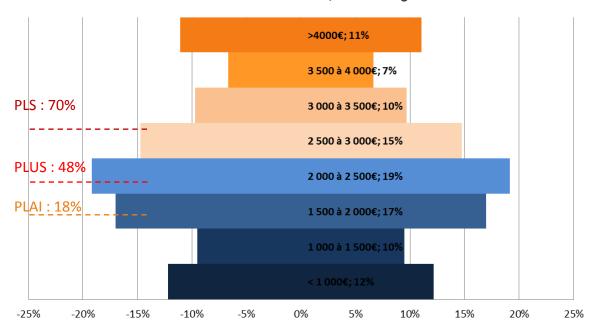
En 2013, 80 % des ménages de Roannais Agglomération pouvaient prétendre à un logement social (FILOCOM), 83 % des ménages de la ville de Roanne. Ils étaient notamment 28 % à pouvoir prétendre à un logement dit « très social » (PLAI) et un tiers à un logement social de type PLUS.

Distribution des ménages en fonction des plafonds d'attribution HLM - Roannais agglomération - FILOCOM 2013

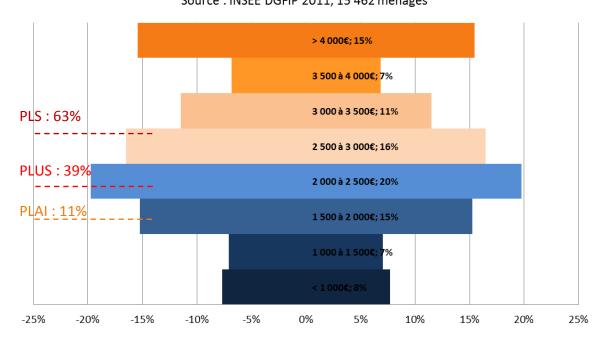


Pyramides de revenus - Roanne, ménages de 2 personnes

Source: INSEE DGFiP 2011, 5 178 ménages



Pyramides de revenus - Roannais Agglomération, ménages de 2 personnes Source: INSEE DGFiP 2011, 15 462 ménages

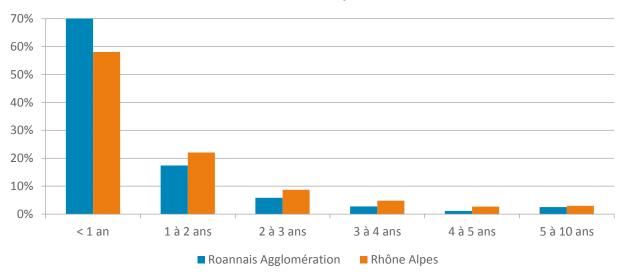


Pour autant, la demande apparait très inférieure, notamment en raison de la concurrence entre parc privé et social, mais également de l'attrait des habitants de Roannais Agglomération pour l'accession à la propriété.

Ainsi, les délais d'attente pour l'attribution d'un logement social sont courts. En témoigne la faible ancienneté des demandes : 70% des demandeurs attendent un logement depuis moins d'un an contre 58% en Rhône Alpes.

Demande en cours par ancienneté

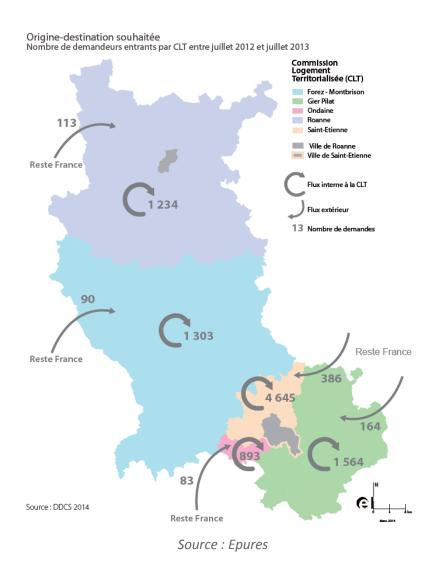
Source: SNE / DDCS, janvier 2015



Une demande locale

Entre juillet 2012 et juillet 2013, le système informatique national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE) a enregistré 1234 demandes en direction de la commission logement territorialisée du Roannais (CLT). La très grande majorité des demandeurs d'un logement social sont originaires du Roannais. Seulement 9 % des demandeurs d'un logement sur le territoire de la CLT du Roannais sont originaires de l'extérieur du territoire.

En novembre 2014, on observe une hausse de la demande qui atteint 1 630 demandeurs. Celle-ci est liée à l'appel d'air généré par la livraison d'opérations neuves.



Des demandeurs modestes

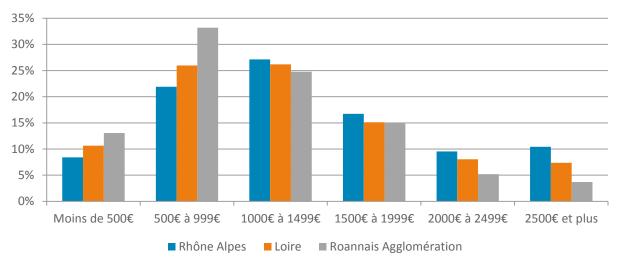
Les demandeurs de logements sociaux de Roannais Agglomération sont majoritairement précaires. En effet, le marché étant détendu, ce sont les ménages les plus modestes qui s'orientent vers le parc social, peu attractif mais très accessible en termes de loyers. On compte notamment parmi eux une part importante de demandeurs d'emploi et de bénéficiaires de minima sociaux, mais également des familles monoparentales et des hommes seuls suite à des séparations.

Pour certains ménages en grande difficulté, le parc social ne propose pas de produits adaptés, en particulier les personnes seules, avec de très faibles revenus à la recherche de très petites

Le niveau de revenus modestes des demandeurs de logements locatifs sociaux et les niveaux de loyers particulièrement bas dans le parc locatif privé expliquent l'absence d'offre de logements sociaux en PLS, ce produit correspondant aux prix du marché privé (voir plus cher), il n'y a donc pas de demande. En effet, près de la moitié des demandeurs de Roannais agglomération ont des revenus mensuels inférieurs à 1 000€ par mois (source : SNE)

Demandes en cours par revenus mensuels du ménage

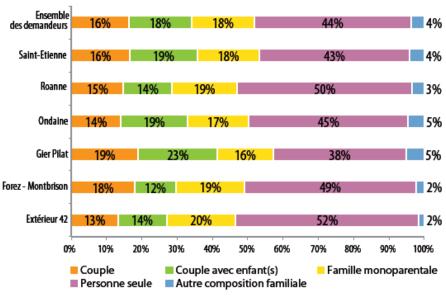
Source: SNE / DDCS, janvier 2015



Un demandeur sur deux est une personne seule

Les demandeurs du Roannais se caractérisent par une surreprésentation des personnes seules qui représentent 50% des demandeurs, ainsi que par une part importante de familles monoparentales (19 %). A l'inverse, on observe une moindre part de couples et de couples avec enfant(s).

Composition familiale des demandeurs par CLT d'origine



Source: DDCS 42 - gestionnaire SNE; traitement epures, avril 2014.

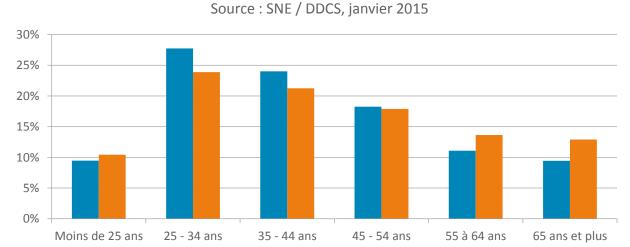
Source: Epures

Un vieillissement de la population également visible parmi les demandeurs de logements locatifs sociaux

Un quart des demandeurs sont âgés de plus de 55 ans (contre 20% seulement en moyenne en Rhône Alpes) soit 331 demandeurs enregistrés en janvier 2015 (SNE). Cette situation fait écho à la

surreprésentation des personnes seules identifiées précédemment et pose la question de l'adaptation de l'offre de logements, en termes de typologie et d'accessibilité.

Demandes en cours par tranche d'âge du demandeur



Un parc de moyens et grands logements qui ne répond pas à l'évolution des besoins sur le territoire

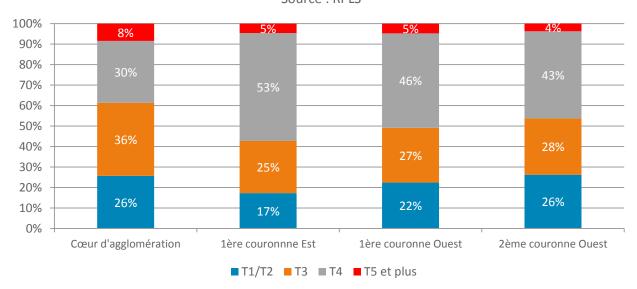
■ Roannais Agglomération

■ Rhône Alpes

Le parc social de Roannais Agglomération est majoritairement composé de moyens et de grands logements. Cette offre correspond à une demande initiale émanant de ménages de type familiaux et est lié à la part relativement importante de maisons individuelles en dehors du cœur d'agglomération.

Les évolutions sociologiques du territoire remettent aujourd'hui en question cette adéquation. En effet, le vieillissement de la population qui touche l'ensemble de Roannais Agglomération, mais également les décohabitations, génère une demande de petits logements (T2) très peu représentés sur le territoire.

Répartition du parc social par typologie selon le secteur Source: RPLS



Accession sociale

Le développement de produits en accession sociale de type PSLA apparait peu opportun sur Roannais Agglomération. En effet, ces produits ne sont pas compétitifs (150 000 € à 155 000 €) par rapport aux prix proposés par les constructeurs de maison individuelle (125 000 € à 130 000 €), et ne correspondent pas au budget des ménages locaux très modestes.

L'accession sociale ne répond pas à une réelle demande et les programmes en cours sont difficilement commercialisés. La concurrence avec le privé et l'exigence des demandeurs nécessitent de proposer des opérations de grandes qualité pour s'assurer de la vente (collectif en hyper-centre, individuel mais du proche centre).

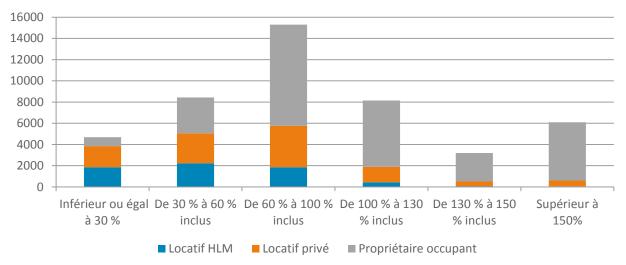
Conclusion: Un marché détendu qui génère une concurrence entre le parc social et privé

A l'image du département, les prix du parc locatif privé s'adaptent à ceux du parc social. Les locataires ont le choix et sont donc de plus en plus exigeants, exacerbant la concurrence au sein du parc social, mais également entre parc public et parc privé. Le décalage entre les deux segments de parcs est faible et plus différencié selon la nature et la qualité du logement.

Le parc privé attire notamment les ménages les plus modestes. En effet, les ¾ des ménages aux ressources inférieures au PLAI sont logés en dehors du parc social (35 % sont locataires du parc privé / 42 % propriétaires).

Parc occupé selon le niveau de revenu (plafond HLM) - Roannais **Agglomération**





Une situation de sur-offre qui interroge sur l'opportunité de développer l'offre locative sur le territoire au risque de renforcer une vacance déjà importante. Mais à condition que l'offre existante soit en adéquation avec la demande : adaptation des logements en termes de taille et de typologie, qualité des logements au regard des normes, qualité d'usage conforme aux attentes, coût du logement compatible avec les ressources de l'occupant etc.

Un enjeu de répartition territoriale de l'offre locative : si la demande est limitée en dehors du cœur urbain, les élus locaux soulignent l'importance de disposer d'une offre locative (même limitée) sur les territoires périurbains et ruraux afin de maintenir un équilibre des classes d'âge et d'alimenter les écoles.

3.3 Focus sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville

La loi Lamy du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a conduit à une refonte profonde de la politique de la ville. En matière d'intervention, avec le remplacement des CUCS par un contrat de ville intercommunal, ainsi qu'en matière de rationalisation des périmètres d'intervention, concrétisée par la réduction du nombre de quartiers concernés (passant de 2 500 à 1 300) et la disparition/fusion des anciens périmètres (ZUS, ZFU, ANRU, CUCS).

Les nouveaux périmètres des quartiers prioritaires ont été définis selon un critère unique, le niveau de revenus des habitants. Trois quartiers de Roannais Agglomération ont ainsi été retenus : le Mayollet, Bourgogne et le Parc, tous situés à Roanne.

Les éléments de diagnostic sur les quartiers politique de la Ville sont issus des groupes « quartiers » et du comité technique politique de la Ville sur le pilier renouvellement urbain.

3.3.1 Quartier Mayollet

Le quartier Mayollet est localisé au sud de la ville de Roanne et se trouve intégré au sein du Faubourg Clermont. Dans le cadre du précédent programme de rénovation urbaine, ce quartier a bénéficié d'une réelle amélioration du cadre de vie de ses habitants (209 logements démolis, résidentialisation, équipements, aménagements urbains, etc.).

Il recense 1 370 habitants et est intégré au sein du Faubourg Clermont qui rassemble au total quelques 4 100 habitants, soit 11 % de la population roannaise, dont 1 400 vivent en dessous du seuil de pauvreté. En perte de vitesse démographique, il se caractérise par une population faiblement diplômée (30 % de sans diplôme), une part importante de personnes seules (40 % des ménages), une faible mixité sociale dans l'école élémentaire du Mayollet et une forte concentration d'habitat social public (35 %).

Le quartier Mayollet se compose majoritairement de logements locatifs sociaux appartenant à OPHEOR, mais également de quelques copropriétés privées et d'une zone pavillonnaire.

Les forces et faiblesses du quartier

	Forces	Faiblesses
Cadre de vie et renouvellement urbain	Une évolution urbaine qui a donné un nouveau souffle au quartier	L'image que renvoie le quartier est nuancée (notamment extérieure)
Equipements	Présence d'équipements de qualité (scolaires, sportifs, petite enfance, centre social, etc.)	Un centre social confronté à la prise en compte de cultures différentes (risque de repli communautaire, une solution à trouver pour les jeunes, etc.)
Services de proximité	Un quartier fortement relié au faubourg Clermont (commerces variés et services de proximité) Des services publics qui facilitent la vie des habitants (poste, antenne OPHEOR, Maison des Services Publics, etc.) Des services sociaux et de prévention présents (assistantes sociales du Conseil Général, Protection Maternelle Infantile, Protection Judiciaire de la Jeunesse, etc.)	
Tissu associatif	Un tissu associatif important composé d'une vingtaine d'associations (sportives, humanitaires, aide à la personne, culturelles, solidaires, etc.) au sein du Faubourg Clermont.	
Desserte en TC et mobilités	Une desserte en transports en commun (ligne de bus n°3, service Galaxy, cheminements doux, etc.)	

