

dossier

CC du 28/01/2020

DE PRESSE

> Programme local de l'habitat 2020-2026

> Deux maisons France services pour un service de proximité aux habitants

SOMMAIRE

Un programme local de l'habitat (2020-2026) à l'échelle de 87 communes

1. Une agglomération riche de sa diversité.....3
2. Un PLH qui définit le développement urbain de demain et qui anticipe les attentes futures des habitants5
3. Un programme d'actions opérationnelles7
4. Un encadrement précis de la production de logements sur le territoire9

Deux maisons France services labellisées sur le territoire

1. Qu'est-ce qu'une maison France services ?.....10
2. Les apports des maisons France services.....10
3. Informations pratiques.....11

Programme local de l'habitat (2020-2026) à l'échelle de 87 communes

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le programme local de l'habitat définit pour 6 ans les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement des habitants, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées et l'efficacité énergétique des logements.

Ce nouveau programme local de l'habitat marque une évolution par rapport aux précédentes politiques dans ce domaine. Il met l'accent sur la nécessité de rendre attractif l'habitat en centre-bourg et centre-ville et d'éviter l'étalement urbain. Ce nouveau PLH 2020-2026 est :

- Un PLH au service du territoire, fondé sur les besoins immédiats des habitants tout en prévoyant les évolutions futures.
- Un PLH partagé par les communes et les acteurs institutionnels, professionnels, associatifs du logement.
- Un PLH équilibré avec une répartition des logements et des règles de mixité sociale qui vise un meilleur équilibre social du territoire.
- Un PLH territorialisé décliné à l'échelle communale et adapté aux besoins de chaque bassin de vie.
- Un PLH opérationnel dont le plan d'actions s'adresse aussi bien aux communes, aux partenaires, aux acteurs du logement qu'aux habitants.
- Le PLH est élaboré de concert avec le plan local d'urbanisme intercommunal et il fait le lien avec les autres documents stratégiques de Loire Forez agglomération (politique environnementale, économique, sociale et culturelle).

1. Une agglomération riche de sa diversité

1.1 Constats

Loire Forez jouit d'une situation avantageuse au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes, à proximité des agglomérations de Saint-Etienne, Clermont-Ferrand et dans la zone d'influence de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Le territoire se compose d'une diversité de contextes (urbains, périurbains, ruraux et montagnards) qui ont dû être pris en compte au moment de la définition de la politique de l'habitat.

Avec ses 132 000 hectares et ses 87 communes, le périmètre de Loire Forez agglomération recouvre des situations diverses avec des spécificités liées à leur histoire, leur contexte géographique, topographique, leur évolution urbaine. Le PLH s'efforce d'apporter une réponse adaptée à chacune d'elles dans une logique de développement équilibré du territoire.

Dans ce contexte, les principaux éléments de diagnostic à retenir sont les suivants :

- > **La démographie globale est dynamique** mais très différente selon les secteurs. Les zones de montagnes peinent en effet à conserver leurs habitants. En Loire Forez, l'existence d'une offre locative suffisante est une condition essentielle de ce dynamisme : en arrivant sur le territoire deux tiers des nouveaux habitants se logent dans le parc locatif.
- > Le vieillissement des logements (51 % des logements construits avant 1974) et la proportion importante de logements individuels (80 %) sont autant de facteurs qui conduisent à générer de **fortes problématiques de performance énergétique** croisant des enjeux sociaux, environnementaux, économiques et urbains.
- > **Le parc des logements est marqué par une importante vacance**, environ 1 logement sur 10 est vacant. Cette problématique est renforcée par le développement d'une offre de logements neufs qui, si on ne traite pas la question des logements vacants, peut créer une spirale de dévalorisation des centres et accentuer la vacance. Ainsi, on estime à 13 le nombre de logements vacants supplémentaires générés lorsque sont créés 100 logements neufs.
- > Par ailleurs, en ce qui concerne l'aménagement du territoire on constate **une perte d'attractivité générale des centres-bourgs** se manifestant notamment par une vacance commerciale (17 % sur les 16 principales communes).
- > Le territoire est aussi marqué par une **problématique d'accès au logement abordable et en bon état**. Seulement 7 % du parc de logement est géré par les bailleurs sociaux. Cinq communes sont déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU (cet article demande aux communes concernées un taux minimum de logements sociaux), alors même que 60 % des ménages du territoire sont éligibles au parc locatif social. En parallèle, il existe un parc locatif privé à loyer relativement bas (caractéristique des territoires détendus du point de vue l'immobilier). Une partie de ce parc est dans un état moyen voire dégradé.
- > **Les parcours résidentiels pour les ménages en situation précaire ne sont pas fluides** et se font parfois dans des conditions de vie ne répondant pas aux critères de décence de logement. Une partie importante de la population ne mobilise pas les aides auxquelles elle peut prétendre du fait de ses ressources modestes (68 % des ménages sont éligibles aux aides de l'agence nationale de l'habitat).

