

Programme Local de l'habitat 2016 - 2021

Orientations stratégiques - Synthèse

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

A travers ce premier PLH élaboré à l'échelle des 40 communes, la communauté d'agglomération souhaite mettre en place les conditions de réussite d'un projet de développement et d'une politique locale de l'habitat visant à assurer un développement cohérent du territoire et accroître le nombre de logements adaptés répondant aux attentes et aux capacités des ménages.

1.1 Un PLH de transition

Le projet de développement du PLH vise à **accompagner une phase de transition** du territoire pour inverser les tendances constatées localement (production de logements en berne, un parc existant nécessitant des interventions lourdes, ...).

En effet, l'élaboration de ce nouveau PLH intervient 2 ans après l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) avec des documents d'urbanismes communaux en cours de révision. Ainsi, dans un souci de cohérence, de respect de la hiérarchie des normes (rapport de compatibilité entre le SCOT et le PLH) et d'opérationnalité du PLH, **le projet de développement pour les 6 prochaines années repose sur les objectifs du SCOT.**

De plus, les changements de l'organisation territoriale à venir (fusion des Régions, définition d'une nouvelle carte intercommunale, changements dans les compétences du Département) sont autant d'éléments extérieurs à prendre en compte pour garantir une adaptabilité du document PLH.

Il vise également à développer une offre de logements qui réponde aux évolutions sociétales aux attentes des ménages du territoire, à leurs nouveaux besoins et à leurs capacités financières mais également aux potentiels nouveaux habitants.

1.2 Un PLH articulé avec les démarches locales

Loin d'être élaboré de façon isolée, le PLH vise à prendre en compte l'ensemble des démarches locales œuvrant en faveur du développement du territoire. Ainsi, les réflexions engagées sur les problématiques liées à l'habitat et au logement s'articulent avec :

- des logiques de développement économique,
- des démarches nationales TEPOS (Territoire à Energie Positive) et TEPCV (Territoire Energie pour la Croissance Verte),
- des politiques publiques en faveur du logement des personnes défavorisées (PLALHPD) et de la mixité sociale avec le Contrat de Ville

1.3 Les objectifs du PLH en cohérence avec le SCOT

Pour répondre aux besoins quantitatifs en logement des ménages, **les objectifs de production de logements du PLH correspondent aux plafonds de production du SCOT** et à leur déclinaison territoriale.

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.

Pour satisfaire les objectifs de production de logements, le PLH retient bien la possibilité pour les communes de produire des logements 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.

Ainsi, en matière de renouvellement urbain, les objectifs retenus sont ceux du SCOT et rappelés ci-dessous :

- **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** (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.

