# Programme Local de l'habitat 2016 - 2021

# Orientation stratégiques







# PLH de Roannais Agglomération Document d'orientations

1. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE ROANNAIS AGGLOMERATION POUR LA PERIODE 2016-202	ZI 3
1.1 Le projet de développement de Roannais Agglomération	3
1.1.1 Un PLH de transition pour assurer un développement cohérent du territoire	3
1.1.2 Mettre en place une politique de l'habitat au service de l'attractivité du territoire	5
1.1.3 Développer des logements adaptés répondant aux attentes et aux capacités des ménages	6
1.2 Un PLH articulé avec l'ensemble des démarches locales	7
1.2.1 Les ambitions roannaises pour la rénovation énergétique	7
1.2.2 Une attention particulière à porter sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville	8
1.2.3 Une déclinaison territoriale du Plan Local d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des	
Personnes Défavorisées	10
1.3 Le PLH: des objectifs de logements en cohérence avec le SCoT	11
1.3.1Le scénario SCoT décliné dans le cadre du PLH	11
1.3.2 Construction neuve et renouvellement urbain au service de la satisfaction des besoins en	
logements	13
1.3.3 Le développement de logement social pour répondre à la demande des ménages	13
1.3.4 Des objectifs en matière de réhabilitation énergétique des logements existants	20
1.3.5 Un scénario réaliste pour un PLH opérationnel	21
2. LES 4 GRANDES ORIENTATIONS DU PLH DE ROANNAIS AGGLOMERATION	22
2.1 Intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités	22
2.1.1 Des interventions lourdes de démolition, pour lutter contre la vacance et l'insalubrité sur le cœ	ur
urbain et les centre-bourgs	22
2.1.2 Des interventions en faveur de l'adaptation et de l'amélioration du parc existant sur l'ensemble	e de
la communauté d'agglomération	24
2.2 Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels	25
2.2.1 Imaginer le logement de demain sur le Roannais	26
2.2.2 Développer une offre de qualité adaptée aux capacités de tous les ménages	27
2.3 Promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées	29
2.3.1 Articuler l'offre de logements pour les personnes âgées avec la question de l'accès aux services	et
aux soins	29
2.3.2 Développer une offre de logements adaptée aux besoins diversifiés des personnes âgées	30
2.4 Mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat	31
2.4.1 Roannais Agglomération : chef de file de l'habitat	31
2.4.2 Un pilotage de qualité pour une action plus lisible et plus opérationnelle	32
3. ANNEXES	33
3.1 Cartographies des quartiers prioritaires	33

# 1. Le projet de développement de Roannais Agglomération pour la période 2016 – 2021

Après plusieurs années de décroissance démographique, la dynamique des années 2010 semble inverser la tendance. Roannais Agglomération connait une stabilisation de sa population, certes avec des dynamiques de croissance très hétérogènes entre les communes, témoignant d'une nouvelle phase de développement pour le territoire.

## 1.1 Le projet de développement de Roannais Agglomération

Ainsi, à travers ce premier PLH à 40 communes, la communauté d'agglomération souhaite mettre en place les conditions de réussite à un projet de développement répondant aux enjeux locaux visant à :

- Assurer un développement cohérent du territoire ;
- Développer des logements adaptés, répondant aux attentes et aux capacités des ménages ;
- Préparer un regain démographique et une modification du profil social des habitants.

#### 1.1.1 Un PLH de transition pour assurer un développement cohérent du territoire

L'élaboration de ce PLH intervient 2 ans après l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce document de planification qui couvre toutes les communes de Roannais Agglomération a permis de définir un maillage territorial à conforter, des plafonds de logements à produire et des principes d'aménagement.

Le SCoT étant opposable aux documents d'urbanisme locaux, une majorité de communes de Roannais Agglomération s'est engagée dans des révisions afin de mettre en conformité les PLU avec les exigences du SCoT.

Ainsi, dans un souci de cohérence entre les documents de planification et d'opérationnalité du PLH, le projet de développement de Roannais Agglomération pour la période 2016 -2021 repose sur les objectifs du SCoT.

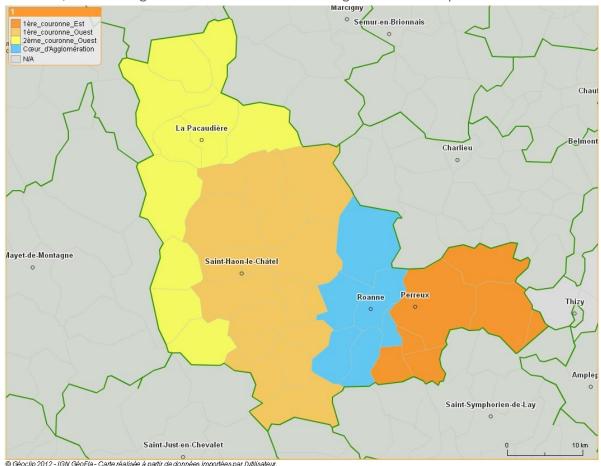
Le PLH s'inscrit donc dans la continuité du SCoT visant à en faire un outil intercommunal opérationnel permettant de conforter l'armature territoriale et les principes de développement. Cependant, il est important de souligner que ce premier PLH s'inscrit dans une phase de transition. En effet, dans un contexte où la production de logements est en berne, où la mise en œuvre du SCoT débute (compatibilité des documents d'urbanisme non-aboutie) avec de nouvelles exigences en termes d'urbanisation, les 6 années de mise en œuvre de ce PLH vont constituer une période de transition visant à engager un inversement des tendances constatées à partir de la réhabilitation du parc existant et de la relance la construction neuve. Le marché de l'habitat étant détendu et de mauvaise qualité, il faut « l'assainir ».

Le fait que ce PLH s'inscrive dans une phase de transition est motivé également par les récentes évolutions législatives et réglementaires qui impactent directement la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat : loi ALUR, loi LAMY, fusion des régions qui repositionne le Roannais au cœur de la nouvelle Région regroupant l'Auvergne et Rhône Alpes et plus récemment, la loi NOTRe. Autant de changements que la communauté d'agglomération souhaite intégrer et mettre en œuvre au mieux sur son territoire. A cela s'ajoute la réforme territoriale et les réflexions sur la fusion des intercommunalités avec un périmètre qui peut évoluer au cours des prochaines années bien que l'agglomération roannaise soit passée de 6 communes à 40 communes le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

L'accompagnement du territoire et sa transition progressive ne pourra se faire sans la prise en compte des spécificités locales. Ainsi, le PLH s'appuie sur une armature territoriale qui vise à :

- Renforcer prioritairement le cœur d'agglomération (Roanne notamment) ;
- Conforter les pôles de rang 2 que sont Renaison et la Pacaudière ;
- Organiser le développement des communes de la couronne périurbaine.

Pour ce faire, le PLH a organisé le territoire autour de 4 grands secteurs présentés ci-dessous :



SECTEURS	COMMUNES		
Cour d'agalamáration	Commelle-Vernay, Le Coteau, Mably, Riorges, Roanne,		
Cœur d'agglomération	Villerest		
1 <sup>ère</sup> couronne est	Combre, Coutouvre, Montagny, Notre-Dame-de-Boisset,		
1 Coulonne est	Parigny, Perreux, Saint-Vincent-de-Boisset		
	Ambierle, Changy, Lentigny, Noailly, Ouches, Pouilly-les-		
	Nonains, Renaison, Saint-Alban-les-Eaux, Saint-André-		
1 <sup>ère</sup> couronne ouest	d'Apchon, Saint-Forgeux-Lespinasse, Saint-Germain-		
1 Couronne odest	Lespinasse, Saint-Haon-le-Châtel, Saint-Haon-le-Vieux, Saint-		
	Jean-Saint-Maurice-sur-Loire, Saint-Léger-sur-Roanne, Saint-		
	Romain-la-Motte, Villemontais		
	Arcon, Saint-Rirand, Les Noës, Le Crozet, La Pacaudière, Saint-		
2 <sup>ème</sup> couronne ouest	Bonnet-des-Quarts, Saint-Martin-d'Estreaux, Urbise, Vivans,		
	Sail-les-Bains		

Plus globalement, le PLH visera à apporter des réponses opérationnelles à l'orientation du SCoT relative au « développement d'une politique de l'habitat plus économe et plus solidaire ». Le PLH s'attachera à apporter des réponses opérationnelles aux orientations du SCoT :

- Réaffirmer les pôles dans leur fonction de centralité;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Développer des formes urbaines variées ;
- Encourager la qualité urbaine et environnementale ;
- Assurer la mixité fonctionnelle des espaces urbains ;
- Assurer une offre de logements adaptée répondant à des objectifs de cohésion sociale ;
- Mettre en place des politiques publiques grâce à une maîtrise du foncier.

