



Bilan du Programme Local de l'**Habitat** **Loire Forez** 2020-2022

Direction Habitat et projets urbains
2^{ème} Bilan
Avril 2020 – Avril 2022

*Document établi par Loire Forez Agglomération
17 boulevard de la préfecture – CS 30211
42605 MONTBRISON cedex*

BILAN ARRÊTÉ AU 04/04/2022

BILAN ACTE EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11/10/2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE	3
RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	3
Rappel des six orientations du PLH	3
Territorialisation du PLH.....	5
Programme d'actions et programmation en logement du PLH	6
Conduite d'un observatoire de l'Habitat.....	7
I. LES CHIFFRES CLÉS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER	8
1. L'évolution des besoins en logement au regard des évolutions démographiques et socio-économiques de Loire Forez agglomération	8
2. Un territoire marqué par les résidences principales et le parc occupé en propriété malgré un poids fort des résidences secondaires et logements vacants	10
3. Les principales dynamiques observées au niveau du parc de logements en cours de réalisation sur Loire Forez agglomération	12
4. Les principales dynamiques du marché du foncier et de l'immobilier	13
5. Zoom sur l'évolution du taux de logements sociaux dans les communes de Loire Forez soumises à l'article 55 de la loi SRU	15
6. Zoom sur la demande locative sociale sur Loire Forez	15
II. L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE MISE EN PERSPECTIVE AVEC LES ACTIONS DU P.L.H.	18
2.1 Actions supports	18
2.2 Actions à destination des communes et des partenaires.....	37
2.3 Actions à destination des ménages	48
III. SYNTHÈSE DU P.L.H.	60
DÉFINITIONS	62

PRÉAMBULE

Lors du conseil communautaire du 20 janvier 2020, le Programme Local de l'Habitat (2020-2026) a été approuvé. Il est devenu exécutoire le 4 avril 2020. Le règlement communautaire des aides en matière d'habitat a été approuvé en séance du conseil communautaire du 28 février 2020.

Le présent document fait état de l'avancement du PLH au terme de sa 2^{ème} année d'animation. Il a été fait un point sur la construction neuve, l'état d'avancement des actions et des focus thématiques sur les problématiques de l'habitat (marché de l'immobilier, vacance de logements...).

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'article R302-13 du code de la construction et de l'habitation précise que Loire Forez agglomération doit dresser un bilan annuel de réalisation et décider d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.

Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations sont transmis aux communes ainsi qu'au Préfet et sont tenus à la disposition du public.

Ce bilan annuel est composé de plusieurs parties :

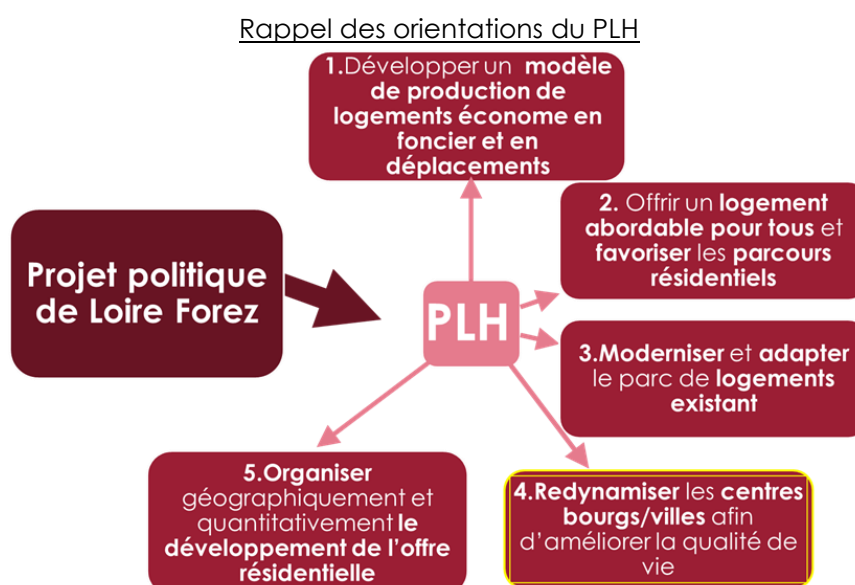
- ⇒ Un rappel des orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat,
- ⇒ Une actualisation des principales données de cadrage qui analyse les dynamiques territoriales récentes, et dresse un bilan de la réalisation à mi-parcours des objectifs de production de logements,
- ⇒ Le bilan du plan d'actions du PLH au terme de la 2^{ème} année du PLH.

RAPPEL DES SIX ORIENTATIONS DU PLH

Le Programme Local de l'Habitat (2020-2026) répond à une vision politique d'un développement qui doit être plus durable. Il définit une stratégie en matière d'habitat qui permette d'apporter sur le long terme des réponses adaptées en matière de logement à l'ensemble des habitants du territoire.

Dans ce cadre, il s'agit, tout en maintenant un cadre de vie attractif, de concevoir un modèle de développement urbain différent de celui qui était en vigueur depuis plusieurs décennies. Le PLH souhaite privilégier une intervention de manière prononcée sur l'habitat existant en centre bourg/ville.

La notion de projet global sur le long terme est également essentielle. Cette approche présente l'intérêt de gagner en efficacité et en cohérence, d'éviter les interventions basées sur des opportunités foncières, et d'attirer les investisseurs publics ou privés avec une perspective lisible, construite, partagée, et transversale.



Orientation 1 : Développer un modèle de production de logements économe en foncier et en déplacements

- Lutter contre la vacance. La résorption du parc vacant doit constituer une priorité, notamment lorsqu'elle se concentre dans les centres villes/bourgs. Elle constitue un potentiel de diversification de l'offre, de développement sans consommation foncière et de relance de dynamique entre centre bourg/ville.

- Privilégier le renouvellement urbain et le développement dans le tissu urbain existant pour développer une urbanisation moins consommatrice de foncier (urbanisation dans les espaces déjà construits)
- Densifier la production neuve et développer des formes urbaines moins consommatrices

Orientation 2 : Offrir un logement abordable pour tous et favoriser les parcours résidentiels

- Favoriser le développement d'une offre locative sociale visant à répondre à la demande locale (personnes âgées, jeunes décohabitants, actifs de ressources modestes, personnes en situation de divorce-séparation) concentrée sur les communes de polarités et les communes SRU.
- Favoriser le développement de produits en accession abordable notamment dans les polarités.
- Renforcer et diversifier l'offre très sociale, pour permettre l'accueil des personnes défavorisées
- Faire de la demande des personnes âgées et vieillissantes un facteur de redynamisation de la ville centre et des bourgs.
- Favoriser l'accès des jeunes à un logement autonome.
- Répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Orientation 3 : Moderniser et adapter le parc de logements existants

- Améliorer le parc privé ancien dégradé et la revitalisation des centres villes et centres-bourgs dans une approche globale.
- Lutter contre la vulnérabilité énergétique et favoriser la baisse des charges de chauffage.
- Mener une veille sur les copropriétés les plus fragiles.
- Poursuivre la modernisation du parc locatif social existant afin d'éviter un décrochage de celui-ci face à une concurrence accrue du fait de la production nouvelle à venir sur les communes SRU.

Orientation 4 : Organiser géographiquement et quantitativement le développement de l'offre résidentielle

Orientation 5 : Redynamiser les centres bourgs afin d'améliorer la qualité de vie

Cette orientation est un axe central du PLH. Il importe, à l'heure actuelle, de limiter l'extension urbaine telle que le territoire l'a connue durant de longues années alors même que les centres bourgs/villes, dont la qualité est un marqueur de la vitalité des communes, se dégradent, perdent des commerces, des équipements, des habitants... Il existe un réel enjeu d'aménagement du territoire.

L'ensemble des 5 orientations opérationnelles est en lien avec cette problématique.

Orientation 6 : Piloter, animer, évaluer

La gouvernance, élément essentiel de succès de la politique de l'habitat définie, est à renforcer c'est pourquoi elle devient une orientation forte à mettre en œuvre.

Une double exigence doit caractériser cette gouvernance : exigence de cohérence d'ensemble car Loire Forez agglomération n'est pas la juxtaposition de 87 communes ; exigence de proximité et de capacité à entendre chaque commune pour parvenir à une réelle efficacité du PLH. Elle constitue un territoire vécu par les habitants, un territoire de projet avec des acteurs dynamiques et engagés, avec une exigence de respect des spécificités communales et de la diversité des attentes et des usages des habitants.

Loire Forez agglomération doit être attentive à cette double approche dans la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat. Son rôle doit donc s'inscrire dans une logique partenariale d'assistance à l'ingénierie, de suivi des réalisations et de mise en cohérence des projets.

TERRITORIALISATION DU PLH

Loire Forez est un territoire étendu : 1 321km² des monts du Forez jusqu'au fleuve Loire, soit plus d'un quart de la superficie du département de la Loire.

Au-delà de cette caractéristique, c'est la grande diversité des 87 communes qui caractérise ce territoire : communes de plaines, de montagnes, urbaines, périurbaines et rurales. Son territoire est ainsi composé de communes très variées mais complémentaires. Une répartition sectorielle en 4 secteurs a été retenue dans le PLH approuvé le 20 janvier 2020.

Polarité Montbrissonnaise (5 communes) :

Montbrison, Savigneux, Saint-Romain-le-Puy, Ecotay l'Olme, Champdieu

Polarité Pontrambertoise (5 communes) :

Saint-Just-Saint-Rambert, Sury-le-Comtal, Saint-Marcellin-en-Forez, Bonson, Saint-Cyprien

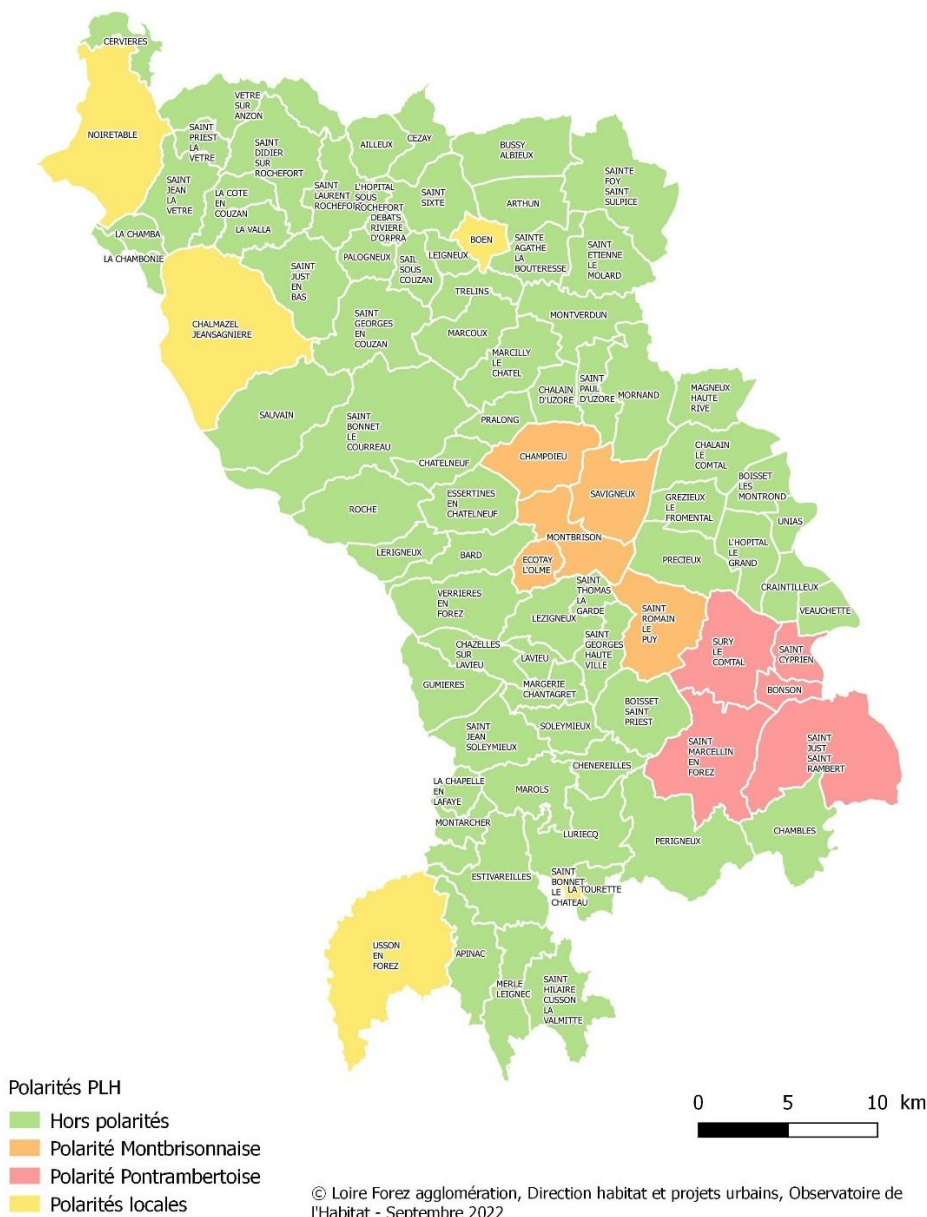
Polarités locales (5 communes)

Chalmazel-Jeansagnière, Usson-en-Forez, Noirétable, Boën-sur-Lignon, Saint-Bonnet-le-Château

Secteur rural, périurbain ou de montagne (72 communes)

Ailleux, Apinac, Arthun, Bard, Boisset-lès-Montrond, Boisset-Saint-Priest, Bussy-Albieux, Cervières, Cezay, Chalain-d'Uzore, Chalain-le-Comtal, La Chamba, Chambles, La Chambonie, La Chapelle-en-Lafaye, Châtelneuf, Chazelles-sur-Lavieu, Chenereilles, La Côte-en-Couzan, Craintilleux, Débats-Rivière-d'Orpra, Essertines-en-Châtelneuf, Estivareilles, Grézieux-le-Fromental, Gumières, L'Hôpital-le-Grand, L'Hôpital-sous-Rochefort, Lavieu, Leigneux, Lérigneux, Lézigneux, Luriecq, Magneux-Haute-Rive, Marcilly-le-Châtel, Marcoux, Margerie-Chantagret, Marols, Merle-Leignec, Montarcher, Montverdun, Mornand-en-Forez, Palogneux, Périgneux, Pralong, Précieux, Roche, Sail-sous-Couzan, Sainte-Agathe-la-Bouteresse, Saint-Bonnet-le-Courreau, Saint-Didier-sur-Rochefort, Saint-Étienne-le-Molard, Sainte-Foy-Saint-Sulpice, Saint-Georges-en-Couzan, Saint-Georges-Haute-Ville, Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte, Saint-Jean-la-Vêtre, Saint-Jean-Soleymieux, Vêtré-sur-Anzon, Saint-Just-en-Bas, Saint-Laurent-Rochefort, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Paul-d'Uzore, Saint-Priest-la-Vêtre, Saint-Sixte, Saint-Thomas-la-Garde, Sauvain, Soleymieux, La Tourette, Trelins, Unias, Usson-en-Forez, La Valla-sur-Rochefort, Veauchette, Verrières-en-Forez

Sectorisation retenue dans le Programme Local de l'Habitat



© Loire Forez agglomération, Direction habitat et projets urbains, Observatoire de l'Habitat - Septembre 2022

PROGRAMME D' ACTIONS ET PROGRAMMATION EN LOGEMENT DU PLH

Le PLH affiche 3 principaux objectifs en termes de production de logements sur Loire Forez. Il est prévu la production de 4 047 logements sur la période 2020-2026 dont :

- 871 en renouvellement urbain / sortie de vacance ;
- 3 176 en création de logements ;
- 1 232 en conventionnement (public ou privé).

Le PLH Loire Forez compte 20 actions regroupées en 3 thèmes :

	Nom de l'action	Nombre de logements	Coût
Actions supports (470 000 €)	1-Animer le PLH <ul style="list-style-type: none"> • Créer un cadre de référence de l'urbanisation • Mettre en place un guichet unique habitat accompagné d'une communication renforcée • Mise en place de l'ingénierie afin de faire vivre le PLH. 	-	-
	2-Piloter le PLH et les actions de revitalisation des centres bourgs/villes au sein de Loire Forez agglomération <ul style="list-style-type: none"> • Faire vivre le service Projet Urbain 	-	120 000€
	3-Evaluer et observer <ul style="list-style-type: none"> • Faire vivre la politique de l'Habitat • Alimenter un observatoire de l'habitat • Améliorer la réponse faite aux jeunes. • Réaliser une étude sur les besoins de sédentarisation des gens du voyage • Etudes spécifiques autres • Mettre en place un observatoire du foncier • Réaliser un inventaire de la vacance 	-	350 000€
Actions à destination des communes et partenaires (4 283 500 €)	4-Développer une capacité d'intervention foncière pour le renouvellement urbain		600 000€
	5-Valoriser les offres locatives conventionnées communales et privées		-
	6-Aide aux acteurs publics dans la reconquête du parc existant	85	1 325 500 €
	7-Aide à la production neuve de logements locatifs sociaux publics	700	1 600 000€
	8- Aide à la production de logements socialement accessibles des bailleurs sociaux publics par le soutien de l'accession sociale	60	210 000€
	9-Aide à la captation de logements pour le développement de l'intermédiation locative	30	60 000€
	10-Prime pour le développement d'une offre conventionne PLAI à loyer minoré	30	63 000€
	11-Soutien au développement d'une offre locative abordable à destination des seniors	30	110 000€
	12-Soutien aux opérations de sédentarisation des gens du voyage	30	315 000€
13-Mettre en place la politique de peuplement du parc social établi par la CIL et le Plan Partenarial de Gestion de la demande	-	-	
Action à destination des ménages (7 811 765 €)	14-Dispositifs de reconquête et d'amélioration du parc privé	-	4 021 765 €
	15-Aide à la primo-accession dans l'ancien	200	1 840 000 €
	16-Offre type « maison à 1€ »	20	500 000 €
	17-Dispositif de trésorerie pour lutter contre le mal logement	-	250 000 €
	18-Accompagnement des particuliers souhaitant réaliser des travaux de rénovation thermique	-	150 000€
	19-Proposer une aide financière tout public pour les projets de rénovation (Bonus Performance Energétique)	1 800	600 000€ ¹
	20-Appel à projet sur la rénovation performante des logements - BBC	30	300 000€
	21-Aide aux travaux ayant un impact patrimonial visible	100	150 000€
Total		-	12 565 265 €

¹ Hors participation de 300 000 € de la Direction de l'environnement et de l'économie circulaire

CONDUITE D'UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Les orientations font l'objet d'une évaluation dans le cadre d'un observatoire dont la finalité et la temporalité sont définies réglementairement. Ce dispositif doit permettre de suivre les actions mises en œuvre afin d'analyser en quoi l'action publique a atteint ses objectifs et a produit l'effet souhaité sur le territoire.