1.2 Structuration du territoire

Sur les 87 communes formant l'agglomération, 78 comptent moins de 2 000 habitants et 61 sont classées en zone de montagne.

La densité de population est assez faible : 81 habitants au km² contre 97 en moyenne en France. Près d'un habitant sur deux vit dans une commune de moins de 2 000 habitants.

Les zones les plus densément peuplées s'étendent le long d'un axe qui va de Saint-Just Saint-Rambert jusqu'à Boën-sur-Lignon.

Le territoire de Loire Forez est structuré autour de polarités :

- Polarité montbrisonnaise : Montbrison, Savigneux, Champdieu, Saint-Romain-le-Puy et Ecotay-l'Olme.
- Polarité Saint-Just Saint-Rambert : Bonson, Saint-Just Saint-Rambert, Saint-Cyprien, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal.
- Polarités locales : Boën-sur-Lignon, Chalmazel-jeansagnière, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château et Usson-en-Forez.
- 72 communes sont hors polarités.

Les polarités concentrent dans leurs centres-bourgs / centres-villes des services de bonne qualité (commerce, santé, éducation, culture, sport, ...) et rayonnent sur les communes rurales alentour. Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château et Boën-sur-Lignon, par exemple, constituent de réels points de ressources à conforter pour continuer d'irriguer les zones plus rurales de leurs bassins de vie respectifs.

2. Un PLH qui définit le développement urbain de demain et anticipe les attentes futures des habitants

2.1. Une démarche d'élaboration partenariale

Le programme local de l'habitat s'est élaboré en trois phases :

- d'abord à partir d'un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat sur le territoire ;
- ensuite à travers un document d'orientations qui énonce les grands principes du PLH ;
- enfin par un plan d'actions traduisant les orientations et le rythme de production de logements quantifié et localisé à l'échelle communale.

Ce PLH 2020/2026 s'appuie à la fois sur les éléments du diagnostic et sur un large travail partenarial tout au long du processus. Il est le fruit d'échanges et de discussions avec les élus de chacune des communes ainsi qu'avec tous les acteurs de l'habitat : les services de l'Etat, le Département de la Loire, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, l'Etablissement public Foncier Régional, les bailleurs sociaux, les promoteurs et agents immobiliers, les associations...

Les enjeux, orientations et actions en matière d'habitat ont ainsi été débattus dans le cadre de plusieurs groupes de travail composés d'élus et/ou acteurs locaux de l'habitat, avant d'être validés en comité de pilotage, puis dans les instances communautaires (bureau et conseil communautaire).

2.2. Un projet de développement urbain harmonieux à l'échelle des 87 communes

L'objectif de Loire Forez agglomération est de maintenir un cadre de vie attractif en concevant un modèle de développement urbain novateur. Il s'agit aujourd'hui de concentrer les efforts sur l'habitat existant en centre-bourg et centre-ville, en encourageant la rénovation. En effet, à travers ce PLH, Loire Forez agglomération a pour ambition de :

- **Maîtriser la consommation foncière.** pour maintenir un cadre de vie de qualité et préserver les capacités de productions agricoles, il est nécessaire de gérer de manière la plus économe possible le foncier. En effet, l'étalement urbain pose question sur le plan environnemental et sur l'aménagement du territoire (réseaux, ramassage scolaires, déplacements, collecte des ordures ménagères, etc.) Les habitants sont en outre de plus en plus demandeurs de proximité, que ce soit pour les services, l'emploi ou le commerce. L'éparpillement de l'habitat ne permet pas de répondre à cette attente, notamment pour les plus vulnérables d'entre eux (jeunes, personnes âgées, personnes disposant de faibles revenus,...)