Un travail de consolidation des Orientations Programmées d'Aménagement (OAP), une fois les documents d'urbanisme révisés, permettra d'aborder plus finement la territorialisation des actions du PLH. Par ailleurs, les règlements annuels auront pour rôle de définir, les critères d'éligibilité dont la localisation aux financements de la communauté d'agglomération.

#### 1.1.2 Mettre en place une politique de l'habitat au service de l'attractivité du territoire

La mise en œuvre du PLH doit s'inscrire dans une approche plus globale de projet de territoire à l'échelle des 40 communes de l'agglomération et s'articuler avec d'autres politiques locales telles que l'économie ou le tourisme.

Dans le cadre de ce PLH, la communauté d'agglomération ambitionne de renforcer le lien entre habitat et attractivité du territoire, en mobilisant d'autres acteurs locaux, issus d'autres domaines.

Ainsi le PLH, à travers ses objectifs de production, offre la possibilité de soutenir l'activité économique locale dans différents secteurs.

Tout d'abord, dans le secteur du bâtiment et de la construction, la mobilisation des entreprises du territoire pour atteindre les objectifs quantitatifs du PLH, tant en matière de construction neuve, que d'intervention sur le parc existant, pourra renforcer l'activité de ce secteur localement.

De plus, l'intervention sur le parc existant étant un axe fort de ce PLH, largement présentée dans les parties ci-après, permettra de mobiliser les acteurs de la filière bâtiment, mais aussi ceux de la filière tourisme compte tenu des spécificités de certaines communes de l'agglomération. Plusieurs sont des villages de caractère, bénéficiant d'une attractivité touristique à maintenir et conforter. En soutenant l'intervention sur le parc de logements dans ces communes, comme cela a été le cas à travers le Programme d'Intérêt Général, la communauté d'agglomération contribuera ainsi à maintenir ce patrimoine et son attrait touristique.

Ainsi, au-delà des seules problématiques habitat et logement, la mise en œuvre du PLH se présente comme une opportunité supplémentaire de valoriser les atouts du territoire, de soutenir les entreprises locales et de contribuer ainsi globalement à l'attractivité du Roannais.

## 1.1.3 Développer des logements adaptés répondant aux attentes et aux capacités des ménages

Roannais Agglomération se caractérise comme un territoire au fonctionnement endogène, par l'organisation de son offre d'emplois, la structuration de ses services et de ses équipements, et par le fait que le territoire bénéficie peu de l'influence de la métropole lyonnaise.

Les ménages roannais connaissent les grands phénomènes sociodémographiques à l'œuvre : une taille moyenne des ménages qui diminue (décohabitations, séparations, etc.), un vieillissement de plus en plus marqué de la population. A cela s'ajoute localement, un niveau de revenus faible.

Du point de vue de l'habitat, le marché de l'habitat roannais est un marché détendu, avec des niveaux de prix bas en accession et en location (mettant en concurrence parc public et parc privé) et un niveau de vacance important. Le marché du logement est également majoritairement soutenu par le développement de maisons individuelles dans le diffus principalement dans les communes périurbaines, générant ainsi un desserrement du cœur urbain au profit des premières couronnes.

Cependant, le SCoT et les nouvelles exigences réglementaires, notamment en matière de limitation de l'étalement urbain, de mixité sociale, conduisent nécessairement à accompagner la mutation de ce modèle de développement de l'habitat.

Cette mutation du modèle de développement de l'habitat devra cependant veiller à développer une offre de logements qui réponde aux attentes des ménages, à leurs nouveaux besoins et à leurs capacités financières.

Cela réinterroge notamment la qualité des logements produits dans les années à venir : comment satisfaire la demande des ménages, qui s'oriente toujours vers la maison individuelle, à travers de nouvelles formes urbaines de qualité et économiquement attractives ?

#### 1.2 Un PLH articulé avec l'ensemble des démarches locales

Le PLH définit une stratégie locale tout en assurant la compatibilité et l'articulation avec d'autres politiques locales thématiques. Sur le territoire de Roannais Agglomération, cela concerne notamment : le développement durable avec la démarche territoire à énergie positive (TEPOS) et pour la croissance verte (TEPCV), la cohésion et la mixité sociale par le Contrat de ville et le soutien dans le logement et l'hébergement des publics défavorisés avec le Plan Local d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisés (PLALHPD).

#### 1.2.1 Les ambitions roannaises pour la rénovation énergétique

Depuis 2014, la communauté d'agglomération est engagée dans une démarche de révision de son Plan Climat Energie Territorial (PCET) avec la volonté d'aller plus loin sur des objectifs de Territoire à Energie Positive.. En partenariat avec l'ADEME et la Région Rhône-Alpes, Roannais Agglomération s'est donc fixé l'objectif de l'équilibre énergétique entre la production en énergie renouvelable et la consommation énergétique du territoire. Pour ce faire, un programme d'actions est défini et mis en œuvre tous les 5 ans.

Le document TEPOS doit être compatible avec le Schéma Régional Climat Air Energie qui définit des objectifs dans les différents secteurs consommateurs ou producteurs d'énergie afin de réduire les consommations énergétiques, et les émissions de gaz à effet de serre.

Dans le secteur de l'habitat, le SRCAE décline à l'échelle de Roannais Agglomération un objectif de 1 391 logements rénovés par an en moyenne entre 2010 et 2020.

Le PLH est le bras armé de la démarche TEPOS pour parvenir à tendre vers ces objectifs par la réhabilitation des logements privés, publics et en repensant les formes urbaines dans un souci de rationalisation des espaces.

Pour aller plus loin dans son engagement, Roannais Agglomération a souhaité répondre à l'appel à manifestation d'intérêt national « Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte » (TEPCV). Lauréate, la communauté d'agglomération bénéficiera de financements pour accroître la dynamique de rénovation énergétique des logements privés (individuels, en copropriétés et communaux).

Roannais Agglomération est également engagé avec l'ADEME et le Département de la Loire dans la mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique du parc privé qui se décline en 3 axes :

- Proposer une offre de service fiable, impartiale et de qualité intégrant du conseil et de l'accompagnement des maîtres d'ouvrage tout au long des projets ;
- Accompagner la structuration de l'offre des professionnels du bâtiment ;
- Accompagner la structuration de l'offre de financement.

A ce jour, la communauté d'agglomération suit chaque année les opérations de rénovations de logements qu'elle accompagne sur le parc privé et public. Grâce à la plateforme de rénovation, elle pourra assurer un suivi plus précis des bénéficiaires et des travaux engagés.

Cependant, elle ne dispose pas des données (Eco PTZ, Crédit d'impôt, Déclaration de travaux,...) lui permettant de suivre l'ensemble des rénovations réalisées chaque année sur son territoire.

L'évaluation de l'atteinte de cet objectif devra donc faire l'objet d'un partenariat fort avec les services des impôts, l'Ademe, l'Anah, la CERA (Cellule Economique Rhône-Alpes) et les professionnels du bâtiment dans le cadre de l'observatoire de l'habitat qui sera à mettre en place.

#### 1.2.2 Une attention particulière à porter sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a été votée le 21 février 2014. Elle fixe pour objectifs de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants. Elle redéfinit également les instruments de la politique de la ville en s'appuyant sur :

- Une nouvelle géographie prioritaire resserrée basée sur un critère unique : la concentration des populations à bas revenus;
- Une participation des habitants, des associations et de l'ensemble des partenaires et acteurs tout au long de la vie du contrat;
- La mobilisation des politiques publiques de droit commun comme levier technique, humain et financier, laquelle est consolidée par les crédits spécifiques de la politique de la ville ;
- Un portage effectif par l'intercommunalité dans le respect des prérogatives communales, dans un esprit de solidarité fonctionnelle et financière et un élargissement affirmé des signataires partenaires du contrat de ville pour une mise en œuvre opérationnelle transversale, collaborative et co-responsable;
- Un Contrat de ville unique, partenarial, urbain, social et économique adossé à un projet de territoire.

Le processus d'élaboration a abouti à la rédaction d'un contrat de ville qui :

- Repère les enjeux prioritaires et les organise autour de trois piliers : cadre de vie et renouvellement urbain, cohésion sociale et développement économique et emploi ; et de trois axes transversaux : jeunesse, lutte contre les discriminations et l'égalité Homme/Femme;
- Décline ces enjeux prioritaires et propose une stratégie au travers de besoins d'intervention précisés en objectifs opérationnels.