⇒ Le contenu : art. R 302-1-4 du Code de la Construction et de l'habitation :

« Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur : l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social, le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés
Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.»

⇒ La temporalité : art. R 302-13 & art. L 302-9 du CCH :

« L'établissement public de coopération intercommunale dresse un bilan annuel de réalisation du programme local de l'habitat et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.

Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations mentionnées à l'alinéa précédent sont transmis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'au préfet et sont tenus à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article R. 302-12. »

⇒ L'observatoire s'articule donc autour de plusieurs axes :

Le suivi de l'évolution du territoire pour vérifier en continu les hypothèses de développement définies dans l'énoncé d'objectifs du PLH ;

Le suivi du plan d'actions pour vérifier en continu les enjeux du PLH ;

La constitution d'un bloc de connaissance du territoire ;

L'alimentation de groupes de réflexion en fonction des besoins : personnes âgées, salariés et jeunes en insertion professionnelle, étudiants, urbanisme et fiscalité, habitat indigne et précarité énergétique, hébergement et SIAO, gens du voyage, demande en logement social, attribution de logements sociaux, suivi des CUS...

La détermination et l'anticipation des futurs enjeux en matière d'habitat et de foncier sur le territoire de Loire Forez.

I. LES CHIFFRES CLÉS DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

1. L'ÉVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENT AU REGARD DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES DE LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

Des besoins en logements orientés par un contexte socio-démographique favorable mais une population vieillissante, avec une forte hausse des ménages d'une personne

Une dynamique démographique assez conforme au PLH...

- 109 787 habitants en 2018 : + 0,6%/an depuis 2013 (+0,2% sur la Loire/+0,6% en Auvergne-Rhône-Alpes/+0,4% en France métropolitaine)
- + 642 habitants/an en moyenne depuis 2013

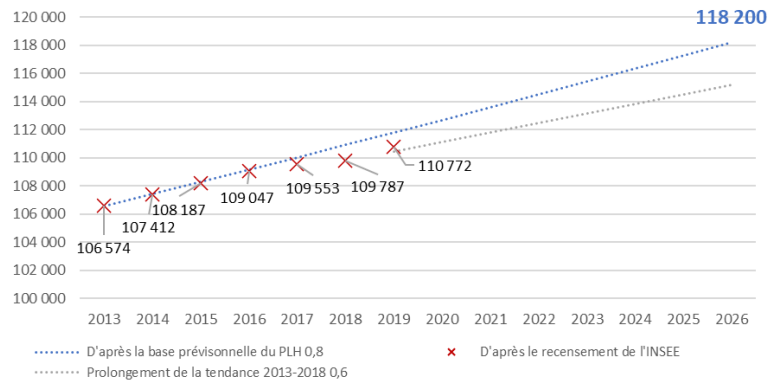
... marquée par un vieillissement important de la population

- < 29 ans = 33.1% : - 1.6 pt depuis 2013 (-553) ;
- 30-59 ans = 38.7% : - 0.8 pt depuis 2013 (+ 446) ;
- > 60 ans = 28.2% : +2,3 pts depuis 2013 (+ 3 321).
- Indice de vieillesse (< 60 ans/30 ans <): 85.1, soit +10.3 points depuis 2013 (80.9 sur la Loire/ 71.5 sur Auvergne-Rhône-Alpes/ 73.8 sur la France métropolitaine).

Une croissance soutenue du nombre des ménages, alimentant la demande en logement...

- 46 787 ménages en 2018 : + 6.1 % depuis 2013 (+ 2.9 sur la Loire ; +5,5% sur Auvergne-Rhône-Alpes, +4,3% sur la France métropolitaine).
- + 533 ménages/an depuis 2013.

Evolution de la population depuis 2013 mise en perspective avec l'hypothèse de croissance du PLH



Réalisation : Observatoire du PLH – Source : Insee RP 2013-2018

...principalement en raison d'une augmentation du nombre de ménages d'une seule personne et des familles monoparentales

- 31% de personnes seules : +2.2 points depuis 2013 (+ 1 814) ;
- 31% de couples sans enfant : - 0.3 point depuis 2013 (+ 672) ;
- 30.2% de couples avec enfant(s) : - 2 points depuis 2013 (- 101) ;
- 7.4% de familles monoparentales : +0.7 point depuis 2013 (+ 510).
- 2,29 personnes par ménage en 2018 : -0.1 pt. depuis 2013 (2,2 sur la Loire/2,2 en Auvergne-Rhône-Alpes, 2,2 sur la France métropolitaine).

Insee 2013-2018

...Mais des publics fragiles, notamment le public des jeunes et des locataires, sur un territoire essentiellement résidentiel

Des conditions de vie marquée par une certaine précarité, notamment chez les jeunes et les locataires...

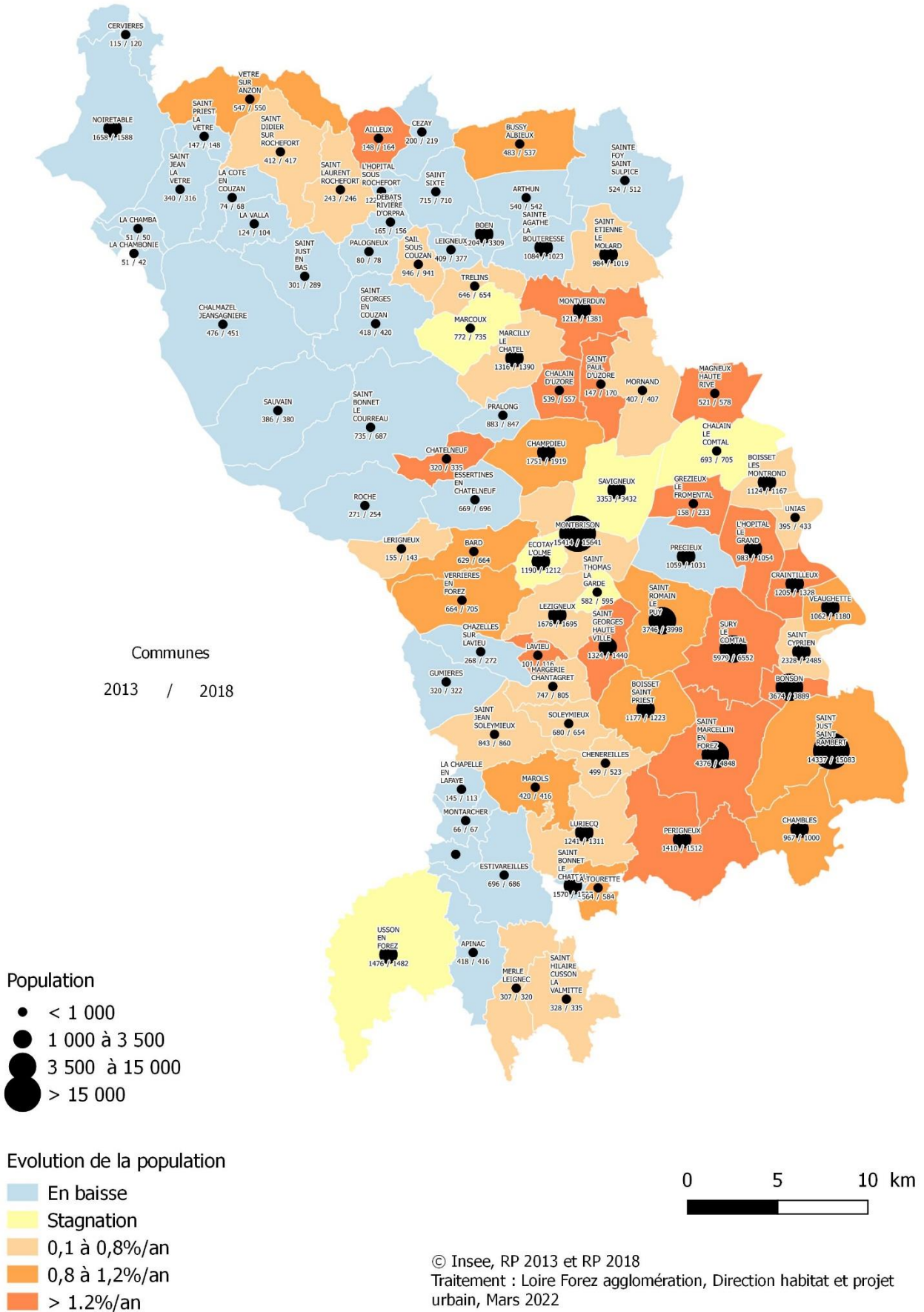
- 50 % des ménages fiscaux de LFa déclaraient en 2018 un revenu disponible par Unité de Consommation (UC) inférieur à 1 836 €/mois, contre 1 744 € sur la Loire et 1 884 € sur Auvergne-Rhône-Alpes.
- 54.1% de ménages fiscaux imposés
- 10% de ménages de LFa sous le seuil de pauvreté (1 015 €/mois) :
Locataire: 22.4 %
Propriétaires : 6.1%
<30 ans : 16.6%
>75 ans et plus : 8.8%
- 9.3% de chômage (13,0% dans la Loire, 11.5% en Auvergne-Rhône-Alpes, 13.0% en France métropolitaine).

Un caractère essentiellement résidentiel du territoire, notamment en dehors des centralités

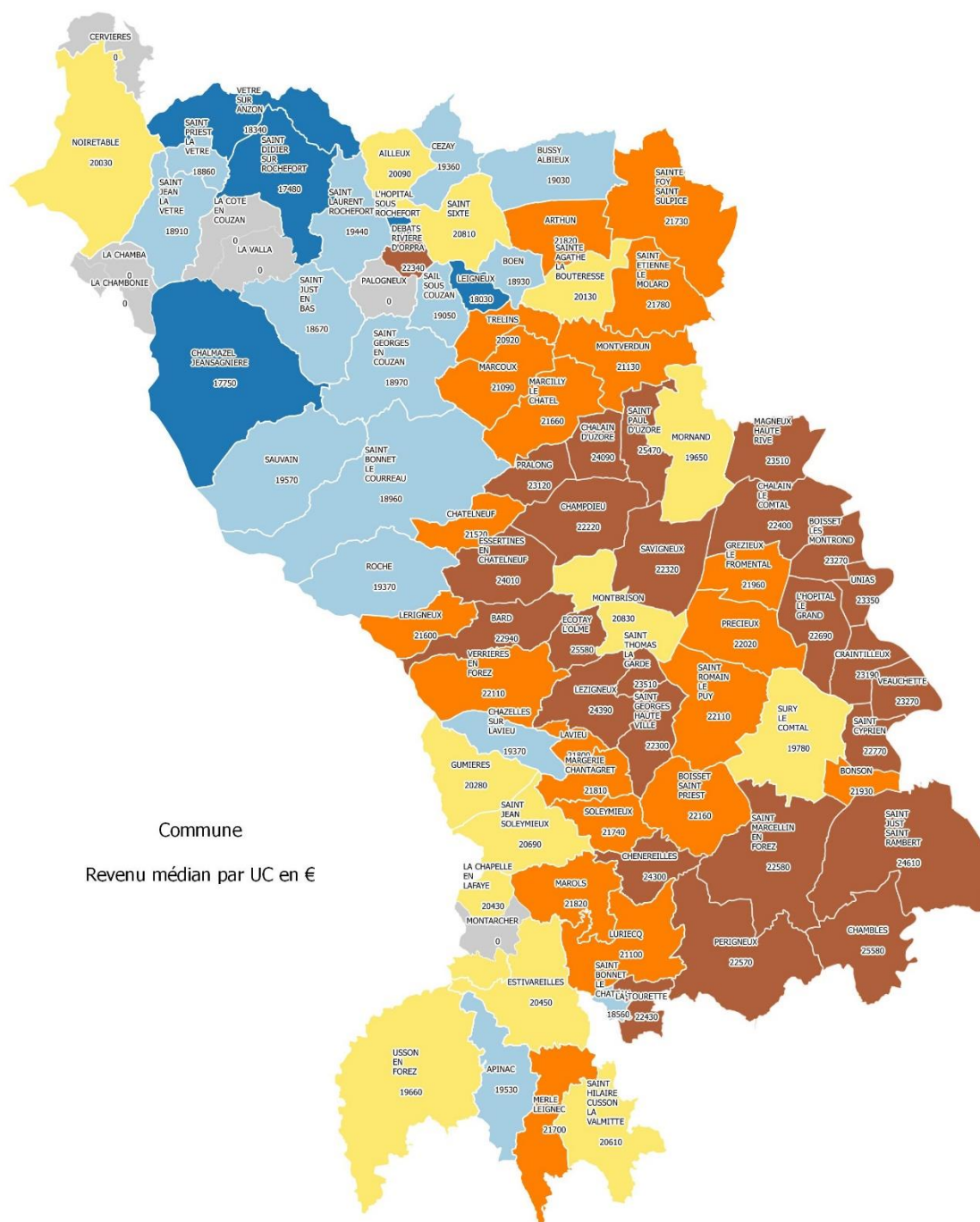
- 67 emplois locaux pour 100 actifs résidents en 2018 (96,0 dans la Loire, 96,2 en Auvergne-Rhône-Alpes, 98,3 en France métropolitaine).
- 86,1% des actifs utilisaient un moyen de transport individuel pour se rendre au travail (voiture, camion, fourgonnette).

Insee 2013-2019,
(1) Filocom 2015 – (2) Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, (4) URSAFF,

Population de Loire Forez agglomération entre 2013 et 2018



Niveau de revenus sur Loire Forez agglomération entre 2013 et 2018



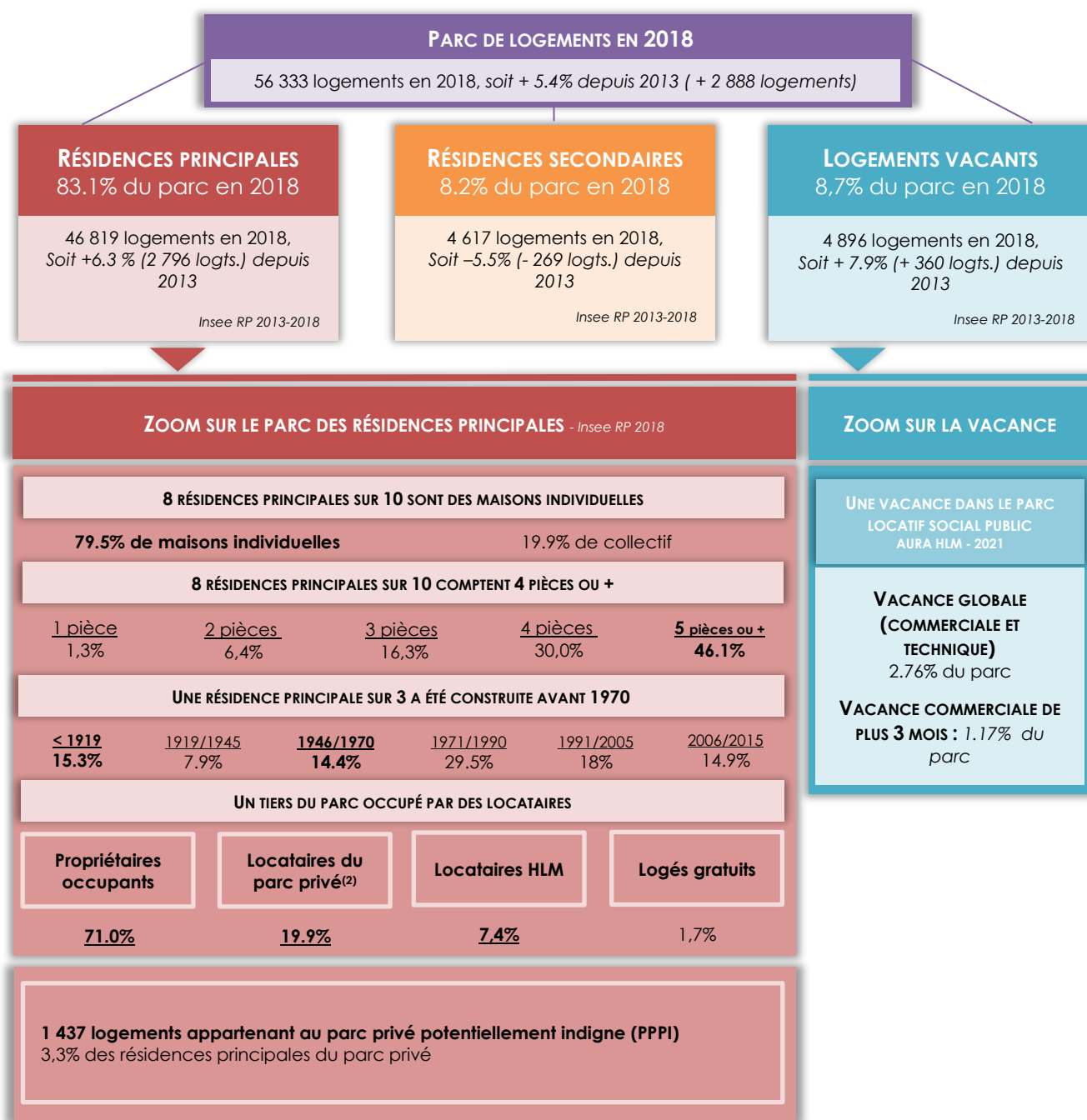
Revenu médian disponible par unité de consommation

