

Programme Local de l'habitat 2016 - 2021

Diagnostic - Synthèse

PLH de Roannais Agglomération

Synthèse du diagnostic

1. Roannais agglomération, un territoire indépendant

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

Roannais Agglomération bénéficie peu ou pas des retombées du dynamisme rhônalpin.

Identifié comme une aire urbaine en tant que telle, le territoire de l'agglomération présente une vraie autonomie.

L'agglomération concentre des fonctions de centralités qui rayonnent à l'échelle du « Nord Loire » grâce à son bassin d'emploi, sa polarité commerciale, ses équipements et services, etc...

Les chiffres clefs

- 85 % des actifs en emploi du Roannais travaillent sur le territoire
- 2/3 des migrations résidentielles s'effectuent au sein de Roannais Agglomération
- Seulement 1 200 actifs résidant dans le Roannais travaillent sur le territoire de la métropole lyonnaise.

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

L'agglomération demeure encore marquée par ses héritages, à travers notamment son armature territoriale segmentée, entre pôle urbain, communes périurbaines et zones rurales, accentuée par un

Les chiffres clefs

- Part des personnes de plus de 60 ans : 29 % (contre 26 % dans la Loire)
- Taille moyenne des ménages : 2,12 (contre 2,25 dans la Loire, 2,29 en Rhône Alpes)

phénomène de périurbanisation qui participe à la perte de vitesse de la ville-centre. De plus, le territoire est encore fortement marqué par son passé industriel qui amorce néanmoins sa mutation avec le développement de secteurs nouveaux comme le numérique.

A cela s'ajoute un phénomène de vieillissement de la population, marqué dans le centre-urbain et en 2^{ème} couronne Ouest, qui participe au desserrement des ménages, qui se poursuit à un rythme soutenu.

De plus, on peut constater une précarisation des ménages les plus modestes : Roannais Agglomération accueille la population la plus modeste de la Loire, elle-même le territoire le plus pauvre de Rhône Alpes.

Cependant, **après des années de déclin démographique, les prémices d'un nouveau dynamisme semblent apparaître.**

En effet, Roannais Agglomération retrouve son niveau de population des années 1970 après 35 ans de décroissance. Mais ce dynamisme reste localisé sur les communes de la 1^{ère} couronne : le cœur d'agglomération et la 2^{ème} couronne ouest continuent de perdre des habitants.

Les chiffres clefs

- Revenu annuel médian par ménage : 25 407 € (26 411 € dans la Loire, 30 121 € en Rhône Alpes).
- 30 % des ménages de deux personnes ont des revenus inférieurs à 2 000 € / mois
- Population : 101 405 habitants
- Croissance démographique annuelle moyenne : +0,06 % entre 1999 et 2010

Face à cela, l'habitat reste un levier à calibrer pour permettre l'accompagnement du développement du territoire pour répondre aux besoins de la population locale et accompagner la mutation économique du territoire

2. Un marché de l'habitat détendu mais non dénué d'enjeux

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

Le système habitat de Roannais Agglomération se caractérise par un fonctionnement dichotomique avec 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.

Ainsi, l'achat ou la construction d'une maison individuelle demeure le produit logement privilégié des ménages sur l'agglomération, encouragé par des prix bas.

Les chiffres clefs

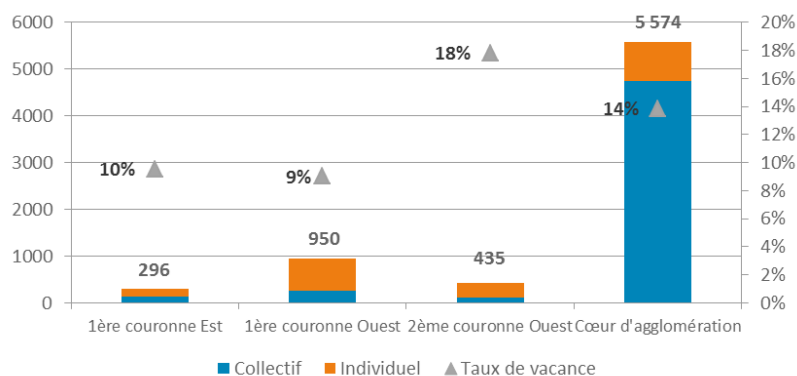
- En dehors de Roanne, 82 % des logements sont des maisons individuelles
- Prix moyen d'une maison individuelle : entre 131 951 € (hors cœur d'agglomération) et 182 807 € (cœur d'agglomération) / prix d'un « terrain + maison » : 150 000 € en moyenne
- Taux de vacance dans le parc privé : 13 %, mais 18 % pour Roanne et pour les communes de 2^{ème} couronne Ouest, 17 % pour la Pacaudière (FILOCOM 2013)
- 7 255 logements privés vacants sur le territoire de Roannais agglomération dont 4 238 sur Roanne