La méthode de calcul retenue pour aviser de l'éligibilité d'un quartier comprend les éléments suivants : un territoire où résident à minima 1000 habitants et dont la moitié au moins est considérée comme à « bas revenus ». Sont identifiées comme populations à bas revenus les populations ayant des ressources inférieures à 60 % du revenu fiscal médian de référence. Le revenu fiscal médian de référence se définit comme suit :

- Pour les unités urbaines de moins de 5 millions d'habitants sont pris en compte 70% du revenu médian national et 30% du revenu médian de l'Unité Urbaine.
- Pour les unités urbaines de 5 millions d'habitants ou plus (UU de Paris) seront pris en compte 30% du revenu médian national et 70% du revenu médian de l'unité urbaine.

Compte tenu du mode de définition de cette géographie, il s'agit de territoires marqués par des « concentrations urbaines de pauvreté ».

#### Roannais Agglomération est concerné par le maintien de deux quartiers dont les périmètres sont resserrés (Le Parc et le Mayollet) et par l'intégration du quartier Bourgogne.

Les quartiers du Halage et de Mulsant à Roanne sortent de la géographie prioritaire. Les 2 quartiers de Mably (Les Tuileries, Billodière Noyon), classés en CUCS 2 et le quartier Centre de Riorges, classé en CUCS 3 sont dans la même situation.

Ainsi, la communauté d'agglomération est le pilote de la mise en œuvre du prochain Contrat de Ville, dont la durée est de 6 ans (2015-2020).

Ce Contrat de Ville doit obligatoirement prendre en compte 5 piliers :

- Le Cadre de Vie et Renouvellement Urbain;
- La Cohésion Sociale et le Développement de l'activité économique et de l'emploi ;
- La lutte contre les discriminations ;
- La jeunesse ;
- L'égalité entre femmes et hommes.

En termes d'habitat, l'enjeu sur ces quartiers (prioritaires et en veille) sera de lutter contre la précarité énergétique en réhabilitant les logements privés et publics et d'effectuer une veille sur les copropriétés privées fragiles à vocation sociale.

Des actions en faveur de la résidentialisation et de l'accueil des habitants seront également portées par la Ville de Roanne et les bailleurs sociaux.

Quartier	Diagnostic	Pistes d'actions pour la partie
		habitat
Mayollet	Détérioration de l'image du quartier ;	Travail sur les attributions de
	Quartier fortement relié au centre urbain ;	logements sociaux.
	Tissu associatif et de services important ;	
	Desserte en transports en commun.	
Bourgogne	Réputation du quartier qui se détériore ;	Réhabilitation énergétique du
	Faible mixité sociale ;	parc public ;
	Grands logements vacants;	Travail sur les attributions de
	Peu de liens avec le centre urbain ;	logements sociaux.
	Desserte en transports en commun.	Actions de lutte contre la
		vacance
Le Parc	Des copropriétés privées dégradées ;	Travail sur les copropriétés
	Un quartier en recomposition depuis le début de	privées pour les inciter à
	l'ANRU;	réhabiliter ;
	Proximité des services et associations ;	Travail sur les attributions de
	Desserte en transports en commun.	logements sociaux.

Le PLH s'articulera donc avec le Contrat de Ville sur les questions de réhabilitation énergétique des logements sociaux et privés, la lutte contre la vacance, les équilibres de peuplement (conventions d'intervention de mixité sociale) et la gouvernance (Conférence Intercommunale du Logement, Plan de gestion partenariale de la demande en logement social, etc...).

Pour cela, le PLH entérine une exonération de surloyers de solidarité dans les Quartiers de la Politique de la Ville. Cette demande avait été formulée par les bailleurs sociaux afin de permettent de conserver des habitants dans ces quartiers dont la situation s'améliore afin de participer aux objectifs de mixité sociale.

Les quartiers prioritaires de la politique de la Ville sur Roanne n'ont pas été retenus dans le cadre des Projets d'Intérêt Régionaux. De plus, la candidature de Roannais Agglomération aux Investissements Territoriaux Intégrés (ITI) n'a pas été retenue.

Pour autant, la Région Rhône-Alpes a récemment informé la communauté d'agglomération que le quartier Bourgogne était un des 19 sites retenus pour faire l'objet d'études pré-opérationnelles pendant 2 ans. Ces études pourront permettre une contractualisation.

## 1.2.3 Une déclinaison territoriale du Plan Local d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Dans le cadre de leurs compétences sociales, le Département de la Loire et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) sont copilotes du Plan Local d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) co-présidé par M. le Préfet de la Loire et M. le Président du Département de la Loire. Ce dernier a été approuvé en 2015 pour une période de 6 ans.

Ce plan est partenarial et doit faire apparaître les actions menées par les différents partenaires pour permettre le logement et l'hébergement des personnes défavorisées qui se définissent comme suit :

- Les personnes dépourvues de logement ;
- Les personnes menacées d'expulsion;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement ;
- Les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation;
- Les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement;
- Les personnes confrontées à un cumul de difficultés mentionnées.

Le PLALHPD 2015-2019 de la Loire s'articule ainsi autour de quatre grandes orientations :

- Connaître et faire connaître ;
- Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des publics ;
- Favoriser l'accès et le maintien vers et dans le logement ;
- Améliorer la qualité du logement et résorber l'habitat indigne.

La communauté d'agglomération est un partenaire indéniable pour permettre une déclinaison du Plan sur son territoire en faisant appel à ses compétences pour atteindre des objectifs communs, notamment pour la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration de la connaissance des besoins de ces publics.

#### 1.3 Le PLH : des objectifs de logements en cohérence avec le SCoT

Aujourd'hui, la communauté d'agglomération se donne pour les 6 prochaines années, un cap à atteindre en matière de production de logements. Ce cap collectif recouvre à la fois une dimension quantitative par la définition d'un nombre de logements à produire, et une dimension qualitative par la nécessité de développer des logements répondant aux nouvelles attentes des ménages en lien avec leurs évolutions sociodémographiques : ménages plus petits, vieillissement, nouvelles structures familiales... Il conviendra également d'anticiper les attentes de nouveaux ménages (politique d'accueil d'actifs) afin de gagner réellement de nouveaux habitants et permettre une modification du profil social de la population actuellement très paupérisée, notamment en centralité.

#### 1.3.1 Le scénario SCoT décliné dans le cadre du PLH.

Pour répondre aux besoins quantitatifs en logement des ménages, la communauté d'agglomération, dans le cadre de son PLH, retient les plafonds de production du SCoT et leur déclinaison par commune.

Ainsi, entre 2016 et 2021, 4 171 logements pourraient être produits sur le territoire de l'agglomération roannaise compte-tenu des plafonds fixés par le SCoT.

Il est important de souligner que ces besoins en logement, constituent le cap collectif à atteindre. Il ne s'agit pas d'un objectif mais d'un plafond à ne pas dépasser sur la durée du PLH, afin de répondre aux objectifs ambitieux du SCOT.

De plus, ces chiffres ont été calculés en fonction de l'enveloppe communale définie lors de l'approbation du SCoT et selon les logements autorisés par la commune sur la période 2012-2014 qui ont pu être comptabilisés. Ils seront ajustés chaque année compte-tenu du nombre de logements produits par la commune (à partir du suivi du nombre de logements autorisés), et de l'avancée des révisions des documents d'urbanisme.

Des fiches communales, regroupant les objectifs quantitatifs et qualitatifs et leur avancement, seront établies afin de permettre et faciliter une meilleure prise en compte du PLH dans les documents d'urbanisme.

	Objectifs	Objectifs	Objectif
Communes	du SCOT	du SCOT	total
	2012-2020	2021-2030	2016-2021
Ambierle	66	66	48
Arcon	10	10	9
Changy	40	40	28
Combre	13	13	10
Commelle-Vernay	203	136	157
Coutouvre	36	36	26
La Pacaudière	70	70	61
Le Coteau	476	713	424
Le Crozet	15	15	12
Lentigny	48	48	6
Les Noës	10	10	2
Mably	509	764	460
Montagny	38	38	24
Noailly	27	27	21
Notre-Dame-de-Boisset	18	18	4
Ouches	35	35	13
Parigny	20	20	13
Perreux	75	75	55
Pouilly-les-Nonains	56	56	3
Renaison	104	104	15
Riorges	713	1069	511
Roanne	2045	3067	1768
Sail-les-Bains	10	10	7
Saint-Alban-les-Eaux	33	33	20
Saint-André-d'Apchon	67	67	38
Saint-Bonnet-des-Quarts	10	10	7
Saint-Forgeux-Lespinasse	37	37	28
Saint-Germain-Lespinasse	43	43	22
Saint-Haon-le-Châtel	21	21	11
Saint-Haon-le-Vieux	31	31	25
Saint-Jean-Saint-Maurice-sur-			
Loire	35	35	21
Saint-Léger-sur-Roanne	37	37	24
Saint-Martin-d'Estreaux	40	40	37
Saint-Rirand	10	10	8
Saint-Romain-la-Motte	51	51	38
Saint-Vincent-de-Boisset	30	30	8

Urbise	5	5	5
Villemontais	30	30	13
Villerest	318	212	180
Vivans	10	10	9
Total	5445	7142	4 171

# 1.3.2 Construction neuve et renouvellement urbain au service de la satisfaction des besoins en logements

En matière de production de logements, il est important de souligner que l'objectif sera atteint à partir de la construction de logements neufs et la production de logements en renouvellement urbain, ce dernier prenant en compte la reconstruction suite à des démolitions et la sortie de la vacance de logements également par acquisition-amélioration.