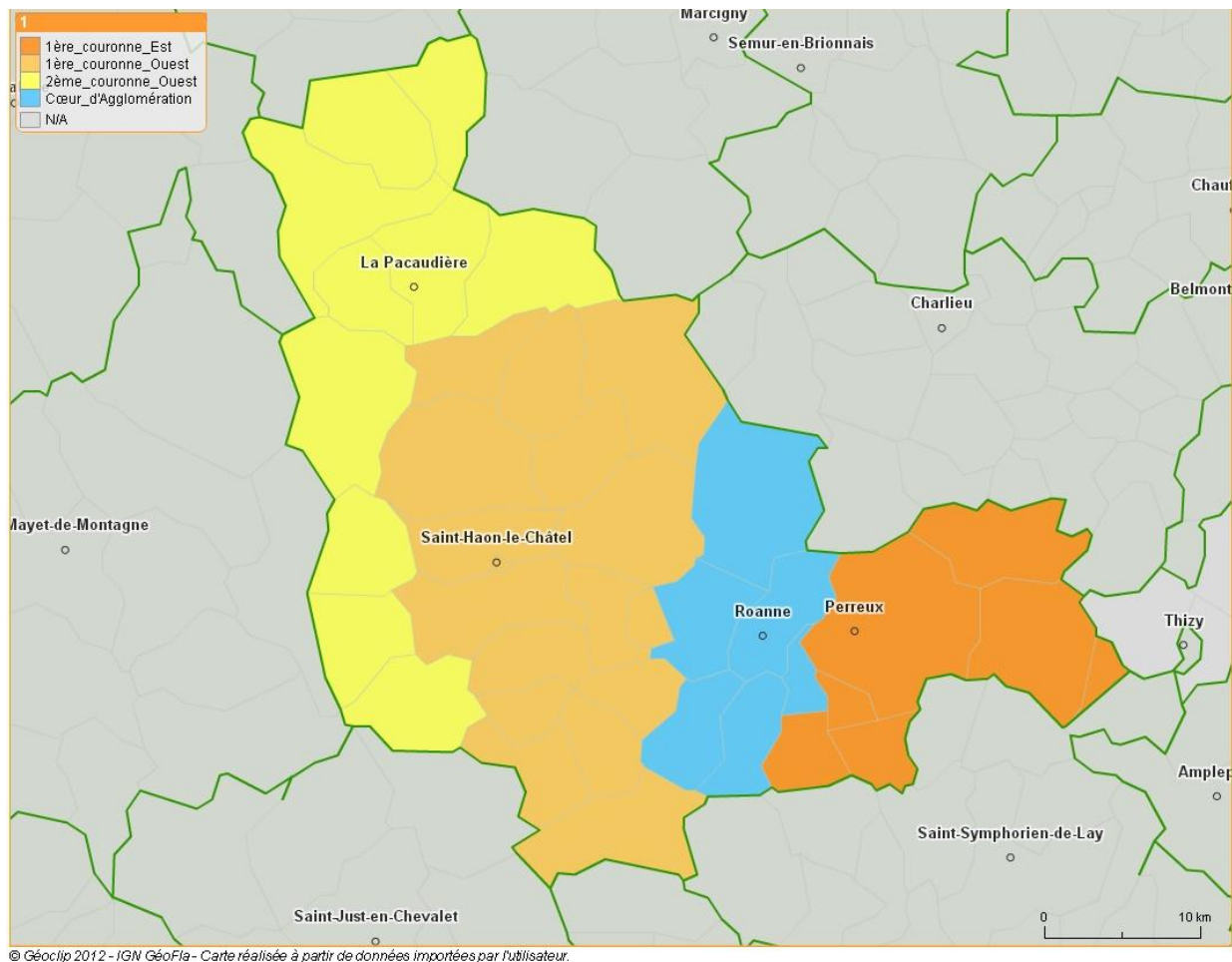
Le reste des besoins en logements sera satisfait par de la construction neuve.

En matière de développement de logements sociaux, et afin de répondre aux besoins des ménages de disposer de logements adaptés correspondant à leurs capacités, **la communauté d'agglomération soutient le développement maîtrisé du logement locatif social, en lien avec les opérations de renouvellement urbain engagées sur le territoire par les bailleurs.**

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 par les services de l'Etat.
- **Objectif prescriptif de 20% de logement de logement social dans les communes SRU** (Le Coteau, Mably et Roanne) **et la commune de Renaison par le SCOT.**

- **Recommandation de produire 10% de logement social par secteur pour les communes** n'ayant pas de prescription de la part du SCoT.
 - o *Cette recommandation vise à satisfaire les besoins des ménages, tout en garantissant une certaine souplesse entre les communes en matière de production.*
- Les secteurs d'analyse du PLH :