- **Minimiser les déplacements.** Il s'agit de positionner l'habitat au plus proche des services, équipements et emplois, aussi bien pour des raisons d'évolution sociétale que pour des raisons environnementales.

- **Permettre l'accès au logement pour tous.** Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements pour pouvoir répondre aux besoins variés des usagers tout au long de leur parcours résidentiel. La prépondérance du logement individuel (80 % des logements) ne permet pas à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins et à ses moyens.

- **Améliorer la qualité du parc de logement.** L'enjeu est d'améliorer les logements sur l'ensemble du territoire (amélioration de la performance énergétique, adaptation à la vieillesse et au handicap, etc.) Une attention particulière sera portée sur la base d'un projet communal transversal (habitat, commerce, aménagement des espaces publics, vivre ensemble, culture, etc.) sur les centres-villes et centres-bourgs pour les adapter aux modes de vie et attentes actuels des ménages.

Les 5 orientations qui seront mises en œuvre pour la période 2020-2026 réaffirment les fondamentaux de la politique de l'habitat de Loire Forez agglomération :

1. Développer un modèle de production de logements économe en foncier et en déplacements.
2. Offrir un logement abordable pour tous et favoriser les parcours résidentiels.
3. Moderniser et adapter le parc de logements existant.
4. Redynamiser les centres-bourgs, centres-villes afin d'améliorer la qualité de vie.
5. Organiser géographiquement et quantitativement le développement de l'offre résidentielle.

Ces axes de travail se déclinent en 20 actions.

Elles s'inscrivent dans une approche globale de l'habitat pour agir sur la production neuve mais aussi et surtout dans une volonté accrue d'agir sur l'existant (public, privé, locatif, accession). Les orientations du PLH ont été définies dans un souci d'aménagement durable du territoire (ne pas générer de coûts, ni des impacts environnementaux de façon inutile et non maîtrisée) tout en prenant en compte la diversité des contextes pour que chaque commune du territoire soit en capacité, à sa mesure, d'accueillir des habitants dans un cadre solidaire.

3. Un programme d'actions opérationnelles

L'enjeu pour ce nouveau PLH est d'être le plus efficient possible en évitant l'éparpillement des aides et des financements ainsi que l'accompagnement de projets ponctuels dont les effets à moyen et long terme sont difficiles à mesurer. Il s'agit d'aider prioritairement les projets qui s'inscrivent dans une réflexion globale et qui contribuent au dynamisme des centres-bourgs et centres-villes. La plupart des aides peuvent être cumulables afin d'obtenir un effet levier suffisant à la réalisation des projets.

L'objectif est bien de créer les conditions pour que les investisseurs publics et privés puissent intervenir dans une logique de modernisation et d'amélioration de l'habitat. Il s'agit de mobiliser au mieux les aides du PLH mais aussi celles des autres partenaires financiers dans le cadre d'un projet global élaboré par les communes, avec l'accompagnement de Loire Forez, pour répondre aux mieux aux attentes des habitants et de créer une véritable dynamique de revitalisation des centres-bourgs.

La mise en œuvre de ces orientations représente un investissement pour Loire Forez agglomération d'environ 20€/an/habitant. Au total 13 millions d'euros sont mobilisés pour le territoire sur 6 ans au travers de 20 actions.

3.1 Aides pour les projets urbains et les opérations de requalification des centres-bourgs

Loire Forez agglomération s'est engagée pour la revitalisation des centres bourgs et des centres villes. Elle apporte ainsi un appui technique aux élus municipaux visant à revitaliser les centres-bourgs. L'objectif est d'anticiper les évolutions des besoins des ménages en termes de conditions d'installation (logement, commerce, services, équipements...). Le PLH s'inscrit pleinement dans cette démarche pour redonner vie aux centres des communes.