Cependant, ce marché très accessible financièrement, peut positionner les ménages dans des situations vulnérables. En effet, cela peut se traduire par une offre en accession financièrement abordable mais peu qualitative, qui dissimule la précarité d'une partie des projets d'accession ; un faible et difficile réinvestissement du parc ancien auquel sont associées des problématiques de vacance et d'indignité.

La désaffectation du parc ancien au profit de logements neufs, notamment en accession génère de la vacance et favorise la dégradation du parc existant. Sur Roannais Agglomération, on constate une vacance essentiellement structurelle c'est-à-dire depuis plus de 3 ans, élevée et en hausse, en particulier sur les communes de Roanne, de La Pacaudière et plus généralement dans les communes rurales de la 2^{ème} couronne.

A la fois cause et conséquence de la vacance, la dégradation du parc existant est significative sur l'agglomération. Elle touche les copropriétés dégradées du cœur d'agglomération mais également le petit habitat individuel diffus des communes de 2^{ème} couronne. Cette dégradation crée une forte précarité énergétique pour les ménages roannais (27 %).

Nombre et type de logements vacants / taux de vacance 2013
Source : FILOCOM



Les chiffres clefs

- Parc privé potentiellement indigne : 2 000 logements (DGI / ANAH 2007)
- 697 logements autorisés en 2012 (Sit@el) – dont 60 % de maisons individuelles

De plus, le dynamisme de la production de logements neufs concourt à dévaloriser le parc ancien. Celui-ci a récemment été encouragé par l'ouverture de nombreux droits à construire, avant l'approbation du SCOT, fortement restrictif. Un phénomène qui alimente un stock de terrains à bâtir qui mettra 3 à 5 ans pour s'écouler d'après les professionnels locaux.

Tout cela a pour conséquence d'entraîner une baisse des prix dans l'ancien et une disparition du « second achat » liée aux difficultés de revente d'un logement existant.

Enfin, le parc de logements collectifs demeure **une offre spécifique de centre-urbain pour des publics particuliers**. Il constitue une solution de repli pour les ménages modestes, à l'exception du public cible des seniors.

2.2 Des marchés locatifs qui restent des niches

Le parc locatif joue un rôle essentiel à plusieurs titres : il permet des nouveaux arrivants et des décohabitants, offre des logements pour les plus modestes, permet le maintien d'une certaine « jeunesse » dans les villages, répond aux besoins spécifiques des étudiants, des personnes âgées, des familles recomposées....

Le marché locatif privé est concentré dans quelques communes. Mais celui-ci est en situation de suroffre et participe au maintien de loyers aux prix très bas, n'incitant pas les propriétaires à améliorer leurs logements ou à les remettre sur le marché. Ce marché est donc extrêmement détendu.

Le parc locatif social² est lui concentré dans quelques communes du cœur d'agglomération. Les 3 principaux bailleurs (OPHEOR, Toit Familial, Loire Habitat) sont encore confrontés à un taux de vacance élevé qui témoigne de la faible attractivité du parc social ; lié pour partie à sa vétusté et à son inadaptation aux besoins (typologies, localisation). Néanmoins, les démolitions et les réhabilitations réalisées par les bailleurs ces dernières années devraient permettre une résorption d'une part de cette vacance.

Les chiffres clefs

- 7 093 logements locatifs sociaux (RPLS¹ 2012), dont 63 % sont situés à Roanne
- Vacance parc social : 6,3 % (contre 4,9 % dans la Loire, 3,2 % en Rhône Alpes) (RPLS¹ 2012)
- 80 % des ménages sont éligibles à un logement social (FILOCOM 2013)
- $\frac{3}{4}$ des ménages aux ressources inférieures au PLAI² sont logés en dehors du parc social (35 % sont locataires du parc privé / 42 % propriétaires de leur logement).

