



Bilan Triennal du Programme Local de l'Habitat
De la Communauté de Communes des Monts du Pilat
2012-2014

Synthèse

Introduction :

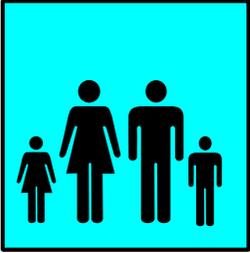
Le programme local de l'habitat (PLH) est, en France, le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition, de programmation et de suivi des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Le PLH est **l'expression d'une volonté politique locale**, il implique tous les acteurs de l'habitat présents sur le territoire.

Le PLH **fixe des objectifs et décide des actions** visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain. Il est établi pour une période **de six ans minimum**. Le PLH concerne tous les types d'habitat, mais **visé en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale** en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire. Le PLH **doit être compatible avec les grandes orientations définies par le SCOT**. **Les PLU doivent être compatibles aux stipulations du PLH** et les objectifs du PLH doivent être retranscrits dans les PLU.

Cadre législatif et réglementaire: Les programmes locaux de l'habitat ont été instaurés par la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 puis renforcés par la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991. Le rôle du PLH a été à nouveau renforcé par la loi « SRU » n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. La loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004 a précisé le contenu et étendu le champ du PLH. La loi « DALO » du 5 mars 2007 complète les dispositifs d'intervention et renforce le rôle du PLH. Enfin, la Loi ALUR du 24 mars 2014 facilite l'articulation du PLH avec le PLUi.

L'obligation de réaliser un Bilan Triennal : l'art L302-9 du code de la construction oblige l'EPCI compétent à réaliser un Bilan à mi-parcours de son PLH et à le communiquer à la Commission Régionale de l'Habitat et à l'Hébergement. Ce bilan est rendu public par le Préfet.

Historique pour la CCMP : Le **9 mai 2007**, la CCMP décide de mettre en place un PLH. Le **6 décembre 2011**, la CCMP approuve le PLH.



I. Éléments sociodémographiques

Les dynamiques de population:

La Communauté de Communes des Monts du Pilat compte 15 366 habitants au 1^{er} Janvier 2012 :

Commune	Population municipale 2012	Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)
Bourg-Argental	2 959	0,39%
Saint-Genest-Malifaux	2 918	0,19%
Jonzieux	1 196	-0,76%
Marlhes	1 382	0,16%
Planfoy	969	0,96%
Saint-Julien-Molin-Molette	1 262	1,24%
Saint-Romain-les-Atheux	956	0,76%
Saint-Sauveur-en-Rue	1 133	0,50%
Tarentaise	451	-0,31%
Thélis-la-Combe	175	0,11%
La Versanne	361	0,22%
Le Bessat	431	0,05%
Burdignes	347	-0,51%
Colombier	299	0,65%
Graix	149	0,41%
Saint-Régis-du-Coin	378	0,34%
CCMP	15 366	0,32%