3.3.2 Quartier Bourgogne

Le quartier Bourgogne est situé à proximité immédiate du centre-ville de Roanne mais demeure enclavé entre la route de Lyon, l'hôpital et le port. En perte de vitesse démographique, il regroupe 4 206 habitants, soit 11 % de la population roannaise. Il se caractérise par la présence importante de familles monoparentales (25 % des familles), un nombre significatif de femmes seules en situation de précarité (notamment de plus de 60 ans), et des ménages globalement très précaires en lien avec la faiblesse des loyers pratiqués.

Le quartier Bourgogne est nouvellement entrant dans la politique de la Ville et le périmètre retenu recense 1 780 habitants.

Il se compose essentiellement de logements locatifs sociaux de types « barres » et « tours ». Contrairement aux deux autres quartiers prioritaires, Bourgogne n'a pas bénéficié d'un PRU. A l'inverse, il a accueilli des ménages issus des quartiers du Parc et du Mayollet suite aux démolitions dans le cadre de l'ANRU.

La mauvaise isolation phonique des logements génère des conflits de génération et de voisinage. De plus, l'absence d'aménagements extérieurs destinés aux familles ne favorise pas le lien social dans l'espace public.

Les forces et faiblesses du quartier

	Forces	Faiblesses				
Cadre de vie et renouvellement urbain	Un quartier bien situé, proche du centre-ville	Mais dont la réputation risque de se détériorer. Une typologie de logements peu diversifiée avec une prédominance du collectif. Une faible mixité sociale avec la plus forte concentration de logements sociaux. Une modification des compositions familiales dans le parc HLM entrainant moins de brassage social (nouveaux arrivants génèrent des conflits de voisinage). Des logements sociaux anciens, de grands logements vacants. Un cadre de vie trèsminéral (peu d'espaces verts). Des liaisons douces et des connexions à opérer pour relier le quartier au centre-ville et au port.				
Equipements	Des équipements présents	Mais à rayonnement essentiellement « de quartier »				
Services de proximité		Des difficultés en termes de reprise d'activité pour les commerces qui ferment. Un potentiel urbain à requalifier.				
Tissu associatif	Un centre social moteur	Un tissu associatif « faible » composé de seulement 2 associations				
Desserte en TC et mobilités	Une desserte en transports en commun (ligne de bus n°4, service Galaxy, pistes cyclables, etc.) et proximité du centre-ville (hub).	Difficultés de mobilité des habitants (liée à la forte paupérisation).				

3.3.3 Le quartier du Parc

Situé au nord de la ville de Roanne, le quartier du Parc regroupe 3 000 habitants, soit 8 % de la population roannaise, dont 1 250 vivent en-dessous du seuil de pauvreté. Il a connu une forte baisse démographique, liée en partie aux opérations de démolitions dans le cadre dans l'ANRU qui ont conduit à des relogements en dehors du quartier. Le quartier politique de la Ville du « Parc » recense 1 240 habitants.

Le programme de rénovation urbaine a en parallèle permis une réelle amélioration de son fonctionnement urbain et de son cadre de vie : création d'équipements, aménagements des espaces publics, démolitions des tours, résidentialisation, etc. Pour autant, le quartier souffre encore d'une image négative.

Le quartier, principalement composé d'habitat social appartenant à OPHEOR, demeure néanmoins enclavé entre une zone industrielle, le canal, et la rocade N7. C'est une vaste zone d'habitat à la fois pavillonnaire sur ses franges et essentiellement collective (social et privé) en son cœur, construite dans les années 1960. Les copropriétés privées sont devenues, pour certaines d'entre elles, du logement social de fait (sur-occupation, dégradation du bâti, problèmes de voisinage, etc.).

Ce quartier se caractérise par une population particulièrement jeune et précaire, composée de nouveaux ménages immigrés, avec un renouvellement permanent. Il peut ainsi être qualifié de quartier « intégrateur ». Les loyers HLM sont faibles et permettent l'accueil de personnes en grandes difficultés.

Les forces et faiblesses du quartier

	Faiblesses	
Cadre de vie et renouvellement urbain	Une évolution urbaine qui a donné une nouvelle image au quartier : équipements sportifs, amélioration du confort des logements sociaux, etc.	tours pourrait à terme poser problème. Des dégradations régulières des
Equipements	Des équipements de qualité dédiés aux habitants du quartier.	Pas d'équipements ou d'événements favorisant l'ouverture de ce lieu sur la cité.
Services de proximité	Des services et commerces de proximité qui favorisent le cadre de vie des habitants. Des services publics qui facilitent la vie des usagers. Des services sociaux et de prévention qui accompagnent les familles et participent à préserver le cadre de vie.	Fermeture à venir des cabinets médicaux.
Tissu associatif	Diversité d'associations : sportives, insertion, artistique, récréative, etc.	Quelques difficultés pour maintenir le tissu associatif.
Desserte en TC et mobilités	Une desserte en transports en commun (ligne de bus n°1, service Galaxy, etc.)	besoins des habitants (horaires non

3.4 Publics spécifiques, une offre qui répond a priori à la demande mais des besoins évolutifs à anticiper

3.4.1 Les jeunes

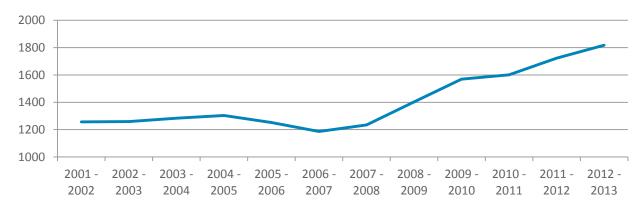
3.4.1.1 Les étudiants

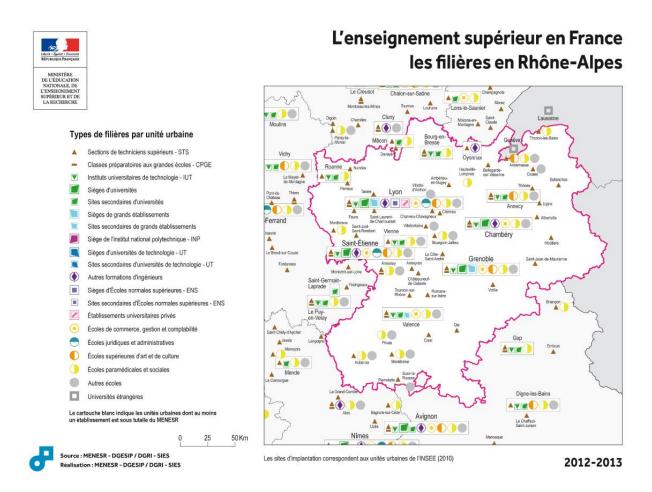
Des effectifs en hausse

Après une chute des effectifs entre 2004 et 2006, le nombre d'étudiants des établissements d'enseignement supérieur de l'unité urbaine de Roanne est depuis en augmentation constante, atteignant plus de 1 800 étudiants inscrits en 2012-2013 (soit une hausse de 53 % par rapport à 2006-2007).

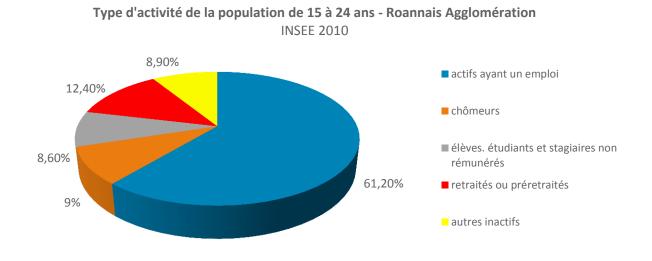
L'université de Roanne accueille notamment des étudiants venus de l'étranger (220 en 2012-2013).

Evolution des effectifs de l'enseignement supérieur - Unité urbaine de Roanne Source: MENESR





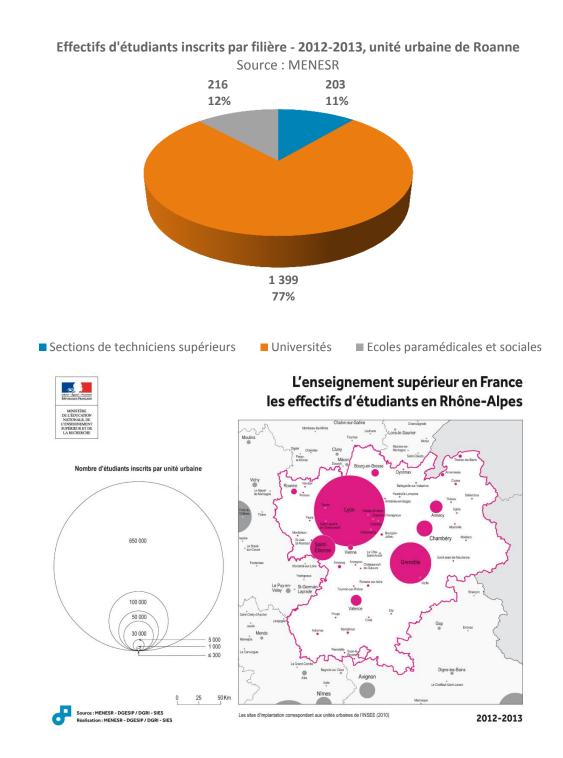
Les étudiants ne représentent néanmoins que 8,6 % de la population des 15-64 ans en 2011 (10 % dans la Loire).

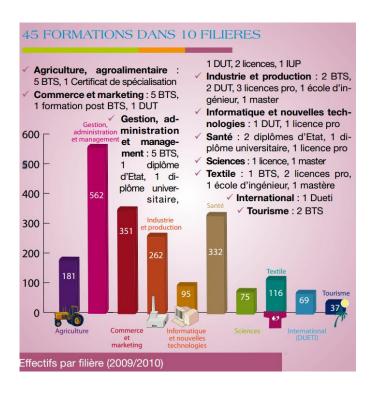


Des formations concentrées sur le 1^{er} cycle universitaire

La majorité des étudiants du Roannais sont inscrits dans un établissement public (97 %), essentiellement à l'université qui accueille près de 1 400 étudiants (dont 594 en IUT). Les formations proposées sont a priori variées sur le territoire, BTS, DUT, licences, licences pro, master etc. On note cependant l'absence de classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE) et la faible part des effectifs de second cycle (seulement 111 étudiants en Master en 2012-2013, 8 % des effectifs) qui orientent l'offre de formation vers des études universitaires courtes et professionnalisantes.

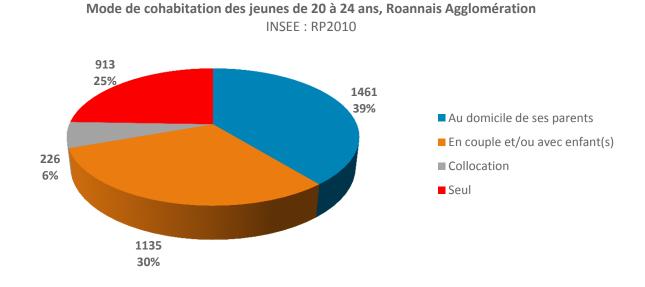
Les établissements d'enseignement supérieur sont tous localisés à Roanne, où vivent également la majorité des étudiants.





Une offre de logements en adéquation avec la demande

Le logement des étudiants ne pose pas de difficulté à Roanne. En effet, une majorité d'entre eux restent au domicile de leurs parents. L'offre de formation étant relativement classique, les établissements d'enseignement supérieur attirent essentiellement une population locale.



Pour les étudiants ne résidant pas au domicile de leurs parents, plusieurs solutions existent :

Le CROUS. Roanne compte une résidence universitaire CROUS, située en centre-ville, à proximité des établissements d'enseignement supérieur, et proposant 81 T1.

- Foyer pour Jeunes Travailleurs (FJT). La ville de Roanne est propriétaire d'un foyer municipal de jeunes travailleurs, le « centre jeunesse Pierre Bérégovoy ». Celui-ci propose 96 logements individuels et 12 chambres (comprenant chacune 2 lits).
- Le parc social. Le parc locatif social est ouvert aux étudiants. Au total, il existe 230 T1 situés à Roanne. OPHEOR propose notamment des logements meublés accessibles aux étudiants.
- Les résidences services privées. Roannais Agglomération compte une résidence étudiante privée, « Cap'Etudes », située en centre-ville et proposant 106 studios meublés.
- Le parc locatif privé. Roanne compte de nombreux petits logements aux prix très accessibles et les étudiants peuvent bénéficier du dispositif Locapass pour l'avance de leur caution.

Parc	Nombre de logements ou chambres	Nombre de places	Loyer moyen
CROUS	81	86	349 € à 457 €
FJT	108	120	234 € à 325 €
Logement locatif social	232 T1		146 € à 301 €
Résidences services privées	106	119	381 € à 508 €
Parc locatif privé			200 € à 300 €

Le cas spécifique des étudiants étrangers

L'université de Roanne accueille de nombreux étudiants venus de l'étranger (220 en 2012-2013). Le PAIR (Pôle d'Accueil International Roannais) observe une pénurie de logements à destination des étudiants étrangers au moment des rentrées universitaires.

En effet, les étudiants étrangers peuvent prétendre à un logement CROUS à condition d'étudier dans le cadre d'une convention d'échange. Les places sont cependant limitées et il peut être difficile pour ces derniers d'accéder à un logement de droit commun (notamment en lien avec la demande d'un garant résidant sur le sol français). En outre, certains viennent de pays en développement où le niveau de vie est inférieur à celui observé en France, ils disposent alors de ressources très limitées qui peuvent compliquer leur recherche de logement. De plus, certains étudiants perdent leurs moyens de subsistance en cours d'année et ne sont plus en mesure d'assumer un logement pris en début d'année universitaire.

3.4.1.2 Les jeunes actifs

Les jeunes de Roannais Agglomération entrent plus tôt sur le marché du travail

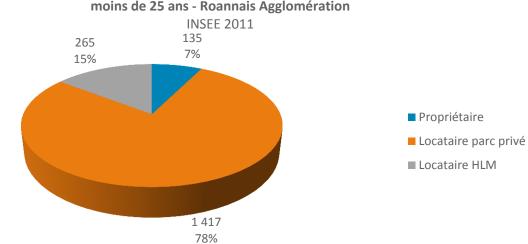
La part des jeunes actifs est particulièrement élevée sur le territoire de Roannais Agglomération, près d'un jeune de 15 à 24 ans sur deux est déjà entré dans la vie active (47,2 %), contre 45 % dans la Loire. Pour autant, leur taux d'emploi est lui particulièrement bas, seulement 1/3 des jeunes sont en emploi, le taux de chômage des 15 - 24 ans atteignant ainsi 26 % en 2011.