- Donnée non renseignée
- < 18 430
- 18 430 - 19 575
- 19 575 - 20 830
- 20 830 - 22 195
- > 22 195



© Insee-DGFIP-Cnaf-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi), 2018
 Traitement : Loire Forez agglomération, Direction habitat et projet urbain - Mars 2022

2. UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET LE PARC OCCUPE EN PROPRIÉTÉ MALGRÉ UN POIDS FORT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS



(1) 170 logements conventionnés par l'Anah (en cours)

(2) Attention : Les estimations en matière de logements sociaux peuvent varier en fonction des sources. La source INSEE a été utilisée pour des raisons de comparaison. AURA HLM mentionne 4 018 logements,

3. LES PRINCIPALES DYNAMIQUES OBSERVÉES AU NIVEAU DU PARC DE LOGEMENTS EN COURS DE RÉALISATION SUR LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

Un nombre de logements autorisés qui tend à se réduire, hormis en 2016 et 2021

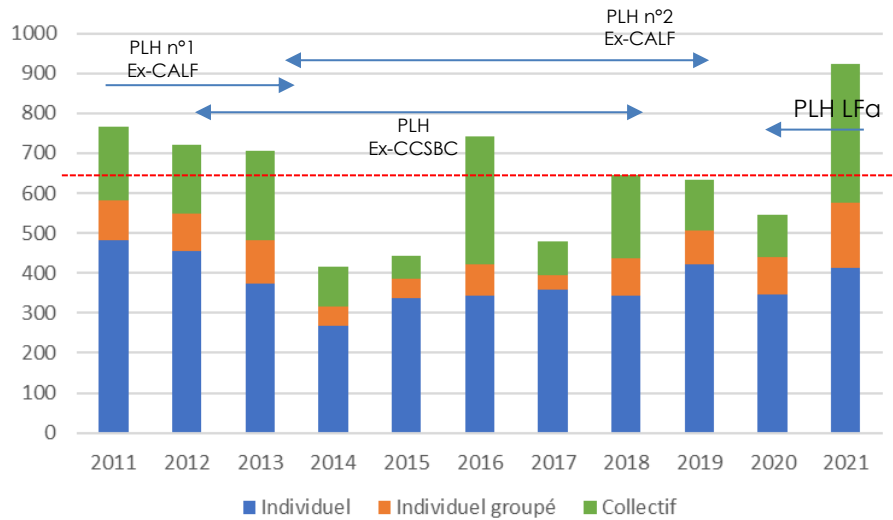
7 025 logements autorisés entre 2011 et 2020.

638 logements autorisés par an en moyenne depuis 2011.

Plus d'1 logement sur 4 en collectif depuis 2011.

L'année 2021 a été particulièrement soutenue en raison notamment d'un nombre important de logements collectifs et intermédiaires. Le PLUI ainsi que le passage à la réglementation thermique 2020 au 1^{er} janvier 2022 a également pu contribuer à l'augmentation des dépôts des permis de construire sur l'année 2021.

Nombre de logements autorisés sur Loire Forez entre 2011 et 2021



Réalisation : Observatoire du PLH – Source : SITADEL 2011-2021

Un marché du logement locatif social public qui se structure essentiellement autour de la construction neuve

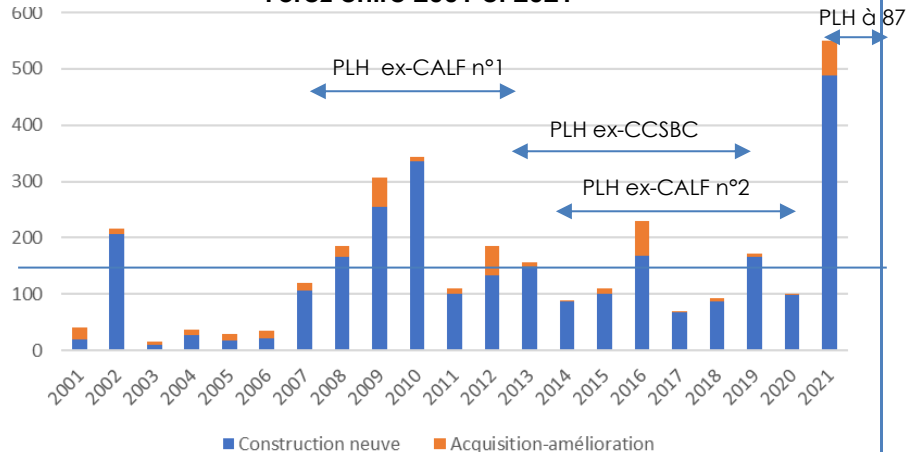
100 logements locatifs sociaux publics financés entre avril 2021 et avril 2022. A noter dans le graphique ci-contre, le chiffre de 2021 intègre le futur EHPAD de Montbrison (209 logements, soit plus du tiers de la programmation).

Depuis 20 ans :

- 22% de l'offre en PLAI (27% ces 10 dernières années).
- 12% de l'offre en acquisition-amélioration (identique ces 10 dernières années).
- 78% de l'offre en collectif (80% ces 10 dernières années).

A noter que les opérations d'acquisition-amélioration sont généralement de petites opérations, plus complexes à réaliser (tissu bâti existant...).

Nombre de logements locatifs sociaux publics financés sur Loire Forez entre 2001 et 2021 (1)



(1) Chiffre DDT 42

Réalisation : Observatoire du PLH – Source : DDT 2000-2021

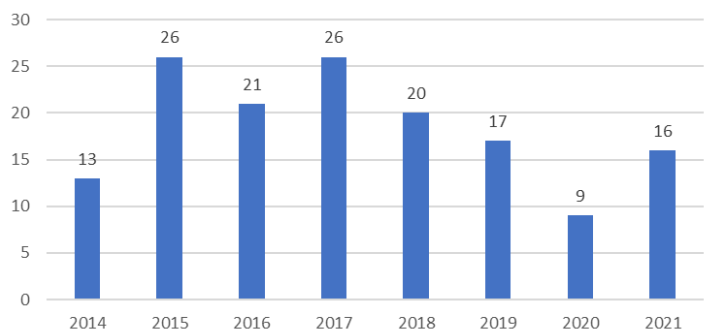
Une offre de logements conventionnés par l'Anah assez diffuse sur Loire Forez agglomération

170 logements conventionnés (en cours) sur Loire Forez au mois d'avril 2022.

Près de 66% de l'offre se concentre sur 6 communes : Montbrison (21% de l'offre en cours), Saint-Just Saint-Rambert (11%), Saint-Bonnet-le-Château (11%), Saint-Marcellin-en-Forez (8%), Sury-le-Comtal (6.5%) et Usson-en-Forez (7.6%) et Sail-sous-Couzan (4%).

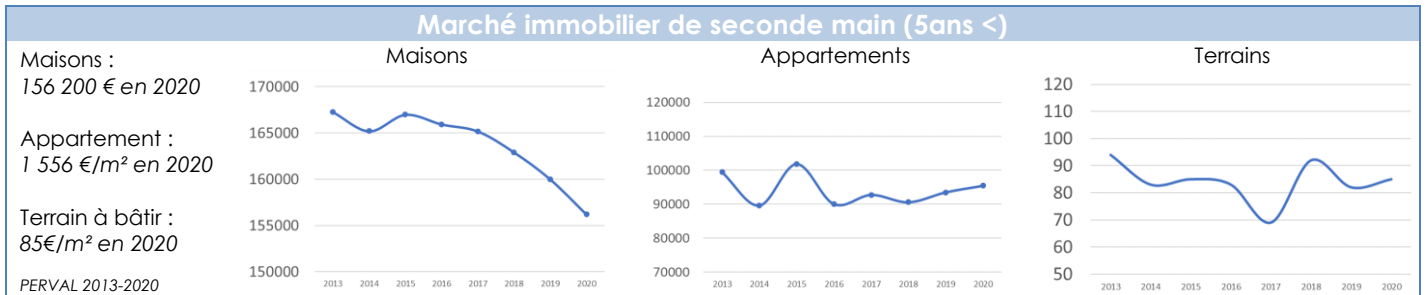
En 2021, **16 logements ont fait l'objet d'un conventionnement**. Plus des 2/3 des logements nouvellement conventionnés se situent à Montbrison.

Logements conventionnés en cours sur Loire Forez entre 2014 et 2021



Réalisation : Observatoire du PLH – Source : Anah 2014-2021

4. LES PRINCIPALES DYNAMIQUES DU MARCHÉ DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER



Regards des agences immobilières et offices de notaires

- Raréfaction du foncier à bâtir - Une demande qui s'oriente sur des typologies de terrain comprise entre 600 et 1000 m² (entre 80€/m² et 120€/m², des valeurs pouvant dépasser les 200 -250 €/m² sur les communes les plus méridionales, moindre sur les communes de Montagne).
- Une demande ciblant essentiellement la maison individuelle avec jardin (3 chambres) ou les appartements avec extérieurs : entre 50 000 € (pour une maison de bourg/ville, appartements avec travaux) à 300 000 € (pour une villa avec jardin), pour un budget moyen aux alentours des 200 000 – 250 000 €.
- Moindre attractivité des centres-bourgs n'ayant pas d'équipements et/ou services de proximité.
- Présence d'un marché de la résidence secondaire sur les communes de montagne (maisons de caractères, maisons anciennes en dehors des centres-bourgs).
- Un effet covid-19 sur certains secteurs ruraux plus éloignés renouant avec un certain dynamisme du marché immobilier (à confirmer sur le long terme).
- Une dynamique du marché qui s'étend sur les contreforts du Forez (hausse des prix sur certains secteurs comme celui de Saint-Bonnet-le-Château).
- Des interrogations par rapport aux répercussions du covid et à la situation internationale : hausse des coûts de construction et de réhabilitation...

Extraits d'annonces parues sur le périmètre de Lfa – Le bon Coin

Ferme – La Valla-en-Rochefort – 115 m ² - 43 500 €	Maison de ville– 5 pièces – sect. de Boën-sur-Lignon - 114 m ² - 39 500 €	Terrain – Sury-le-Comtal – 313 m ² - 55 000 €	Pavillon – Saint-Just Saint-Rambert 4 pièces – 88 m ² - 259 900 €

Des loyers pouvant être relativement proches entre les différents parcs de logements sur LFa, surtout au nord

- Parc locatif social public : 5,31€/m² contre 5,26 €/m² en 2020 (âge moyen du parc : 32 ans)
- Parc locatif privé : 8,8€/m² contre 8,5€/m² en 2021
- Parc locatif conventionné : 5,4€/m² en 2022 (sur les logements en cours de conventionnement)

RPLS 2021, Obs PLH, Anah 42

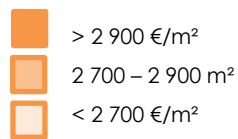
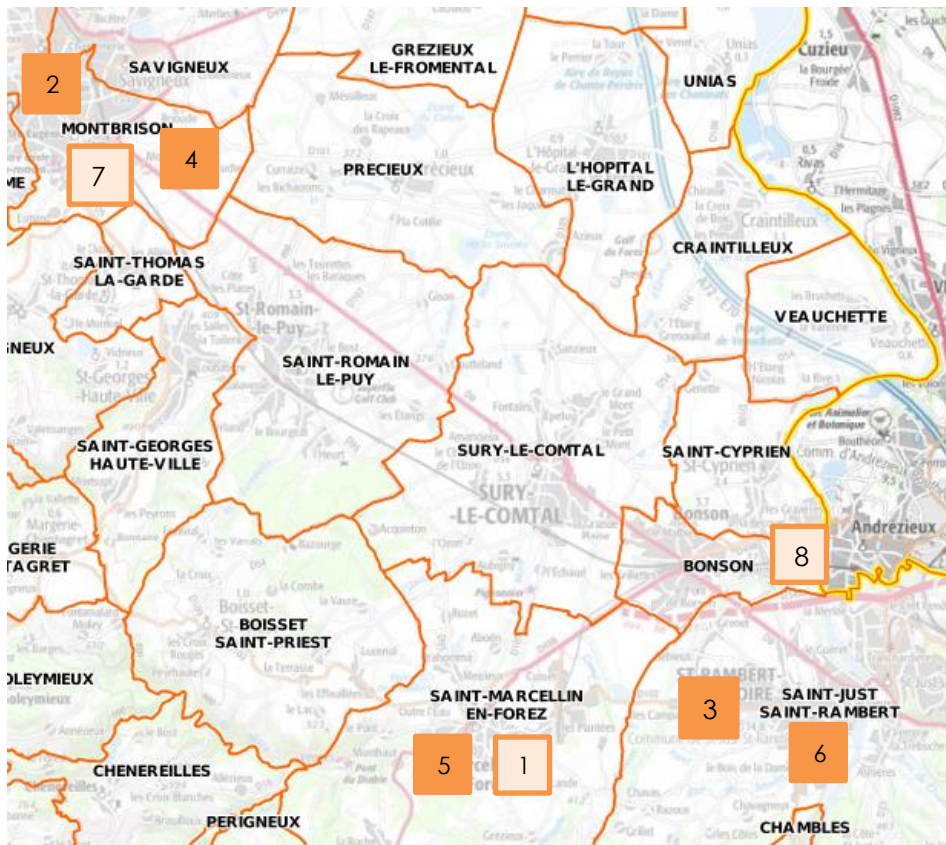
Regards des agences immobilières et offices de notaires

- Une offre qui se concentre sur les centralités
- Une gamme de prix comprise entre 7€/m² et 10€/m², variable selon les secteurs et typologies.
- Problématique des logements vétustes, des appartements et maisons de bourg sans extérieur, sans ascenseur ou au-delà du 2^{ème} étage.
- Potentiel de développement en centre-bourg et centres-villes ayant des équipements pour des logements accessibles, notamment à destination des personnes âgées.
- Développement important d'une offre locative sociale publique de qualité sur certaines polarités pouvant impacter le marché.

Extraits d'annonces parues sur le périmètre de LFA – Le bon Coin

Appartement en locatif privé - Montbrison T3 – 71 m ² - 789 €/mois	Appartement rénové Secteur de Noirétable T2 - 337 €/mois	Maison de bourg Saint-Just Saint-Rambert T1 - 300 €/mois	Appartement rénové Usson-en-Forez T2 - 440 €/mois – 60 m ²

8 opérations en cours de commercialisation
sur le 4^{ème} trimestre 2021, majoritairement en collectif ou individuel groupé



Source : SIG WEB - Promotion immobilière Sud Loire et Proche Haute Loire – 4^{ème} trimestre 2021 – Réalisation : Observatoire du PLH, Direction habitat et projets urbains, PADT, Loire Forez agglomération

1. « L'Empuria » à Saint-Marcellin-en-Forez - 8 Logements - CHAZELLE CONSTRUCTION



Source : CHAZELLE CONSTRUCTION

2. « L'écrin des arts » à Montbrison 18 logements - SCF Société de construction du Forez



Source : Société de construction du Forez

3. « Le domaine d'Hestia » à Saint-Just Saint-Rambert - 54 Logements - Bessenay SA



Source : Bessenay SA

4. « Les Loges de Massillon » à Montbrison - 29 logements - Forézienne de promotion



Source : Forézienne de promotion

8. « Le Green » à Bonson 16 logements en individuel groupé (PSLA) et 19 logements en collectif Le Toit Forézien



Source : Le Toit Forézien

7. Les villas du centre à Montbrison 6 logements en individuel groupé Forézienne de promotion



Source : Forézienne de promotion

6. Le Maestro à Saint-Just Saint-Rambert 4 logements en individuel groupé et 12 logements en collectif - Thomas SA



Source : Thomas SA

5- « Soft Life » à Saint-Marcellin-en-Forez 23 logements - LIFE PROMOTION



Source : LIFE PROMOTION

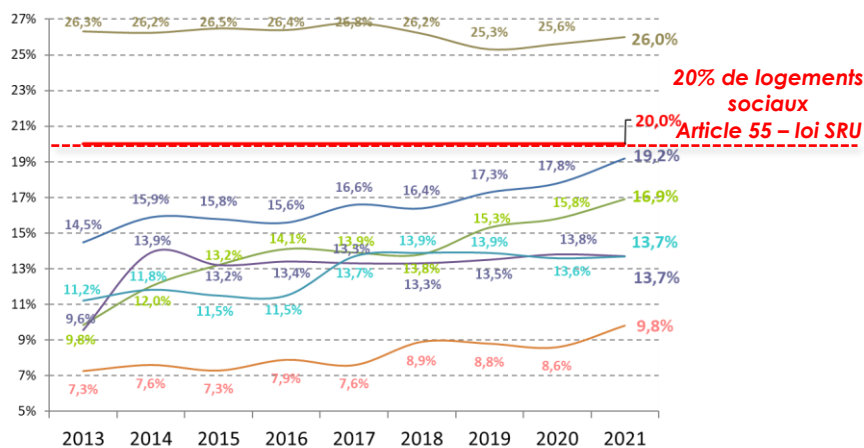
5. ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES COMMUNES DE LOIRE FOREZ SOUMISES À L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

Des évolutions contrastées du taux de logements locatifs sociaux sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

Au sens de la loi SRU², 6 communes sont aujourd'hui soumises à l'article 55 (Saint-Romain-le-Puy depuis 2012). 5 sont déficitaires en logement locatif social. 1 est carencée.