Ainsi, en matière de renouvellement urbain, les objectifs retenus sont ceux du SCoT et rappelés cidessous:

- Les communes de Roanne, Riorges, Mably et Le Coteau doivent prioritairement œuvrer pour le renouvellement et la densification du tissu urbain. La mise en œuvre des PLU de ces communes devra conduire à réaliser au moins 50 % de l'enveloppe de logements au sein du tissu urbain constitué<sup>1</sup> (renouvellement urbain, dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination).
- Les communes de Renaison et de La Pacaudière devront réaliser au moins 15% de leur objectif en logements en renouvellement
- Dans les autres communes, le renouvellement sera systématiquement privilégié quand cela est possible.

Le reste des besoins en logements sera satisfait par de la construction neuve.

Le développement de logements neufs sera réalisé à partir des disponibilités foncières existantes, des opportunités présentes dans les différentes communes. Mais ce développement pourra aussi être assuré sur des sites faisant l'objet de conventions avec EPORA ou sur des sites à vocation mixte (la liste des sites identifiés est présentée en annexe).

# 1.3.3 Le développement de logement social pour répondre à la demande des ménages

De plus, pour répondre à la nécessité de développer des logements adaptés aux attentes et aux capacités des ménages, la communauté d'agglomération soutient le développement maîtrisé du

13

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Le tissu urbain constitué est une zone sans discontinuité du bâti autour d'un bourg.

logement locatif social. Le parc social existant sur l'agglomération, concentré dans le cœur urbain, répond à une véritable demande. Cependant, ce parc est marqué par des problèmes d'ancienneté (logements ne correspondant plus aux attentes des ménages) et de vacance. Le développement maitrisé d'une nouvelle offre sociale sur le territoire visera donc à proposer une offre diversifiée aux ménages, tout en veillant à éviter la concurrence entre les produits et entre les communes. Cet engagement vise à répondre à un enjeu de mixité sociale et à intégrer au mieux les obligations

des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, notamment celles en situation de rattrapage (à ce jour, Riorges et Villerest).

L'article 55 de la loi SRU s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants, intégrées dans un EPCI de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants. Elle exige qu'à l'horizon 2025, les communes concernées aient atteint l'objectif d'avoir 20% de logements sociaux au sein de leur parc de logements (le seuil demeure à 20% car Roannais agglomération fait partie des EPCI à fiscalité propre ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, selon le décret n° 2014-870 du 1er août 2014).

Cet objectif est doublé d'une exigence à l'égard du rythme de rattrapage défini par période triennale:

- **2014 2016**: produire **25%** du volume de logements publics manguants
- **2017 2019**: produire **33%** du volume de logements publics manquants
- **2020 2022**: produire **50%** du volume de logements publics manguants
- **2023 2025**: produire **100%** du volume de logements publics manguants

La production de logement locatif social sera organisée selon les conditions suivantes pour les 6 prochaines années :

- Objectif prescriptif pour les communes en rattrapage (Riorges et Villerest) : affichage de leur objectif de rattrapage calculé sur la période triennale.
- Objectif prescriptif de 20% de logement de logement social dans les communes SRU (Le Coteau, Mably et Roanne) et la commune de Renaison au titre de la prescription du SCoT.
- Recommandation de produire 10% de logement social par secteur pour les communes n'ayant pas de prescriptions de la part du SCoT<sup>2</sup>.
  - o Cette recommandation vise à satisfaire les besoins des ménages, tout en garantissant une certaine souplesse entre les communes en matière de production.

La communauté d'agglomération analysera les opérations et travaillera en étroite collaboration avec l'Etat, les opérateurs et la commune afin de veiller à l'opportunité de l'opération eu égard à la disponibilité foncière, à l'offre de services et d'équipements. Il s'agira ainsi de veiller à l'opérationnalité et la faisabilité de l'opération et d'éviter d'aggraver la vacance et la concurrence intercommunale et intra-communale. Ces négociations s'inscriront dans le cadre de la gouvernance du PLH. L'évolution de la production fera l'objet



<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Cf. secteurs présentés p. 4 et la carte p. 16.

d'un suivi dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du comité de suivi du logement social qui sera mis en place.

La territorialisation des objectifs de production de logements sociaux fait l'objet d'une première cartographie. Cela fera l'objet d'un travail de concertation en 2016 en groupe de travail élargi aux partenaires concernés. Cette cartographie sera alors versée en annexe au PLH.

De plus, les logements dédiés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap physique ou mental qui feront l'objet d'un agrément en logement social concourront à la production totale de logements sociaux.

	Communes Plafond		•		Objectifs
		production de logements PLH 2016 / 2021	Prescriptions	Recomman dations	LLS 2016 - 2021
Cœur	Commelle-Vernay	157	200/	10%	16
d'agglomération	Le Coteau Mably	424 460	20% 20%		85 92
	Riorges	511	RATTRAPAGE		193
	Roanne	1768	20%		354
	Villerest	180	RATTRAPAGE		151
1ère couronne Est	Combre	10	-	10%	14
	Coutouvre	26			
	Montagny	24			
	Notre-Dame-de-Boisset	4			
	Parigny	13			
	Perreux	55	1		
	Saint-Vincent-de-Boisset	8	1		
1ère couronne	Renaison	15	20%		3
Ouest	Ambierle	48	-	10%	35
	Changy	28			
	Lentigny	6			
	Noailly	21			
	Ouches	13			
	Pouilly-les-Nonains	3			
	Saint-Alban-les-Eaux	20			
	Saint-André-d'Apchon	38			
	Saint-Forgeux-Lespinasse	28			
	Saint-Germain-Lespinasse	22			
	Saint-Haon-le-Châtel	11			
	Saint-Haon-le-Vieux	25			
	Saint-Jean-Saint-Maurice-sur- Loire	21			
	Saint-Léger-sur-Roanne	24	1		
	Saint-Romain-la-Motte	38	1		
	Villemontais	13			
2ème couronne	Arcon	9	-	10%	15
Ouest	La Pacaudière	61	1		
	Le Crozet	12	1		
	Les Noës	2	1		
	Sail-les-Bains	7	1		
	Saint-Bonnet-des-Quarts	7	1		
	Saint-Martin-d'Estreaux	37	1		
	Saint-Rirand	8	1		
	Urbise	5	1		
	Vivans	9	1		
	Total	4 171	_	I	958

Concernant le type de logement social, les objectifs fixés par l'Etat sont de 60 % de logements en PLUS<sup>3</sup> et 40 % de logements en PLAI<sup>4</sup> soit :

- 575 PLUS;
- 383 PLAI.

Aucun objectif de production de logement en PLS<sup>5</sup> n'est affiché. En effet, cette catégorie de logement social ne correspond à la demande et au besoin sur le territoire de la communauté d'agglomération.

Les foyers-logements ainsi que les résidences à vocation sociale (maisons de retraites, résidences pour personnes en situation de handicap mental) seront comptabilisés comme pour les foyersrésidences (comme définis à l'article L633-1 du Code de la construction et de l'habitation) : 1 logement comptabilisé pour 3 places en foyer ou résidence produites (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Afin de suivre la production de cette offre sociale, la communauté d'agglomération se pose comme chef de file en matière de programmation pluriannuelle de par sa compétence « équilibre social de l'habitat » en matière de « définition, coordination et programmation pluriannuelle du logement social, décliné annuellement en adéquation avec les objectifs du PLH ». Celle-ci sera élaborée conjointement avec les bailleurs, les communes et les services de l'Etat pour favoriser en priorité l'émergence de logements locatifs sociaux dans les communes disposant de commerces et services.