Ce marché détendu génère ainsi une concurrence entre le parc social et privé.

Cependant, les bailleurs travaillent activement à la recomposition du parc social existant : la priorité est donnée avant tout à la réhabilitation (requalification, démolitions...) sur l'agglomération avant le développement de l'offre neuve.

Cependant, l'enjeu de mixité sociale demeure important : il est nécessaire d'offrir sur l'ensemble de l'agglomération, une offre de logement social permettant de répondre aux attentes et besoins des ménages. Un enjeu pour lequel l'agglomération sera positionnée au premier plan avec les nouvelles exigences législatives, imposant la mise en place d'un plan de gestion partagée de la demande en logement social à l'échelle intercommunale.

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

Roannais Agglomération connaît une hausse de ses effectifs **étudiants**. Ces derniers ne rencontrent pas de difficultés particulières pour se loger, grâce à une offre complète (CROUS, résidences services) et l'accessibilité financière du parc locatif privé ; à l'exception cependant des étudiants étrangers, qui manifestent un besoin d'accompagnement (recherche, cautions...).

En parallèle, les jeunes de Roannais Agglomération entrent plus tôt qu'ailleurs sur le marché du travail. Si l'offre spécifique est limitée pour **les jeunes actifs**, le parc « classique » leur ait facilement accessible. Se pose néanmoins la question des jeunes actifs précaires et notamment des 1 338 demandeurs d'emploi de moins de 25 ans.

Les chiffres clefs

- 1 800 étudiants inscrits en 2012-2013
- dont 220 étudiants étrangers
- 39 % vivent au domicile parental

¹ RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social

² PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Type de financement pour les logements les plus sociaux

Concernant le public spécifique des **plus démunis**, des solutions d'hébergement existent localement permettant de répondre aux attentes de ces ménages. Une problématique demeure : celle de l'accueil des personnes souffrant de troubles psychiques pour lesquelles l'agglomération et le Conseil Général travaillent à la mise en place de solutions. Le PLH devra nécessairement s'articuler avec le PDALHPD qui cible 3 priorités : les jeunes en situation de précarité, les personnes souffrant de troubles psychologiques ou psychiatriques et les gens du voyage en voie de sédentarisation.

En matière d'accueil des **gens du voyage**, Roannais Agglomération apporte une réponse satisfaisante en termes d'aires d'accueil et de grand passage. En ce qui concerne le volet sédentarisation, des réflexions sont en cours avec les bailleurs sociaux.

Le chiffre clef

- 34 familles en voie de sédentarisation identifiées par le SDAGDV

Les chiffres clefs

- 1 711 places dans des structures pour personnes âgées (tous types de structures confondus)
- 2 CHRS
- 1 foyer

Pour finir, les réponses à apporter **aux personnes âgées et handicapées** apparaissent comme un enjeu prégnant du territoire de Roannais Agglomération. Il s'agit en effet d'anticiper le vieillissement de la population et de répondre à la diversité de besoins identifiés, de l'adaptation du logement à l'offre spécifique plus ou moins médicalisée.

De plus, le territoire n'a peu voire pas de perspectives de nouvel agrément pour des structures d'hébergement.

3. Contexte et exigences pour le nouveau PLH

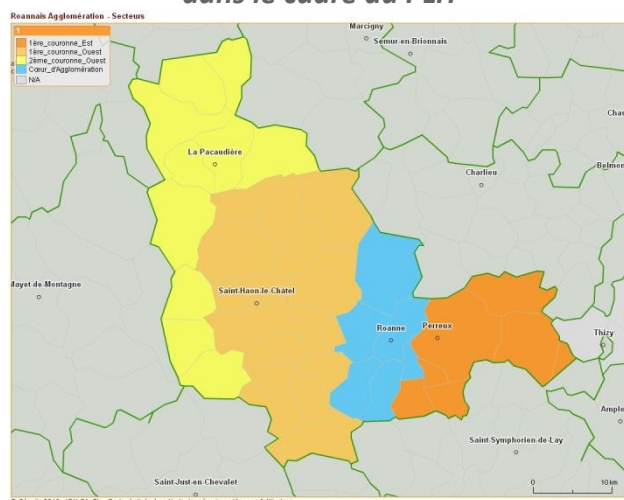
Pour être réussi, le PLH de Roannais Agglomération devra prendre en compte le contexte existant et s'imposer certaines exigences, parmi lesquelles :