Ces 3 dernières années, le taux de logements sociaux a augmenté sur l'ensemble des communes concernées, hormis sur Sury-le-Comtal et Saint-Just Saint-Rambert où le taux stagne aux alentours de 13-14%. A noter que Sury-le-Comtal s'est engagée dans un contrat de mixité sociale et une démarche de revitalisation de son centre, susceptible d'amorcer une dynamique en ce sens.

Evolution du taux de logements sociaux sur les communes concernées par la loi SRU, entre le 1^{er} janvier 2010 et le 1^{er} janvier 2021



Réalisation : Observatoire du PLH – Source : Préfecture de la Loire

6. ZOOM SUR LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE SUR LOIRE FOREZ³

Une stabilité de la demande locative sociale sur Loire Forez mais marquée par une précarisation des demandeurs

Au 1^{er} janvier 2021, Loire Forez compte 1 207 demandeurs, pour 537 attributions de logements sociaux, soit une tension relativement modérée.

S'agissant de l'ancienneté de la demande, la tendance observée ces dernières années se confirme :

- Pour les demandes en cours, 10 mois en moyenne pour Loire Forez (stable), 10 mois à l'échelle de la Loire, 18 mois à l'échelle de l'ex-Région Rhône-Alpes.
- Pour les demandes satisfaites (logements attribués), 6 mois pour Loire Forez (=), 6 mois à l'échelle de la Loire, 13 mois à l'échelle de l'ex-Région Rhône-Alpes.

S'agissant des revenus mensuels moyens par ménage (par unité de consommation) :

- Pour les demandes en cours, le revenu moyen des demandeurs est en baisse avec 1 087 €, contre 1 392 € en 2018. Le revenu moyen des ménages ligériens baisse également (1 067 € contre 1 389 € en 2018).
- Pour les demandes satisfaites (dont le logement a été attribué), les revenus moyens sont également à la baisse avec 1 123 € (contre 1 484€ en 2018).

S'agissant de l'origine géographique des demandeurs :

- 52% des demandes sont originaires de Loire Forez agglomération
- 48% demandes sont originaires de personnes extérieures à LFa, dont :
 - 38% environ dans la Loire :
 - 7% environ à Forez Est ;
 - 29% environ à SEM => 561 demandes dont près de 19% à Andrézieux-Bouthéon (106), limitrophe de LFa et 38% de Saint-Etienne (216) ;
 - 2% en dehors.
 - Près de 10% hors Loire.

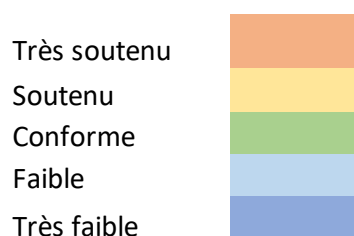
² Le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU n'est pas un décompte des logements HLM. Schématiquement, il inclut les logements HLM, les logements privés conventionnés et les logements-foyers.

³ Les données mentionnées concernent le périmètre de Loire Forez agglomération à l'échelle des 87 communes.

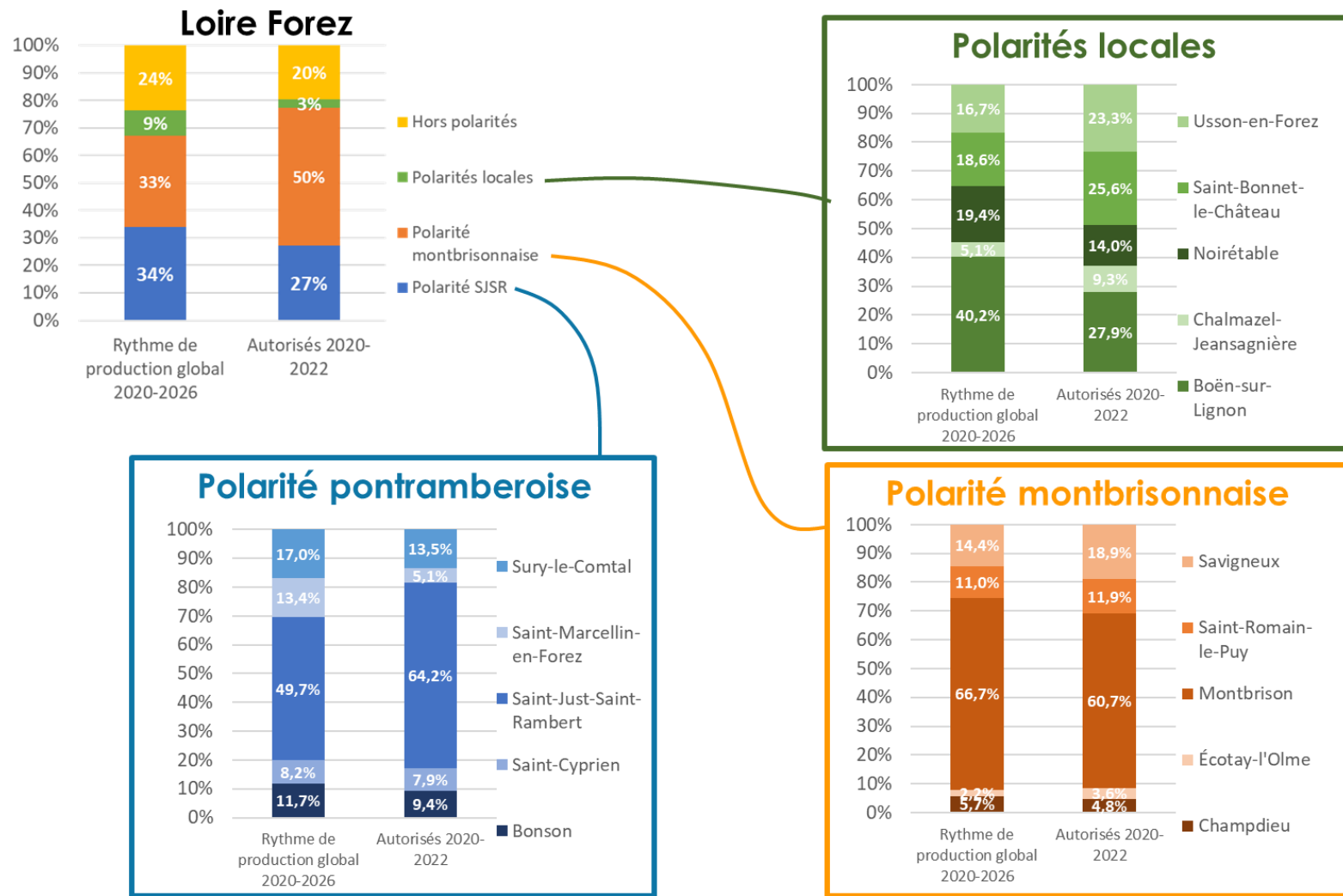
7. TABLEAU DE SUIVI DES OBJECTIFS DU PLH : LOGEMENTS SOCIAUX, ACCESSION SOCIALE ET LOGEMENTS AUTORISÉS

	Rythme de production global 2020-2026	Autorisés 2020-2022	Logements locatifs sociaux à conventionner 2020-2026	Conventionnés en 2020-2022	Nombre de logements en accession aidée	Réalisé 2020-2022
Bonson	161	37	71	10	14	0
Saint-Cyprien	113	31	19	0	10	0
Saint-Just-Saint-Rambert	682	253	367	20	59	2
Saint-Marcellin-en-Forez	184	20	102	0	15	1
Sury-le-Comtal	233	53	171	20	19	0
Polarité SJSR	1373	394	730	50	117	3
Champdieu	77	35	13	0	7	1
Écotay-l'Olme	29	26	4	0	2	0
Montbrison	897	439	157	73	78	2
Saint-Romain-le-Puy	148	86	143	20	12	0
Savigneux	194	137	43	24	17	0
Polarité montbrisonnaise	1345	723	360	117	116	3
Boën-sur-Lignon	149	12	32	3	13	1
Chalmazel-Jeansagnière	19	4	3	0	2	0
Noirétable	72	6	12	5	6	1
Saint-Bonnet-le-Château	69	11	12	5	6	1
Usson-en-Forez	62	10	10	0	5	0
Polarités locales	371	43	69	9	31	2
Ailleux	3	5				
Apinac	10	4				
Arthun	12	2				
Bard	16	10				
Boisset-lès-Montrond	24	4				
Boisset-Saint-Priest	26	15				
Bussy-Albieux	12	0				
Cervièrès	4	0				
Cezay	5	4				
Chalain-d'Uzore	12	21				
Chalain-le-Comtal	16	0				
Chambles	22	5				
Châtelneuf	7	6				
Chazelles-sur-Lavieu	7	0				
Chenereilles	11	2				
Crainvilleux	25	3				
Débats-Rivière-d'Orpra	3	0				
Essertines-en-Châtelneuf	16	10				
Estivareilles	16	3				
Grézieux-le-Fromental	3	0				
Gumières	9	0				
La Chamba	1	0				
La Chambonie	1	0				
La Chapelle-en-Lafaye	3	0				
La Côte-en-Couzan	2	4				
La Tourette	13	13				
La Valla-sur-Rochefort	4	2				
Lavieu	3	1				
Leigneux	9	0				
Lérigneux	3	1				
Lézigneux	38	1				
L'Hôpital-le-Grand	19	6				
L'Hôpital-sous-Rochefort	3	0				
Luriecq	27	2				
Magneux-Haute-Rive	11	0				
Marcilly-le-Châtel	31	21	73	32	0	14
Marcoux	18	5				
Margerie-Chantagret	16	8				
Marols	10	7				
Merlé-Leignec	9	4				
Montarcher	2	0				
Montverdun	27	14				
Mormand-en-Forez	8	0				
Palogneux	2	0				
Périgneux	31	27				
Pralong	20	4				
Précieux	22	0				
Roche	7	0				
Sail-sous-Couzan	28	0				
Saint-Bonnet-le-Courreau	19	4				
Saint-Didier-sur-Rochefort	12	0				
Sainte-Agathe-la-Bouteresse	26	14				
Sainte-Foy-Saint-Sulpice	11	0				
Saint-Étienne-le-Molard	22	5				
Saint-Georges-en-Couzan	12	4				
Saint-Georges-Haute-Ville	33	9				
Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte	9	0				
Saint-Jean-la-Vêtre	10	0				
Saint-Jean-Soleymieux	20	3				
Saint-Just-en-Bas	7	2				
Saint-Laurent-Rochefort	8	0				
Saint-Paul-d'Uzore	3	3				
Saint-Priest-la-Vêtre	3	0				
Saint-Sixte	16	1				
Saint-Thomas-la-Garde	12	0				
Sauvain	11	3				
Soleymieux	16	7				
Trelins	16	1				
Unias	9	14				
Vêtre-sur-Anzon	10	0				
Veauchette	26	1				
Verrières-en-Forez	18	1				
Hors polarités	956	286	73	32	0	14
LFA	4 047	1446	1 232	208	264	22

Réalisé par rapport au rythme de production PLH

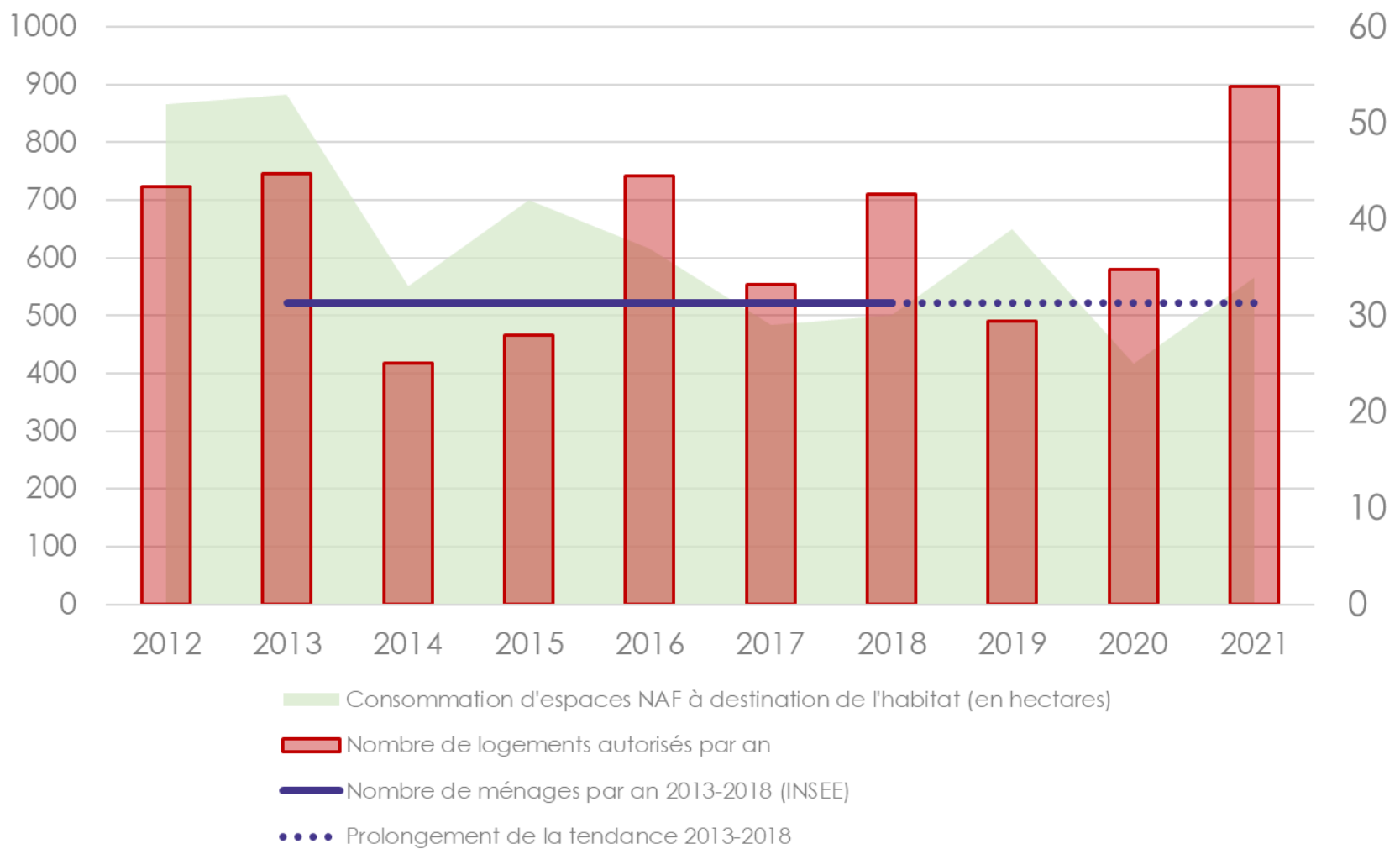


Logements autorisés au regard du rythme de production du PLH



Source : PLH 2020-2026, ADS, SITADEL

Evolution de la construction neuve et de la consommation d'espaces à destination de l'habitat entre 2012 et 2021 sur Loire Forez agglomération



Sources : SITADEL, Insee, observatoire de l'artificialisation des sols

II. L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE MISE EN PERSPECTIVE AVEC LES ACTIONS DU P.L.H

2.1 ACTIONS SUPPORTS

2.1.1 ANIMER LE PLH

La réalisation des actions inscrites au PLH repose sur la capacité et les moyens que se donne la collectivité pour piloter et animer « au quotidien » son programme d'actions.

- PRINCIPE(S)**
- ⇒ **L(es) objectif(s) de cette action :**
 - Mise en place de l'ingénierie afin de faire vivre le PLH.
 - Mettre en place un guichet unique Habitat, accompagné d'une communication renforcée.
 - Créer un cadre de référence de l'urbanisation : traduction dans les documents d'urbanisme communautaire des orientations du PLH, guide des lotissements communaux, ZAC d'habitat d'intérêt communautaire...
 - ⇒ **Bénéficiaires :** Usagers, communes, partenaires
 - ⇒ **Budget sur la période du PLH (2020-2026) :** Ingénierie interne

L'exécutif en place

À la suite des élections municipales et communautaires de 2020, 128 nouveaux élus ont été désignés pour le mandat 2020-2026. Une nouvelle gouvernance a ainsi été instaurée. Concernant la direction habitat et projets urbains, deux élus ont été nommés :

- Mme Claudine COURT, Vice-présidente déléguée à l'habitat, à la politique des centres-bourgs et centres-villes et au commerce.
- M. Valéry GOUTTEFARDE, Conseiller délégué à la politique locale de l'habitat et aux gens du voyage



COURT Claudine

3e vice-présidente déléguée à l'habitat et à la politique des centres-bourgs et du commerce



GOUTTEFARDE Valéry

5e conseiller communautaire délégué à la politique locale de l'habitat et aux gens du voyage

Des réunions hebdomadaires ont lieu entre la direction habitat/projets urbains et les élus référents pour assurer un suivi rigoureux des dossiers.

A noter que la 6^{ème} édition des Trophées des Maires et des Présidents d'intercommunalité de la Loire a eu lieu le jeudi 14 octobre 2021 à l'Espace Guy Poirieux à Montbrison.

Loire Forez agglomération a reçu le trophée du dynamisme intercommunal en raison notamment de sa politique de revitalisation des centres-bourgs.

Cet évènement a notamment été organisé par la Tribune le Progrès.