Ainsi, la programmation de nouveaux logements sociaux sera basée sur la priorisation suivante (carte ci-dessous):

- 1. Les communes en rattrapage au regard de l'article 55 de la loi SRU : Riorges et Villerest ;
- 2. Les communes du cœur du cœur d'agglomération, n'étant pas en situation de rattrapage: Roanne, Le Coteau, Mably et Commelle-Vernay;
- 3. Les polarités de rang 3 au sens du SCOT: Renaison et La Pacaudière ;
- 4. Les communes se trouvant en zone B2 et/ou éligible au PTZ dans l'ancien : Ambierle, Saint-Martin d'Estreaux, Saint-Forgeux Lespinasse, Changy, Coutouvre, Pouilly Les Nonains, Saint-Haon Le Châtel, Saint Alban Les Eaux et Saint André d'Apchon. Les communes en zone B2 sont prioritaires pour les agréments pour le logement social par rapport aux autres communes. Les communes éligibles au PTZ dans l'ancien le sont compte-tenu de leur niveau d'équipements publics et de services.
- 5. Les autres communes : Combre, Montagny, Perreux, Saint Vincent de Boisset, Notre-Dame de Boisset, Parigny, Saint-Jean-Saint-Maurice sur Loire, Villemontais, Lentigny, Ouches, Saint-Léger-sur-Roanne, Saint-Romain-la-Motte, Saint-Germain Lespinasse, Noailly, Saint-Haon-Le-Vieux, Arcon, Les Noës, Saint-Rirand, Saint-Bonnet-des-Quarts, Le Crozet, Vivans, Urbise et Sail-les-Bains.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social qui est le logement social dit « classique »

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration qui est le logement social dit « très social »

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> PLS: Prêt Locatif Social



Pour évaluer cette programmation pluriannuelle du parc social, la communauté d'agglomération mettra en place les outils d'observation adéquats pour suivre le nombre de logements agréés et autorisés (donnée suivie par l'Etat notamment pour le calcul du rattrapage et par le SYEPAR) et le nombre de logements livrés, afin d'avoir la connaissance la plus fine et la plus actualisée de ce parc.

	Communes	Plafonds de production de logements PLH 2016 / 2021	Objectifs LLS 2016 - 2021	Objectif minimum de production en renouvelle- ment urbain
Cœur d'agglomération	Commelle-Vernay	157	16	-
	Le Coteau	424	85	212
	Mably	460	92	230
	Riorges	511	193	255
	Roanne	1768	354	884
1ère couronne Est	Villerest Combre	180 10	151 14	-
Tere couronne est		26	14	-
	Coutouvre		-	-
	Montagny	24	-	-
	Notre-Dame-de-Boisset	4	-	-
	Parigny	13		-
	Perreux	55	  -	-
	Saint-Vincent-de-Boisset	8		-
1ère couronne Ouest	Renaison	15	3	2
	Ambierle	48	35	-
	Changy	28		-
	Lentigny	6		-
	Noailly	21		-
	Ouches	13		-
	Pouilly-les-Nonains	3		-
	Saint-Alban-les-Eaux	20	1	-
	Saint-André-d'Apchon	38		-
	Saint-Forgeux-Lespinasse	28		-
	Saint-Germain-Lespinasse	22		-
	Saint-Haon-le-Châtel	11	-	-
	Saint-Haon-le-Vieux	25	1	-
	Saint-Jean-Saint-Maurice-sur-Loire	21	1	-
	Saint-Léger-sur-Roanne	24	1	-
	Saint-Romain-la-Motte	38	1	-
	Villemontais	13	1	_
2ème couronne Ouest	Arcon	9	15	_
<del></del>	La Pacaudière	61	1	9
	Le Crozet	12	-	-
	Les Noës	2	1	_
	Sail-les-Bains	7	1	-
	Saint-Bonnet-des-Quarts	7	1	-
	Saint-Martin-d'Estreaux	37	1	
	Saint-Narth-u Estreaux Saint-Rirand	8	-	
	Urbise	5	-	-
		9	-	-
	Vivans		050	- 1 502
	Total	4 171	958	1 592

#### 1.3.4 Des objectifs en matière de réhabilitation énergétique des logements existants

Compte-tenu de la volonté de Roannais Agglomération de dynamiser la rénovation énergétique du parc privé et du parc social, des aides financières à la rénovation seront engagées, grâce notamment au fond TEPCV et un accompagnement des porteurs de projets par la plateforme de rénovation énergétique du parc privé. Aussi, la communauté d'agglomération estime à 854 le nombre de logements qui pourront être rénovés dont le suivi et l'évaluation pourront être réalisés au cours du PLH.

Afin de suivre la réalisation de cet objectif, il sera nécessaire de mettre en place des indicateurs de suivi dans l'observatoire du PLH. En effet, il sera possible de suivre les projets financés par la communauté d'agglomération, par le crédit d'impôts de transition énergétique et les projets qui seront accompagnés par l'Espace Info Energie existant et la plateforme de rénovation énergétique qui sera prochainement mise en place.

Pour autant, un certain nombre de réhabilitations pourront se faire sans que cela ne soit repéré ni comptabilisé (propriétaires bailleurs ne bénéficiant pas de crédits Anah notamment).

Concernant les objectifs spécifiquement liés à la plateforme de rénovation énergétique. Le tableau ci-dessous indique les objectifs pour les 3 années à venir :

Indicateurs	2016	2017	2018
Nombre de ménages conseillés PRIS <sup>6</sup> 1er niveau	614	798	981
Nombre de ménages avec accompagnement personnalisé par la Plateforme*	72	93	115
Nombre de visites réalisées	43	56	69
Nombre de logements faisant l'objet de travaux BBC Compatible <sup>7</sup>	29	37	46
Nombre de logements faisant l'objet de travaux Rénovation Globale BBC <sup>8</sup>	14	19	23
Nombre de groupements d'entreprises créés	1	3	2
Montant des travaux réalisés	1 582 000 €	2 056 000 €	2 530 000 €

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Une rénovation globale BBC permet en une fois, avec un bouquet de travaux, d'atteindre le niveau BBC.



20

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> PRIS : Point Rénovation Info Service. Service d'information aux particuliers pour la rénovation énergétique porté par les Espaces Info Énergie, l'Alec 42 pour la Loire.

Une rénovation BBC est une rénovation qui permet poste de travaux performant après poste de travaux performant selon un programme de travaux défini, permettra d'atteindre un niveau BBC.

#### 1.3.5 Un scénario réaliste pour un PLH opérationnel

En retenant les objectifs de développement présentés ci-dessus, la communauté d'agglomération entend engager la mise en place d'un PLH opérationnel dès sa première année de mise en œuvre en 2016.

En effet, en s'appuyant sur les objectifs du SCOT, cela garantit à l'ensemble des communes une compatibilité de leur document local d'urbanisme avec le PLH, évitant ainsi une nouvelle procédure de révision. Pour autant, certaines dispositions du PLH pourront nécessiter au cas par cas des modifications des documents.

Par ailleurs, ce PLH se doit d'être réaliste dans un contexte budgétaire de plus en plus contraint pour l'ensemble des partenaires financiers. Ce contexte complexifie le montage financier du programme d'intervention et rend plus délicat l'engagement de dispositifs pluriannuels.

L'enjeu de ce programme sera donc de trouver des décroisements de crédits entre les partenaires afin de jouer sur la complémentarité et sur une meilleure lisibilité de l'action partenariale.

## grandes orientations du PLH de Roannais 2. Les Agglomération

Afin de répondre aux enjeux locaux qui devront trouver des transcriptions opérationnelles dans le temps du 1<sup>er</sup> PLH 2016-2021, 4 grandes orientations sont retenues :

- 1. Intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités
- 2. Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels
- 3. Promouvoir des solutions innovantes de logements pour les personnes âgées
- 4. Mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat

# 2.1 Intervenir sur le parc existant pour renforcer l'attractivité des centralités

Le parc de logements existant sur Roannais Agglomération cumule des problématiques diverses sur lesquelles la communauté d'agglomération entend intervenir de façon conséquente.

Vacance, insalubrité, indignité, mauvaise performance énergétique, inadaptation des logements aux besoins des ménages notamment en termes d'accessibilité sont autant de problématiques sur lesquelles la communauté d'agglomération souhaite se mobiliser activement.

Mais elle souhaite apporter une réponse adaptée à chaque situation, dans le respect des identités et des spécificités locales et en étroite collaboration avec les communes, celles-ci étant très hétérogènes entre les communes du cœur d'agglomération, les communes du péri-urbains et celles de la deuxième couronne.

# 2.1.1 Des interventions lourdes de démolition, pour lutter contre la vacance et l'insalubrité sur le cœur urbain et les centre-bourgs

Dans les communes du cœur d'agglomération, et particulièrement à Roanne et Le Coteau, le traitement de la vacance et des logements dégradés est un enjeu majeur.

Ainsi, la communauté d'agglomération engage d'ores et déjà des moyens humains et financiers conséquents qui seront pérennisés au cours des 6 années du PLH, afin de servir un objectif central : redonner de l'attractivité aux centralités de l'agglomération et notamment à son cœur urbain pour assurer un regain démographique et redynamiser le territoire en permettant à la centralité de jouer son rôle de locomotive en matière de croissance et de développement.