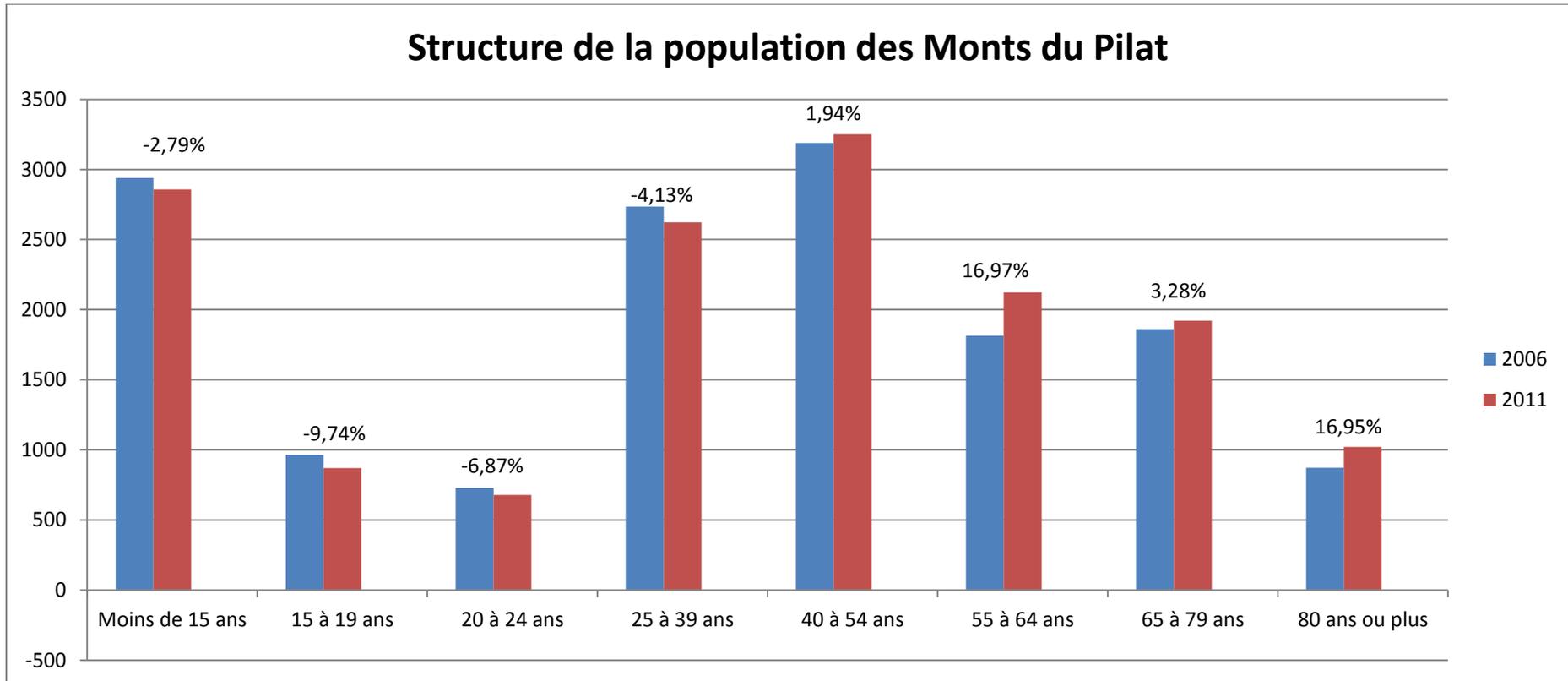
Sources INSEE RGP

On peut distinguer 3 types de communes:

- Les Bourgs Centres : Bourg Argental et St Genest Malifaux comptent près de 3 000 Habitants
- Les Bourgs Secondaires : 6 communes comptent entre 900 et 1 200 habitants
- Les Communes Rurales : 8 Communes comptent moins de 500 habitants

Les communes de St Julien Molin Molette, Planfoy et St Romain les Atheux sont les plus dynamiques en croissance de population, alors que les communes de Jonzieux, Burdignes et Tarentaise sont les moins dynamiques.