Sur la base du projet urbain global, les communes, leurs habitants et usagers ainsi que les acteurs de l'habitat pourront mobiliser de façon combinée les différentes aides proposées. Au total ce sont près de 6,8 millions d'euros mobilisés pour les projets communaux déclinés en 8 actions.

> **Aide au financement des déficits fonciers.** L'objectif pour Loire Forez agglomération est de proposer aux investisseurs institutionnels (bailleurs sociaux ou promoteurs) un foncier à un prix abordable et ainsi permettre un équilibre financier des opérations.

> **Aide aux publics dits « spécifiques ».** Il s'agit d'apporter une réponse aux besoins spécifiques que certains ménages ont en matière de logements : accessibilité, proximité des commerces et services, logements spécifiques et peu chers.

> **Valoriser l'offre locative communale conventionnée.** Il s'agit d'accompagner les communes rurales dans la création de logements sociaux.

> **Aide aux bailleurs sociaux.** Il s'agit d'inciter les bailleurs sociaux à intervenir sur des opérations

de renouvellement urbain.

> **Aide aux bailleurs privés.** Cette aide vise à encourager les bailleurs privés à la réhabilitation globale de leur immeuble.

> **Maison à 1 €.** Cette action expérimentale vise à réhabiliter de petits immeubles et maisons dégradés, vacants depuis plusieurs années et présentant un réel enjeu de remise en état. La collectivité acquiert le bien et le cède ensuite à 1 € à un preneur sous des conditions visant une réhabilitation de qualité.

> **Aide à la primo accession en centre-bourg/centre-ville.** Il s'agit de faciliter l'installation des primo-accédants (souvent des jeunes ménages) dans les centres, avec une aide à l'acquisition et aux travaux.

> **Aides aux travaux avec impact patrimonial visible.** Dans les centres avec un patrimoine bâti patrimonieusement riche, mais parfois dégradé, la combinaison du coût de réhabilitation et du respect des prescriptions « Architectes des bâtiments de France » peut parfois être onéreuse. Il s'agit lorsque ces réhabilitations entrent dans le cadre d'un dispositif initié par la commune (opération façade par exemple) de prendre en charge une partie de ces surcoûts, pour soulager le bilan financier de ces opérations.

3.2 Aides pour l'amélioration globale du parc de logements

Des aides concernent également l'ensemble du territoire afin d'offrir des conditions favorables pour que les ménages puissent vivre ou s'installer sur le territoire en fonction de leur parcours résidentiel : location, primo-accession, adaptation du logement au handicap, au vieillissement, etc. Il s'agit aussi d'améliorer le logement et les conditions de vie dans le logement et de pouvoir valoriser le bien.

Au total ce sont près de 7.4 millions d'euros mobilisés déclinés en 6 actions.

> **Créer une entrée unique habitat.** Il s'agit de orienter et répondre en un lieu unique à l'ensemble des préoccupations des habitants en matière de logement. La Maison Départementale de l'Habitat et du Logement déjà existante pourrait être cette entrée unique habitat.

> **Inciter aux travaux ayant un impact patrimonial visible via des aides financières.**

> **Valoriser la rénovation énergétique des logements.**

> **Avance de trésorerie pour les ménages rencontrant des difficultés financières** afin de lutter contre le mal logement.

> **Aide à la primo-accession en centre-bourg, centre-ville.**

> **Aide à la réhabilitation des logements.**

3.3. Un PLH exécutoire à partir de mars 2020

Le PLH est approuvé au conseil ce mardi 28 janvier. Le règlement des attributions des aides sera voté au conseil de février. Le PLH sera alors exécutoire à partir de fin mars 2020.

Les premières aides à destination des bailleurs et des usagers seront mises en place rapidement. Tandis que les aides expérimentales seront envisagées pour une mise en oeuvre courant 2021.