Source : Le Progrès

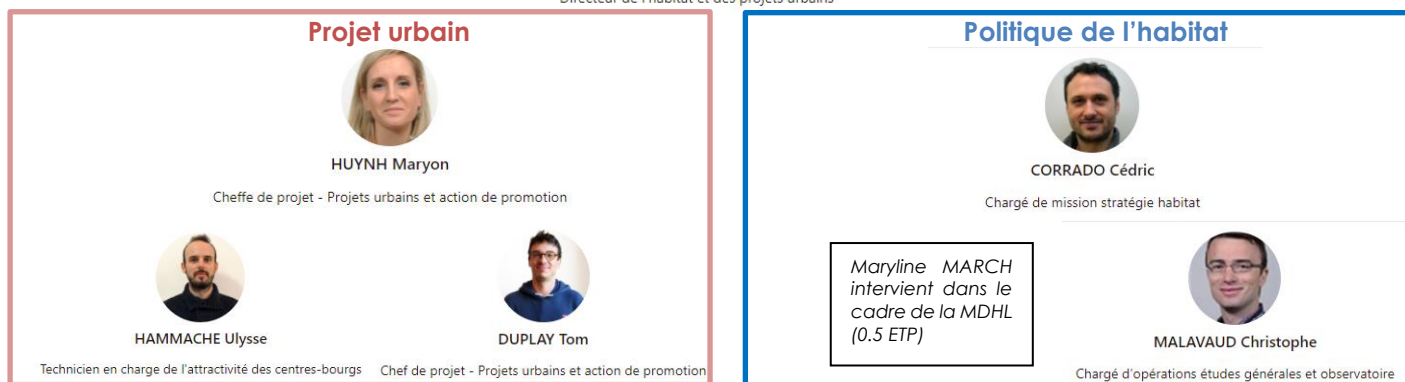
Présentation de la direction habitat et projet urbain

La Direction habitat et projets urbains est composé de 6.5 équivalents temps plein, dont les missions sont notamment d'organiser et préparer les réunions de suivi du PLH, alimenter et exploiter l'observatoire, piloter les missions confiées à des prestataires extérieurs, instruire les dossiers d'aide, suivre les révisions et l'élaboration des documents d'urbanisme, rencontrer régulièrement les communes pour le suivi de leurs projets, rencontrer régulièrement les acteurs, piloter la communication du PLH... En lien avec le dispositif « petites villes de demain », un poste de chef de projet a été créé. A noter que des réflexions sont en cours pour améliorer le service rendu au public en matière de traitement des subventions : outils spécifiques, moyens humains...



GAY Benoit

Directeur de l'habitat et des projets urbains



La Direction habitat et projets urbains a notamment travaillé sur :

- L'appui aux communes et aux porteurs de projet pour la réalisation d'opérations de logements ;
- L'appui aux communes dans la politique de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes ;
- L'instruction de dossiers, le paiement des aides communautaires en matière d'habitat (au regard du règlement communautaire) ;
- Le règlement communautaire et son approfondissement ;
- La mise en œuvre et le suivi des programmes d'intérêts généraux (PIG) ;
- La mise en œuvre et le suivi du groupe de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre de la conférence intercommunale du logement (CIL) ;
- Le suivi des études foncières avec l'EPORA et les communes ;
- Une veille d'actualité et réglementaire ;
- La mise en place et le suivi de différentes études de définition des besoins en logements...

La direction habitat et projets urbains est partenaire des politiques développées à d'autres échelles du territoire, et mène une collaboration institutionnelle active avec les communes, l'ANAH, la DDETS, la DDT, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, Epures, d'autres EPCI... Loire Forez participe également financièrement aux initiatives des différentes structures partenaires qui apportent un conseil auprès du public, porteurs de projets, communes... : ADIL 42-43 (36 203.97 € sur les deux premières années du PLH), Fond Solidarité Logement (FSL : 44 310.06€), ALEC 42 (69 000 €).

Recrutement d'un agent d'accueil dans le cadre de la convention partenariale « Maison Départementale de l'Habitat et du Logement à Montbrison » pour améliorer la lisibilité de l'information sur le logement

Pour rappel, le Département de la Loire a ouvert en février 2011, une Maison de l'Habitat et du Logement (MDHL) à Saint-Etienne dans l'objectif de mettre à disposition de tous les ligériens un lieu gratuit d'information et d'orientation pour toutes les questions liées au logement et à l'Habitat. **Dès 2016, une antenne a été installée à Montbrison au 53 rue de la République dans les locaux du Département.**

Compétente en matière d'habitat, Loire Forez agglomération a identifié la nécessité de donner plus de lisibilité aux habitants en privilégiant une entrée unique territoriale (physique et téléphonique). L'objectif est de pouvoir orienter par la suite au mieux les usagers en recherche d'informations et de gagner en clarté. Il importe à Loire Forez agglomération de pouvoir mettre en place toutes les pistes de travail afin d'atteindre cet objectif.

En ce sens, Loire Forez agglomération (25/02/2020) et le Département (06/04/2020) ont approuvé la convention partenariale « Maison Départementale de l'Habitat et du Logement à Montbrison ». La convention est d'une durée de 6 ans.

À la suite de la signature de cette convention, un agent d'accueil et administratif a été recruté en juin 2021. Ses missions sont notamment d'assurer l'accueil physique et téléphonique des publics, assurer le premier niveau d'informations relatives à la MDHL et aux actions portées par Loire Forez agglomération. Elle participe à la gestion des dossiers d'aide à l'habitat en lien avec les services de Loire Forez. Elle participe également au développement des outils de communication conjoints avec Loire Forez Agglomération sur l'offre de services proposée.

Communication autour des actions du PLH

En termes de communication, de nombreuses actions destinées à faire connaître, aux porteurs de projets, particuliers ou communes, les aides du PLH et leurs modalités ont été réalisées :

Quelques articles dans le Progrès ou l'Essor sur les deux premières années du PLH

LOIRE FOREZ Intercommunalité

Le Plan local d'urbanisme de Loire Forez Agglo défini pour six ans

Exécutoire à partir de mars 2020, pour une période allant jusqu'à 2026, le PLH (Plan local d'habitat) a été approuvé, mardi soir. Il se veut un outil pour le développement urbain de demain et pour l'anticipation des besoins des habitants.

« Trop souvent, les maires voient dans le PLH le droit à construire. Certes, il existe une répartition des constructions sur le territoire de Loire Forez Agglo, mais le PLH va au-delà. C'est une réelle réflexion sur la démographie, l'organisation de ce territoire. Un travail sur les équilibres entre le développement en matière économique, de territoire (dont l'habitat fait partie) et sur la mobilité. Et on peut également parler de sociologie. Le PLH est la volonté d'organiser le développement de l'ensemble du territoire à 87 communes », assure le président Alain Berthias.

87 communes, 132 000 hectares et des spécificités. Un territoire de 132 000 hectares qui présente de nombreuses spécificités. « La démographie globale est dynamique, mais très différente

selon les secteurs. On constate des problèmes de performances énergétiques avec 51 % des logements datant d'avant 1974. Le parc des logements est marqué, quant à lui, par une importante vacance : environ 10 % », explique Claudine Court, vice-présidente en charge de l'habitat. Et d'ajouter : « Il existe une perte d'attractivité générale dans tous les centres bourgs, avec des vacances commerciales. Le territoire est aussi marqué par un problème d'accès au logement abordable et en bon état. Seulement 7 % du parc de logement est géré par des bailleurs sociaux. Horson, Saint-Just-Saint-Rambert, Saint-Romain-le-Puy, Saint-Marcellin-en-Forez et Sury-le-Comtal sont déficitaires en nombre de logements sociaux, alors même que 60 % des habitants du territoire sont éligibles aux ressources HLM. »

13 millions d'euros seront ainsi mobilisés durant six ans, entre 2020 et 2026 pour mener à bien 20 actions. Les objectifs des actions seront menés en direction des centres anciens. « L'idée est de travailler sur le renouvellement urbain », en reconstruisant la ville sur des terrains vierges. « Il s'agit sur quatre axes : maîtriser la consommation foncière ; minimiser les dé-



« Le territoire est aussi marqué par un problème d'accès au logement abordable et en bon état. Seulement 7 % du parc est géré par des bailleurs sociaux », explique Claudine Court, vice-présidente déléguée à l'habitat. 28 janvier, adopté le programme local de l'habitat 2020-2026. Il entrera dans sa phase d'exécution à la fin du mois de mars.

placements ; permettre l'accès au logement pour tous et améliorer la qualité du parc local ». 13 millions d'euros seront ainsi mobilisés durant six ans, entre 2020 et 2026 pour mener à bien 20 actions. Les objectifs des actions seront menés en direction des centres anciens. « L'idée est de travailler sur le renouvellement urbain », en reconstruisant la ville sur des terrains vierges. « Il s'agit sur quatre axes : maîtriser la consommation foncière ; minimiser les dé-

Encadrer la production de logements sur le territoire

Le PLH porte un effort soutenu sur les zones bâties et les logements existants pour que ce parc soit qualitatif, qu'il reste ou redonne attrait et pour limiter l'étalement urbain. Mais 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. Le PLH vise une production maximum de 4 000 logements, comprenant la remise sur le marché à minima de près de 900 logements vacants et la création de plus de 3 000 logements nouveaux, afin de répondre à la croissance démographique actuelle. Toutes les communes continueront à se développer mais une part plus importante sera réservée aux communes des polarités montbrisonnaise et pontambertaise, où l'on trouve les commerces, équipements, services, administrations et emplois.

13 M€ POUR L'HABITAT DES COMMUNES DE LOIRE FOREZ AGGLO

Le conseil communautaire de Loire Forez agglomération, le 28 janvier, a adopté le programme local de l'habitat 2020-2026. Il entrera dans sa phase d'exécution à la fin du mois de mars.

Le volet du Programme local de l'habitat (PLH) de Loire Forez agglomération est décliné en 20 actions menées sur six ans pour un total de 13 M€. Transverses, le PLH est une vision globale qui porte non seulement sur l'habitat mais aussi sur l'aménagement du territoire », ont appuyé Alain Berthias, président de Loire Forez agglomération et Claudine Court, vice-présidente déléguée à l'habitat, le 28 janvier. La construction du PLH s'est appuyée sur un diagnostic du territoire. Sur le parc de logements, il apparaît que

51 % des logements datent d'avant 1974, et qu'une proportion importante de logements individuels (80 %) demeure. Environ un logement sur dix de LFA est vacant, et le fort développement de constructions neuves, présente le risque d'accroître cette vacance, marquée dans les centres-bourgs. Sur les 16 communes principales situées dans les pôles de Montbrison, Saint-Just-Saint-Rambert, Usson-en-Forez, Saint-Bonnet-le-Château, Chalmazel, Noiretable et Boën, l'attractivité commerciale des centres est en perte de vitesse (7 % de vacance commerciale). L'accès au logement social de qualité et au tarif abordable est complexe. Il apparaît que sur les 87 communes de LFA, seuls 7 % du parc de logements sont la propriété de bailleurs sociaux. Cinq communes ne remplissent pas l'obligation légale d'une proportion de 20 % de loge-



L'un des enjeux du programme local de l'habitat sera l'attractivité des centres-bourgs de Loire Forez

ments sociaux (art. 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain). Il s'agit de Bonson, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Saint-Just-Saint-Rambert et Sury-le-Comtal. En regard de cette donnée, sur 112 000 habitants, 60 % des ménages sont éligibles pour accéder à un logement social. Le déclassement du PLH, tout en restant cohérent avec les contraintes législatives et environnementales ont rappelés les élus, intègre ces données. « Il va falloir faire beaucoup de pédagogie pour inciter les communes à aller dans le sens de la rénovation des logements vacants », a souligné Claudine Court. Sur le volet de l'aménagement du parc de logements, six actions sont fléchées, pour un montant de 7,4 M€.

Rénovation : « Nous avons eu droit à 64 995 € de subventions »

En 2020, la famille Héritier a acheté une maison vierge dans le centre de Marols et prévoit des travaux de grande ampleur dépassant les 72 000 euros. Mais le couple a fait appel à plusieurs aides dont celles de Loire-Forez. Rencontre avec Amandine, la propriétaire.

« Nous avons vu cette maison à Marols en 2019. Étant originaire de Marols, c'est un lieu qui nous a plu et qui nous a intéressés. Quand j'ai vu tous les travaux qu'il allait devoir faire, c'était impressionnant », entame Amandine Héritier, âgée de 35 ans. La maison était vacante de plus d'un an. « Deux personnes âgées vivaient ici, mais pour notre famille ce n'était pas habitable. Quand on a relevé la carpe, on passait à travers la planche. Il fallait tout refaire et presque tout casser », raconte cette mère de trois filles. Face à l'ampleur des travaux, cette Forézienne ne se décourage pas : « J'ai fait des recherches Internet. Puis, dans un instantané de la rénovation 42. Quand j'en ai vu les images, là, moi, c'est répondu, que voilà, il me correspond, que voilà, il me plaît d'être à l'aise. Ils



À Marols, Amandine Héritier et son mari Dominique, ont bénéficié de plus de 60 000 euros de subventions pour leurs travaux de rénovation. Photo: Progrès/Isma-Laure NEGRO

me ont orientée vers Soliha, une association au service de l'habitat. Aujourd'hui, la démarche est simplifiée comme l'époque. Valéry Couderc, délégué à la politique locale de l'habitat pour Loire Forez : « Nous avons 21 actions au total de l'habitat. Une partie des aides est destinée aux habitants du territoire. Soliha Loire est notre prestataire. Aujourd'hui, lorsqu'un

usager a besoin de rénover son logement, il lui suffit d'appeler un seul numéro à Montbrison, le 04 77 96 56 66. Si l'usager correspond au plan de rénovation requis, il pourra alors obtenir des aides. En sachant qu'il y a une bonification dans les centres bourgs. Car dans le Forez, nous nous sommes rendu compte que nos centres n'étaient pas très prisés et qu'ils se vendaient de plus en plus ».

Les subventions peuvent se cumuler. Les aides peuvent alors se cumuler comme l'époque. Amandine : « J'ai acheté en centre bourg, nous avons reçu une aide de Loire Forez Agglomération de 5 000 euros, puis une aide de 3 000 euros car le logement était vacant depuis plus de trois ans et de plus aux travaux de rénovation. Pour 70 000 euros de travaux, nous avons obtenu 64 995 euros de subvention. Cela fait plaisir. Cela nous a permis de faire l'isolation, de changer les fenêtres, d'installer une poêle à bois, d'améliorer les combles et de refaire les sanitaires. Avant, notre maison faisait 100 m² habitables, aujourd'hui elle est passée à 150 m² », se félicite Amandine.

Autre nouveauté : « nous avons mis en place avec la société de crédit immobilier Procity, une avance de trésorerie. Cela permet d'avancer directement les artisans, sans pression pour les nouveaux propriétaires. En outre, ces derniers, embauchés par l'intermédiaire d'un échecancier », conclut Valéry Couderc.

En 6 ans, Loire Forez a consacré 12 millions d'euros à l'habitat. Dans son programme local de l'habitat, Loire Forez qui regroupe 87 communes a consacré 12 millions d'euros à l'habitat. Au total, 1 000 logements ont été réhabilités en 3 ans dont 550 en rénovation énergétique. Le directeur de l'habitat et des projets urbains, Benoît Gay évoque les conditions qui seront nécessaires : « sur les 5 ans à venir, nous avons un objectif de 2 000 logements à réhabiliter dont 900 sur la performance énergétique. Cela représente plus de 5,5 millions d'euros ».

Par ailleurs, un plan d'actions de promotion du PLH est en cours d'élaboration, en lien avec le service communication de Loire Forez. Celui-ci a pour objectif de mieux cibler les actions de communication autour de la politique de l'habitat conduite dans le cadre du PLH. Plusieurs actions ont été réalisées comme le forum de l'habitat en décembre 2021 (cf. partie ci-après) ou l'organisation d'une réunion sur les impayés de loyers à destination des propriétaires bailleurs privés en juin 2022 (CAF, ADIL 42-43).

- D'autres actions sont en cours d'élaboration et devraient être proposées pour la 3^{ème} année du PLH, notamment :
- Un kit d'information à destination des agents d'accueil présentant l'offre de services au sein de la MDHL,
 - Un questionnaire de satisfaction à destination des usagers de la MDHL,
 - La préparation de réunions d'informations à destination des copropriétés dans le but de les informer et sensibiliser, plus particulièrement au niveau des travaux et permettre l'identification des acteurs intervenant dans le champ des copropriétés : accompagnement, financements...
 - La mise en place d'un ruck de présentation des dispositifs d'aides habitat - adaptation en particulier - en lien avec la MDHL et les maisons France Services.

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Loire Forez mag – Juin 2020 et février 2021

COMPRENDRE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Des logements plus attractifs, plus durables, plus accessibles !

Offrir à chacun un logement adapté à ses besoins et aux enjeux environnementaux de demain, améliorer la qualité de vie dans les centres-bourgs, renforcer durablement le territoire... En élaborant son programme local de l'habitat (PLH), l'Agglo se donne des objectifs à hauteur de ses ambitions : 12 millions d'euros sont mobilisés pour les habitants et les communes.

UN PLAN D'ACTIONS OPERATIONNEL POUR LE TERRITOIRE

Le PLH est un acte de planification stratégique, validé en conseil de concertation et inscrit dans le schéma directeur de la Loire Forez Agglo. Il est le socle de toutes les actions de développement du territoire et de l'habitat.

5 OBJECTIFS PRINCIPAUX

- Coler de manière économe et durable des logements adaptés, accessibles et attractifs, pour répondre aux besoins des habitants.
- Privilégier la proximité pour réduire les déplacements et améliorer la qualité de vie.
- Permettre l'accès au logement pour tous, en particulier pour les jeunes et les personnes âgées.
- Améliorer la qualité de vie dans les centres-bourgs et les communes.
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs et des communes.

AVANCEZ VOS PROJETS EN GARANTISSANT LEUR VIABILITE FINANCIERE

AIDE A LA REHABILITATION DES LOGEMENTS

AIDE A LA PRIMO-ACCESION DANS LES CENTRES-BOURGS ET LES CENTRES-VILLES

AIDE A LA RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

UNE POLITIQUE AMBITEUSE DE L'HABITAT POUR TOUS LES HABITANTS DU TERRITOIRE

Quelle soit la situation de vos biens, de vos logements, de vos équipements et de vos services, l'Agglo a une ambition : offrir à chacun un logement adapté à ses besoins et aux enjeux environnementaux de demain, améliorer la qualité de vie dans les centres-bourgs, renforcer durablement le territoire... En élaborant son programme local de l'habitat (PLH), l'Agglo se donne des objectifs à hauteur de ses ambitions : 12 millions d'euros sont mobilisés pour les habitants et les communes.