L'enjeu du parc existant était déjà affiché dans le PLH 2008-2015 de la communauté d'agglomération. Pour autant, cette question n'a été traitée que sous l'angle de l'incitation pour les particuliers à faire des travaux dans leur logement grâce à des subventions. Malgré tout

l'intérêt de ces dispositifs à titre individuel, ils ne permettent pas un renouvellement urbain en

La communauté d'agglomération s'engage donc à mettre en œuvre des interventions lourdes en faveur de la reconquête de ce parc existant dégradé. Pour cela, elle soutiendra des opérations de démolitions dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain maîtrisé en lien avec la commune, pour résorber la vacance structurelle et conduire à une mutation du secteur concerné. Les objectifs de ce projet sont multiples mais concourent au même enjeu : retrouver de l'attractivité dans les centres-villes et centres-bourgs. Démolir des logements vacants et fortement dégradés permettra d'assainir le marché de l'habitat en endiguant la spirale de dévalorisation du parc ancien.

En matière de reconstitution de l'offre démolie, la communauté d'agglomération entend accompagner les communes dans leur réflexion, en plaçant la reconstitution dans un cadre global d'aménagement du territoire intégrant toutes les échelles (quartiers / communes / communauté d'agglomération), en lien avec les différents projets en cours et à venir sur les communes et en tenant compte des projets de mandat et des contraintes d'aménagement (AVAP et sites classés particulièrement). Pour ce faire, l'agglomération pourra renforcer son appui aux communes en termes d'ingénierie et de conseils sur ces thématiques, afin d'analyser l'opportunité de reconstituer ou pas les logements démolis et si tel est le cas, définir la localisation de cette reconstitution.

Les modalités précises d'intervention de l'agglomération ainsi aue le ratio démolition/reconstitution seront définies dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle qui sera engagée dès la première année de mise en œuvre du PLH. Une réflexion sera également à mener sur une évolution de la définition de l'intérêt communautaire de la compétence « équilibre social de l'habitat ».

En lien avec cette étude pré-opérationnelle, dans un planning de court terme, Roannais Agglomération entend tester des montages d'opérations avec des porteurs de projets afin de modéliser son intervention.

Il est entendu pour la communauté d'agglomération que cette intervention concernera l'ensemble du parc de logements, privé et public. Il s'agira donc de travailler avec les partenaires idoines sur chacun des parcs : bailleurs sociaux, propriétaires privés, copropriétés (propriétaires et syndics)...

Le soutien des interventions de démolition dans le parc social visera à accompagner les bailleurs sociaux à assainir leur patrimoine qui souffre, malgré son entretien, de vacance et d'inadéquation avec les attentes des ménages. La programmation des démolitions et de réhabilitations se fera en étroite collaboration avec les bailleurs qui disposent de leur Plan stratégique de patrimoine, l'Etat et les conventions d'utilité sociale (CUS) et les communes qui peuvent souffrir d'une disparition d'offre locative.

Dans le parc privé, l'agglomération a la volonté d'enrailler durablement la problématique du traitement des logements vacants et dégradés, afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de Roannais Agglomération.

Une maîtrise foncière par l'achat de tènements par la communauté d'agglomération ou par des opérateurs dédiés comme EPORA sera une des clefs de la réussite de cette orientation.

## 2.1.2 Des interventions en faveur de l'adaptation et de l'amélioration du parc existant sur l'ensemble de la communauté d'agglomération

Un Programme d'Intérêt Général, en faveur de l'amélioration de la performance énergétique, de l'adaptation des logements et de la lutte contre l'habitat indigne, est actuellement à l'œuvre sur les 40 communes, et ce jusqu'en mars 2017. Celui-ci permet à certains ménages, éligibles selon leurs conditions de ressources, de disposer d'aides pour réaliser des travaux dans leur logement. Ce dispositif, animé par le PACT Loire, a porté ses fruits dans le parc privé. Cependant, demeurant un dispositif incitatif, ce PIG présente certaines limites. Sa réussite repose sur l'initiative privée, qui elle-même est limitée par des capacités d'autofinancement contraintes pour les ménages, des critères d'éligibilité qui excluent un nombre conséquent de ménages. A cela s'ajoute, une communication qui, même si elle existe, reste encore parfois trop confidentielle.

De plus, les trois volets du PIG ne rencontrent pas le même niveau de réussite. Ainsi, le volet portant sur la lutte contre l'habitat indigne n'apporte pas les effets attendus devant l'ampleur de l'enjeu sur le territoire.

Face à cette réalité et ce bilan de l'action menée jusqu'à ce jour, les élus de Roannais Agglomération souhaitent aller plus loin et engager des interventions plus fortes et plus structurées sur ce sujet car ces problématiques restent néanmoins prégnantes sur le territoire.

En outre, promouvoir des dispositifs incitatifs et des actions proactives permettra de créer un volet d'activité pour les entreprises locales. Pour exemple, le PIG permet de tripler les sommes dédiées aux aides aux travaux en montant de travaux pour les entreprises locales.

Ainsi la communauté d'agglomération entend intensifier son intervention en matière d'amélioration de la performance énergétique, d'adaptation des logements et de lutte contre l'habitat indigne, dans le cadre de nouveaux outils à définir au cours des premières années de mise en œuvre du PLH.

Ce ou ces dispositif(s) concerneront, comme aujourd'hui, les 40 communes et définiront précisément les conditions d'intervention et d'éligibilité des aides qui devront servir :

- La reconquête de logements anciens dans les centres villes et les centres bourgs ;
- Le maintien de l'attractivité des maisons construites dans les années 70 80 ne répondant plus aux attentes des ménages en termes de disposition des pièces, de qualité énergétique ;
- La réhabilitation de logements anciens présentant un intérêt et des contraintes patrimoniales et architecturales (village de caractère, AVAP, pastillage de changement d'usage...).
- La veille sur les copropriétés, afin de poursuivre les actions de prévention et anticiper leur dégradation éventuelle.

Ce dispositif permettra ainsi de répondre aux nouvelles exigences de performance énergétique des logements et ambitions que se fixe Roannais Agglomération (TEPOS), mais aussi aux besoins des ménages notamment du point de vue du vieillissement.

De plus, en intervenant globalement sur le parc ancien, la communauté d'agglomération ambitionne de redonner de l'attractivité à ce parc de logements et d'attirer de nouveaux ménages.

Cette intervention sur le parc existant concernera aussi le parc social. En effet, afin de parvenir à renouveler le parc en profondeur pour gagner en qualité de logement et limiter la vacance, les bailleurs sociaux ont besoin de réhabiliter voire de démolir leur parc existant. Cela constitue une priorité pour les bailleurs ayant des logements sur le territoire de Roannais Agglomération. A l'image des actions menées dans le cadre du PLH du Grand Roanne, au cours duquel 847 logements ont été réhabilités avec des financements de la communauté d'agglomération, la communauté d'agglomération va poursuivre son soutien auprès des bailleurs pour la réhabilitation de leur parc existant, en lien avec les Plans Stratégiques de Patrimoine de ces derniers. Cette intervention intègrera également les orientations retenues dans le contrat de ville existant sur Roannais Agglomération.

Enfin, cette intervention visera également la réhabilitation des logements communaux. La communauté d'agglomération s'engage à accompagner les communes le souhaitant dans la réhabilitation de leurs logements communaux, dans le cadre d'une programmation pluriannuelle définie en 2016 et mise en œuvre à partir de 2017.

Ces objectifs d'intervention sur le parc existant s'articuleront aussi avec la démarche dont l'agglomération a récemment été lauréate - « territoire à énergie positive pour la croissance verte » - qui vise l'objectif de devenir un territoire à énergie positive, notamment en intervenant sur le parc de logements.

# 2.2 Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels

Actuellement, les ménages installés sur le Roannais ne connaissent pas de blocage majeur dans leur parcours résidentiel : une situation qui s'explique par la facilité d'accès à l'accession à la propriété localement, notamment par l'achat, ou la construction sur un terrain, d'une maison individuelle.

Cependant, ce modèle a conduit au cours des dernières décennies à un étalement urbain qui n'est aujourd'hui plus envisageable au regard du SCOT.

L'objectif de ce PLH est bien de conserver l'attractivité auprès des ménages en proposant une offre de logements diversifiée, attractive, abordable et innovante.

A partir des objectifs de production de logements retenus, la communauté d'agglomération souhaite que les logements produits répondent en premier lieu au besoin des familles et des actifs.

En produisant une offre attractive pour les familles, la communauté d'agglomération veille à soutenir le maintien des équipements, notamment scolaires, et des activités dans les communes qui en sont déjà dotées. Ainsi, en attirant des familles en continu, le renouvellement de la population est garanti.

La production de logements, et plus largement la politique de l'habitat, s'inscrit donc ici dans une logique d'équilibre et d'aménagement du territoire.