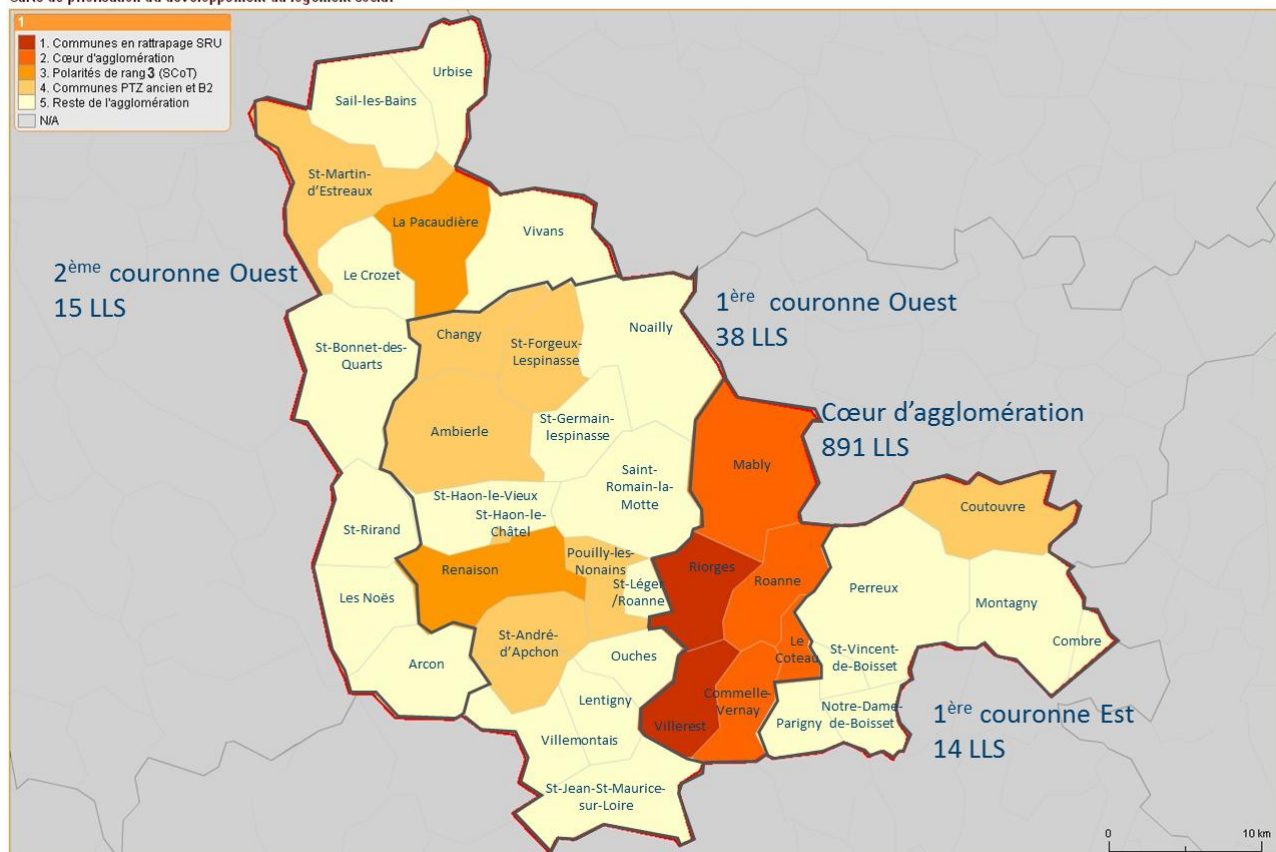


	Communes	Plafonds de production de logements PLH 2016 / 2021	Objectif du SCOT		Objectifs LLS 2016 - 2021
			Prescriptions	Recommandations	
Cœur d'agglomération	Commelle-Vernay	157		10%	16
	Le Coteau	424	20%		85
	Mably	460	20%		92
	Riorges	511	RATTRAPAGE		193
	Roanne	1768	20%		354
	Villerest	180	RATTRAPAGE		151
1ère couronne Est	Combre	10	-	10%	14
	Coutouvre	26			
	Montagny	24			
	Notre-Dame-de-Boisset	4			
	Parigny	13			
	Perreux	55			
	Saint-Vincent-de-Boisset	8			
1ère couronne Ouest	Renaison	15	20%		3
	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			
	Saint-Romain-la-Motte	38			
	Villemontais	13			
2ème couronne Ouest	Arcon	9	-	10%	15
	La Pacaudière	61			
	Le Crozet	12			
	Les Noës	2			
	Sail-les-Bains	7			
	Saint-Bonnet-des-Quarts	7			
	Saint-Martin-d'Estreaux	37			
	Saint-Rirand	8			
	Urbise	5			
	Vivans	9			
Total		4 171	-		958

Concernant la programmation des nouveaux logements sociaux, la communauté d'agglomération veillera à ce que ces derniers soient développés sur les secteurs cités ci-dessous, selon cet ordre de priorité :

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 ;
5. **Les autres communes** : Combre, Montagny, Perreux, Saint-Vincent de Boisset, Notre-Dame de Boisset, Parrigny, 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.