Un gîte unique au sein de la Maison départementale de l'habitat et du logement (MDHL)

En route pour un 4^{ème} PIG 2022-2026

Reforcer l'attractivité des centres-bourgs...

Dispositif Foréz PIRER

LOIRE FOREZ MAG | AU CŒUR DE L'AGGLO

DONNER UN NOUVEAU SOUFFLE AUX CENTRES-BOURGS

Nos accompagnements communes dans leur démarche d'attractivité de centre-bourg et centre-ville. Par son expertise et celle de professionnels, l'Agglo aide les élus à définir une stratégie ainsi qu'un plan d'actions pour améliorer le cadre de vie de leur centre-bourg. Elle finance également les études et les interventions de professionnels. Zoom sur 3 communes engagées dans ce processus...

Saint-Georges-Haute-Ville

Un projet urbain pour favoriser le lien social

Le commune de Saint-Georges-Haute-Ville est située au sud de Montluçon, sur les premiers contreforts du Forez.

L'état des lieux établi par la commune avec l'appui de Loire Forez Agglo et du collectif d'architectes urbains les Andalus, en immersion au sein de la commune a mis en lumière son esprit de village ainsi que son patrimoine, ses atouts et ses défis. Des actions participatives, des visites animées du bourg et des moments de convivialité ont permis de définir une stratégie commune.

La stratégie adoptée par les élus, à l'issue de ce travail, vise à conforter la vie sociale existante et à apporter de la mixité sociale et intergénérationnelle au centre-bourg et dans les hameaux pour favoriser le vivre ensemble.

Dans la continuité de cette réflexion, une expérience culturelle complétera la démarche. La compagnie 'The Stage Theatre', accompagnée par Supersatut, sera en résidence du 12 au 17 avril prochains pour travailler sur sa nouvelle création. Elle proposera à la population une présentation de son travail en plein air, dans la prairie, en terrain adéquat pour la municipalité en plein cœur du centre-bourg, afin de projeter une nouvelle utilisation pour ce lieu.

● Samedi 17 avril à 18h, dans le centre-bourg.
Réservations sur : supersatut.fr

Chalmazel-Jeansagnière

Redynamiser la vie du centre-bourg en toute saison

Chalmazel-Jeansagnière, commune frontalière du Forez, est marquée par une double identité : celle de village et celle de bourg. La municipalité souhaite améliorer son cadre de vie.

« On a eu l'immersion du collectif dans le cadre de la commune et il a été très enrichissant. Cette immersion a permis de créer une belle dynamique sur la commune. »
Fédéric Millet
Maire de Saint-Georges-Haute-Ville

LOIRE FOREZ MAG | AU CŒUR DE L'AGGLO

Margerie-Chantagret

Faire du centre-bourg un espace de convivialité

Cette commune rurale, proche de Montluçon, se situe au carrefour de deux axes de circulation importants, générant un trafic routier conséquent en centre-bourg.

Les élus municipaux ont lancé une réflexion pour améliorer l'attractivité du centre de la commune via plusieurs axes : tourisme, commerce, aménagement d'espaces publics, etc.

Le travail engagé avec l'Atelier de Collectif d'Architecture et d'Urbanisme l'Atelier de Collectif d'Architecture et d'Urbanisme (ACAU) a permis de définir une stratégie commune et de renforcer la convivialité. La municipalité entend ainsi améliorer les conditions de vie des habitants, encourager le développement local, soutenir l'offre commerciale.

La commune a fait le choix de l'intervention artistique comme outil de transformation, accompagnée par la compagnie Komplex Karpatian. Au printemps, celle-ci proposera à la population d'expérimenter différents usages pour la place centrale du village et des portails vidéo d'habitants, réalisés par la troupe, seront diffusés.

● Plus d'infos : <https://www.kka.com/projets/fete-place-margerie-chantagret>

805 HABITANTS

« Nous souhaitons que les habitants se réapproprient la place du village et que les gens qui travaillent chaque jour pour la commune aient envie de travailler, de commercer et de faire dans notre centre-bourg. »
Georges Boncompain
Maire de Margerie-Chantagret

Organisation d'un forum de l'habitat

Afin de partager les orientations du PLH avec les acteurs locaux de l'habitat et d'échanger avec eux sur leur vision du marché de l'habitat et les problématiques rencontrées, un forum de l'habitat a été initié à l'échelle des 87 communes associant élus, acteurs locaux de l'immobilier (agences, notaires, promoteurs...) et partenaires institutionnels (DDT, Département, EPCI limitrophes, ADIL...).

- Organisé le 16 décembre 2021 en présence d'une cinquantaine de participants, ce forum a été l'occasion :
- D'échanger à propos d'un marché immobilier marqué par d'importantes disparités sur Loire Forez agglomération. Ce partage a permis de :
 - o créer une confiance réciproque entre acteurs,
 - o confronter les différents sources et points de vue,
 - o alimenter les réflexions autour de la politique locale de l'habitat.
 - De mobiliser différents experts autour d'une problématique à enjeu pour Loire Forez : « Que signifie se loger en centre-bourg / centre-ville, aujourd'hui et demain ? ». Loire Forez souhaite développer un modèle de production de logements économe en foncier et moins générateur de déplacement, passant notamment par la redynamisation des centres-villes/bourg afin d'améliorer la qualité de vie.
 - De présenter les principaux outils mobilisables dans le cadre du PLH.

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H



Rencontre des 87 mairies pour présenter les aides du PLH

La communication en communes est un point essentiel dans la réussite du PLH. Le programme local de l'habitat ne peut fonctionner que s'il est connu et partagé par les élus :

- Les communes jouent un rôle de prescripteur central dans la connaissance que les habitants peuvent avoir du PLH et des actions qui les concernent (aides à la réhabilitation notamment).
- Certaines actions ciblent directement les communes (aide à la production de logement communal, accompagnement du service projets urbains...) qui doivent en être informées au début du PLH et régulièrement durant 6 ans.
- La proximité entre les élus et les membres du Bureau en charge de cette problématique est également essentielle à la connaissance de ces actions.

27 réunions ont été programmées dont 17 la 1^{ère} année et 10 la 2^{ème} année du PLH. Ces rencontres sont animées par M. Valéry Gouttefarde, conseiller communautaire délégué à la politique locale de l'habitat et aux gens du voyage, avec l'appui technique du chargé de la stratégie habitat. Elles réunissent en moyenne 5 communes et mobilisent les élus intéressés par cette thématique. La présentation se concentre essentiellement sur :

- la communication des financements et accompagnements que peuvent mobiliser les communes dans la conduite de leur stratégie,
- les aides à destination du public.

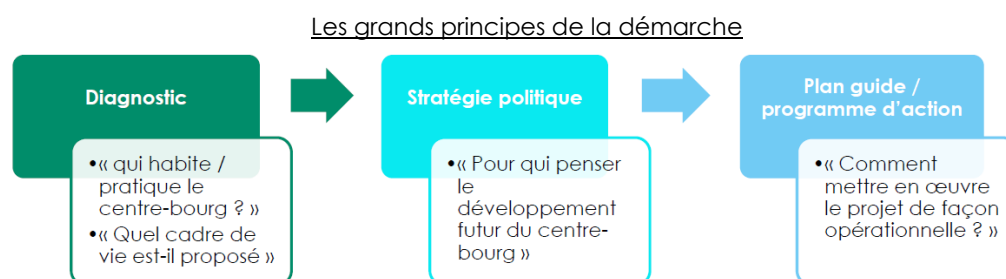
Bilan qualitatif		Bilan financier			Commentaires
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés	
Mise en place de l'ingénierie afin de faire vivre le PLH. Mettre en place un guichet unique Habitat, accompagné d'une communication renforcée Créer un cadre de référence de l'urbanisation	Approbation et mise en place de la convention partenariale « Maison Départementale de l'Habitat et du Logement à Montbrison » pour améliorer la lisibilité de l'information sur le logement : création d'un guichet unique habitat Poursuite de la rencontre des 87 mairies pour présenter les aides du PLH (en cours). Organisation d'un forum de l'habitat (2021)	-	-	-	Poursuite de la démarche. Un plan de communication spécifique en cours d'approbation permettra d'accompagner la stratégie en matière d'animation du PLH.

2.1.2 PILOTER LE PLH ET LES ACTIONS DE REVITALISATION DES CENTRES BOURGS/VILLES AU SEIN DE LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION

PRINCIPE(S)	<p>⇒ L(es) objectif(s) de cette action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un premier niveau : d'animation territoriale, d'information, de développement de culture commune autour de l'attractivité des centres bourgs sera proposé aux communes volontaires de Loire Forez agglomération, sur la base d'une sélection. Le processus de sélection est mentionné ci-après. - Un second niveau d'intervention : Accompagner, de manière plus approfondie, les communes désirant se doter d'une stratégie globale de revitalisation de centre-bourg. <p>⇒ Bénéficiaires : Communes Acteurs de la revitalisation des centres-bourgs (bailleurs sociaux, investisseurs privés, promoteurs, usagers, communes, particuliers...)</p> <p>⇒ Budget sur la période du PLH (2020-2026) : 655 258 € (hors dispositif fond de concours Saint-Bonnet-le-Château et sous réserve de l'exécution des dépenses et recettes prévisionnelles)</p>
-------------	--

Principes du service projets urbains

Loire Forez agglomération a mis en place un service « projets urbains » dont l'objectif est d'accompagner les communes qui le souhaitent dans la définition puis la mise en œuvre d'un projet de centres-bourgs/villes. Il s'agit d'accompagner les communes dans la définition d'une stratégie globale d'aménagement qui soit complète, cohérente et phasée dans le temps. Un comité de pilotage se réunit périodiquement pour suivre les différentes actions menées.



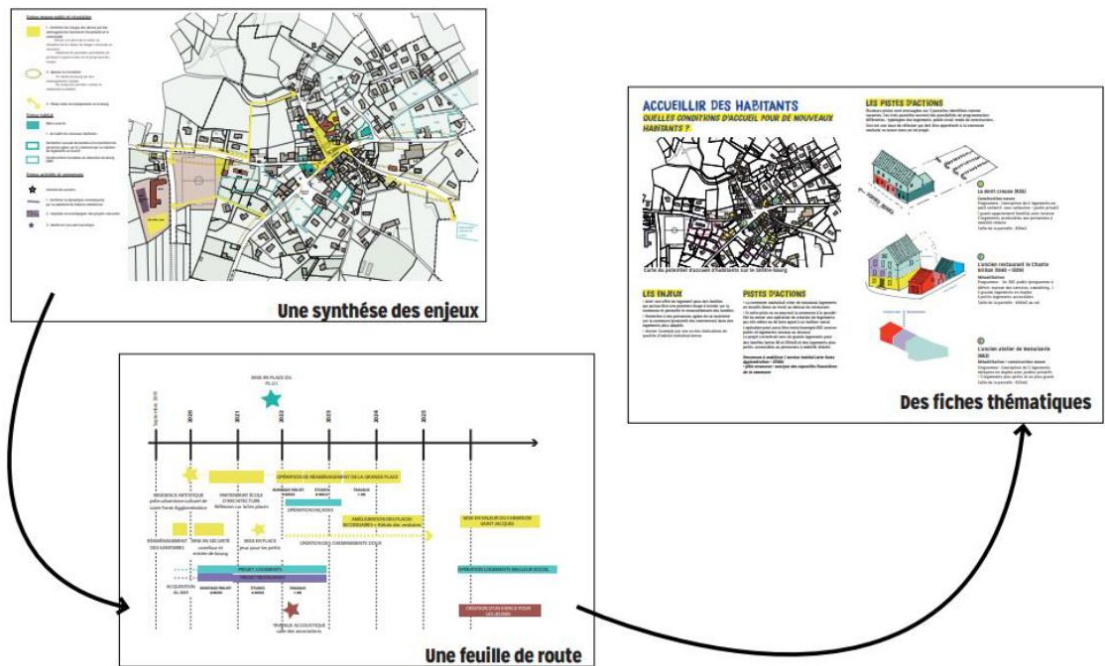
Plusieurs niveaux d'intervention sont ainsi proposés :

- Un premier niveau, dit d'animation territoriale. Ce format court (évolution de l'offre de 3 mois à 4/5 mois) vise à informer et créer une culture commune autour de la revitalisation des centres-bourgs. Cette réflexion permet d'aboutir à la rédaction d'une note synthétique définissant les grands enjeux du centre-bourg et préconisant quelques pistes d'actions pour en favoriser l'attractivité. Loire Forez est maître d'ouvrage de marchés comprenant 4 à 5 communes. La participation financière demandée aux communes a évolué : elle est dorénavant fixée à hauteur de 50% (plafonds à 5 000 € HT), contre 25% pour les communes concernées par la vague 2021/2022 (plafonnée à 2500 € HT). Cette proposition est justifiée par le fait que le service sort de la phase expérimentale avec des méthodes qui permettent aux communes d'envisager les phases opérationnelles. Cela permettra par la suite de répondre à plus de communes en restant à budget constant pour l'agglomération.
- Au total depuis la création du SPU, Loire Forez agglomération a conduit ce type de démarche avec une vingtaine de communes (cf. carte ci-après), suivant des modalités qui ont évolué au fil du temps. Les deux premiers marchés⁴ (2019-20 et 2021-22) sont assurés par le Pari des Mutations Urbaines. Ont notamment été réalisées sur les deux premières années du PLH :
 - o Trois notes d'enjeux, dans le cadre d'un marché de 5 communes (Saint-Just-en-Bas, Cervières et Boisset-lès-Montrond), les deux précédentes ayant été réalisées en 2019 et début 2020 (Margerie-Chantagret, La-Chapelle-en-Lafaye) ;

⁴ En amont, des notes d'enjeux avaient déjà été réalisées par le service projet urbain (2017/2018) et par Epures (2018/2019).

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Exemple de note d'enjeux



- Lancement d'un nouveau marché pour accompagner 4 nouvelles communes d'avril 2021 à avril 2022 : Ecotay-L'Olme, Saint-Jean-Soleymieux, Luriecq et Chalain-d'Uzore (coût 31 800 € HT / 4 communes). Un nouvel appel à projet a été lancé fin 2021. Les auditions auprès des communes auront lieu au 1^{er} semestre 2022⁵. Une nouvelle consultation a été lancée pour accompagner 2 nouvelles communes : Vêtr-sur-Anzon et Saint-Georges-en-Couzan.
- Accompagnement de communes - du marché précédent - dans le passage à l'opérationnel :
 - La Chapelle-en-Lafaye : rédaction d'un cahier des charges pour une étude de faisabilité concernant la réhabilitation d'un bâtiment pour la création d'un foyer rural et de logements communaux ;
 - Margerie-Chantagret : étude de faisabilité avant acquisition par la commune d'une maison de bourg pour le maintien d'une cellule commerciale et la création d'un logement communal ; définition de la méthodologie et lancement d'un plan-guide des espaces publics (notamment de la place centrale) du centre-bourg de la commune ;
 - Boisset-lès-Montrond : réalisation d'un plan-guide pour la voie verte dite « du canal », d'intérêt communal et communautaire (itinéraire inscrit au schéma directeur cyclable (SDC)). Ce travail est mené en co-maîtrise d'ouvrage entre la commune et Loire Forez pour le Réseau Culturel Territorial (RCT), la mission intégrant une action artistique et culturelle spécifique pour la définition des stratégies d'aménagement avec la population. Le suivi technique est partagé entre le RCT et le SPU, en appui de la commune ; Valorisation de l'ancienne gare avec la mise en place d'un bail emphytéotique avec un bailleur social pour la création de logements et des espaces publics, acquisition d'une maison à proximité de l'école et étude architecturale.
- Un niveau d'accompagnement renforcé, pour les communes désirant se doter d'une stratégie globale de revitalisation de leur centre-bourg/ville. Cette démarche s'inscrit dans un temps plus « long » d'élaboration d'une stratégie et d'un plan guide (entre 12 et 18 mois en moyenne). Les communes sont maître d'ouvrage. Loire Forez propose un accompagnement technique et financier (50% du reste à charge dans la limite de 30 000 € de participation de LFa), à raison de 2 communes par an. Ce programme s'adresse notamment aux communes ciblées par des programmes de l'Etat (AMI-Centres-Bourgs, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, etc.), mais également à des communes volontaires de l'agglomération, retenue par le biais d'un appel à projet « Pour des centres-bourgs/villes attractifs » lancé par l'agglomération en 2018 et ayant vu 4 communes lauréates. 9 communes ont été concernées depuis le début de cet accompagnement : Saint-Bonnet-le-Château, Boën-sur-Lignon, Noirétable et Sury-le-Comtal dans le cadre des AMI – Centre-Bourg, et aujourd'hui de PVD, Montbrison, dans le cadre d'Action Cœur de Ville, Saint-Georges-Haute-Ville, Chalmazel-Jeansagnière, Saint-Marcellin-en-