Les jeunes actifs de 15 à 24 ans représentent plus de 5 000 personnes sur le territoire de Roannais Agglomération dont 1 338 sont sans emploi.

Une offre spécifique limitée mais un parc « classique » accessible

L'offre de logements spécifiques, dédiés aux jeunes actifs, est limitée sur le territoire de Roannais Agglomération. Elle se résume au foyer municipal de jeunes travailleurs, « centre jeunesse Pierre Bérégovoy », également ouvert aux étudiants.

Pour autant, les jeunes ne rencontrent pas de difficultés particulières pour trouver un logement en raison des prix particulièrement bas pratiqués dans le parc locatif privé qu'ils occupent en grande majorité.



Statut d'occupation des ménages dont la personne de réference est âgée de moins de 25 ans - Roannais Agglomération

Se pose néanmoins la question des jeunes actifs précaires, et notamment des 1 338 chômeurs de moins de 25 ans recensés sur le territoire.

3.4.2 Les personnes en situation d'urgence

3.4.2.1 Les solutions d'hébergement existantes

L'offre sur le territoire de Roannais Agglomération :

2 places d'urgence pouvant être mise à disposition par le FJT, le « centre jeunesse Pierre Bérégovoy », à Roanne, de manière exceptionnelle.

- 2 Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) :
 - o « Notre Abri », situé à Roanne et terminé en 2014, qui propose 25 places en hébergement complet et cible tous les publics en difficulté.
 - o « Vers l'Avenir » à Riorges, qui propose 63 places en hébergement complet tout public (dont 34 sont des logements mis à disposition par le bailleur OPHEOR), ainsi que 12 places en hébergement de nuit éclaté pour les familles en difficulté ou sans logement. L'association a également un projet d'extension pour la réalisation de 5 studios. Le taux d'occupation des places d'urgence était de 91% en 2013 pour un total de 43 personnes accompagnées, dont 56% d'hommes seules, 24% de femmes seules et 20% de femmes avec enfant(s). Concernant l'hébergement dit « en insertion », le taux d'occupation s'élevait à 104%. Parmi les personnes présentes depuis plus d'un an, 47% sont des hommes seuls, 40% des femmes seules et 13% des femmes avec enfant(s).
- 1 résidence sociale ADOMA à Roanne, proposant 45 places (chambres et appartements meublés), dont :
 - o 1 pension de famille proposant 23 appartements autonomes. La pension de famille représente une forme particulière de résidence sociale offrant un accueil sans limitation de durée, pour les publics fragilisés en situation d'exclusion.

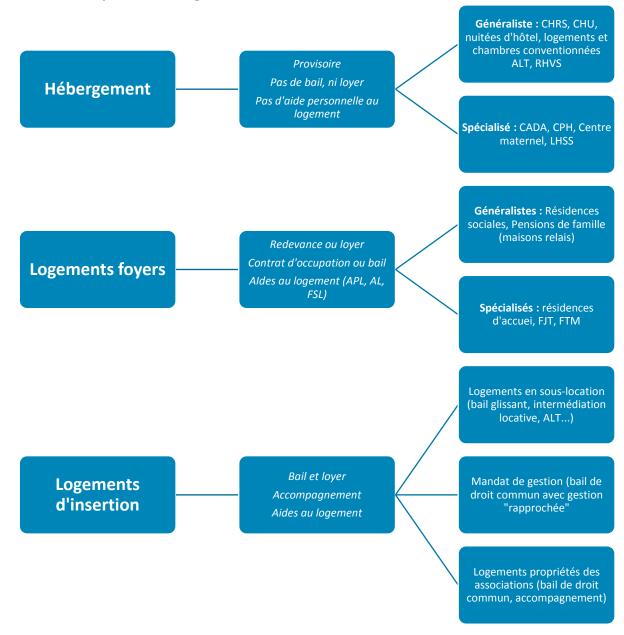
Des chaînons néanmoins manquants qui pèsent sur le parc locatif social

Des personnes relevant de l'hébergement sont régulièrement logés (ou en attente) dans un logement social. Les bailleurs doivent notamment faire face à des situations de troubles psychologiques qui ne relèvent pas de leurs compétences. Il manque ainsi certains maillons de la chaîne de l'hébergement sur le territoire.

Un Conseil Local de Santé Mental a été créé et devra apporter des réponses en termes de connaissance de la problématique de ces publics.

3.4.2.2 Les maillons de la chaîne de l'hébergement sur le territoire

La chaine classique de l'hébergement



3.4.2.3 L'accompagnement vers et dans le logement (AVDL)

L'accompagnement de l'association vers l'avenir

L'association « Vers l'Avenir » assure également une mission d'accompagnement. Ainsi, en 2013 33 personnes ont bénéficié d'un accompagnement vers et dans le logement (AVDL), soit une moyenne de 15 ménages par mois. Parmi eux, toutes les classes d'âge sont représentées de manière assez égale. On note notamment la présence de personnes âgées, retraitées ou préretraitées, ils sont 9%.

La majorité des ménages accompagnés sont des sortants du CHRS (55%), essentiellement des hommes seules mais également des femmes seules et quelques familles. Les autres ménages sortent de l'urgence, du foyer « Notre Abri » ou encore de la clinique psychiatrique.

On note une qualification scolaire correcte puisque 49 % des personnes accompagnées ont un CAP ou un BEP, 33 % ont un BAC générale ou professionnel et 12 % ont un niveau BAC + 2 et plus, tandis que seulement 6 % étaient sans qualification. Mais malgré cela, la conjoncture économique rend difficile la recherche d'un emploi.

L'accompagnement se concrétise par le soutien à la recherche ou le maintien dans le logement, des aides concrètes pour l'installation dans l'appartement, un suivi administratif de proximité pour une insertion durable dans le logement, un suivi budgétaire de proximité, un travail d'accompagnement autour de la socialisation, l'entretien et l'hygiène du logement, l'accompagnement à la santé, etc.

La MOUS

Dans le cadre du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées, la communauté d'agglomération s'est dotée d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale avec le PACT Loire afin de travailler sur l'accompagnement vers et dans le logement des publics spécifiques.

Le PACT Loire travaille étroitement avec les partenaires sociaux et les bailleurs publics pour accompagner les ménages vers un projet logement viable et pérenne. Pour ce faire, le PACT Loire utilise des outils tels que la sous-location et des baux glissants avec les bailleurs publics. Le Bureau Accès Logement tenu par le PACT Loire permet de recevoir les ménages pour un meilleur accompagnement, 120 ménages ont ainsi été reçus à mi- année 2014. Les publics suivis sont ceux définis par le PDALHPD.

Les bailleurs publics ont également un rôle d'accompagnement vers et dans le logement de par leur mission sur la gestion locative et la proximité avec leurs locataires et les partenaires sociaux du territoire.

En parallèle, un suivi est réalisé par les Commissions Logement Territorialisées, pilotées par l'Etat, qui associent les élus communaux, les travailleurs sociaux du Conseil Général et de la Caf, les structures d'hébergement et les bailleurs sociaux afin de favoriser le passage de l'hébergement ou d'un problème de logement à une situation plus pérenne et viable.

3.4.2.4 Une nécessaire articulation avec le PLALHPD

Le PLALHPD en cours d'élaboration met en avant la nécessité de renforcer la gouvernance et l'articulation entre acteurs et dispositifs, d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ou encore de fluidifier les parcours de logement et de relogement.

En termes de développement de l'offre spécifique, la priorité est mise sur trois publics cibles : les jeunes en situation de précarité, les personnes souffrant de troubles psychologiques ou psychiatriques et les gens du voyage en voie de sédentarisation. A nouveau, le Conseil Local de Santé Mental devra apporter des réponses en termes de connaissance de la problématique de ces publics.

Concernant la question des femmes victimes de violence, identifiées localement comme nécessitant des solutions d'accueil, un appartement dédié a été mis à disposition depuis janvier 2014. En un an, il a permis d'accueillir 4 femmes pour des durées allant de 3 à 6 mois. Cette expérimentation menée par le foyer vers l'avenir devrait permettre d'évaluer le besoin de ce public spécifique.

3.4.2.5 Des réponses pour les sortants de prison

Le Roannais est également concerné par la problématique des sortants de prison. En effet, un centre de détention de 600 places est implanté sur la commune de Roanne. Il accueille des détenus condamnés pour des peines lourdes, ce qui favorise par la suite leur sédentarisation sur le territoire (perte de liens avec l'entourage, interdiction de retour dans la région d'origine, etc.). Sur 250 personnes sortant de prison chaque année, le nombre de sédentarisation est estimé à une quinzaine par an. Pour ces derniers, des solutions existent : dans le parc social de droit commun d'une part, ainsi qu'au sein du foyer « Vers l'Avenir ». En effet, depuis 2014, 5 appartements du parc locatif social sont mis à disposition de ces anciens détenus dans le cadre d'une expérimentation en partenariat avec le foyer « Vers l'Avenir ».

3.4.3 Les gens du voyage

3.4.3.1 Une réponse satisfaisante en aires d'accueil et de grands passages

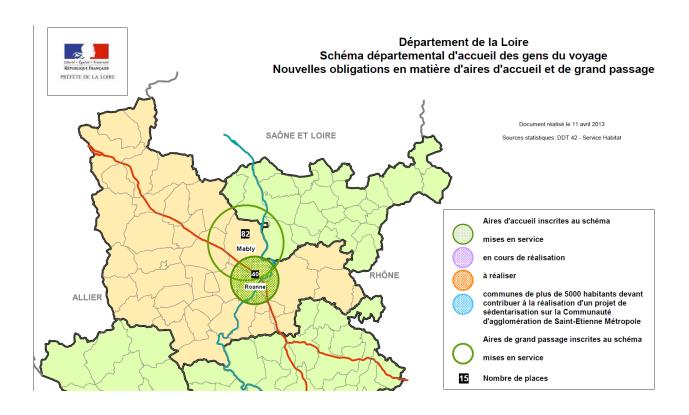
Le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013-2018 (SDAHGV) a été validé par arrêté conjoint de la Préfète de la Loire et du Président du Conseil Général en date du 6 septembre 2013.

L'aire d'accueil de 40 places prévue sur la communauté d'agglomération a été réalisée à Roanne, et l'absence de besoins d'accueil supplémentaires constatée sur le territoire roannais a justifié la confirmation de l'exemption de création d'une aire par la commune de Riorges.

Le nouveau schéma a par ailleurs validé la capacité de 82 places de l'aire de grand passage de Mably (au lieu de 100 prévues dans le précédent schéma) et supprimé l'obligation de réaliser une aire de 50 places initialement prévue au Coteau.

Roannais Agglomération respecte donc les obligations du SDAHGV et le bilan de la gestion des aires est très positif, malgré la sous-occupation (36%) de l'aire de Montretout (Roanne).

L'augmentation de l'occupation de l'aire de grands passages de Mably, qui n'est ouverte que du 1^{er} mai au 30 septembre, pose la question de l'élargissement des amplitudes d'accueil proposées.

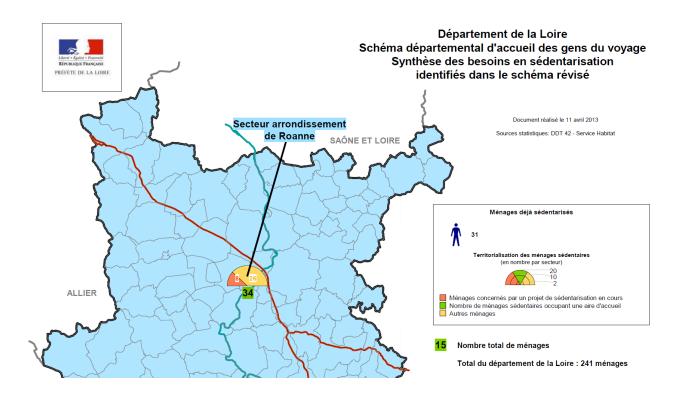


3.4.3.2 Répondre aux besoins de sédentarisation

Le SDAHGV a identifié un besoin de sédentarisation pour 34 ménages sur le secteur de l'arrondissement de Roanne. En ce qui concerne le volet sédentarisation, des réflexions sont en cours avec les bailleurs sociaux.

Pour répondre à ces besoins, le schéma prévoit la mise en œuvre de projets d'habitat adapté ou de terrains familiaux sur la période 2013 - 2018, pilotés par l'Etat (Sous-Préfet, Direction Départementale de la Cohésion Sociale, Direction Départementale des Territoires) et la collectivité locale concernée (commune).

Roannais Agglomération n'est pas compétent en matière de sédentarisation des gens du voyage, cette compétence demeure entre les mains des communes du territoire.



3.4.4 Personnes âgées et handicapées

3.4.4.1 Anticiper le vieillissement de la population

Une population vieillissante

La population âgée de plus de 60 ans est de 28 % contre 25 % pour le département de la Loire. Des disparités importantes sont à souligner : à Roanne, la population âgée ne cesse de progresser (31 % en 2009) tout comme dans les communes les plus éloignées de la deuxième couronne (40 %). A contrario, les communes les plus jeunes sont situées au Sud / Sud-Est: Commelle-Vernay (19 % de 60 ans), Parigny, Notre-Dame-de-Boisset.

Cette situation devrait se renforcer dans les années à venir avec la poursuite du vieillissement de la population, accompagné d'un phénomène de précarisation des seniors. Les 40-60 ans représentent aujourd'hui plus d'un quart de la population de l'agglomération (27 %).

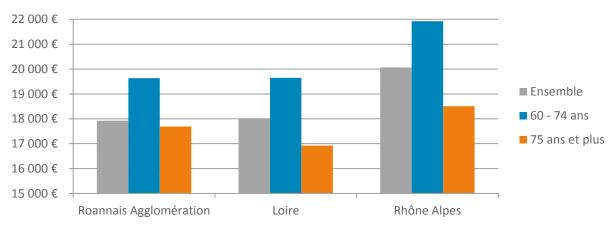
Une précarisation des personnes âgées après 75 ans

Après 75 ans, le niveau de revenus des ménages diminue. S'il reste supérieur à celui observé dans la Loire (16 923 €), le revenu annuel médian des 75 ans et plus est inférieur (17 691 €) à celui observé en Rhône Alpes (18 507 €).