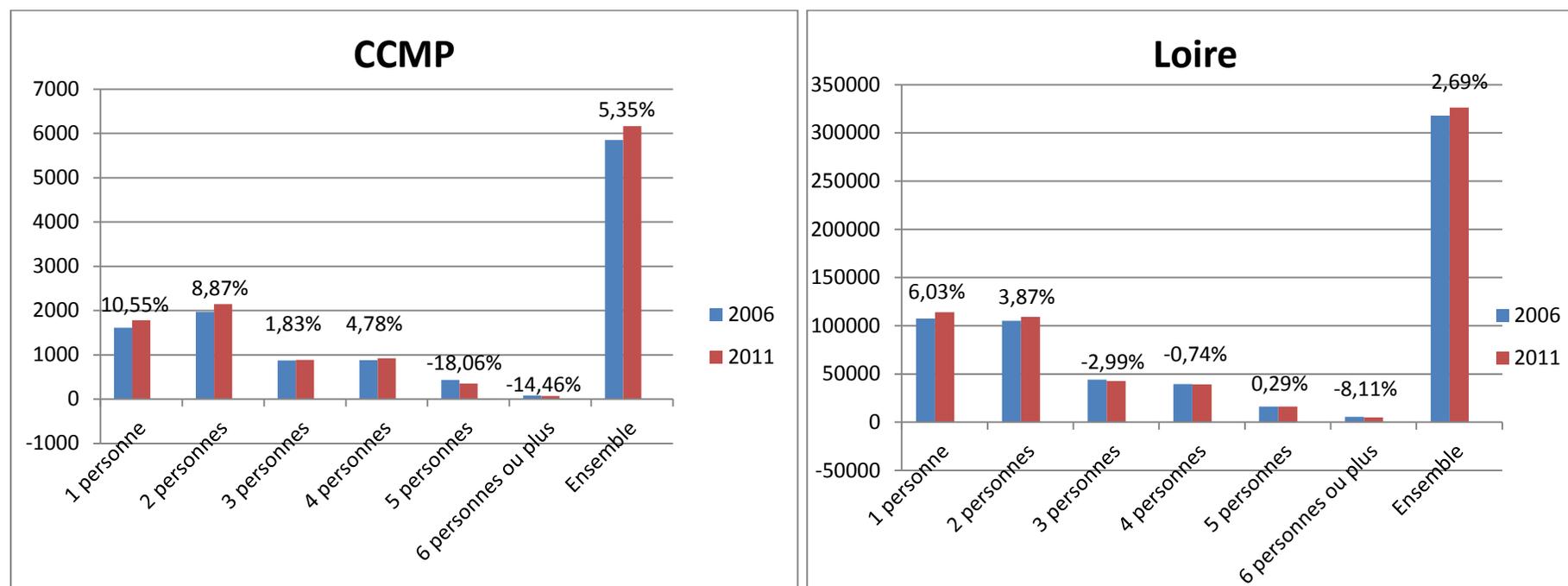
Evolution de la structure de la population :



Source : Insee, RP 2006-2011

On constate que les moins de 15 ans et les 25-54 ans sont très représentés dans les Monts du Pilat. Il est également à noter que la part des 0-39 ans baisse entre 2006 et 2011, alors que les 40-80 et plus augmente. On constate donc un vieillissement de la population.