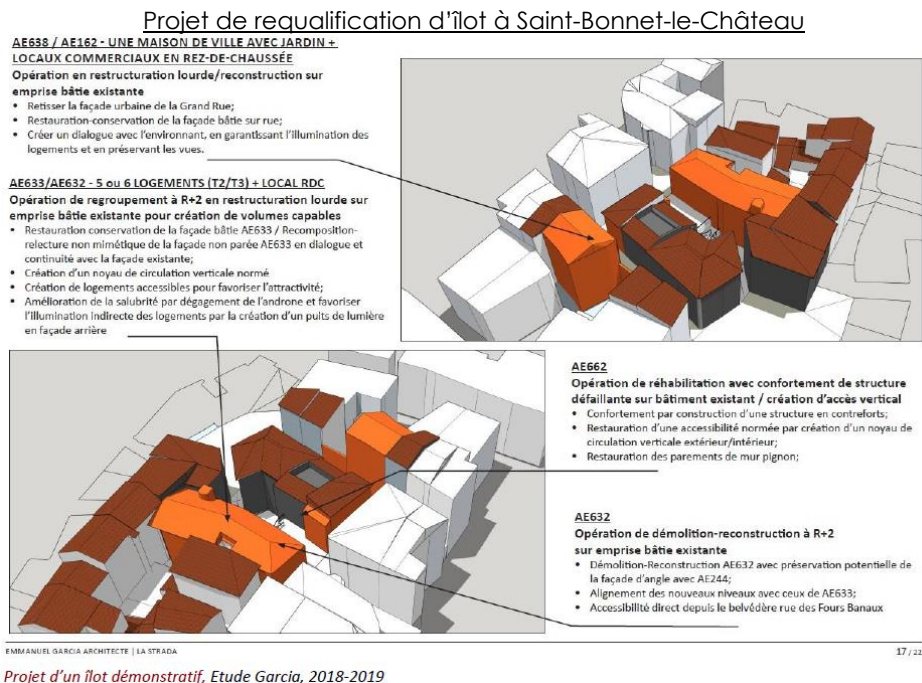
⁵ Critères de sélection mentionnés à titre indicatif (dossier + audition) :

- l'adéquation entre la problématique présentée et l'appel à projet
- l'intérêt de l'équipe municipale pour la méthodologie proposée (implication des élus et des habitants)
- transversalité de l'approche communale
- l'intérêt de se doter d'une vision prospective en faveur d'un projet communal intégré, coordonné et cohérent
- la capacité financière de la commune pour la réalisation des projets qui en découleront
- la qualité du dossier de candidature (caractère structuré de la réflexion communale)

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Forez et Boisset-Saint-Priest dans le cadre de l'appel à projet LFa. Ces deux dernières communes viennent de réceptionner la tranche ferme de leur plan-guide, respectivement en avril et mars 2022. Enfin, Noirétable, 4^{ème} commune lauréate de PVD, a démarré son étude de plan-guide début 2022, pour une livraison prévue au 4^{ème} trimestre. Ont notamment été réalisés sur les deux premières années du PLH :

- Poursuite de l'OPAH-RU à Saint-Bonnet-le-Château, définition de l'outil foncier pour le portage de l'îlot « cœur historique », réalisation d'une étude patrimoniale et architecturale de l'îlot, étude de calibrage, dépôt d'un dossier RHI-THIRORI. Une concession d'aménagement a été signée avec NOVIM. Un plan façade a été mis en place. Sur le centre-bourg de la commune, une réfection des espaces publics en zone médiévale et de l'avenue principale a été réalisée.



- Finalisation de l'étude centre-bourg à Sury-le-Comtal, réflexion sur la restructuration du site « Rue du Lavoir » et du site de l'ancienne Mairie. Une étude urbaine a été réalisée pour plusieurs espaces publics et la reprise des réseaux : Champs de Mars, place du 8 mai, rue du 11 novembre. La démolition de l'ancienne mairie, de l'école Thivel, la restructuration de la mairie, la réhabilitation d'une ancienne école pour créer une maison des associations... ont notamment été réalisées.
- Rédaction d'un cahier des charges pour la restructuration d'îlots anciens situés en centre-bourg de Boën-sur-Lignon. L'aménagement de l'entrée de ville avec la création d'un parc urbain a été effectuée. Plusieurs bâtiments ont été démolis, notamment l'ancien hôpital qui a été désamianté. Un plan façade avec l'obligation de ravalement a été instauré, ainsi qu'un permis de louer. Des études de programmation architecturale ont été réalisées sur 3 îlots du centre-bourg, ainsi que des acquisitions dans le cadre de la CVSF d'EPORA.
- Finalisation des études centre-bourg (finalisation du diagnostic territorial, définition de la stratégie et finalisation du plan guide) sur les communes de Saint-Marcellin-en-Forez et Boisset-Saint-Priest. Les communes et LFa vont prochainement regarder les actions à engager.
- Poursuite de la tranche conditionnelle multisites de l'étude centre-bourg de Chalmazel-Jeansagnière portant sur l'ancien collège, l'ancienne boucherie et la salle d'œuvre. Plusieurs commerces ont été réouverts / repris (bar/tabac, épicerie, boulangerie). L'ancienne boucherie a fait l'objet d'une acquisition et a pu bénéficier du fonds friche pour procéder à sa démolition et son aménagement en espace public. Une étude de faisabilité a été réalisée sur l'ancien collège pour la création :
 - De logements intergénérationnels et les locaux pour la cantine et l'ALSH, sur le bâtiment de la salle d'œuvre ;
 - De logements pour les saisonniers et la réhabilitation des locaux de la bibliothèque ;
 - D'un espace public, d'un cheminement piéton entre le centre et le haut du village et la restructuration du bâtiment adjacent en 2 maisons de ville avec un extérieur.
- Lancement de l'étude centre-bourg de Noirétable.
- Saint-Georges-Haute-Ville : réalisation d'un plan guide dans le cadre de l'accompagnement renforcé (Les Andains). Etudes MOE pour la réhabilitation du commerce-bar, extension en auberge, réalisation de 4 logements communaux et réfection des espaces publics (Link + Fab architectes).
- Lancement d'une étude de définition d'une stratégie et d'une programmation centre-bourg sur la commune Noirétable dans le cadre de PVD.

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

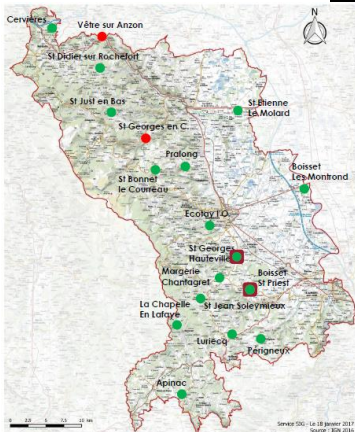
Projet à Saint-George-Haute-Ville



Source : Etude Saint-Georges-Haute-Ville - Link + Fab architectes

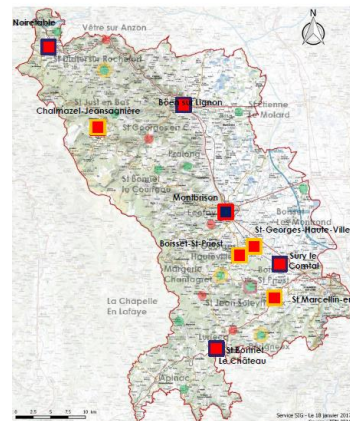
- Actions de coopération avec le réseau culturel territorial : Plusieurs communes ayant été accompagnées par le service projets urbains via l'animation territoriale « centre-bourg » poursuivent la réflexion des notes d'enjeux par l'intervention de collectifs pluridisciplinaires regroupant artistes, professionnels de l'aménagement, designers ou encore sociologues... Sur les deux premières années du PLH :
 - o Périgneux « La rue des possibles » : intervention de Carton Plein pour imaginer la transformation de bâtiments vacants et sensibiliser les habitants sur le devenir de leur centre-bourg. Un travail de programmation sur l'extension du centre-bourg a également été réalisé.
 - o Margerie-Chantagret « Fête place » : intervention de la Cie Komplex Kapharnaum pour recueillir la parole habitante sur le devenir de la place du village et effectuer des prototypes d'aménagement.
 - o Saint-Didier-sur-Rochefort « Cailloutés, rendez-vous au bourg ! » : intervention du collectif De L'aire pour effectuer un diagnostic sensible du village afin de recueillir les usages et les envies des habitants.
 - o En 2021, afin d'améliorer leur fonctionnement commun, le RCT et le SPU ont lancé ensemble avec la commune de Boisset-lès-Montrond une étude de plan-guide pour une voie verte communale en co-maîtrise d'ouvrage afin d'intégrer dès l'étude paysagère une intervention artistique intégrée. Le rendu est attendu à l'été 2022 (cf. ci-dessus « animation territoriale – passage à l'opérationnel »).

Communes en animation territoriale et en accompagnement renforcé (2022)



20 communes en AT :

- 16 réalisées ou en cours (2017-2021)
- 2 communes passées en accompagnement renforcé
- 2 à venir (2021-2022)



Objectifs :

- Accompagner les communes souhaitant mettre en place un projet d'ensemble (lancement d'études pré-opérationnelles pour la définition et l'accomplissement d'un projet urbain...)

9 accompagnement renforcé

- 4 Communes « Petites villes de demain » dont 3 issus de l'AMI « centre-bourg »
- 1 Commune « Cœur de ville »
- 4 Communes lauréate à l'appel à projets de LFA

- Etude sociologique sur le choix résidentiel des ménages (2020 – 2021)

Par ailleurs, une étude sociologique sur le choix résidentiel des ménages a également été menée (54 632 € HT / 65 558.40 € TTC / 5 000 € de subvention de l'Etat). Réalisé par Oxalis, cette étude a notamment eu vocation à analyser le phénomène de dévitalisation-revitalisation des centres-villes / bourgs de Loire Forez agglomération. L'objectif était de comprendre les mécanismes qui s'opèrent dans le choix d'installation des ménages (choix de secteur géographique, type de biens, offre de logements, de services, de commerces, etc.). Il s'agissait, en particulier, d'analyser les déterminants qui président au désinvestissement de ces espaces afin d'aider à la revitalisation des centres bourgs/villes dans le cadre du renouvellement souhaité.

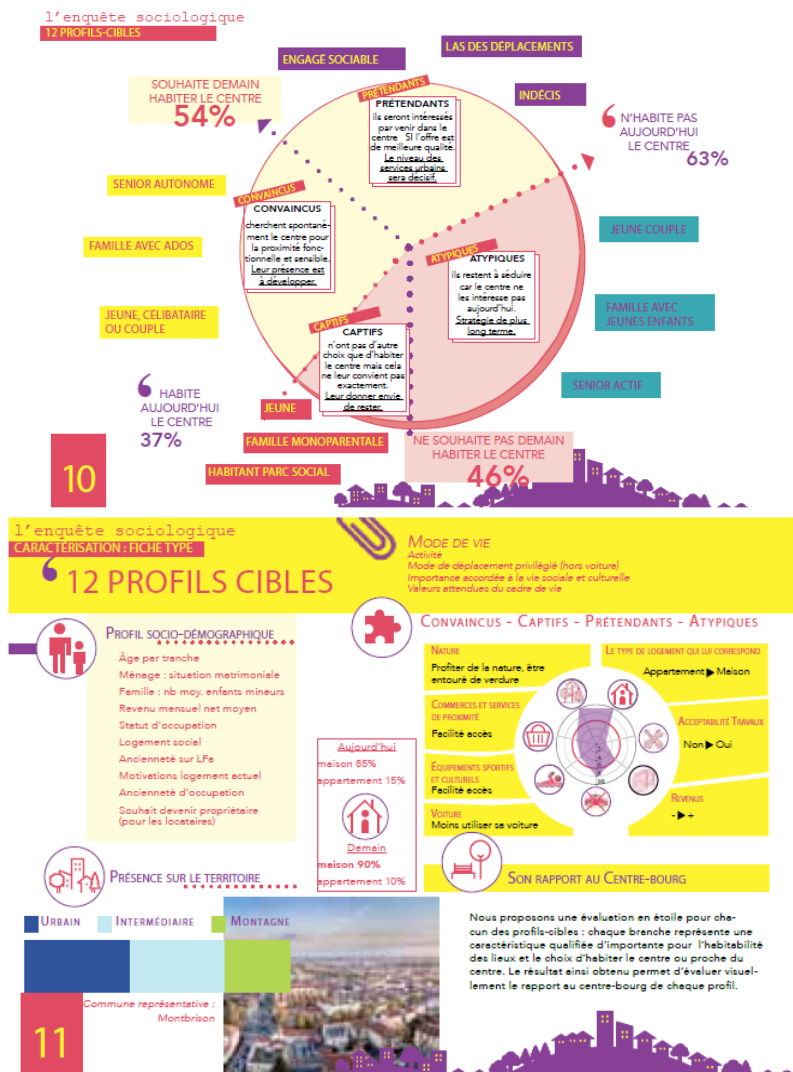
II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Au total, 645 ménages ont été enquêtés dont 70% des actifs et 30% de propriétaires. Plusieurs ateliers participatifs ont été mobilisés, réunissant des partenaires d'horizons variés (institutionnels, promoteurs, bailleurs...). 30 entretiens semi-directifs ont également été menés.

L'étude a permis de définir 4 catégories de « profils-cibles » de ménages pour les centres-bourgs et 12 personae (cf. ci-contre).

Ainsi 54% des ménages souhaiteraient, demain, habiter le centre-bourg sous-réserve de récréer un cadre de vie de qualité. Ainsi pour chaque « personae », une fiche de présentation a été établie et présente les conditions à réunir pour les attirer :

Parmi les livrables, l'étude a permis la création d'une boîte de jeu ; support de sensibilisation et d'accompagnement du service projets urbains dans le cadre du travail menés auprès des communes de Loire Forez agglomération. Cet outil pédagogique permet ainsi aux communes de travailler sur leur stratégie de centre bourg/ville), d'identifier l'offre potentielle à développer pour attirer des publics cibles. Il s'agit bien ici de travailler sur des scénarios d'usages.



Les résultats de cette étude ont été présentés aux partenaires le 9 décembre 2021 à Loire Forez agglomération.

- Séminaires sur les leviers pour dynamiser les centres-bourgs

Dans le cadre du programme LEADER, le Forez s'est engagé avec 4 territoires partenaires autour de la revitalisation des centres-bourgs. Plusieurs séminaires ont été organisés à compter du 20 novembre 2020. Des experts sont intervenus, complétés par des témoignages plus concrets sur des projets locaux. Le service projet urbain est intervenu à ce titre.

- Lancement d'une étude sur les modes opératoires des opérations d'aménagement, fin 2022/début 2023

L'intervention sur du bâti (privé) notamment à l'échelle d'ilot / tènement est souvent complexe techniquement, financièrement et juridiquement. Par conséquent, plusieurs communes peinent à passer à l'action ; et cela quel que soit le profil de la commune (présence d'ingénierie communale, « tension » du marché immobilier, etc.) et/ou l'objet de l'opération d'aménagement (habitat, commerce, équipement, espaces publics).

Afin de permettre le passage à l'opérationnel et de poursuivre son accompagnement auprès des communes, Loire Forez agglomération a besoin d'analyser les points de blocages pour la sortie de ces opérations, d'identifier les outils existants ou à construire et les acteurs à mobiliser. Cette étude se déclinera sur une durée de 18 à 20 mois en trois principales phases :

- **Étape 1 (2 à 4 mois)** - Identification et partage avec les élus du COPIL : acteurs mobilisables, outils/procédures, processus, compétences...
- **Étape 2 (1 an)** : Accompagnement conseil sur 5 à 10 opérations communales
Définir des montages techniques, juridiques, financiers permettant de mesurer le niveau d'implication (gouvernance, coût, programmation, rapidité d'exécution) nécessaire des communes et des opérateurs, dans des situations différenciées.
- **Étape 3 (4 mois)** : Analyser l'opportunité de créer un ou des outils spécifiques ou mutualisés.

Loire Forez agglomération prévoit un budget global de 50 000 € HT dont :

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

- 20 000 € HT pour la réalisation de la phase 1 et 3 (plan de mandat). Ces 20 000 € seront financés par Loire Forez agglomération.
- 30 000 € HT pour la réalisation de la phase 2, pris en charge financièrement par les communes qui seront étudiées. Un prestataire sera recruté.
- Travail sur la mise en place d'un service commun

Le passage à l'opérationnelle nécessite de multiples compétences dans des domaines variés (architecture, habitat, commerce, aménagement urbain, ingénierie financière, etc.) qu'une commune à elle seule ne peut réunir. Loire Forez agglomération (notamment au titre du service projets urbains) et les communes de Montbrison et de St Bonnet-le-Château réunissent aujourd'hui certaines de ces compétences. Afin de gagner en efficacité, il a été décidé dans le cadre du plan de mandat 2020-26 de travailler à la mise en place d'un service commun « projets urbains » et d'une plateforme de services. Ce travail est en cours pour une mise en place effective du service au 1^{er} janvier 2023.

- Travail sur la mise en place d'une OPAH-RU multisites

Au regard des problématiques et enjeux rencontrés au niveau des 4 communes retenues dans le dispositif « Petites Villes de Demain » (Boën-sur-Lignon, Noirétable, Saint-Bonnet-le-Château, Sury-le-Comtal) il a été décidé de lancer une étude pré-opérationnelle OPAH-RU à l'échelle des 4 centres-bourgs. L'étude se déclinera en 3 grandes phases : diagnostic habitat recensant les dysfonctionnements de chaque centre-bourg/ville, études de cas et structuration des stratégies opérationnelles par commune, calibrage des objectifs, moyens humains et financiers du futur dispositif opérationnel. Concernant Saint Bonnet-le-Château qui dispose déjà d'une OPAH-RU, l'étude intégrera une évaluation de l'action menée dans le cadre du dispositif en vigueur depuis 2018.

Ces actions sont également régulièrement relayées dans la presse.

Articles dans le Progrès ou l'Essor sur les deux premières années du PLH

Saint-Jean-Soleymieux (2021-2022)

SAINT-JEAN-SOLEYMIEUX

Les habitants consultés sur l'avenir du bourg



Agathe Paoli explique la démarche aux habitants.
Photo Progrès/Yvette CHARRET

Avec un financement de deux tiers de Loire Forez Agglo, la municipalité a lancé une étude pour la restructuration du centre bourg.

Ce sont les Lococotiers de PMU d'Ambert (collectif d'associations) qui sont chargés de l'étude. Dans un premier temps, le collectif visite les lieux, relève les plans et rencontre avec les habitants. Ce mercredi soir avait lieu la deuxième rencontre.