En parallèle, après une hausse régulière du pouvoir d'achat des seniors depuis le début des années 1970, celui-ci devrait dorénavant connaître un net recul avec l'arrivée à la retraite d'une génération n'ayant pas connu le plein emploi (chômage, temps partiel, précarité de l'emploi...). De plus, la revente du logement si retour en locatif permet un moindre apport qu'auparavant.

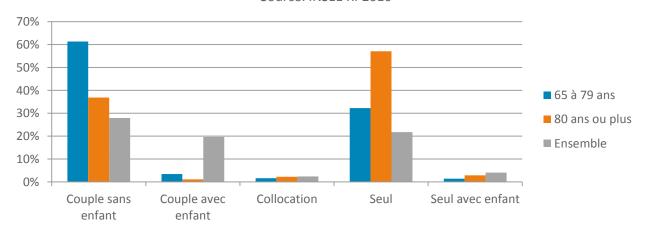
Revenu fiscal annuel médian par Unité de Consommation (UC) selon l'âge du référent fiscal

Source: INSEE 2011



On observe également après 80 ans une forte augmentation de la part de personnes seules liée au décès de l'un des conjoints et à l'éloignement des familles ce qui favorise l'isolement. Cette situation est à mettre en lien avec le fait qu'une majorité des personnes de 80 ans et plus sont encore des propriétaires occupants, notamment de maisons individuelles, qui doivent donc assumer seules les charges et contraintes liées à la propriété.

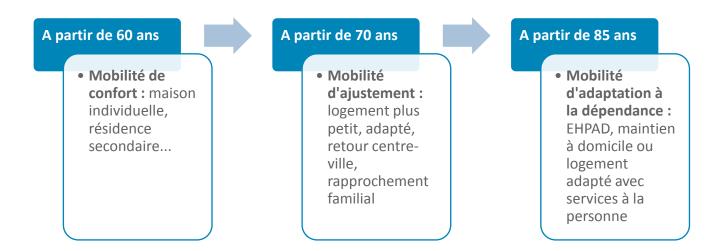
Mode de cohabitation selon la classe d'âge, Roannais Agglomération Source: INSEE RP2010



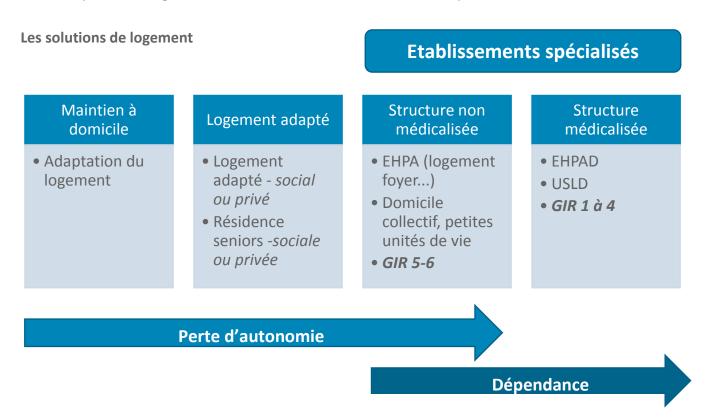
3.2.2.1 Une diversité de besoins, de l'adaptation du logement à l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)

Le vieillissement de la population génère des besoins diversifiés. En effet, si la majorité des seniors occupe un logement ordinaire dont ils sont propriétaires ou locataires, un partie d'entre eux devra néanmoins se tourner vers une offre spécialisée, qu'il s'agisse d'un logement adapté, d'une résidence seniors ou d'un établissement spécialisé, plus ou moins médicalisé.

S'ils ne concernent qu'une minorité de seniors, plusieurs « pics » de mobilités peuvent néanmoins être identifiés :



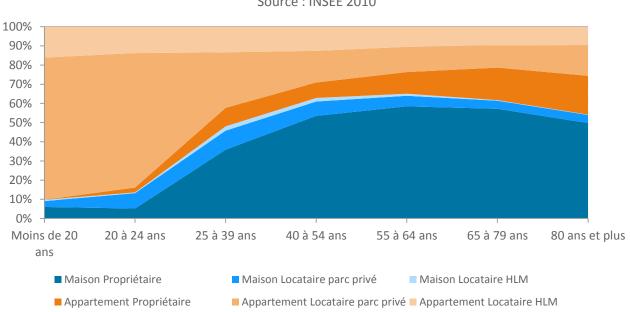
La catégorie des seniors est définie à partir de 60 ans. C'est cependant à partir de 70 ans que se pose le plus souvent la question de la nécessité d'adapter son logement ou de s'orienter vers une offre dédiée, adaptée au niveau de dépendance de la personne âgée. Plusieurs solutions s'offrent alors aux personnes âgées, selon leurs revenus et leur niveau de dépendance.



Une expérimentation est en cours sur l'adaptation des logements en diffus et groupé avec l'apport de nouvelles technologies dans un contexte où l'hospitalisation est de moins en moins longue et le retour au domicile encore peu sécurisé.

Un enjeu d'adaptation des logements, notamment pour les propriétaires occupants

La population des seniors se distingue par une faible mobilité résidentielle, ce qui s'explique à la fois par la propension à la propriété et par le coût psychologique d'un déménagement qui croit avec l'âge. Malgré la diminution avec l'âge de la part des propriétaires, celle-ci reste modérée sur le territoire de Roannais Agglomération où 74 % de 65-79 ans et 70 % des plus de 80 ans sont encore propriétaires, majoritairement d'une maison individuelle.



Type de logement et statut d'occupation selon l'âge - Roannais Agglomération Source: INSEE 2010

3.4.4.2 Une offre spécifique insuffisante

Roannais Agglomération bénéficie d'un tissu d'acteurs, associatifs, publics et privés, dense dans le champ de l'accompagnement et du logement des personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes

Offre médicalisée : EHPAD, Unité de Soins Longue Durée (USLD) et Centres d'Animation Naturel Tiré d'Occupations Utiles (CANTOU)

Globalement, la Loire est un département plutôt bien équipé en offre médicalisée. Le taux d'équipement pour 1 000 habitants de 75 ans et plus est supérieur aux moyennes régionale et nationale. Les objectifs de développement de l'offre fixés par le schéma gérontologique de la Loire 2013-2015 sont limités pour l'arrondissement de Roanne, bien que le cœur d'agglomération et l'ouest de territoire apparaissent sous dotés. Ces objectifs sont calculés afin de maintenir un taux d'équipement constant au regard des prévisions démographiques.

Sur le territoire de Roannais agglomération, 17 EHPAD sont implantés, dont 2 proposant un CANTOU (Unité Alzheimer), pour un total de 1 354 places, soit un taux d'équipement de 110,2 lits médicalisés pour 1 000 habitants de 75 ans et plus, soit un taux inférieur à la moyenne départementale et proche de celle régionale.

Taux d'équipement en lits médicalisés pour 1000 habitants de 75 ans et plus

	France	Rhône- Alpes	Loire	Ain	Ardèche	Drôme	Isère	Rhône	Savoie	Haute- Savoie
2010	101	111,1	134,1	140,6	179,7	98,5	89,1	100,2	96,7	94,2
2012	103,3	111,3	132,9	138,1	170,6	100,7	90,6	97,6	101,6	105,5

Source : Drees - ARS - FINESS

Actualisation de l'obiectif de création de places en vue du maintien du taux d'équipement de 2007 (134,1)

	Nombre de lits médicalisés <u>2007</u>	Nombre de lits médicalisés <u>2010</u>	Pop 75 ans et + 2012 (chiffres actualisés)	Taux équipement en lits médicalisés 2012 (chiffres actualisés)	Déficit ou excédent de lits médicalisés en 2012 (chiffres actualisés)
01- St Etienne	1 866	2 238	21 168	105,7	-601
02- St ChamPilat	1 105	1 109	7 026	157,8	167
03-Gier	445	505	4 37 1	115,5	-81
04-Ondaine	609	559	6 128	91,2	-263
05- Couronne stéph.	874	874	5 807	150,5	95
Arr. St Etienne	4 899	5 285	44 500	118,8	-683
06- Forez Sud	974	974	<i>5 458</i>	178,5	242
07- Forez Nord	492	499	5 239	95,2	-204
08- Forez Est	764	764	6 831	111,8	-152
Arr. Montbrison	2 230	2 237	17 528	127,6	-114
09- Ouest Roan.	407	407	4 033	100,9	-134
10- Grand Roanne	901	905	8 888	101,8	-287
11- Est Roannais	1 130	1 130	5 982	188,9	328
Arr. Roanne	2 438	2 442	18 903	129,2	-93
Loire	9 567	9 964	80 931	123,1	-889

En actualisant le nombre de lits médicalisés (créations ou transformations depuis 2007), ainsi que les projections de population d'ici 2012, le **déficit en** lits médicalisés initialement calculé pour le schéma 2008-2012 à hauteur de 696 lits, s'élève finalement à **889 lits** sur l'ensemble du département.

Malgré une demande d'ores et déjà supérieure au nombre de places disponibles et les prévisions de vieillissement de la population, l'ARS ne prévoit pas la création d'établissement médicalisé de type EHPAD supplémentaire (le nombre de lits dans la Loire étant supérieur à celui proposé dans d'autres départements de Rhône Alpes).

Néanmoins, le Conseil général de la Loire incite à la création de petites unités de vie pour lesquelles un appel à projet doit être lancé.

Offre non médicalisée : foyers logements, résidences Marguerite

L'offre de foyers logements et de résidences de logements sociaux adaptés (résidences Marguerite) a pour particularité de représenter un produit financièrement accessible, y compris pour les ménages modestes. Cette offre, produite par les bailleurs sociaux et gérée par les CCAS ou des associations propose en effet des tarifs très accessibles (500 € / mois en moyenne) et s'accompagne de prestations de soins, d'aide à domicile etc.

Roannais Agglomération compte aujourd'hui 15 structures de ce type (4 foyers logements et 11 résidences Marguerite) pour un total de 341 logements. Certaines résidences, anciennes, présentent des besoins de réhabilitation / amélioration. Mais globalement la demande est importante.

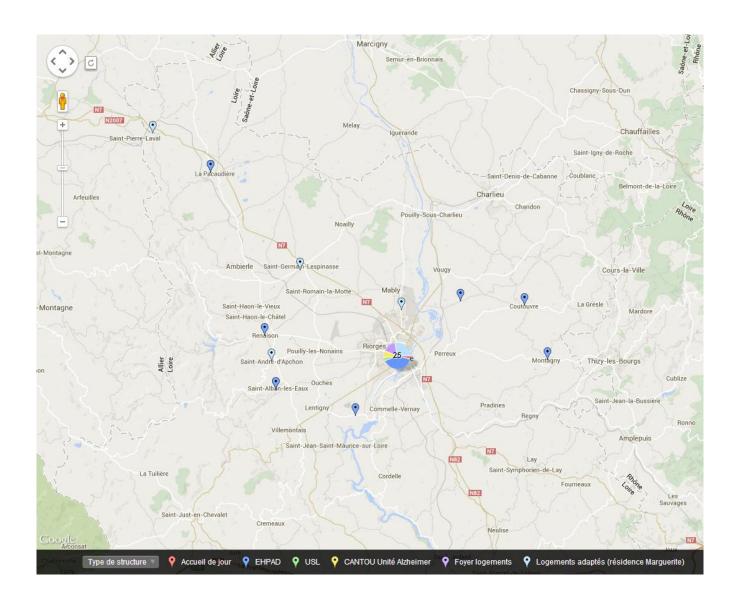
Vers un intermédiaire entre EHPA et EHPAD?

Le segment des EHPA (non médicalisé : foyers logements...) devrait évoluer avec le vote de la loi sur « l'adaptation de la société au vieillissement » qui prévoit de les remplacer par des « résidences autonomies ». Cela suppose une « montée en gamme » de ces établissements qui pourront dorénavant accueillir les personnes dépendants jusqu'au GIR 4 (contre les GIR 5 et 6 aujourd'hui).

Le Conseil général de la Loire a notamment lancé un appel à projet (« Habitat Loire Autonomie ») pour développer ce nouveau type de structure.

Synthèse et localisation de l'offre

Nombre de places (chambre ou appartement) par type de structure et par commune Source : CG de la Loire - 2014	Accueil de jour	CANTOU Unité Alzheimer	EHPAD	Foyer logements	Résidence Marguerite	USLD	Total général
COUTOUVRE			54				54
LA PACAUDIERE			82				82
LE COTEAU			260	82			342
MABLY					11		11
MONTAGNY			50				50
PERREUX			50				50
RENAISON			60				60
RIORGES		11	67				78
ROANNE	8	15	475	162	64	90	814
SAINT ALBAN LES EAUX	8		66				74
SAINT MARTIN D'ESTREAUX					8		8
ST ANDRE D'APCHON					7		7
ST GERMAIN LESPINASSE					7		7
VILLEREST			74				74
Total général	16	26	1238	244	97	90	1711



4 Contexte et exigences pour le nouveau PLH

4.3 Prendre appui sur les enseignements et les acquis du PLH du Grand Roanne 2008-2015

Le bilan du PLH du Grand Roanne, dont les outils ont été étendus aux 40 communes de Roannais Agglomération dans l'attente de l'élaboration du présent PLH, et riche d'enseignement.

Si les objectifs de production fixés par le PLH 2008 / 2013 pour les six communes historiques du Grand Roanne n'ont pas été atteints , à l'exception de la commune de Riorges qui a largement dépassé ses objectifs, ce premier PLH a permis de mettre en place de nombreuses actions et de développer des compétences en matière d'habitat.

Suivi de la production	Individuel		Coll	ectif	Ensemble	
de logements - Grand Roanne - 2008 / 2013	Logements produits	Atteinte de l'objectif	Logements produits	Atteinte de l'objectif	Logements produits	Atteinte de l'objectif
Commelle-Vernay	98	65%	3	10%	101	56%
Le Coteau	40	22%	133	148%	173	64%
Mably	156	82%	68	67%	224	77%
Riorges	188	85%	250	248%	438	136%
Roanne	246	79%	531	92%	777	87%
Villerest	233	106%	6	6%	239	74%
Grand Roanne	961	67%	991	82%	1952	74%

4.3.1 En matière de gouvernance et d'observation

Une gouvernance en cours de construction

La communauté d'agglomération a développé des savoir-faire en matière d'habitat avec notamment la création d'un poste de chargé de mission habitat, maintenu après la fusion des EPCI. Le premier PLH a ainsi permis de capitaliser des compétences en interne, mais également de créer des liens entre les acteurs publics et privés de l'habitat (collectivités, bailleurs etc.).