Evolution de la Taille des Ménages



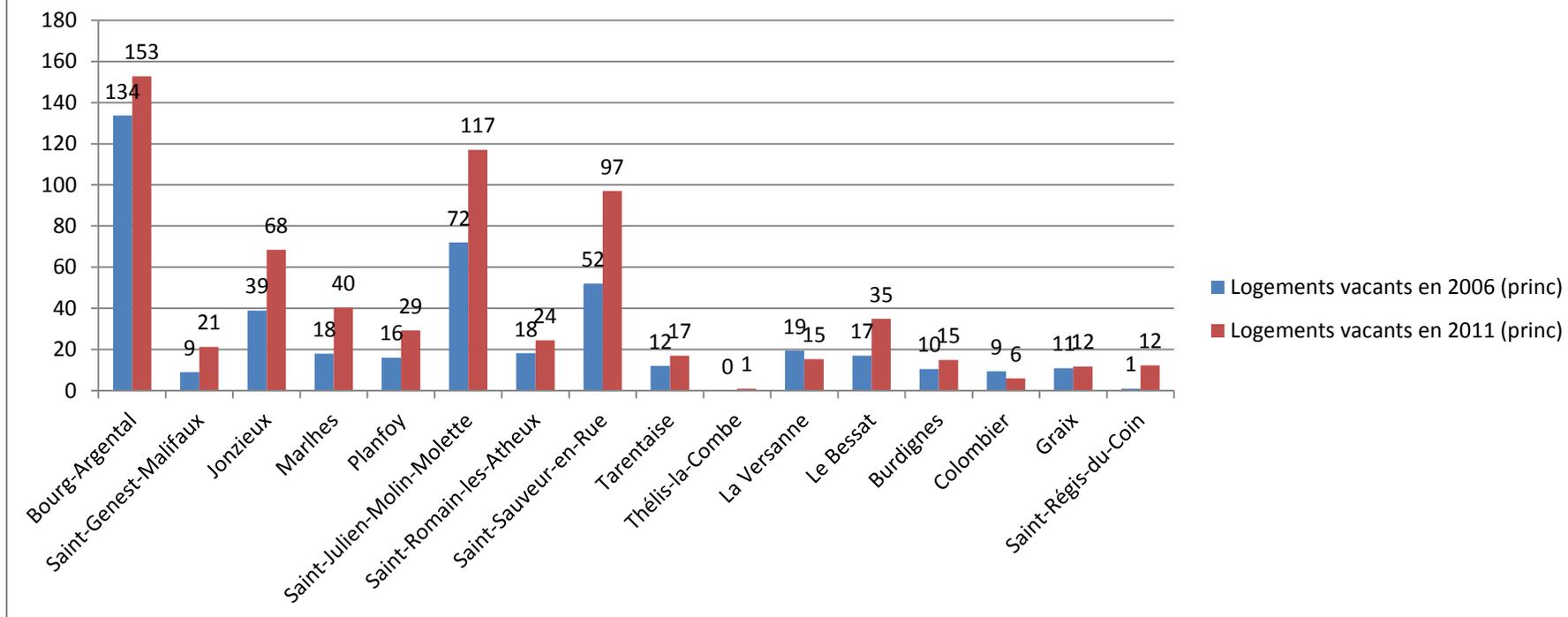
Source Insee, RP2006 et 2011

On constate que les Monts du Pilat comptent, en proportion, moins de ménages unipersonnels que dans la Loire. Cependant ces ménages progressent de plus de 10% entre 2006 et 2011. Cette évolution fait apparaître la nécessité de produire des logements de petite taille.



II. Production de logements

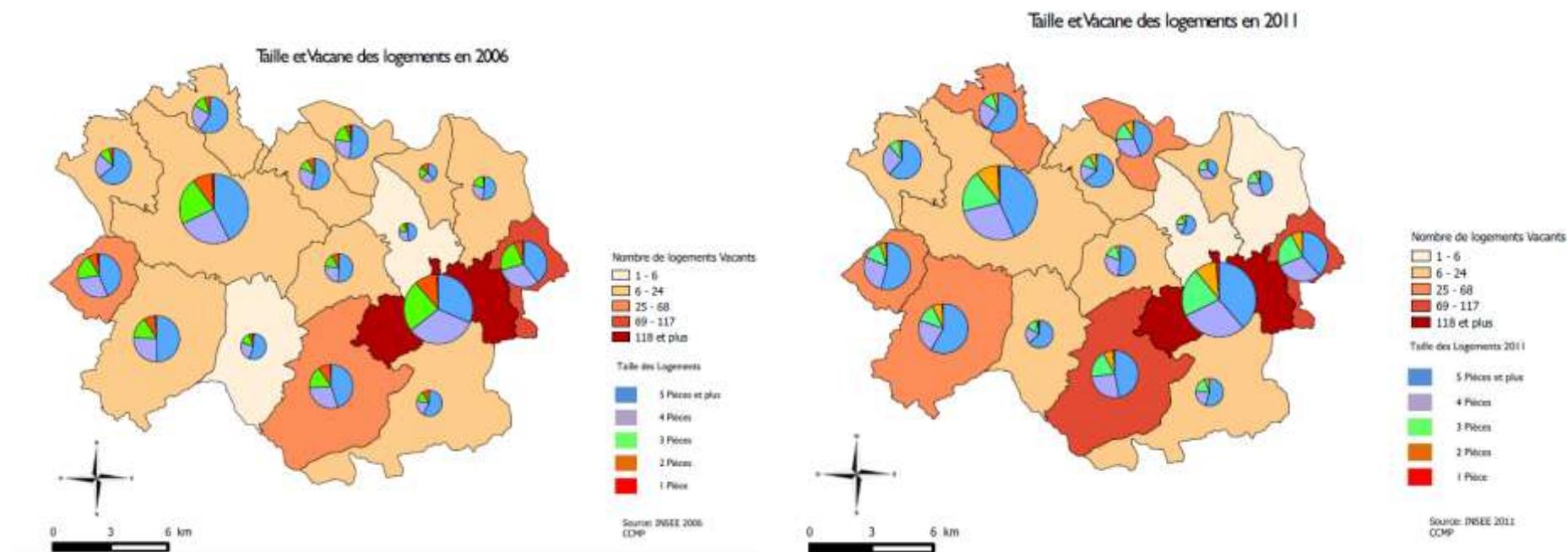
Evolution de la Vacance



Source INSEE 2006-2011

On constate une forte évolution de la vacance des logements sur certaines communes comme St Julien Molin Molette, St Sauveur en Rue ou Jonzieux.