L'objectif du PLH est de maintenir un équilibre fragile entre un apport de logements locatifs suffisant en péri-urbain et rural pour maintenir les populations et créer une offre de qualité et financièrement attractive en centralités pour assurer le regain démographique et conserver les habitants actuels.

#### 2.2.1 Imaginer le logement de demain sur le Roannais

Face à l'idéal de la maison individuelle sur le Roannais, la communauté d'agglomération souhaite engager une réflexion sur le logement de demain.

Derrière la notion de logement de demain sur le Roannais, la communauté d'agglomération souhaite accompagner le développement de nouvelles formes urbaines qui sauront concilier les attendus d'un logement individuel (espace, jardin, intimité, garage, rangement...) sur un foncier disponible de plus en plus contraint, tout en étant en priorité en adéquation avec les capacités financières des ménages. Il s'agira aussi d'intégrer plus fortement les notions de qualité environnementale et de développement durable. En effet, le SCoT définit des orientations précises en matières de densité (DOG, p. 17-18) que le PLH reprend et dont les communes auront la charge de retranscrire dans leurs PLU. La question des formes urbaines devra être adaptée selon la situation géographique des projets.

#### Pour rappel:

	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

Le travail sur ces nouvelles formes urbaines sera l'occasion d'apporter des propositions concrètes aux enjeux environnementaux, notamment liés au changement climatique, pour produire dans les années à venir des logements économes en énergie, voire passifs, permettant de limiter l'impact sur l'environnement mais aussi sur les charges afférentes au logement, supportées par les ménages.

Pour cela, la collectivité travaillera en amont avec les opérateurs privés et publics, les professionnels de l'immobilier, les associations locales d'experts du bâtiment, mais aussi avec les communes, pour réfléchir à de nouvelles formes de logement à proposer aux ménages. Ces réflexions devront permettre de proposer une gamme de produits diversifiée, en termes de typologies notamment, conciliant habitat individuel, densité et soutenabilité financière, et pouvant être développées prioritairement dans les centralités de l'agglomération.

Mais pour soutenir le développement de nouveaux logements innovants et qualitatifs, la communauté d'agglomération mènera aussi une intervention sur le foncier. Pour ce faire, elle s'appuiera sur EPORA, bras armé de la communauté d'agglomération pour intervenir sur des sites à enjeux déjà identifiés. Elle travaillera aussi étroitement avec les communes sur l'identification des disponibilités foncières existantes, ou pouvant être identifiées au cours du PLH, afin de nourrir une connaissance et une vision très opérationnelle du développement à venir du territoire. Cette connaissance sera étoffer par l'analyse des stratégies des communes dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme et notamment du zonage.

La notion de logement de demain sur le Roannais intègrera aussi, la condition incontournable d'accessibilité financière du logement. L'accès à la propriété étant facile sur le territoire, il en devient parfois dangereux, attirant des ménages très fragiles qui peuvent accéder à la propriété mais sont ensuite trop endettés pour faire face à tout imprévu. L'objectif est donc de promouvoir une accession à la propriété sécurisée (charges énergétiques maîtrisées, plan de financement sécurisé, etc.).

#### 2.2.2 Développer une offre de qualité adaptée aux capacités de tous les ménages

Afin de favoriser les parcours résidentiels tout en veillant à l'équilibre du marché de l'habitat local, la communauté d'agglomération attache une importance particulière au développement d'une offre adaptée aux capacités des ménages.

L'accession à la propriété en maison individuelle étant aisée sur le territoire, il est du rôle de la communauté d'agglomération de soutenir les autres chainons du parcours résidentiel pour proposer une offre complète aux ménages.

Tout d'abord, la communauté d'agglomération souhaite poursuivre un développement maitrisé et territorialisé du logement social, en lien avec les opérations de renouvellement urbain engagées sur le territoire par les bailleurs. En cela, une offre neuve viendra apporter une réponse aux demandeurs de logements sociaux et contribuera, pour les communes en situation de rattrapage au regard de l'article 55 de la loi SRU (Riorges et Villerest), à l'atteinte des objectifs fixés par la loi.

Un conventionnement avec les bailleurs sociaux sera à travailler pour satisfaire cet objectif. De plus, un travail concerté sur un contrat de Mixité Sociale entre les services de l'Etat et la commune de Villerest avec le soutien de Roannais Agglomération devra aboutir à un projet de rattrapage volontaire et réaliste.

Cependant, une attention particulière sera apportée à ce que cette offre neuve ne contribue pas à aggraver le phénomène de vacance dans le parc social existant. De plus, ce développement maîtrisé devra s'accompagner d'une réflexion sur les équilibres de peuplement dans le parc social existant et neuf.

Aussi, en matière de logement locatif social, en partenariat avec les bailleurs sociaux et l'Etat, la communauté d'agglomération engagera des réflexions et des travaux sur les questions de peuplement et de gestion partagée de la demande, tels que prévus dans la loi ALUR.

Ces réflexions s'articuleront étroitement avec le Contrat de Ville existant sur Roannais Agglomération, couvrant les quartiers du Mayollet, du Parc et Bourgogne à Roanne.

En complément au développement d'une offre locative sociale, le PLH prévoit d'encourager le développement d'une offre locative privée conventionnée. Il s'agit d'apporter une réponse complémentaire, dans le parc privé, aux besoins des ménages modestes. Mais sur ce point, la communauté d'agglomération souhaite que le développement de ces logements soit aussi l'occasion d'intervenir qualitativement sur le parc privé existant (en lien avec la première grande orientation du PLH).

Par ailleurs, concernant les jeunes et les personnes défavorisées, la communauté d'agglomération, en partenariat avec les acteurs intervenant auprès de ces publics, veillera à avoir une connaissance précise et à jour de l'offre et de la demande pour ces ménages. Bien que le diagnostic n'ait pas révélé de problématiques particulières pour ces ménages, la communauté d'agglomération mènera un travail de veille pour pouvoir anticiper toute situation problématique. Il s'agit ici d'intégrer notamment, la déclinaison locale du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisée de la Loire.

Concernant les gens du voyage, la collectivité mènera également un travail de veille sur la question de la sédentarisation avec l'ensemble des intervenants auprès de ces ménages, notamment les communes. De plus, Roannais Agglomération ayant la charge de la gestion et de l'entretien des aires d'accueil et de grands passages, s'appuiera sur un prestataire externe pour remplir à bien ces missions.

Mais pour répondre aux besoins de ces différents publics spécifiques, la communauté d'agglomération entend également poursuivre son intervention dans le cadre d'une Maitrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale (MOUS) en faveur des ménages cibles du PLALHPD. De même, roannais Agglomération poursuivra sa cotisation au Fond Solidarité Logement de la Loire piloté par le Département.

# 2.3 Promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic et la définition de la stratégie du PLH, le vieillissement est ressorti comme un enjeu majeur. Le Roannais est davantage marqué par le vieillissement que d'autres territoires ligériens, le département étant pourtant déjà touché de façon conséquente.

Le vieillissement est donc un enjeu auquel la communauté d'agglomération doit apporter des réponses concrètes. Cependant, ces dernières sont diverses eu égard aux multiples situations existantes en termes de vieillissement.

Ainsi, la communauté d'agglomération s'engage à proposer des réponses diversifiées, adaptées aux personnes âgées allant du maintien à domicile à la structure spécialisée permettant l'accueil des plus dépendants.

#### 2.3.1 Articuler l'offre de logements pour les personnes âgées avec la question de l'accès aux services et aux soins

Le diagnostic a mis en avant une certaine tension sur l'offre de logements pour les personnes âgées. Cependant, il n'apparait pas de perspectives de développement en termes d'offre dédiée de type EHPAD dans les prochaines années dans le cadre du Schéma Départemental Gérontologique. Pour autant, le territoire reste dans le besoin de ces structures et une veille sera menée afin de le démontrer aux partenaires compétents.

Ainsi, face à la cela, la communauté d'agglomération souhaite engager une réflexion structurée à l'échelle intercommunale pour tenter de satisfaire autrement la demande des personnes âgées.

La communauté d'agglomération souhaite donc poursuivre une réflexion globale sur le vieillissement. En cela, il s'agit d'appréhender la question du vieillissement au-delà du seul prisme du logement, pour s'interroger sur le lien avec les services et les équipements, les besoins d'accompagnement...

Accompagner le vieillissement de la population ne pourra se résoudre par la simple adaptation au coup par coup des logements ou par la réalisation d'opérations de logements intermédiaires dédiées dans chaque commune.

Il s'agit donc de disposer d'une lecture intercommunale de l'offre existante, des services disponibles pour proposer des solutions adaptées et conforter les polarités en lien avec l'offre de services adaptée à l'accompagnement du vieillissement.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, une territorialisation de l'offre à créer pour les personnes âgées sera à proposer afin d'assurer cette cohérence entre l'offre, la demande et l'accès aux services et aux soins. La communauté d'agglomération s'appuiera pour faire ce travail sur le référentiel Habitat Loire Autonomie créé par le Département.