Pour autant, le bilan de la gouvernance est mitigé. En effet, la communauté d'agglomération n'est pas toujours associée par les communes dans leurs projets en lien avec l'habitat, notamment en amont. Concernant les instances de pilotages, un comité de pilotage pour l'évaluation du PLH a été maintenu mais sans que le suivi ne fasse l'objet de délibérations votées en conseil communautaire.

De plus, le renouvellement des élus locaux suite aux élections municipales de mars 2014 et l'extension de l'EPCI à quarante communes génèrent de nouveaux besoins d'appropriation de la thématique habitat, peu connue d'une grande partie des élus locaux.

Un système d'observation peu satisfaisant

Le PLH du Grand Roanne étendu aux 40 communes a bénéficié de l'observatoire de l'habitat existant à l'échelle du Pays. Celui-ci est ainsi mutualisé avec le Pays Roannais qui en est le maître d'ouvrage, ce qui n'apparait pas satisfaisant pour la Communauté d'agglomération qui ne dispose pas des marges de manœuvres suffisantes pour le faire évoluer en fonction de ses besoins.: De plus, les différences d'échelles de données et du besoins complique l'observation pour certaines thématiques.

Une veille foncière en gestation

La veille foncière a été réalisée essentiellement par le repérage de gisements fonciers par l'EPORA, conduisant aujourd'hui à la signature de conventions pour la reconversion de sites industriels et le renouvellement urbain, en particulier en centres villes et centres bourgs. Elle s'est également concrétisée par la mise en place de conventions d'objectifs avec Epora et par la réalisation d'un cahier territorial.

Pour autant les objectifs affichés dans le PLH n'ont pas été atteints :

- Organiser la concertation entre les communes, l'EPCI et les opérateurs pour une action foncière dynamique sur les secteurs prioritaires ;
- Donner aux communes des moyens renforcés pour le financement des acquisitions et des aménagements entrant dans leur champ de compétences.

4.3.2 En matière d'outils

Le PLH du Grand Roanne, dont les actions ont été étendues à l'ensemble des communes de Roannais Agglomération depuis 2013, a mis en place un certains nombres d'actions à destination du parc de logements public et privé. Si certaines ont atteint leurs objectifs, d'autres ont connu des résultats plus contrastés tandis que certaines n'ont pas été mises en œuvre.

4.3.2.1 Intervention sur le parc privé existant

Les interventions sur le parc privé existant ont représenté une part conséquente du budget de ce premier PLH, celles-ci ont pris différentes formes, plus ou moins coercitives :

OPAH RU

Le bilan de l'OPAH Mulsant Canaux (Roanne et Riorges) est mitigé : les objectifs quantitatifs ont été difficilement atteints (310 logements / 400), et le quartier n'a pas été complètement requalifié malgré des opérations d'ampleur (curetage, démolition/reconstruction, renouvellement urbain) :

- 81 % des objectifs atteins en locatif / 70 % pour les propriétaires occupants ;
- 6 596 844 € de travaux générés / 3 979 437 € d'aides accordées ;
- Les objectifs sont dépassés en loyer libre, loyer conventionné social et très social mais loin d'être atteints en loyers intermédiaires et en propriété occupante ;
- Objectifs non atteints en raison des évolutions des aides de l'ANAH et du manque de moyens des propriétaires pour réaliser les travaux lourds de réhabilitation.

Le programme « Isolez Malin »

Initialement intitulé « Plein soleil » et proposant des subventions pour l'installation de chaudières solaires, le programme « Isolez Malin » offre aujourd'hui la possibilité de financer des propriétaires occupants dans le cadre de travaux visant à optimiser la performance énergétique d'un logement. Cette aide a été étendue à l'ensemble des 40 communes de l'agglomération.

CONDITIONS D'ATTRIBUTION								
1 poste 2 postes 3 postes d'intervention d'intervention d'intervention et 4								
Si > aux plafonds de ressources PTZ	200 €	600 €	1000 €					
Si < aux plafonds de ressources PTZ	500 €	1000 €	1700 €					

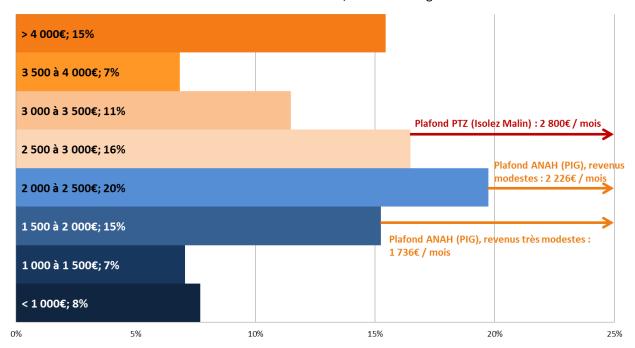
Plusieurs éléments ressortent de l'évaluation de ce dispositif :

- Il est insuffisamment connu du grand public ;
- La majorité des bénéficiaires ont des revenus inférieurs au plafond de ressource du PTZ et ne réalise qu'un poste de travaux (le plus souvent un replacement de fenêtre ou l'isolation des combles);
- L'enveloppe budgétaire n'a pas été consommée, seulement 22 500 € (31 dossiers) ont été attribués en 2013;
- Ce dispositif entre en concurrence avec le PIG pour lequel 6 ménages sur 10 sont éligibles contre seulement 2 sur 10 pour « Isolez-malin ». Néanmoins, la diminution du plafond de ressource de l'ANAH rendrait ce dispositif beaucoup plus attractif.
- Le retour qualitatif des ménages subventionnés montre que cette subvention n'a pas eu d'effet levier sur la réalisation des travaux mais seulement un effet d'aubaine permettant de réaliser des économies.

Compte-tenu des résultats de l'évaluation, ce dispositif n'a pas été reconduit pour l'année 2015.

Pyramides de revenus - Roannais Agglomération, ménages de 2 personnes

Source: INSEE DGFiP 2011, 15 462 ménages



Appel à projets « copropriété »

158 150 € ont été versés dans le cadre de l'appel à projets « copropriétés » entre 2010 et 2014 permettant le traitement de 11 copropriétés, soit 192 logements, pour des travaux d'économie d'énergie, avec les résultats suivants :

- 907 500 kWh/an d'économisés
- 311 logements
- 635 606 € de travaux générés

Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

Le PIG de Roannais Agglomération porte sur 3 thématiques :

- La rénovation thermique, qui fonctionne très bien, grâce à des aides importantes et des compléments de subventions non négligeables de Roannais Agglomération permettant de financer certains projets jusqu'à 100 %. L'objectif fixé est de 110 rénovations thermiques par an, il a été atteint à 76 % en 2014 avec 83 dossiers financés.
- L'adaptation au vieillissement et au handicap. Cette thématique fait l'objet d'une volonté d'articulation des financements entre la CNAV (caisses de retraites) et l'ANAH dont les règles de financement sont aujourd'hui différentes (nomenclatures de travaux...). Le cumul de ces aides permet dès à présent de réduire fortement le reste à charge (financement jusqu'à 100 %). Fin 2014, 41 dossiers avaient été financés.

• L'habitat indigne. Cette dernière thématique concerne essentiellement des interventions en milieu occupé, et dans une moindre mesure sur la dégradation du bâti de logements vacants. S'il va permettre de remettre des logements sur le marché, le PIG n'est pas une procédure adaptée pour lutter massivement contre la vacance : il faut en effet des opérations plus lourdes de recomposition urbaine. En 2014, 3 dossiers ont été financés pour des propriétaires occupants.

Les objectifs quantitatifs du PIG

Ave	Public cible	Objectifs				
Axe	Public cible	2014	2015	2016	Total	
Adaptation du handicap et au vieillissement	Propriétaires occupants	90	90	90	270	
Energie et précarité énergétique "Habiter Mieux"	Propriétaires occupants	100	110	120	330	
	Propriétaires occupants	12	12	12	36	
Lutte contre l'habitat dégradé et/ou	Propriétaires bailleurs	37	37	37	111	
insalubre	Parties communes de copropriétés	40*	40*	40*	120	

^{*} soit 4 copropriétés de 10 logements en moyenne

Entré dans sa phase opérationnelle depuis avril 2014, le PIG suscite d'ores et déjà un très grand nombre de demandes, supérieur aux attentes. La communication menée par l'agglomération (conférence de presse, articles dans le magazine local) et le bouche-à-oreille ont très bien fonctionnés, d'autant plus que cela coïncide avec une campagne nationale de l'ANAH sur la rénovation thermique. Globalement, les objectifs devraient être rapidement atteints mais ne pourront pas être dépassés compte-tenu des ressources limitées de l'ANAH.

La thématique de l'adaptation du logement au handicap apparait néanmoins moins connue, et pourrait faire l'objet d'une campagne de communication spécifique.

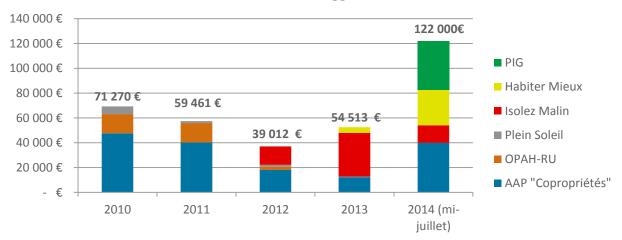
Synthèse des aides à la réhabilitation du parc privé

Après une baisse des moyens consacrés à la réhabilitation du parc privé en 2012 liée à la fin du dispositif d'OPAH RU et la moindre sollicitation de l'appel à projet copropriété, on observe une vraie montée en puissance de la collectivité sur cette thématique à partir de 2014. En effet, l'entrée dans sa phase opérationnelle du PIG et l'extension des autres dispositifs à l'échelle des 40 communes a permis de multiplier par deux le montant des aides consacrées à la réhabilitation du parc privé.

Néanmoins, la multitude des aides consacrées à une même thématique interroge quant aux risques de croisement des financements dans un souci d'efficience de l'euro public investi.

Evolution des aides à la réhabilitation du parc privé

Source: Roannais Agglomération



Le tableau ci-dessous affiche les dépenses réellement payées et non les dépenses engagées, il peut ainsi y avoir un effet de décalage pouvant atteindre 2 années.

4.3.2.2 Les aides au logement social

Bilan des aides au logement social

- Des aides qui, selon les bailleurs, ne sont pas proportionnelles au volume de leurs parcs respectifs, ni à ses enjeux, notamment en termes de réhabilitation : les coûts de réhabilitation supportés par les bailleurs sont très importants et les subventions qu'ils perçoivent, dont celles de l'agglomération, n'apportent pas le soutien suffisant. Ils sont donc contraints d'investir de plus en plus à partir de leurs fonds propres.
- L'attribution d'une subvention de 1 000 € (PLUS) ou 1 800 € (PLAI) par logement neuf construit n'a pas eu l'effet levier escompté mais est considérée comme une aide « intéressante » par les bailleurs.
- En revanche, son orientation sur les grands logements ne correspond pas à la demande. Celle-ci a par conséquent était révisée par les règlements habitat 2014.
- Un croisement des financements avec la Région Rhône Alpes contre-productif. En effet, l'adossement des aides de Roannais Agglomération à celles de la Région bloque certains projets car si le bailleur n'a pas les moyens de répondre aux exigences de la région (dont le référentiel QEB est très contraignant), ils ne bénéficient d'aucune aide.

Intervention sur le parc public existant

Plusieurs actions ont été menées pour l'amélioration du parc public HLM, comprenant des démolitions/reconstructions et de la réhabilitation.

ZOOM SUR LE PRU DE ROANNE

Dans le cadre de l'ANRU, deux quartiers de Roanne ont bénéficié d'un programme de rénovation urbaine (PRU) : le Parc des Sports et Mayollet-Halage. Au total, le PRU de Roanne a représenté un coût de 48M€ (hors actions d'accompagnement ne figurant pas dans la convention signée avec l'ANRU) dont 75% ont été consacrés à des interventions sur le parc de logements (constructions et démolitions de logements sociaux, aménagements d'espaces publics et équipements).

Contrairement aux PRU classiques et en raison de la détente du marché local, le PRU de Roanne prévoyait la reconstruction de seulement 0,4 logement pour un logement détruit.

Le bilan de cette intervention est très positif, elle s'est inscrite dans une réelle perspective d'aménagement urbain, et a généré de nouvelles synergies entre les acteurs locaux (collectivités, bailleurs, etc.). Le PRU a permis une amélioration de la qualité urbaine (embellissement urbain et qualité des réalisations), perçue par les acteurs comme par les habitants.

Cependant, il semblerait qu'aujourd'hui, les enjeux autour de l'amélioration de l'habitat se sont déplacés sur les autres quartiers de la ville, avec la dégradation notamment du parc privé sur de nombreuses zones du reste de la ville. Sur les quartiers traités, des enjeux de gestion du parc demeurent

Hors ANRU, un audit énergétique global du parc a été réalisé entre 2009 et 2011 avec un budget de 187 270 € pour 5 000 logements et des travaux d'amélioration et d'adaptation ont été réalisés par les 3 principaux bailleurs du territoire (Loire Habitat, OPHEOR et le Toit Familial) avec l'attribution d'une subvention annuelle de 200 000 € / an pour un bailleur et un système de rotation triennal (chaque année, un des trois bailleurs perçoit la subvention). Dans ce cadre, 687 logements ont été améliorés entre 2009 et 2014.

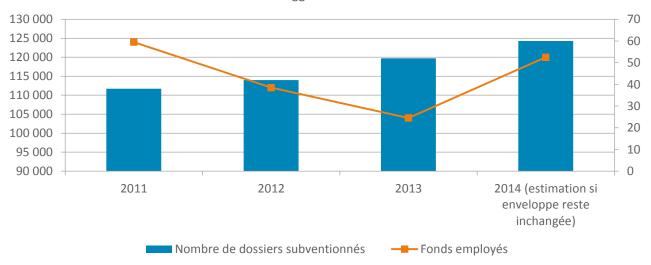
4.3.2.3 Aides à l'accession à la propriété

Depuis 2011, le Grand Roanne puis Roannais Agglomération propose « Pr'Immo Agglo », une subvention à la primo-accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes (situés sous le plafond PSLA, c'est à dire 23 688 € pour une personne), que ce soit un logement neuf ou ancien. Ce programme a connu une évolution sur le plan des montants des subventions puisque :

- En 2011, un primo-accédant pouvait percevoir 3 000 € ou 4 000 € de subvention ;
- En 2012, il pouvait recevoir entre 2 000 € et 3 000 € de l'agglomération ;
- Depuis 2013, un primo-accédant reçoit 2 000 € s'il remplit les conditions requises.