4. Un encadrement précis de la production de logements sur le territoire

4.1 Viser un développement démographique cohérent

Le PLH porte un effort soutenu sur les zones bâties et les logements existants pour que ce parc soit requalifié, qu'il reste ou redevienne attractif et pour limiter l'étalement urbain. Néanmoins, les besoins quantitatifs en logements demeurent importants. L'objectif du PLH 2020-2026 est ainsi de maintenir un certain niveau de production de logements pour répondre aux besoins de la population, dans un contexte foncier contraint.

Il est ainsi visé une production maximum de 4 000 logements sur la période 2020-2026, comprenant la remise sur le marché a minima de près de 900 logements vacants et la création de plus de 3000 nouveaux logements. Cela répond à la croissance démographique actuelle.

Cet objectif est réparti à l'intérieur du territoire de Loire Forez agglomération selon la structuration en polarités. Ainsi toutes les communes continuent à se développer mais une part plus élevée est réservée aux communes des polarités Montbrissonnaise et Pontrambertoise où l'on trouve les commerces, équipements, services, administrations et emplois.

4.2 Equilibrer l'offre de logements sociaux sur le territoire

Compte tenu de leurs obligations légales, 5 communes doivent produire un important volume de logements sociaux, afin que ceux-ci atteignent la proportion de 20 % du parc total à l'horizon 2025. Et bientôt 2 autres seront également soumises à cette disposition.

Les autres communes de polarités devront aussi veiller au développement de ce type d'offre de logement.

Pour l'ensemble des autres communes, les besoins et la production seront analysés au cas par cas, sans objectifs impératifs.

Il ne s'agit plus de réfléchir seulement logements sociaux mais en termes de projet. L'objectif est bien de construire avec les communes un projet global à même d'identifier des opérations de logement social.

Pour les communes de polarité et les communes concernées par l'article 55 de la loi mais non déficitaires, Loire Forez agglomération propose un rythme de production de 20 % de logements sociaux par rapport à la production totale, permettant ainsi de maintenir les équilibres existants.

Deux maisons France Service sur le territoire

Dans le cadre de son engagement volontariste en faveur de l'accès aux services publics de proximité, Loire Forez agglomération vient d'être labellisée par le gouvernement pour deux « Maisons France Services » à Noirétable et Saint-Bonnet-le Château. L'objectif : apporter des réponses concrètes aux tracas administratifs du quotidien.

À la suite des déclarations du Président de la République en avril 2019 et un appel à candidatures du gouvernement, les 460 premières Maisons France services ouvriront leurs portes en janvier 2020. Loire Forez agglomération a fait acte de candidature pour la labellisation de la Maison de services au public qu'elle gère à Noirétable et l'ouverture d'une nouvelle structure à Saint-Bonnet-le-Château. Sur plus de 800 projets, l'Etat a reconnu trois structures d'accueil sur le département de la Loire, dont deux situées sur le territoire de Loire Forez agglomération.

1. Qu'est-ce qu'une maison France services ?

Lieu d'accueil, d'informations et d'accompagnement de tous les publics, la Maison des services publics à Noirétable et son antenne à Boën-sur-Lignon assurent déjà une meilleure accessibilité aux services publics sur ce secteur rural. En un lieu unique, les usagers sont accompagnés dans leurs démarches de la vie quotidienne.

Chaque maison fonctionne avec deux agents de Loire Forez agglomération formés, dont un spécifiquement sur l'accompagnement des publics au numérique. Deux espaces numériques sont également proposés en accès libre.

Les agences nationales assurent des permanences in situ ou en visio conférence pour le public. Ainsi les habitants pourront interroger Pôle emploi, la Caisse Nationale d'Assurance Maladie, la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse, la Caisse Nationale d'Allocations Familiales, la Mutualité Sociale Agricole, les représentants du Trésor Public ou du ministère de la justice. Les services départementaux (assistantes sociales, insertion et RSA, Maison Loire autonomie) et la mission locale du Forez sont également présents.

Aussi, à compter du 1^{er} janvier 2020, la maison de services au public de Noirétable devient une maison France services.

De même, une seconde maison France services ouvre ses portes à Saint-Bonnet-le-Château, au sein de l'espace communautaire « Déchelette », à partir du jeudi 30 janvier.