Evolution de la Taille des logements :



La vacance reste importante à Bourg Argental, elle progresse sur St Julien Molin Molette et St Sauveur en Rue. La CCMP dispose de logements de grande taille (5 pièces et plus). La taille des logements change peu entre 2006 et 2011.

Production de logements 2011-2014

Méthode de travail :

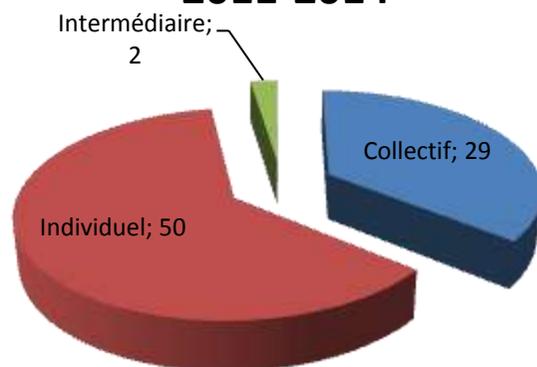
Pour comptabiliser la production de logement sur la période 2011-2014, un inventaire des permis de construire (PC) a été fait avec les communes. Seuls les PC ayant fait l'objet d'un commencement de travaux entre 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014 ont été comptabilisés. Il ne s'agit que des PC qui ont conduit à la production réelle de logements. (Les extensions d'habitation ou les garages sont exclus.) Conformément aux préconisations du PLH, la comptabilisation du nombre de logements produits lors de changement d'usages (granges transformées en logements...), ne débute qu'à compter du 2^{ème} logement.

Une faible production de Logements 2012-2014 :

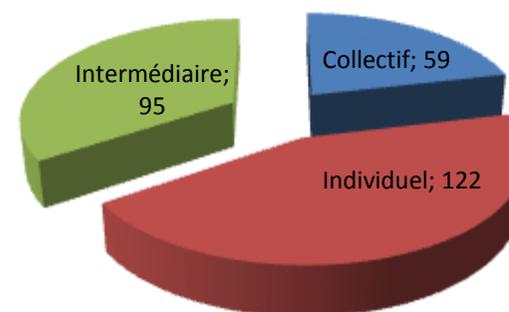
	collectif		Individuel		Intermédiaire		Total	
	PLH sur 3ans	Réalisé	PLH sur 3ans	Réalisé	PLH sur 3ans	Réalisé	PLH sur 3ans	Réalisé
Communes Rurales	0	4	33	16	13	0	45,5	20
Bourg Secondaires	9,8	3	65	23	34	0	109	26
Bourgs Centres	49	22	24	11	49	2	122	35
CCMP	59	29	122	50	95	2	276	81

81 Logements ont été produits sur la période 2011-2014 contre 552 préconisés par le PLH soit 276 sur 3 ans. A mi-parcours, la CCMP a réalisé 15% de ses objectifs de production de logements. Par ailleurs, cette production de logements est peu diversifiée :

**81 Logements produits entre
2011-2014**



**Objectifs du PLH ramené sur 3 ans:
276 Logements**



Quelques éléments d'explication :

De nombreuses **opérations ont été lancées avant 2012** et ne sont donc pas comptabilisées dans ce bilan. Il s'agit par exemple du lotissement des Sources à St Genest Malifaux qui a été réalisé en 2010. Il a permis de construire 12 maisons en bande avec une densité moyenne de 30 logements à l'hectare.

Problématiques économiques :

La CCMP a subi le contexte économique national et départemental qui frappe le secteur de l'habitat : **Les entreprises du BTP de la Loire ont constaté une baisse de 30%** de leur chiffre d'affaire entre 2008 et 2013. Une nouvelle baisse de 30% a été constatée sur l'année 2014. Par ailleurs le **prix du foncier** a augmenté entre 2012 et 2014 notamment en raison de la réduction des surfaces constructibles des documents d'urbanisme du territoire. L'augmentation des prix du foncier explique pour partie la réduction du nombre de logements produits.

Problématiques juridiques et réglementaires :

De nombreux **documents d'urbanisme du territoire étaient en révision** sur la période 2012-2014. Ces révisions ont retardé la réalisation de certaines opérations. D'autres tardent à être mises en œuvre pour des raisons juridiques puisque **des permis de construire ont été attaqués**. Ces PC n'ont donc pas pu faire l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier et ne sont donc pas comptabilisés. Enfin des secteurs n'ont pas pu être bâtis en raison **d'interdictions préfectorales portant sur le réseau d'eau ou l'assainissement**.