Evolution du nombre de dossiers et des fonds employés depuis la création de « Pr'Immo Agglo »

Source: Roannais Agglomération – Service Habitat



Si les fonds employés restent assez stables, le nombre de dossiers subventionnés est en pleine croissance, au fur et à mesure que la population découvre le dispositif et apprend à l'utiliser. Fin août, l'enveloppe pour 65 dossiers était consommée, 70 000 € ont ainsi été abondés et 7 dossiers supplémentaires instruits. En suivant la logique mensuelle des années précédentes, l'estimation pour l'année 2014 dépasse ces 60 dossiers, et pourrait atteindre la centaine.

Les bénéficiaires de cette aide sont majoritairement des jeunes (30 % de 18-25 ans, 44 % de 26-35 ans), seuls ou en couple, avec des revenus modestes (1 372 € / mois en moyenne). L'évaluation de ce dispositif souligne plusieurs enjeux :

- La subvention a rarement un effet « déclencheur » de l'achat : seulement 8 % des subventionnés n'auraient pas pu devenir propriétaires sans cette subvention. Pour les autres, elle a permis de réaliser des travaux, de régler les frais notariaux ou de faciliter l'ameublement.
- Des acquisitions localisées essentiellement dans le cœur urbain, et en particulier à Roanne.
- Des logements qui dans 84 % des cas, nécessitent de nombreux travaux.
- Une subvention qui crée de la frustration dans le neuf car les critères contraignants liés au SCoT ne correspondent pas aux biens sur le marché (continuité urbaine, densité, superficie limitée).

Malgré son succès auprès de la population, la pertinence de cette subvention interroge, d'une part par l'absence de véritable effet levier, et d'autre part dans le fait qu'elle participe à des projets d'accession parfois précaires, qui risquent à termes de mettre en difficulté des ménages qui n'auront pas les moyens de réaliser les travaux nécessaires à l'amélioration de leur logement. En outre, sa pertinence dans le neuf pose question dans la mesure où peu de logements sont éligibles.

Le nouveau PLH de Roannais Agglomération pourra ainsi s'appuyer sur l'évaluation de ce premier document afin d'en tirer des enseignements, de faire évoluer certains dispositifs et d'en proposer éventuellement de nouveaux.

3.2.1 Bilan synthétique provisoire du PLH du Grand Roanne 2008-2015

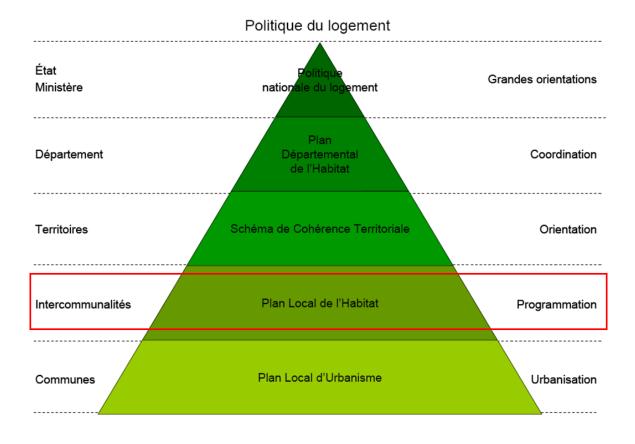
Action	Contenu	Bilan	Niveau de réalisation
Objectif global de production	Produire 2 367 logements	74 % de l'objectif atteint	
	dont 1 434 en individuel et 1 203 en collectif		
	Répartition géographique		
	Produire 600 LLS	Objectif atteint à 101 %	
	dont 500 logements neufs et 100 AA	La distinction n'a pas été faite	
1 - Production de 600 logements locatifs sociaux	dont 150 PLS, 220 PLUS, 130 PLUS CD et 100 PLAI	Objectif dépassé pour le PLAI / non atteint pour le PLUS et PLS	
	Répartition géographique	Objectif dépassé pour Roanne, Mably et Le Coteau / non atteint pour les autres communes	
2 - Concertation en amont des projets	Observatoire partenarial de l'habitat	Observatoire mis en place en partenariat avec le Pays Roannais mais objectifs non atteints car ne permet pas de réelle aide à la décision	
	Labellisation des projets	Pas de concertation en amont des projets	
3 - Adaptation des règles d'urbanisme	Inscrire les objectifs du PLH dans les PLU/documents d'urbanisme	Bilan mitigé, l'agglomération n'a pas toujours été associée par les communes lors de la révision de leurs documents d'urbanisme	
	Maîtrise de la construction (ER logement social, programmation d'équipements)	Non réalisé, mais en cours dans certaines communes dont les documents d'urbanisme sont en cours de révision pour mise en compatibilité avec le SCoT	
4 - Action foncière	Veille foncière (concertation Grand Roanne / opérateurs sur les secteurs prioritaires)	Un travail de repérage foncier a été réalisé par l'EPORA, néanmoins, le comité de pilotage et l'observatoire foncier n'ont jamais été créés.	
	Mutualisation des moyens (mobilisation du fonds d'aménagement urbain sur Riorges et Villerest, conventions EPORA)	Des conventions ont été signées avec l'EPORA, mais pas de création de mutualisation du fonds d'aménagement urbain sur Riorges et Villerest	
5 - Action sur le parc privé	OPAH RU Mulsant Canaux	Objectifs quantitatifs partiellement atteint (77,5 %)	
	OPAH Cœur d'Agglomération ou PIG	Mise en place du PIG en 2014 : premiers résultats encourageants, mais plus de difficultés pour le volet « lutte contre l'habitat indigne »	
6 - Action sur le parc HLM existant	Opérations financées dans le cadre de l'ANRU	Objectif atteint	

	Amélioration du parc existant hors ANRU	Objectif partiellement atteint en nombre de logements, dépassé en termes de budget	
	Restructuration et démolition reconstruction	Objectif atteint	
	Recensement de l'offre	Non réalisé	
	Adaptation du parc existant	Objectifs de l'OPAH RU atteints, en cours dans le cadre du PIG	
	Accessibilité des nouveaux programmes	Pas d'action spécifique, effet des réglementations	
7 - Personnes âgées et/ou handicapées	Prestations à domicile	Lien en Roannais	
<u>crou nandicapecs</u>	Résidences services	15 résidences Marguerite (140 logements)	
	Etablissements spécifiques	Pas d'agréments supplémentaires du CG sur le territoire du Grand Roanne	
	Espaces publics	Pas d'action spécifique	
8 - Publics en difficulté - hébergement temporaire	Jeunes et étudiants	Pas de réalisation à l'exception d'un diagnostic avec l'association ALUR en 2010	
	Hébergement temporaire, d'insertion et d'urgence	Construction du nouveau CHRS « Notre Abri » et extension du CHRS « Vers l'avenir »	
O Considu vovos	Aires d'accueil	Respect des obligations	
9 - Gens du voyage	Habitat adapté pour les sédentarisés	Projet abandonné	
10 - Qualité environnementale de <u>l'habitat</u>	Améliorer la qualité environnementale des constructions nouvelles et existantes	Des actions dans l'existant (PIG, isolez malin, appel à projet copropriétés, mais pas dans le neuf)	
11 - Qualité résidentielle et innovation dans l'habitat	Améliorer la qualité résidentielle des projets de construction et de réhabilitation, et leur adéquation avec les attentes actuelles des ménages	Non réalisé	
12 - Mise en œuvre, suivi évaluation	Pilotage du PLH	Comité de pilotage maintenu dans le cadre de l'évaluation et maintien d'un poste dédié	
	Observation et évaluation	Observatoire mutualisé avec le Pays Roannais, comité de pilotage (mais aucune délibération en conseil communautaire)	
	Communication	Documents communicants sur les dispositifs mis en place, présence sur des salons	

4.4 S'inscrire dans un cadre réglementaire contraignant

Le PLH s'inscrit dans un cadre réglementaire et normatif contraignant. Il doit en effet répondre aux grandes orientations nationales fixées par l'Etat ainsi qu'aux priorités locales identifiées par le département de la Loire dans le cadre de son PLH. Le PLH doit également être compatible avec le SCoT du pays Roannais qui définit des orientations et des prescriptions en matière d'habitat et dont il représente l'outil de mise en œuvre opérationnelle.

Pour finir, le PLH s'impose aux documents locaux d'urbanisme (PLU, carte communale) en charge de garantir les conditions de sa réalisation.



De plus, au-delà des documents de planification urbaine, le PLH intègrera les orientations des schémas départementaux existants à savoir :

- Le Plan Départemental pour l'Accueil, le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (cf. partie 3.3.2.3. Une nécessaire articulation avec le PDALHPD)
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (cf. partie 3.3.3. Les gens du voyage).

4.4.1 De récentes évolutions réglementaires à intégrer : loi ALUR et loi LAMY

4.4.1.1 La loi ALUR : fort impact pour les EPCI dotés d'un PLH

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014, porte des évolutions significatives sur le domaine du logement et concerne l'ensemble des acteurs de la chaine du logement, dont notamment les collectivités locales.

Celles-ci occupent désormais une place de premier ordre en la matière et notamment les EPCI dotés d'un PLH.

Il s'agit ici de rappeler les dispositions de la loi ALUR impactant les EPCI. Cependant, il sera nécessaire de rester attentif à la parution des décrets d'application à venir, qui préciseront leur application.

Domaines d'application	Dispositions de la loi ALUR		
Lutte contre l'habitat indigne	La loi ALUR renforce et simplifie les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne : - en faisant de l'EPCI compétent en habitat l'acteur unique en charge de la lutte contre l'habitat indigne, grâce au transfert des prérogatives de police spéciale partagées aujourd'hui entre le maire et le préfet : - le transfert à l'EPCI est « automatique », sauf opposition d'un maire et du président de l'EPCI, pour les prérogatives du maire (péril, sécurité des établissements recevant du public, équipements communs d'immeubles collectifs), - le transfert est optionnel pour les prérogatives du préfet (insalubrité) et n'est possible que si l'EPCI bénéficie de la délégation des aides à la pierre. - en créant des sanctions supplémentaires à l'égard des marchands de sommeil - en créant de nouveaux outils de contrôle à disposition des communes et EPCI compétents en habitat : secteurs d'autorisation (ou déclaration) préalables à la mise en location ou à la création de logements dans des immeubles anciens.		
Intervention sur les copropriétés fragiles	La loi ALUR renforce les outils d'intervention de la puissance publique et facilite l'intervention des collectivités : - en mettant en place un dispositif d'alerte (création d'un registre des copropriétés), d'information des copropriétaires et en facilitant la possibilité de réalisation de travaux d'amélioration préventifs, - en renforçant les outils existants d'intervention (procédures judiciaires), - en créant un nouvel outil d'intervention : l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCD), à l'initiative du préfet ou d'une collectivité compétente (EPCI).		
Modification de l'ordre des bénéficiaires du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU	L'ordre de versement du montant de prélèvement est désormais le suivant (art.L302-7 du CCH): - les EPCI à fiscalité propre délégataires des aides à la pierre, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux; - les EPF locaux hors d'Île-de-France, si la commune est membre d'un tel établissement; - les EPF d'État (nouveau bénéficiaire ajouté à la liste)		

le fonds d'aménagement urbain (FAU).

Les bénéficiaires du prélèvement doivent à l'avenir rendre compte de l'utilisation des sommes qui leur sont reversées. Les EPF et les EPCI concernés transmettent annuellement à l'autorité administrative compétente un rapport sur l'utilisation des sommes reversées et sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées.

Les objectifs de la loi en la matière sont :

- simplifier les démarches des demandeurs
- améliorer l'information dispensée au demandeur
- gérer les demandes de façon partagée au niveau intercommunal
- le tout dans le cadre d'une politique intercommunale et inter partenariale des attributions

Les outils mis en place par la loi sont les suivants :

- La création obligatoire (par l'EPCI doté d'un PLH approuvé les bailleurs, les réservataires et les organismes en charge de l'information des demandeurs) d'un dispositif de partage de la connaissance et de la gestion de la demande (art.L441-2-7 du CCH). Ce dispositif doit faire l'objet d'une convention ; il peut être remplacé par une adhésion à un dispositif équivalent élaboré au niveau départemental ou régional;
- L'élaboration obligatoire d'un « plan de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur » par tout EPCI doté d'un PLH approuvé (art.L.441-2-8 du CCH). Ce plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Il prévoit notamment les modalités d'organisation d'un service d'information et d'accueil des demandeurs à mettre en place au niveau intercommunal (avec au moins un lieu d'accueil physique). Il fixe le délai maximal au-delà duquel tout demandeur doit être reçu. La mise en œuvre du plan fait l'objet de conventions signées entre l'EPCI et les organismes bailleurs, l'Etat, les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.
- La création facultative d'une conférence intercommunale du logement (art.L.441-1-5 du CCH) par l'EPCI doté d'un PLH approuvé. Cette conférence, co-présidée par le préfet, est composée des maires, des bailleurs sociaux, des réservataires de logements sociaux, d'associations et organismes agréés. Elle a pour rôle de définir des orientations concernant :
 - o les objectifs en matière d'attribution de logements sociaux sur son territoire
 - o les modalités de relogement de personnes prioritaires ou relevant de projets de renouvellement urbain,
 - o les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires.

Mise en place d'une politique locale de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

Cette conférence élabore la convention relative aux attributions dans les territoires comportant des quartiers prioritaires de la politique de la ville (voir § 5.4) ; elle peut formuler de propositions en matière de création d'offre de logements adaptés et d'accompagnement. Enfin, elle suit la mise en œuvre du plan de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur.

Ainsi, dans le cadre du PLH de Roannais Agglomération, ces dispositions, à l'aune des décrets d'application à paraitre, devront être intégrer.

4.4.1.2 La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi LAMY)

Cette loi du 21 février 2014 réforme profondément le cadre de la politique de la ville dans une logique de simplification et de concentration des moyens.

La loi redéfinit les instruments de la politique de la ville selon les axes suivants :

- la refonte de la géographie prioritaire, effective à partir de 2015, à partir d'un critère unique : la concentration urbaine de pauvreté, qualifiée à partir du revenu minimum médian fiscal inférieur à 11 250 € par an par foyer fiscal couvrant un périmètre minimal de 1 000 habitants
- un zonage simplifié : le « quartier prioritaire » qui se substituera à tous les zonages existants (ZUS, quartiers prioritaires 1,2 et 3, etc...).
- un contrat de ville unique et global à l'échelle intercommunale qui traitera autour de trois piliers les enjeux de cohésion sociale, de cadre de vie et renouvellement urbain et de développement économique et de l'emploi.
- la co-construction de la politique de la ville avec les habitants : des conseils citoyens dans tous les quartiers prioritaires participeront à l'élaboration des contrats de ville,
- un nouveau principe de dotation pour renforcer la solidarité financière et un engagement renforcé des crédits de droit commun pour les quartiers prioritaires clairement identifiés.
- un nouveau programme de renouvellement urbain, indissociable du volet social (la loi inscrit 5 milliards d'euros pour l'ANRU sur 2014-2024, qui vont permettre de lever 15 autres milliards par la mobilisation des bailleurs et des collectivités), qui visera les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

L'article 8 de la loi prévoit la signature d'une convention spécifique concernant les attributions de logements sociaux dans les quartiers prioritaires. Cette convention est signée entre le préfet, les maires, les bailleurs sociaux, le département et les bénéficiaires de droits de réservation : elle porte sur les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre territoires à prendre en compte lors des attributions de logements sociaux dans les quartiers prioritaires.