2. Les apports des maisons France services

Le réseau France services poursuit trois objectifs :

- Améliorer l'accessibilité aux services publics,
- Faciliter les démarches administratives,
- Renforcer la qualité de service avec la mise en place d'un plan de formation d'agents polyvalents et d'un socle commun de services proposés.

L'offre de services sera adaptée en fonction des besoins des habitants de chaque secteur et de l'engagement des partenaires.

Grâce à cette labellisation, Loire Forez poursuit son action en matière de cohésion sociale, et bénéficie d'un financement de l'Etat et du fonds inter-opérateur à hauteur de 30 000€ par an par structure. Avec ces équipements, l'Agglo organise son territoire et structure l'offre de services publics au plus près des habitants, s'appuyant sur ses centralités, pour plus de proximité et de réactivité.

Par cette démarche, Loire Forez entend également contribuer à réduire la fracture numérique en milieu rural pour tous les publics en proposant des accompagnements personnalisés pour développer l'usage des outils numériques. Il s'agit également de conseiller les publics en recherche d'emploi ou de formation et de les orienter vers des emplois locaux.

3. Informations pratiques

Famille, santé, social, retraite, logement, déplacements, emploi, accès aux droits... les maisons France services offrent au public un accompagnement personnalisé dans les démarches administratives quotidiennes et la mise à disposition d'équipements informatiques à proximité des usagers.

3.1. La maison France Services à Noirétable

7 place de l'église - Tél : 04 77 24 97 08 - mfs.noiretable@loireforez.fr

Horaires d'ouverture :

Lundi et mardi : 8h30-12h30 et 13h30-16h30 sur RDV l'après-midi

Mercredi : 8h30-13h

Jeudi : 8h30-12h30 et 13h30-16h30

Vendredi 8h30-12h30

Samedi : 8h45-12h15 (fermée le dernier samedi de chaque mois)

Les permanences :

- Informations sur les services de Loire Forez agglomération :
mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h30
- DVS (assistante sociale) :
les mardis, jeudis, vendredis sur rendez-vous
Tél : 04 77 97 72 72
- DIE (service insertion RSA) :
les lundis sur rendez-vous
Tél : 04 77 96 56 74
- Mission locale du Forez (pour les moins de 25 ans) :
les jeudis après-midi sur rendez-vous
Tél : 04 77 58 42 03

- CIDFF (permanences juridiques) :
le mardi après-midi une fois/mois de 14h à 17h sur rendez-vous
Tél : 04 77 01 33 55
- Maison Loire Autonomie :
le 2^e mardi du mois de 9h à 12h sur rendez-vous
Tél : 04 77 24 97 08
- Conciliateur de Justice :
le 2^e mardi du mois de 9h à 12h sur rendez-vous
Tél : 04 77 24 97 08
- Soliha : le 3^e vendredi du mois de 9h à 12h et sur rendez-vous l'après-midi
- Rénov'Actions 42 : le 1^{er} vendredi du mois de 9h à 12h.

3.2. La maison France Services à Saint-Bonnet-le-Château

Espace Déchelette – 1 rue d'Augel - Tél : 04 77 50 14 30 - mfs.sbc@loireforez.fr

Ouverture le jeudi 30 janvier 2020

Horaires d'ouverture :

Lundi, mercredi, jeudi : 8h30 - 12h30 et 13h30 – 17h

Mardi et vendredi : 8h30 -12h30

Les permanences :

- Mission locale du Forez (-25 ans) :
le dernier jeudi du mois sur rendez-vous de 14h à 16h30

- Les services départementaux (assistantes sociales, insertion et RSA, Maison Loire autonomie) situés dans le bâtiment en face de la maison France services accueillent également le public le lundi toute la journée et lors de permanences, sur rendez-vous, du mardi au vendredi.

Des permanences avec d'autres partenaires seront mises en place dans les mois à venir.

Les maisons France Services mettent également en relation les usagers avec les autres partenaires qui ne proposent pas de permanence sur place (CAF, CPAM, Enedis, Carsat, MSA...).