Des opérations sont en cours pour la période 2015-2017 :

Il s'agit du lotissement de St Julien Molin Molette, de l'Eco Hameau de Burdignes qui prévoit 11 lots de 430 à 785m² ou du lotissement « Sous l'Ogelière » à Bourg Argental qui prévoit la commercialisation de 19 lots de 400 à 826m². Ces opérations généreront des logements lors de la deuxième moitié du PLH.

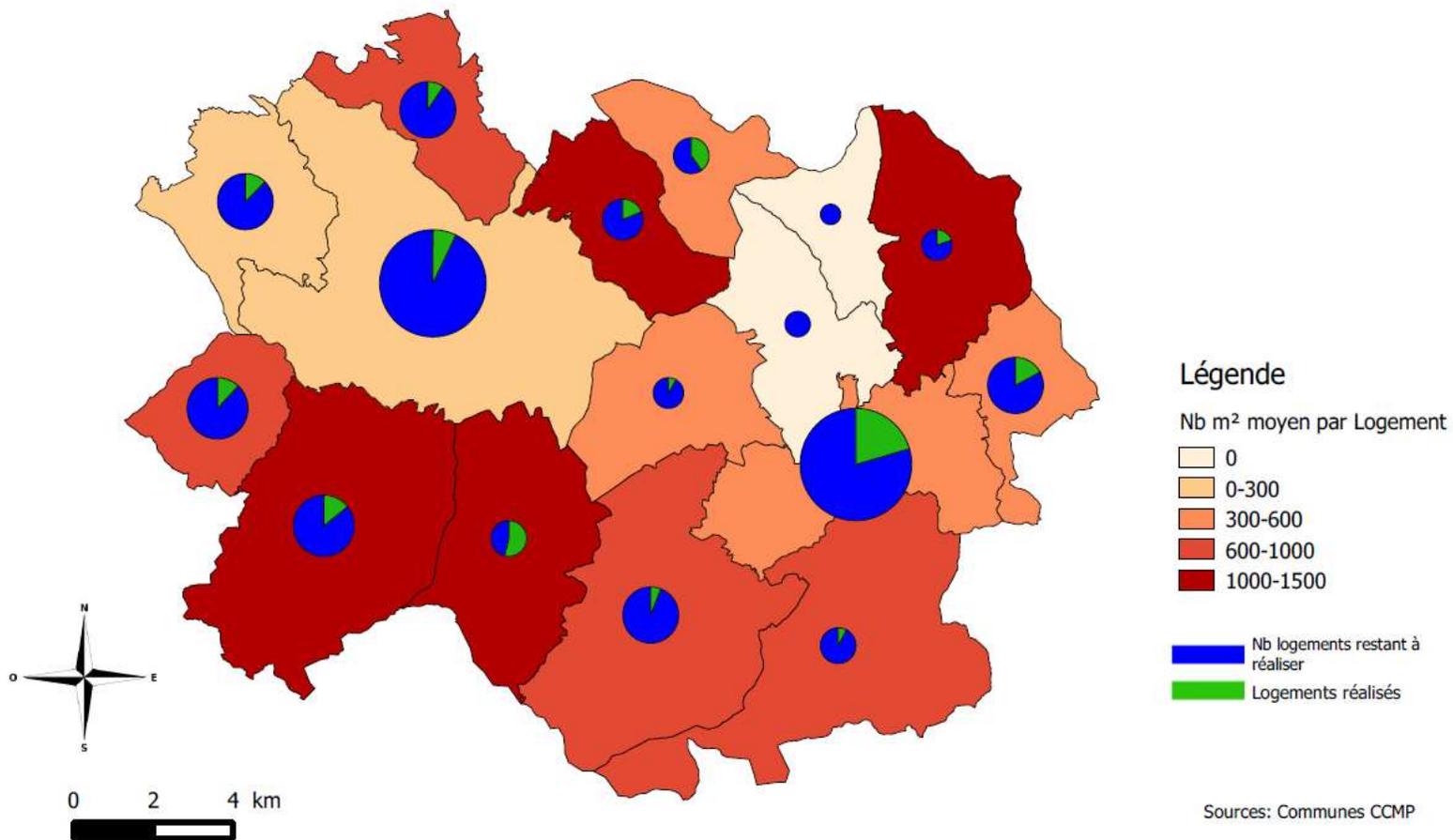
Une faible consommation d'espaces :

53 335m² ont été nécessaires pour produire les 81 logements sur la période 2012-2014. Ces consommations d'espace sont inférieures à ce qui a été préconisé par le PLH car la production de logement a été très faible.