Cette convention doit être annexée au contrat de ville, au plus tard fin 2015 : la rédaction de cette convention peut constituer l'une des priorités de la conférence intercommunale du logement à mettre en place par tout EPCI doté d'un PLH (art. L.441-1-5 du CCH).

Ainsi, le PLH de Roannais Agglomération devra nécessairement s'articuler avec le Contrat de Ville en cours d'élaboration, dans une logique de projet de territoire.

4.4.2 Un SCoT volontariste en matière d'habitat

La philosophie du SCOT en matière d'habitat est la suivante : développer une politique de l'habitat plus économe et plus solidaire en réaffirmant les pôles dans leur fonction de centralité (mixités des fonctions : services, habitat, équipements, commerces,...).

Il s'agira donc de recentrer le développement en priorité dans les communes identifiées comme polarités (pour les communes hors polarités, le développement sera privilégié dans les centrebourgs), et limiter les extensions urbaines.

4.4.2.1 Les objectifs de production de logements du SCoT

Le SCoT propose des objectifs de production de logements à horizon 2030. Ces objectifs sont des seuils maximaux à ne pas dépasser. Par ailleurs, la production de logement intègre différentes natures de logements : la construction neuve mais également les logements issus du renouvellement urbain, les remises sur le marché de logements vacants ou les changements de destination.

	GAIN DE POPULATION ESTIME 2030	NB DE LGTS A CREER POUR ASSURER LE MAINTIEN DE POPULATION 2030	NB DE LGTS A CREER POUR NOUVEAUX ARRIVANTS 2030	NB TOTAL DE LOGEMENTS A PRODUIRE* D'ICI 2030	MOYENNE ANNUELLE DE LOGEMENTS A CREER D'ICI 2030
2RMC	4 000	7 261	1 941	9 202 – 9 509	460
dont Roanne				Au moins 50% de l'enveloppe GRA, soit au moins 5112	
CC Pays de la Pacaudière	310	326	148	474	24
dont La Pacaudière				Au moins 30% de l'enveloppe de CCPP, soit au moins 142	
CC Pays d'Urfé	320	313	152	490	24
dont Saint Just en Chevalet				Au moins 30% de l'enveloppe CCPU soit au moins 147	
Couronne Périurbaine	1 180	1 845	491	2 540 - 2847	117
dont Renaison				Au moins 30% de l'enveloppe CCOR soit au moins 207	
TOTAL	5 810	10 120	2 879	13 000	650

Source: DOG du SCoT

Pour atteindre et accompagner ces objectifs, le SCoT du Pays Roannais définit les orientations suivantes:

4.4.2.2 Recentrer le développement dans les polarités

Afin d'inverser la tendance à la décroissance des centres, le SCOT souhaite renforcer les centralités en les rendant attractives. Une offre de logements qualitative et quantitative dans les centres villes et centres-bourgs permettra de renforcer leur attractivité.

Prescription n°1: (Re)construire en priorité à l'intérieur des zones urbaines en concentrant la production de logements dans les centres

- Pour renforcer l'attractivité et la lisibilité du cœur urbain, la polarité de rang 1 (Roanne, Riorges, Mably, Le Coteau) doit concentrer environ 2/3 des futurs logements.
- Pour permettre une maîtrise de l'urbanisation, le SCOT définit un phasage de la production de logements :
 - o Pour Roanne, Riorges, Le Coteau, Mably, Commelle-Vernay et Villerest, 40 % des logements à produire devront être réalisés sur la période 2012-2020 et 60 % sur 2021-2030;
 - o Pour le reste du territoire : 50 % des logements devront être produits sur la période 2012-2020 et 50 % sur la période 2021-2030.
- Les futurs logements doivent être produits en priorité dans le tissu urbain constitué.

Prescription n°2: Mieux articuler transports et urbanisme

- Les gares représentent des secteurs stratégiques pour la reconquête de l'agglomération roannaise. Ainsi, lorsqu'il existe une gare dans la commune, le PLU devra favoriser l'intensité urbaine dans un périmètre de 800 m autour de la gare.
- Plus généralement, il s'agit de prioriser l'intensification urbaine des secteurs bien desservis en transports collectifs.

4.4.2.3 Limiter l'étalement urbain

Dans une logique de consommation économe de l'espace pour préserver les espaces agricoles et naturels, le SCOT cherche à limiter les extensions et à « refaire la ville sur elle-même ».

Prescription n°1 : Maîtriser les extensions urbaines

- Concentrer les extensions sur 1 à 2 pôles par commune et prioritairement dans le centre urbain existant.
- Urbaniser au sein du tissu urbain constitué dans les autres hameaux par comblement des parcelles non bâties et en évitant une urbanisation linéaire le long des axes de communication.
- Raccorder les extensions urbaines à l'existant.
- Identifier dans les documents d'urbanisme les secteurs accueillant l'offre nouvelle de logements, selon des critères de densité de services existants, de desserte en transports en commun et d'infrastructures de communication.
- Etablir un échéancier de la consommation foncière.

Prescription n°2 : Recomposer le tissu urbain constitué

La nouvelle offre de logements est à constituer, d'une part, par la construction neuve, d'autre part par la reconstitution de l'offre existante (opérations de démolition/reconstruction, réhabilitation de logements anciens ou vacants, reconversion de friches urbaines). Dans l'optique de limiter la consommation foncière, le SCOT prévoit que :

- Pour les communes de rang 1 (Roanne, Riorges, Mably et le Coteau), 50 % des nouveaux logements soient réalisés au sein du tissu urbain constitué (renouvellement urbain, dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination);
- Pour les communes des pôles de rang 3 (Renaison, La Pacaudière, Saint-Just-en-Chevalet), l'objectif est porté à 15 %;
- Pour toutes les autres communes, la priorité est donnée à la recomposition des bourgs. D'une manière générale, le nombre de logements vacants potentiellement à remettre sur le marché devra être estimé en fonction de chaque situation communale et sera comptabilisé dans l'enveloppe logements.
- 4.4.2.4 Promouvoir la diversité des formes urbaines, la mixité sociale et renforcer la densité

Dans une logique de consommation économe du foncier (SRU, Grenelle 2,...), le SCOT vise à diminuer la part de l'individuel et à promouvoir des formes plus denses. De même, le SCOT souhaite offrir un logement pour tous et affiche donc des objectifs de mixité sociale.

Prescription n°1: Favoriser des formes alternatives à l'individuel (individuel groupé, intermédiaire, petit collectif), en priorité des formes urbaines denses pour renforcer la densité.

Le SCOT exige que les communes offrant de nombreux logements individuels développent des formes d'habitat alternatives (individuel groupé, intermédiaire, petit collectif). A l'horizon 2030, le SCOT émet des recommandations concernant la répartition des formes urbaines, entre individuel et collectif, pour les différents secteurs. Il s'agit de tendances à suivre:

* entre () rappel de la répartition 2009	OBJECTIF PART DU COLLECTIF	OBJECTIF PART DE L'INDIVIDUEL	
Roanne	70% (78%)*	30% (22%)	
Riorges/Mably/Le Coteau	50% (40%)	50% (60%)	
Pôle de rang 3 « ruraux » : La Pacau-	La Pacaudière : 12% (8%)	88% (92%)	
dière et St Just en Chevalet	St Just : 28% (25%)	72% (75%)	
Pôle de rang 3 « urbain » : Renaison	20% (7%)	80% (93%)	
Communes Intermédiaires ou périur- baines (500 – 5000 hab)	15% (7%)	85% (93%)	
Communes rurales (Inf à 500 hab)	10% (moins de 7%)	90% (plus de 93%)	

• Afin d'optimiser l'utilisation du foncier et de mettre en œuvre une "nouvelle urbanité", le SCOT définit, selon le type de communes, des densités moyennes à respecter, ainsi que des recommandations concernant les formes urbaines à développer.

	PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
Roanne	40 logements/ha 60 log/ha minimum dans un périmètre de 800m autour des gares	Habitat collectif Habitat intermédiaire Maisons de ville (en bande, jumelées…)
Le Coteau	En moyenne 40 logements/ha Avec un minimum de 60 logements/ ha sur un périmètre de 800m autour de la gare	Petit collectif Habitat intermédiaire Maisons de ville (en bande, jumelées…)
Riorges/Mably	En moyenne 30 logements/ha (ne seront pas comptabilisées dans le suivi, les opérations de logements en individuel diffus)	Petit collectif Habitat intermédiaire Maisons de ville (en bande, jumelées…)
Pôles de rang 3 "ruraux" : Saint Just en Chevalet La Pacaudière	En moyenne 15 logements/ha	Petit collectif en centre bourg Habitat intermédiaire Individuel groupé Individuel avec procédure
Pôles de rang 3 "urbain" : Renaison	En moyenne 20 logements/ha	Petit collectif en centre bourg Habitat intermédiaire Individuel groupé Individuel avec procédure
Communes intermé- diaires ou périurbaines	En moyenne 15 logements/ha	Petit collectif en centre bourg Habitat intermédiaire Individuel groupé Individuel avec procédure
Communes rurales	En moyenne 10 logements/ha	Habitat intermédiaire en centre bourg Individuel groupé Individuel avec procédure

Prescription n°2 : Promouvoir le développement des logements aidés

- Dans le but de répondre aux besoins de tous les ménages, notamment les plus fragiles, le SCOT prescrit des objectifs de logements sociaux pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (de plus de 3 500 habitants):
 - Les communes n'ayant pas satisfait les obligations du seuil de 20 % de logements sociaux sur leur parc de résidences principales doivent intégrer au moins 30 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 10 logements jusqu'à ce qu'elles atteignent le seuil réglementaire. Les communes de Villerest et de Riorges doivent tout particulièrement développer des outils de mixité sociale afin d'atteindre l'objectif de logements sociaux.
 - Les autres communes doivent maintenir les efforts pour conserver le seuil de 20 % de logements sociaux.
 - o Pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, le SCOT définit des recommandations.

4.4.2.5 Encourager la qualité urbaine et environnementale

Dans le but d'attirer la population dans les centres, le SCOT souhaite offrir une qualité de vie en ville (composition urbaine, espaces publics, mise en valeur de la trame verte,...). Toujours dans un souci de préservation de l'environnement, les nouvelles constructions devront respecter certains critères.

Prescription n°1 : Organiser un développement urbain cohérent

- Pour garantir et préserver la qualité d'ensemble du territoire roannais, le SCOT souhaite que toutes les opérations d'urbanisme (renouvellement et extension) garantissent une certaine qualité urbaine.
- Afin de mettre en œuvre un "référentiel" de qualité urbaine pour les opérations d'urbanisme, le SCOT prescrit des critères environnementaux, sociaux et économiques (critères énoncés dans l'inter-Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise).

	A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	A L'ECHELLE DU BATI ET DU LOGEMENT
Critères environnementaux	Préserver la qualité naturelle et paysagère des sites. Intégrer les contraintes naturelles dans le choix des sites d'urbanisation futurs. Localiser les opérations sur des secteurs desservis par les réseaux de transports collectifs.	Optimiser l'insertion du bâti. Rechercher la performance environnementale (matériaux locaux, matériaux à faible énergie grise, faible consommation énergétique). Privilégier la qualité des matériaux et limiter les impacts sur la santé. Garantir le confort d'été et l'éclairage naturel. Renforcer la place du végétal. Normes BBC, RT 2020, maison passive.
Critères sociaux	Veiller à la diversification de la gamme de logements pour satisfaire à l'échelle de la commune la multiplicité de la demande. Produire des logements abordables et développer l'offre en logement social. Localiser les programmes près des centra- lités pour favoriser « le vivre ensemble ».	Gérer les promiscuités et garantir l'intimité pour une réelle appropriation des espaces extérieurs privés. Garantir le confort et améliorer la qualité des agencements intérieurs. Veiller à la santé des habitants.
Critères économiques	Economiser la ressource foncière. Valoriser le cadre de vie en intégrant les opérations d'habitat au tissu existant. Réduire les coûts de déplacements pour les ménages. Limiter les dépenses de fonctionnement de la commune.	Garantir la modularité des espaces intérieurs. Diminuer les charges pour les occupants.

Prescription n°2 : Intégrer la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les projets

 Le SCOT recommande que les documents d'urbanisme conditionnent l'ouverture à l'urbanisation, ou la réalisation de nouvelles opérations, à la prise en compte de l'économie d'énergie.

Prescription n°3 : Assurer la place de la nature en ville

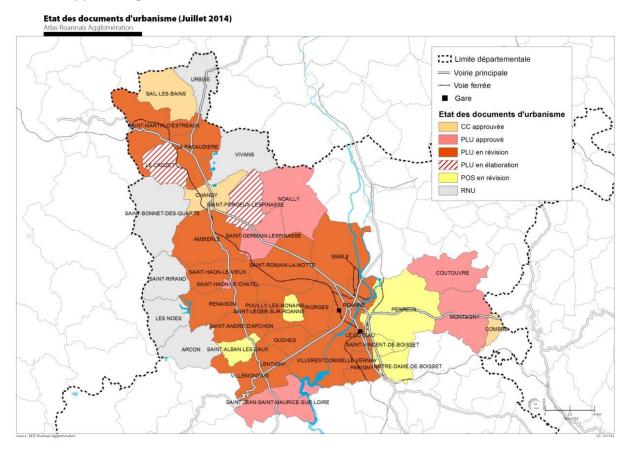
Les nouvelles constructions devront intégrer des espaces de nature.

4.4.3 Des documents d'urbanisme en cours de révision pour répondre au SCoT et maîtriser la consommation foncière

Des capacités de construction sur-dimensionnées au regard des objectifs du SCoT

En imposant des densités de logements plus élevées et en fixant des objectifs de production de logements modérés, le SCoT du Pays Roannais vise à freiner la consommation foncière. Des diagnostics de compatibilité entre le SCoT et les PLU, réalisés par Epures, ont permis d'estimer les pour un certain nombre de communes les ressources foncières nécessaires à l'atteinte de ces objectifs.