- Prendre appui sur les enseignements et les acquis du PLH de Grand Roanne et en particulier s'appuyer sur les outils existants : observation, gouvernance, interventions sur le parc privé, financement de la production sociale, etc...
- S'inscrire dans un cadre réglementaire contraignant : PDH, PDAHLPD, SCoT... et accompagner les communes pour traduire le PLH au niveau de leurs documents d'urbanisme (OAP,...).
- Répondre aux nouvelles obligations faites par la loi ALUR notamment en matière de gestion de la demande sociale.
- Répondre aux aspirations des ménages sans aggraver la spirale de dévalorisation du parc existant.
- Proposer des produits attractifs pour regagner en centralité des habitants ayant un profil social plus favorable.

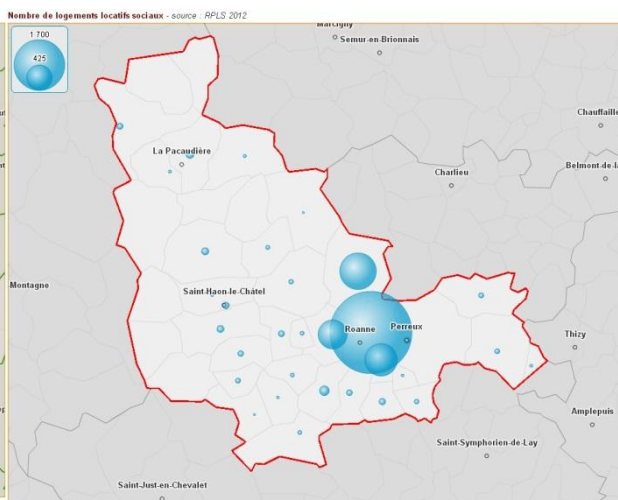
Quelles exigences, demain, pour le PLH de Roannais agglomération ?

- Optimiser les interventions en clarifiant et en décroisant les aides existantes ;
- Au profit d'une priorité : le parc existant (réduire la vacance, lutter contre l'habitat indigne, améliorer les performances énergétiques...);
- En s'inscrivant dans un projet de territoire : mobiliser le levier habitat pour participer à la redynamisation de la ville centre et répondre à une exigence d'équilibre territorial.

Les 4 secteurs d'analyse retenus dans le cadre du PLH

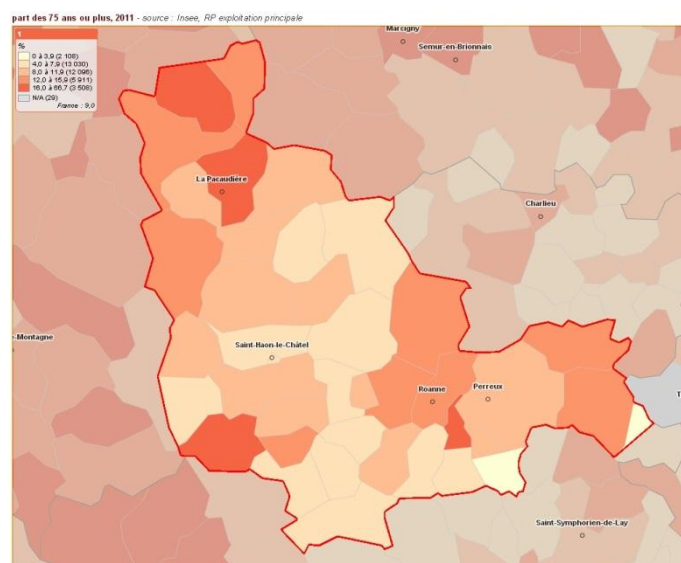


Nombre de logements sociaux par communes - Source : RPLS 2012



Part des personnes de 75 ans et plus par communes

Source : INSEE 2010





roannais-agglomeration.fr