## 2.3.2 Développer une offre de logements adaptée aux besoins diversifiés des personnes âgées

Le maintien à domicile constitue la première étape incontournable de l'accompagnement du vieillissement dans le logement. Il s'agit ainsi de permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible chez eux.

Pour cela, la communauté d'agglomération souhaite promouvoir les aides existantes en matière d'adaptation du logement au vieillissement (dans le cadre du dispositif PIG en vigueur jusqu'en mars 2017) en stimulant la communication auprès des intervenants à domicile et l'ensemble des partenaires sur la question, interlocuteurs privilégiés des personnes âgées

Des réflexions sont à mener sur la réversibilité des équipements dans les logements, l'adéquation des équipements aux besoins, le coût de ces équipements.

De plus, le diagnostic a mis en exergue le manque d'une offre de logements intermédiaires, c'està-dire une offre entre logement autonome et logement en structures spécifiques, assorti de services adaptés aux besoins des personnes âgées.

Ainsi, le PLH encouragera le développement d'opérations de logements intermédiaires pour les personnes âgées en adéquation avec leurs besoins et leurs moyens financiers. Mais le développement de cette offre sera nécessairement pensé à l'échelle intercommunale dans une logique de complémentarité et d'articulation avec les services existants et en tenant compte des objectifs de production nouvelle.

Cette offre de logements intermédiaires dédiée pourra se faire par des porteurs publics ou privés, dans le cas de programmes intergénérationnels ou dédiés.

La communauté d'agglomération soutiendra uniquement la création de logements intermédiaires détenant l'agrément de logement social. En effet, en plus de concourir à une offre pour les personnes âgées, ces programmes de logements sociaux permettent de créer une offre locative sociale sur les communes.

Une réflexion pourra être menée localement en lien avec les services de l'Etat et les bailleurs sociaux, pour permettre une attribution de logements sociaux adaptés au vieillissement aux personnes âgées en priorité.

Ces logements devront tendre vers une forme de « logement universel » qui permettra à tout ménage d'occuper le logement mais tout en assurant un vieillissement confortable et sécurisé.

Ainsi, en coordination avec l'ensemble des acteurs intervenants auprès des personnes âgées, la communauté d'agglomération jouera un rôle de veille et d'alerte tout au long des 6 années de mise en œuvre du PLH auprès du Conseil Départemental de la Loire et de l'Etat, pour éviter toute situation de manque important de ce type d'offres dans les années à venir.

# 2.4 Mettre en place un pilotage intercommunal de la politique de l'habitat

#### 2.4.1 Roannais Agglomération : chef de file de l'habitat

Pour garantir la mise en œuvre de cette politique intercommunale, la communauté d'agglomération souhaite se positionner en premier lieu comme un acteur incontournable, facilitateur et mobilisateur, sur les problématiques de l'habitat.

Il s'agit pour la communauté d'agglomération de mettre en place un pilotage apportant une vraie valeur ajoutée à l'ensemble des parties prenantes de la politique locale de l'habitat de Roannais Agglomération. Pour ce faire, la communauté d'agglomération structurera un dispositif d'observation et d'évaluation, qui sera à la fois un outil de suivi des actions du PLH mais aussi un outil d'aide à la décision pour les élus ce qui permettra d'ajuster les interventions au moment du vote des règlements d'attribution annuels.

Ce pilotage se fera grâce à la définition d'indicateurs de suivi et de résultats afin de produire des évaluations annuelles, triennales et finales.

Les productions de ce dispositif d'observation seront également mis à profit dans une logique de marketing territorial, à travers des actions de communication, donnant à voir sur la mobilisation et les résultats de la politique locale de l'habitat (volonté d'accueillir des actifs et d'assurer un regain démographique). Cette action devra être coordonnée avec la démarche menée par l'association Roanne Territoire, « Roanne, tout et simplement ».

Afin de donner à voir les résultats de la politique locale de l'habitat et de maintenir la dynamique de mobilisation des élus et des partenaires, la communauté d'agglomération s'engage à mettre en place des instances de pilotage dédiées.

Au-delà de répondre à l'obligation réglementaire, faite par la loi ALUR, de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement, l'agglomération souhaite enrichir sa gouvernance d'une instance de pilotage dédiée au PLH, qui traitera de l'ensemble des thématiques et non seulement de celles abordées de façon réglementaire dans la Conférence Intercommunale du Logement.

#### 2.4.2 Un pilotage de qualité pour une action plus lisible et plus opérationnelle

Dans le cadre du pilotage intercommunal, la communauté d'agglomération souhaite affirmer sa place auprès des communes dans une logique de soutien et d'accompagnement.

Ainsi, la communauté d'agglomération souhaite instituer des relations de travail et d'échanges avec chacune des communes pour veiller à la mise en œuvre de la politique intercommunale, mais aussi pour les accompagner dans la réalisation de leurs projets d'habitat : développement de logements neufs, création de nouveaux quartiers, réhabilitation des centres anciens, accompagnement des ménages en difficulté. Pour cela, il pourra être envisagé l'organisation de réunions régulières avec les communes pour échanger et partager autour des problématiques liées à la politique de l'habitat.

De plus, La communauté d'agglomération se propose de jouer véritablement un rôle de relais entre les communes et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat pour que des actions concrètes et opérationnelles puissent être mises en œuvre sur le territoire. La participation de l'agglomération à différentes instances partenariales permettra, entre autres, d'assurer ce relai.

De plus, la communauté d'agglomération souhaite renforcer les partenariats avec les acteurs locaux.

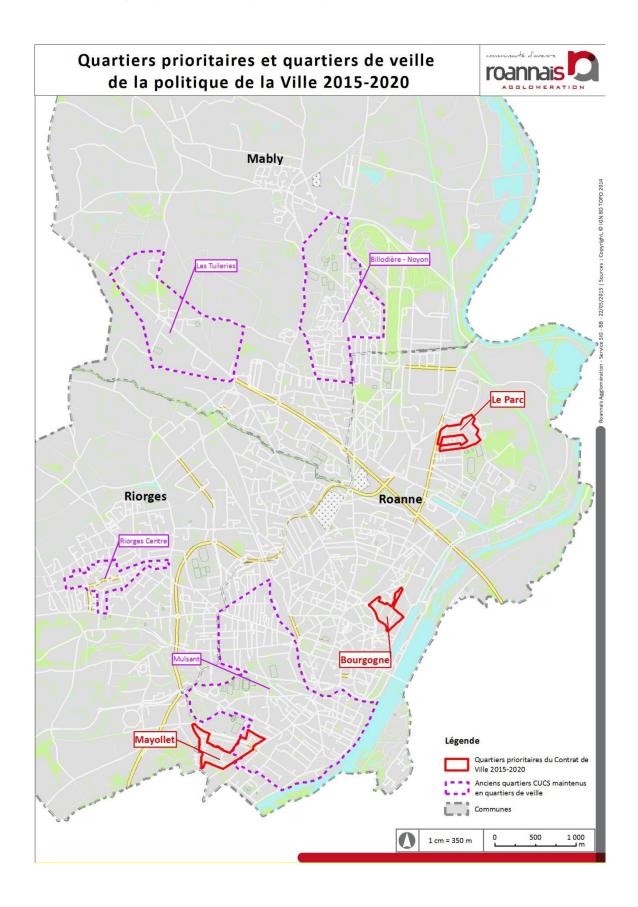
Il s'agit tout d'abord pour la collectivité, d'affirmer son rôle de chef de file local auprès des différents acteurs institutionnels intervenant dans le domaine de l'habitat : Conseil Départemental, services de l'Etat, Région Rhône-Alpes, l'Architecte des Bâtiments de France, Epora, banques, associations, bailleurs, opérateurs privés...

Il s'agira aussi de renforcer des partenariats avec les opérateurs intervenant directement en faveur de la production de logements que sont les bailleurs sociaux, les opérateurs privés présents sur le territoire mais aussi de nouveaux opérateurs, extérieurs au territoire. Pour ces derniers, la structuration d'un discours commun et d'une communication ciblée en matière d'habitat seront des éléments incontournables pour les attirer.

Enfin, dans un souci de lisibilité de l'action publique, la communauté d'agglomération veillera tout particulièrement à simplifier l'accès aux informations dédiées à l'habitat et au logement pour les particuliers (transparence, simplicité...) à travers des lieux d'accueil dédiées (particulièrement via la Maison Départementale de l'Habitat et du Logement) et des portails virtuels (site Internet) apportant un éventail d'informations complètes.

# 3. Annexes

# 3.1 Cartographies des quartiers prioritaires





roannais-agglomeration.fr