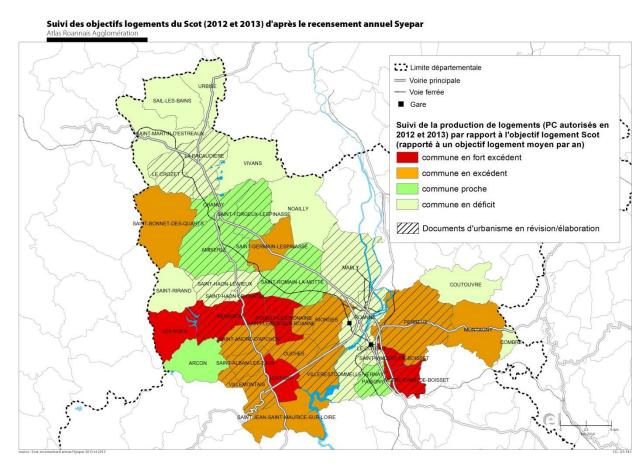
Dans les communes périurbaines et rurales, les capacités constructibles sont en effet surdimensionnées dans les zonages des documents d'urbanisme par rapport aux objectifs du SCoT. Certaines n'ont pas pu maîtriser l'urbanisation, les propriétaires ayant déposé des demandes de permis de construire dès l'annonce de l'élaboration du SCoT. La plupart des communes ont donc entamées une procédure de révision de leur document d'urbanisme (PLU ou carte communale) afin de se mettre en conformité avec le SCoT. Pour autant, plusieurs ont d'ores et déjà atteint et dépassé leurs objectifs de production de logements. Certaines ont ainsi consommé l'intégralité de leur enveloppe de logements SCoT à horizon 2030.



Source: EPURES

Des objectifs de construction déjà dépassés pour certaines communes

Au regard des permis autorisés en 2012 et 2013, les communes périurbaines de la première couronne sud-ouest sont en excédent en termes de logements autorisés par rapport aux objectifs fixés par le Scot. Cela signifie que ces communes devront ralentir leur production dans les années à venir. Sont concernées les communes de Pouilly-les-Nonains, Lentigny, Saint-Vincent-de-Boisset, Renaison, Notre-Dame de Boisset. Les communes de Ouches, Villemontais, Saint-André-d'Apchon, Saint-Germain-Lespinasse sont aussi en excédent, mais de manière moins excessive que les communes citées précédemment.



Source: EPURES

Une problématique particulière à Roanne où le foncier est rare

La problématique à Roanne est particulière car l'objectif de logements du Scot est élevé alors que le foncier libre est limité. La ville de Roanne est donc confrontée à un enjeu majeur de renouvellement urbain avec des réhabilitations de logements (notamment de logements vacants), voire des démolitions/reconstructions.

4.4.4 Répondre aux aspirations des ménages sans aggraver la spirale de dévalorisation du parc existant

Derrière l'enjeu de maîtrise foncière, se pose l'enjeu de répondre à la fois aux exigences de maîtrise de l'urbanisation du SCoT, et aux aspirations des ménages locaux recherchant majoritairement à acquérir une maison individuelle.

Une situation de suroffre qui participe à la dévalorisation du parc existant, à ne pas aggraver

La troisième partie du diagnostic a mis en avant le mécanisme de de dévalorisation du parc existant généré par la production de logements neufs bon marché dans un contexte détendu. La production future de logement devra donc veiller à ne pas aggraver cette situation, notamment en proposant des produits complémentaires plutôt que concurrentiels à l'offre existante.

Des investissements peu rentables et des incitations fiscales inefficaces

Or, aujourd'hui, la production de logements est quasi exclusivement portée par des particuliers pour la construction de leur maison individuelle. La faiblesse des perspectives de rentabilités des investissements et l'inefficacité des incitations fiscales limitent en effet l'attrait des investisseurs, privés comme institutionnels pour le territoire de Roannais agglomération.

Mais des ménages qui aspirent toujours à construire leur maison individuelle

Les préoccupations concernant la dégradation du parc existant ou le lutte contre l'étalement urbain vont néanmoins à l'encontre des aspirations des ménages du territoire qui aspirent majoritairement à l'achat d'une maison individuelle. Cette situation invite à réfléchir à des modes de production différents, répondant aux attentes des ménages tout en respectant les objectifs de développement durable.

Au-delà des besoins quantitatifs, des enjeux habitat à relever

Si les besoins en logements de Roannais Agglomération ne s'expriment pas en termes quantitatifs, la situation de sur offre étant clairement illustrée par l'importance de la vacance qui ne touche pas seulement les biens dégradés mais également des logements rénovés, le territoire n'est pas pour autant dénué d'enjeux en termes d'habitat :

- Veiller à un développement équilibré de l'offre neuve sur l'agglomération ;
- Répondre aux besoins de développement d'une offre locative dans les communes périurbaines et rurales dans un souci d'équilibre des tranches d'âge sur l'ensemble du territoire;
- Inverser la dynamique de dégradation du parc existant ;
- Réduire la vacance ;
- Accompagner le vieillissement de la population.

4.5 Quelles exigences, demain, pour le PLH de Roannais Agglomération?

Optimiser les interventions en repositionnant le rôle de l'agglomération et en se concentrant sur un enjeu prioritaire : le parc existant.

4.5.1 Optimiser les interventions en clarifiant et en décroisant les aides existantes

Réinterroger l'efficacité des aides existantes

Roannais agglomération propose aujourd'hui des aides nombreuses et importantes en termes de budget, pour autant leur efficacité n'est pas toujours avérée.

L'agglomération intervient en effet dans de nombreux domaines avec un effet levier parfois limité, posant la question du saupoudrage et de l'efficacité de l'euro investi. Par exemple, le montant de Pr'immo Agglo (2 000 €) ne semble pas avoir un réel effet levier sur la décision de l'acquisition.

Le conditionnement des aides semble également pouvoir être amélioré, par exemple, Pr'immo Agglo finance des acquisitions de biens dont la classe DPE est inférieure à E et pour lesquels le montant élevé des travaux à prévoir place parfois les ménages acquéreurs en difficulté.

D'autres aides n'ont pas rencontré le succès attendu. Par exemple, l'enveloppe dédiée au PSLA n'a pas été consommée : les faibles prix de l'accession libre interrogent en effet quant à la pertinence du développement d'un produit en accession sociale.

Décroiser les financements et clarifier le rôle de chacun

Le système d'aide manque également de clarté. L'un des enjeux est de décroiser les différents financements (PLH, ANAH, CG...). Le système d'aides apparait peu lisible, plusieurs acteurs ont chacun leur(s) dispositif(s) sur les différents champs d'intervention. Cela permet des taux de financement élevés mais pose des questions de lisibilité et de cohérence.

L'enjeu est ici de clarifier le rôle de chacun et de réduire le nombre d'aides pour gagner en efficacité. L'agglomération pourrait notamment se positionner là où les autres acteurs n'interviennent pas afin de simplifier les champs d'intervention de chacun. Par exemple, les évolutions législatives placent le Conseil général comme chef de file sur les questions de précarité énergétique.

4.5.2 Au profit d'une priorité : le parc existant

Au regard du diagnostic présenté ci-avant, le parc existant apparait comme l'enjeu majeur du territoire de Roannais Agglomération. Dans ce domaine, plusieurs défis sont à relever dans les années à venir :

- Réduire la vacance ;
- Améliorer les performances énergétiques des logements ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Accompagner le vieillissement de la population.

Le précédent PLH n'apparait pas suffisamment outillé pour répondre à ces exigences mais ses interventions devraient monter en puissance avec la mise en œuvre récente du PIG. Néanmoins, celui-ci ne permettra pas de répondre à toutes les problématiques du parc existant.

L'enjeu est notamment d'identifier au sein du parc dégradé et très dégradé ce qui est peut être ou non réhabilité, et de proposer le cas échéant des solutions de démolition/reconstruction ou de curetage. La création d'une Société d'Economie Mixte (SEM) ou Société Publique Locale (SPL)

pourrait par exemple être envisagée, mais cela pose la question des compétences de l'agglomération définies par l'intérêt communautaire. En effet, à l'heure actuelle, Roannais Agglomération n'est pas compétent pour intervenir en tant qu'aménageur sur les différentes communes de l'agglomération, sauf pour des projets de portée intercommunale dans le domaine du développement économique et des grands équipements.

4.5.3 En s'inscrivant dans un projet de territoire

La politique de l'habitat ne peut être déconnectée des autres interventions publiques. Elle doit s'inscrire comme un levier, au service d'un projet de territoire.

Mobiliser le levier habitat pour participer à la redynamisation de la ville centre

Le Roannais connaît aujourd'hui un déficit d'attractivité qui explique son recul démographique. Face à cette tendance, le SCoT affiche commune objectif la redynamisation de la ville centre, Roanne, dans une logique d'entrainement pour l'ensemble du territoire.

Si cet objectif passe nécessairement par une politique de développement économique, le levier habitat peut également y participer, les enjeux, notamment de parc existant, étant particulièrement prégnants sur la ville centre. La dégradation du parc de logement participe en effet à mauvaise image de certains quartiers de la ville et participe à la désaffection de Roanne au profit des communes périurbaines.

L'offre de logement fait également partie des capacités d'attractivité économique de l'agglomération. Pour attirer de nouveaux projets économiques, il faut être en capacité de leur proposer des terrains, des équipements, de la culture, des loisirs, des transports et des logements adaptés, y compris une offre moyen – haut de gamme à même d'attirer des cadres dynamiques.

Articuler le PLH avec le futur Contrat de Ville

Trois quartiers de Roanne ont été retenus dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire : Bourgogne, Mayollet, et Parc. Ces derniers vont faire l'objet d'un contrat de ville en cours d'élaboration qui devra nécessairement s'articuler avec le présent PLH. L'objectif est de réintégrer ces quartiers dans une dynamique d'agglomération, en s'appuyant sur le droit commun, et notamment pour le volet Habitat, sur le PLH. Ces trois quartiers rencontrent en effet des problématiques prégnantes en matière d'habitat : vacance, dégradation du parc social ou privé, précarité énergétique, etc.

Répondre à une exigence d'équilibre territorial

Le projet de territoire se caractérise par un rôle moteur donné à Roanne, mais également par un enjeu d'équilibre territorial à l'échelle de l'agglomération. En matière d'habitat, cela signifie que toutes les communes ont, à leur échelle, leur rôle à jouer.

Au-delà de l'amélioration du parc ancien, il s'agit d'accompagner le développement du territoire, en proposant une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins de l'ensemble des ménages.

Roannais Agglomération se caractérise en effet par une offre territoriale déséquilibrée, illustrée par une concentration de l'offre locative, sociale et privée, dans le cœur d'agglomération. Le rééquilibrage passe donc par le développement de l'offre locative dans les secteurs périurbains et ruraux, notamment en vue de répondre à l'enjeu de rééquilibrage des classes d'âge dans les communes les plus marquées par le vieillissement de la population.

5 Lexique et acronymes

Logement social

Les logements sociaux répondent à plusieurs critères :

- Ils sont agréés par l'Etat et financés avec des fonds publics.
- Ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique.
- Ils ont un loyer plafonné.
- Ils accueillent des locataires qui disposent de ressources inférieures à un plafond et peuvent bénéficier de l'APL.

Les différentes catégories de logements sociaux

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction :

- Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservés aux personnes en situation de grande précarité.
- Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspondent aux HLM traditionnelles.
- Les PLS (Prêt Locatif Social) et les PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Plafond de ressources pour un HLM dans le reste de la France					
Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAI	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un PLS	Logement financé grâce à un PLI	
Catégorie 1	11 006 €	20 013 €	26 017 €	28 018 €	
Catégorie 2	16 037 €	26 725 €	34 743 €	37 415 €	
Catégorie 3	19 283 €	32 140 €	41 782 €	44 996 €	
Catégorie 4	21 457 €	38 800 €	50 440 €	54 320 €	
Catégorie 5	25 105 €	45 643 €	59 336 €	63 900 €	
Catégorie 6	28 292 €	51 440 €	66 872 €	82 304 €	
Par personne supplémentaire	+ 3 155 €	+ 5 738 €	+ 7 459 €	+ 8 034 €	

OPAH

« Opération programmée d'amélioration de l'habitat ». Il s'agit d'une convention passée entre une commune, un EPCI, l'État, la Région et l'Anah (Agence nationale de l'habitat) en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti. Le but d'une OPAH est de créer des conditions plus favorables pouvant inciter des investisseurs, mono-propriétaires ou copropriétaires, à investir dans l'amélioration ou la réfection de logements existants dans un périmètre précis.

Une OPAH se déroule en trois phases :

- 1. une phase de diagnostic qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des immeubles du périmètre choisi : problèmes urbains, fonciers, sociaux, état du bâti, conditions de vie des habitants etc.
- 2. Une "étude pré-opérationnelle" qui préconise les solutions à apporter aux dysfonctionnements soulevés lors du diagnostic et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre pendant la phase 3.
- 3. Enfin, l'OPAH proprement dite, est instaurée pour une durée déterminée, généralement comprise entre trois à cinq ans, pendant laquelle des aides financières sont accordées par l'État (Anah), le Conseil Régional, le Conseil général, les EPCI (selon les cas) et la Ville. Cette mission de « suivi-animation » est confiée à un opérateur externe chargé de la mise en œuvre et du bon déroulement de l'opération.

PPPI: La méthode de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

PPPI = PPPI de catégorie 6 : PPPI de catégorie 7 et 8 : résidences principales privées occupées résidences principales privées occupées de catégorie cadastrale 6, de catégorie cadastrale 7 ou 8, Dont les occupants ont un revenu fiscal de Dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 30% du plafond PLUS référence inférieur à 60% du plafond PLUS

ANAH: Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

ANIL: Agence nationale pour l'information sur le logement

ANRU: Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL: Aide personnalisée au logement

BBC: Bâtiment basse consommation

BEPOS: Bâtiment à énergie positive

CANTOU: Centres d'Animation Naturel Tiré d'Occupations Utiles

CHRS: Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

COS: Coefficient d'occupation des sols

CRH: Comité régional de l'Habitat

EHPAD: Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

FJT: Foyer de Jeunes Travailleurs

FSL : Fonds de solidarité pour le logement

HQE: Haute qualité environnementale

LLS: Logement locatif social

PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

PDH: Plan départemental de l'habitat

PIG: Programme d'Intérêt Général

PLU: Plan Local d'Urbanisme

PSLA: Prêt social location accession

PSP: Plan stratégique de patrimoine

RPLS: Répertoire du parc locatif social

RT: Réglementation thermique

SCOT: Schéma de cohérence territoriale

SEM : Société d'Economie Mixte

SNE: Système national d'enregistrement

SPL : Société Publique Locale

USLD : Unité de Soins Longue Durée



roannais-agglomeration.fr