Carte de priorisation du développement du logement social



© Géoclip 2015 - IGN GéoFla - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur.

2. Les 4 grandes orientations du PLH 2016-2021 de Roannais Agglomération

Afin de répondre aux enjeux locaux qui devront trouver des transcriptions opérationnelles dans le temps du 1er 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

Cette orientation, est l'axe majeur de la nouvelle politique locale de l'habitat de Roannais Agglomération. En effet, le parc existant du roannais cumule des problématiques diverses : vacance, insalubrité, indignité, mauvaise performance énergétique, inadaptation des logements aux besoins des ménages notamment en termes d'accessibilité.

Ainsi, **la communauté d'agglomération s'engagera dans le temps du PLH dans la mise en œuvre d'interventions lourdes de démolition sur le cœur urbain et certains centre-bourgs**, pour lutter contre la vacance et l'insalubrité.

Pour cela, Roannais Agglomération soutiendra les opérations de démolition dans le cadre de projets de renouvellement urbain maîtrisé, et à accompagner les communes dans leur réflexion dans un cadre global d'aménagement.

La collectivité souhaite également intensifier son intervention en faveur de l'adaptation et de l'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire.

Pour ce faire, **Roannais Agglomération soutiendra les initiatives privées** visant à améliorer la performance énergétique, l'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.

La communauté d'agglomération poursuivra également son soutien auprès des bailleurs sociaux pour la réhabilitation de leur parc existant, en lien avec les Plans Stratégiques de Patrimoine de ces derniers.

Enfin, 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.

2.2 Développer une offre diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels

A partir des objectifs de logements retenus dans le cadre du PLH, Roannais Agglomération souhaite veiller au développement équilibré du territoire entre les différents secteurs de l'agglomération et les différentes communes.

Pour cela, elle souhaite en premier lieu encourager le développement de logements qualitatifs. Ainsi, la communauté d'agglomération veut **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.

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.

Par ailleurs, 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.

Ainsi, **la communauté d'agglomération souhaite poursuivre un développement maîtrisé et territorialisé du logement social**, en lien avec les opérations de renouvellement urbain engagées sur le territoire par les bailleurs.

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 les lois ALUR et LAMY.

En complément au développement d'une offre locative sociale, **le PLH prévoit d'encourager le développement d'une offre locative privée conventionnée**. 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**.

Enfin, **concernant les gens du voyage, la collectivité poursuivra la gestion et l'entretien des aires d'accueil et de grands passages, et mènera également un travail de veille** sur la question de la sédentarisation avec l'ensemble des intervenants auprès de ces ménages, notamment les communes.

2.3 Promouvoir des solutions innovantes de logements pour les 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.

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 des situations traitées au coup par coup. 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.**

Afin de développer une offre de logements adaptée au vieillissement, la communauté d'agglomération souhaite **promouvoir les aides existantes en matière d'adaptation du logement au vieillissement**, en stimulant la communication auprès de l'ensemble des intervenants auprès des personnes âgées.

De plus, **le PLH encouragera le développement d'opérations de logements intermédiaires pour les personnes âgées** en adéquation avec leurs besoins, leurs moyens financiers et les services présents sur les communes. 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.

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.

Enfin, malgré l'absence de perspectives en matière de développement de structures spécifiques de type EHPAD sur le territoire, **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

Le pilotage de cette nouvelle politique locale de l'habitat, passera en premier lieu par la position affirmée de Roannais Agglomération en tant que chef de file local des questions relatives à l'habitat.

Pour ce faire, **la communauté d'agglomération structurera, dans un premier temps, 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.

De plus, 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** avec un lien renforcé avec les communes.

Ainsi, **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

Pour cela, elle veillera **à 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.**

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 dédiés (Maison Départementale de l'Habitat et du Logement) et des portails virtuels (site Internet) apportant un éventail d'informations complètes.