	Nb m ² moyen par logement:	
	PLH	Réalisé
Communes Rurales	668	1 107
Bourg Secondaires	621	741
Bourgs Centres	400	341
CCMP	531	658

Le nombre de m² moyen par logement est de 658m² contre 531 préconisé par le PLH. L'écart s'explique par le fait que la production de logements s'est fait d'abord en individuel. Ainsi les opérations d'habitat collectif et d'habitat intermédiaire, généralement plus denses, ont été trop rares pour pouvoir rattraper les opérations d'habitat individuel. Les opérations en changement d'usage ou en division parcellaire sont venues réduire le nombre de m² moyen par logement car ces opérations ne consomment pas de foncier.

Surfaces Consommées par logement





III. Bilan triennal des Actions du Programme Local de l'habitat

Bilan financier du PLH

Actions	Intitulé de l'action	Bilan Financier 2012-2014
ACTION 1	Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général de requalification du parc privé, centré sur l'habitat indigne, l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap, et la lutte contre la précarité énergétique.	111 681.69€ TTC *
ACTION 2	Aide financière pour l'accession sociale de logements vacants dans les centres-bourgs	0€
ACTION 3	Aides aux communes pour la mise en œuvre d'un urbanisme durable	35 250€
ACTION 4	Soutien à la requalification du parc social public existant et à la production d'une offre nouvelle adaptée aux besoins locaux	0€
ACTION 5	Observatoire de l'habitat et du foncier	2 616.30€
ACTION 6	Animation du PLH	52 860€**
Total		202 408 €

*Reste à charge pour la CCMP (Animation PIG + Subventions aux propriétaires - aide de l'ANAH à l'ingénierie.)

** D'après une évaluation des temps passés par le chargé de missions AEDD sur les questions de l'habitat et de l'urbanisme.

Conclusion

Le Bilan triennal du PLH a mis en avant des données sociodémographiques : la Communauté de Communes des Monts du Pilat comptait 15 366 habitants au 1^{er} janvier 2012. Cette population est influencée par les agglomérations voisines et a tendance à vieillir. Les ménages du territoire comptent de moins en moins de personnes et les ménages unipersonnels progressent plus vite dans les Monts du Pilat que dans la Loire. Ces évolutions sont importantes pour déterminer les besoins du territoire en termes de typologie des logements.

Le Programme Local de l'Habitat permet de suivre les évolutions de l'habitat et de créer les conditions d'une production de logements diversifiée et adaptée aux besoins du territoire. Les données statistiques de 2011 montrent que la CCMP compte principalement des logements de grande taille et que la vacance des logements est importante. Un suivi plus fin de la production de logements a été fait en collaboration avec les communes sur la période 2012-2014. Il montre que le nombre de logements produits a été très inférieur aux objectifs du PLH car en 3 ans, la CCMP n'a réalisé que 15% de ses objectifs à 6 ans. La densité des logements réalisés est de 15,38 logements à l'hectare contre 18,80 recommandé par le PLH. Le manque de logements réalisés en intermédiaire peut expliquer le décalage avec les objectifs de densité du PLH.

Plus de 200 000€ ont été investis par la CCMP sur la question de l'habitat entre 2012 et 2014. Cette somme est principalement mobilisée dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) qui a permis de financer près de 70 dossiers pour plus de 1 790 000€ de travaux. Le bon fonctionnement du PIG sur ses deux premières années est aujourd'hui remis en cause avec la difficulté budgétaire de l'ANAH.

Ces 3 premières années du PLH ont été l'occasion de collaborations fructueuses entre la CCMP et ses communes. Ces collaborations seront à développer sur la période 2015-2017 afin de mettre en place des politiques permettant la production de logements diversifiés et économes en foncier.