Se projeter pour faire évoluer son village c'est un beau challenge ! Deux ateliers sont mis en place : un sur les commerces et services, l'autre sur l'espace public.

Protection, sécurité, tourisme, environnement

Chacun s'exprime sur son idéal, sa vision des choses. Les architectes urbanistes sont à l'écoute et traduiront lors du rendu les propositions de réalisations. Propositions qui seront ensuite étudiées et prioriser par le conseil municipal.

Au cours des débats ressort le souhait de la protection et

revitalisation des commerces de proximité, la sécurisation de la rue traversante du bourg, la création d'espaces paysagers, espace jeux d'enfants dans l'ancien jardin du curé, imagination d'un lieu d'accueil pour les pèlerins, avec une place au tourisme, et la demande d'un parc à vélo.

Il semble que pour les habitants présents à cette rencontre, la vie du bourg est liée à la vitalité des commerces. La récente fermeture de l'auberge ouvre des propositions...

Plusieurs bâtiments convoités

Parmi les bâtiments convoités : celui nommé "Mario Meunier", l'ancienne cure, le café Beyssac. La restructuration de la place de l'église, semble rassembler les idées autour d'un espace piéton.

Des questions sur l'avenir du bâtiment de la Gendarmerie. Après le recueil de ces avis, PMU (Pari des Mutations Urbaines) rendra ses conclusions.

De notre correspondante Yvette CHARRET

Contact : Mairie, TEL 04.77.76.70.12.

Saint-Marcellin-en-Forez (2020-2021)

SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ L'étude sur la redynamisation du centre bourg est lancée

Accompagné par Loire Forez agglomération (LFA), la commune engage en ce mois de juin une étude de redynamisation de son centre-bourg. L'étude (dont les conclusions seront validées au premier trimestre 2021) doit permettre d'interroger puis de valider des propositions pour la rénovation de l'habitat, le dynamisme commercial, les sens de circulation, mais aussi la requalification des espaces communs, la validation du patrimoine ou encore, le développement des animations. Une réflexion importante pour l'avenir de la commune. Le bureau d'études, Ville ouverte, chargé de cette mission associera très largement les habitants et les acteurs locaux. Une large concertation sera conduite dès le mois de septembre et pour laquelle des invitations dédiées seront communiquées.



La rue de la Libération et ses commerces seront au cœur du projet.
Photo Progrès/Daniel DE SIMONE

Plus d'infos au 01.41.63.14.4.7 ou par mail : dealle-facquez@ville-ouverte.com

Saint-Georges-Haute-Ville (2020-2021)

SAINT-GEORGES-HAUTE-VILLE Troisième et dernière résidence pour l'aménagement du centre bourg

Dans le cadre de l'étude pour l'aménagement futur du centre bourg, la troisième et dernière résidence du collectif d'architectes les Andains va avoir lieu très prochainement : jeudi 5 mars, réunion publique, à la salle des fêtes à 19 heures. Présentation de la stratégie d'aménagement pour le centre bourg du village.



Le collectif d'architectes les Andains revient au village.
Photo Progrès/Jeanne VILVERT

En cas de projets professionnels en cours ou à venir, se faire connaître auprès de la mairie ou auprès des architectes

Des rendez-vous personnalisés

Un atelier partagé se déroulera vendredi 6 mars, à la salle Chamussy à 16 heures. Atelier de conception pour la création d'un lieu partagé et d'une nouvelle bibliothèque, pour l'agrandissement et le partage de la mairie, l'agrandissement de l'épicerie barbacac et l'accueil

Écotay-l'Olme (2021-2022)

ÉCOTAY-L'OLME

Attractivité : les Écotayiens consultés sur le devenir du centre-bourg

Après un premier diagnostic et l'exploration du village, une seconde réunion était proposée aux Écotayiens et Écotayiennes pour débattre sur le devenir du centre-bourg. Ils étaient peu nombreux dans ces ateliers, autour de Marion Livrot et Aurélie Siméon, architectes urbanistes du Pari des mutations urbaines.



Aurélie Siméon et Marion Livrot (au centre), les deux architectes urbanistes en compagnie de Carine Gandrey, maire de la commune.
Photo Progrès/Gérard JOANIN

est en place. Une dernière cession publique aura lieu, toujours en compagnie des architectes puis sera dévoilé le choix retenu et les élus pourront alors demander la démarche à suivre sur celui-ci.

Chaque participant était convié à donner son avis, qu'il soit Écotayien de vieilles dates ou récemment installé. Choisir entre village liens, village explorations ou village rassembleurs, fut parfois complexe, et le prestige du vieil Écotay est sou-

Participation au dispositif « petites villes de demain » et définition de l'ORT

Enfin, Loire Forez agglomération en collaboration avec les communes de Saint-Bonnet-le-Château, Sury-le-Comtal, Boën-sur-Lignon et Noirétable ont candidaté au dispositif « petites villes de demain ».

Mag Loire Forez, Janvier 2022



Ce programme vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement. 3 des 4 communes lauréates ont déjà bénéficié d'un accompagnement renforcé de LFa dans le cadre des AMI Centre-bourg. L'enjeu sera donc pour elles d'assurer le bon passage à l'opérationnel. Pour Noirétable, l'enjeu sera plutôt de réaliser un plan-guide en accompagnement renforcé.

Les collectivités bénéficiaires ont été labellisées par la préfecture de région Auvergne-Rhône-Alpes, le 11 décembre 2020.

Un chef de projet « petites villes de demain », a été recruté fin août 2021. Durant l'année 2021-2022, il a été plus spécifiquement en charge du suivi de 2 communes n'ayant pas d'ingénierie interne : les communes de Boën-sur-Lignon et Sury-le-Comtal.

Ceci passe notamment par les missions suivantes :

- Assurer un rôle d'interface entre les services de LFa et des communes (présence d'1 fois/semaine du chef de projet dans les communes) ;
- Accompagner les communes dans l'élaboration de leur projet de territoire (élément clé de la convention ORT) ;
- Coordonner et mettre en réseau les partenaires impliqués/à impliquer dans le projet centre-bourg ;
- Faciliter la contractualisation des projets et des financements ;
- Appuyer les communes sur la formalisation d'actions spécifiques ;
- Mettre en œuvre ou accompagner les actions opérationnelles (pilotage de l'OPAH-RU...).

Concernant :

- Noirétable, une consultation a été lancée au 1^{er} trimestre 2022. La mission sera d'accompagner les élu.e.s dans l'élaboration d'une stratégie d'attractivité du centre-bourg déclinée en un programme opérationnel. Le déroulé se fera en trois temps : un diagnostic transversal, la construction d'une stratégie communale, la production du plan-guide.
- Boën-sur-Lignon, son projet de territoire sera précisé sur le 1^{er} semestre 2022 via :
 - o La réalisation du diagnostic de territoire afin que les constats soient partagés par tous
 - o La définition d'une stratégie politique, feuille de route du projet
 - o La formalisation d'un plan d'actions découlant de cette stratégie et défendre celui-ci auprès des partenaires institutionnels
- Saint-Bonnet-le-Château, des temps de travail sous forme **d'ateliers, sur le premier semestre 2022 associant élus, techniciens et partenaires institutionnels (notamment sur le plan d'actions pour ces derniers)** pour :
 - o Partager les connaissances sur le territoire, esquisser des perspectives
 - o Élaborer une stratégie (enjeux, objectifs)
 - o Matérialiser la stratégie par un plan d'action phasé
- Sury-le-Comtal travaille essentiellement sur la transposition de sa stratégie dans l'ORT.

Participation au dispositif « cœur de ville » à Montbrison

Loire Forez accompagne la Ville de Montbrison dans le cadre du dispositif « Action cœur de ville ». Pour rappel, le 26 septembre 2018, la ville de Montbrison, Loire Forez agglomération, l'Etat et les autres partenaires du projet (Action Logement, Banque des Territoires, ANAH, Chambre des métiers, Chambre de commerce et d'industrie) ont signé une convention-cadre. Ce partenariat apporte à Montbrison un soutien financier et technique (moyens humains, études), mais il s'agit également d'une réelle opportunité pour mobiliser l'ensemble des acteurs impliqués (professionnels, associations, usagers...) autour de l'avenir et du développement de la ville.

Loire Forez agglomération a notamment accompagné la commune dans l'élaboration de son plan guide des espaces publics, dans son étude habitat et la mise en place d'une OPAH, l'élaboration de l'ORT (opération de revitalisation de territoire, cf. point suivant), l'appel à projet du site « gégé », et le suivi de l'étude sur un outil de portage foncier communal.

Le FJT qui avait fait l'objet d'un financement dans le cadre de précédent PLH a ouvert ses portes en 2021.



Sur la 2^{ème} année du PLH, la ville avec le soutien de Loire Forez agglomération a notamment :

- Lancé une OPAH-RU 2022-2027 dont le but est de :
 - o Améliorer l'attractivité résidentielle et la mixité de peuplement :
 - En encourageant à l'installation de familles par le renforcement de l'offre en logements de moyennes ou grandes typologies
 - En soutenant l'accession à la propriété dans l'ancien
 - En proposant une offre locative de qualité accessible à une plus large catégorie de ménages en termes de ressources, au travers d'une offre locative « intermédiaire ».
 - En développant une offre locative de qualité pour les ménages en situation de fragilité socio-économique au travers de l'offre locative conventionnée « sociale » et « très sociale »
 - En développant une offre de qualité, en réponse aux besoins des seniors et des plus jeunes
 - o Lutter contre la vacance
 - o Améliorer la qualité du parc, notamment sur le plan énergétique et prévenir une dégradation globale qui pourrait induire le développement des logements indignes ou indécents ainsi que celui de la vacance
 - o Traiter certains îlots stratégiques d'habitat dégradé et/ou vacant, devenus inhabitables en l'état, au travers d'opérations de renouvellement urbain
 - o Valoriser le patrimoine bâti et donc la qualité de l'espace public
- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain) a été réalisée en 2020-2021.
- Démarré les travaux sur le site Gégé (fin juillet 2021). A partir de 2022, le groupement Loire Habitat réalisera les travaux de réhabilitation, de construction et les aménagements, en parallèle des interventions de la Ville (création d'une nouvelle place au cœur du site, requalification de l'avenue Thermale). L'architecture typique du bâtiment sera préservée et restaurée, l'intérieur sera travaillé pour proposer 30 logements sociaux et adaptés pour les seniors (tous équipés d'espaces extérieurs), un restaurant scolaire, un pôle médical, une crèche et une salle intergénérationnelle. Des espaces extérieurs généreux seront créés, avec un jardin partagé et deux nouvelles places publiques qui permettront de faire vivre le site. 27 logements en accession et une crèche seront répartis sur deux immeubles qui seront construits après démolition de la partie arrière de l'ancienne usine. 9 maisons de ville avec des extérieurs compléteront ce programme mixte et intergénérationnel, qui comportera au total 66 logements.
- Le 7 septembre 2021 ont eu lieu les 4^{èmes} rencontres Action Cœur de Ville à Paris. A cette occasion, le projet de réhabilitation de la friche Gégé a été présenté au Président de la République, Emmanuel Macron le 25 octobre 2021.

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Visite du site Gégé à Montbrison, en présence d'Emmanuel MACRON, Président de la République



Source : site Internet de Montbrison (Vincent Chambon – Pixymédia, Atelier Architecture RIVAT Archipente)

- Travaillé sur la mise en place d'un plan façades. L'objectif de l'opération façades est de contribuer à la valorisation de l'identité architecturale du centre ancien et des espaces publics en mettant en place un dispositif d'accompagnement financier et technique permettant d'aider les propriétaires à réaliser des travaux de ravalement qualitatifs. Des ravalements obligatoires seront également instaurés sur des secteurs précis et stratégiques. L'opération s'inscrit pour une durée de cinq ans (2022-2027), en cohérence avec la future OPAH-RU.

Signature d'une convention « opération de revitalisation de territoire » (ORT) avec Montbrison

Dans le cadre de ses dispositifs nationaux, l'Etat accompagne le passage à l'opérationnel des stratégies centres-bourgs/villes, par la création du dispositif d'opération de revitalisation de territoire (ORT), créé par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Une convention a été signée le 25 février 2020 entre la ville de Montbrison et Loire Forez agglomération.

Les apports liés à la signature de la convention ORT sont variés. Ils peuvent concerner la méthode d'intervention (facilitation et évolution des procédures, expérimentation d'outils, prorogation de dispositifs...), ou encore le fléchage de moyens dédiés sur les centres, en particulier dans les domaines que sont l'habitat, le commerce, l'aménagement du territoire.

La signature de cette convention est susceptible d'être ouverte à d'autres communes qui en feront la demande et qui auront acquis, par le biais d'études, une maturité concernant leur politique de centres-bourg/villes (cf. partie petites villes de demain). L'objectif final est d'assurer une cohérence d'ensemble du développement communautaire, en conduisant partout, à Montbrison cœur de ville comme sur les autres communes faisant fonction de polarité, une politique de reconquête des centres-bourgs. Les autres communes de polarité prendront part à la convention ORT par avenant, ultérieurement, en fonction de l'avancement de leurs réflexions d'ensemble, et des enjeux effectifs sur leur centre, qui devront justifier de la pertinence du dispositif dans chaque contexte communal.

A noter sur la commune de Montbrison :

- Instauration du DPU renforcé sur le périmètre ORT
- Le périmètre ORT a préfiguré le périmètre de notre OPAH-RU en cœur de ville
- Environ 20 à 30 prises de contact par an d'investisseurs intéressés par le dispositif Denormandie.

Délégation de la mise en œuvre et suivi du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location (permis de louer) à la commune de Boën-sur-Lignon

Le Programme Local de l'Habitat (PLH 2020-2026) de Loire Forez Agglomération vise l'amélioration du parc privé et la nécessité d'agir fortement pour restaurer l'attractivité résidentielle des centres-bourgs et centres-villes. Pour ce faire, différents outils sont à disposition dont le « permis de louer ».

La commune de Boën-sur-Lignon a souhaité renforcer son action en matière de lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur le permis de louer. A travers la mise en place de ce dispositif, la commune poursuit les objectifs suivants :

- Empêcher la mise en location de logements indignes,
- Contribuer à l'amélioration et la mise aux normes du parc locatif privé par une information des propriétaires sur les normes en vigueur,
- Se doter de moyens supplémentaires pour lutter contre les « marchands de sommeil ».

La mise en place du périmètre d'application du permis de louer reste de la compétence de l'EPCI. La commune propose de l'appliquer au centre-ville de la commune qui concentre la majorité des logements locatifs privés potentiellement indignes (cf. annexe 1).

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

En ce sens, Loire Forez agglomération a délibéré le 1er mars 2022 afin de déléguer la mise en œuvre et le suivi du dispositif « permis de louer » à la commune de Boën-sur-Lignon. Celle-ci assurera :

- L'accueil, l'information, l'accompagnement des usagers et la réception des demandes d'autorisation préalable (à la mairie ou via une adresse électronique dédiée)
- L'instruction des demandes d'autorisation préalable
- La visite des logements concernés et la rédaction du rapport de visite associé
- Le rendu et le suivi des avis, notamment des avis favorables sous réserve de travaux
- La vérification des obligations des propriétaires sur le périmètre du permis de louer.
- L'orientation des propriétaires dont les biens nécessitent des travaux de mise aux normes vers la maison départementale de l'habitat et du logement (MDHL)
- Le pilotage de la mission, la rédaction et l'envoi d'un bilan annuel de l'exercice de délégation à Loire Forez agglomération (cf. annexe 2). Elle y associera également les acteurs impliqués sur le champ de l'habitat indigne.

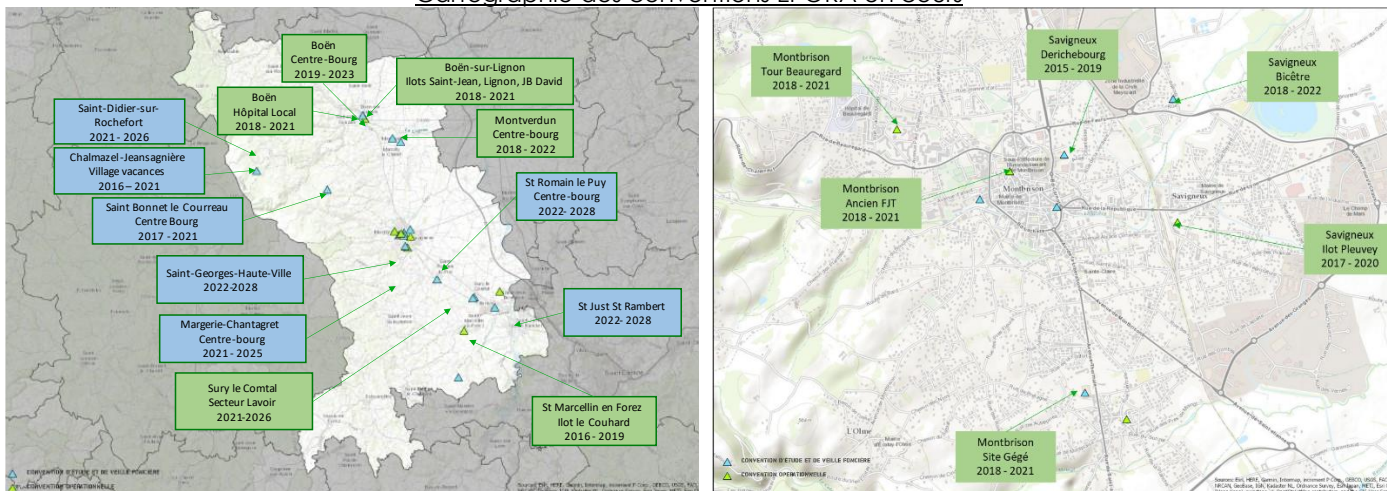
Un agent municipal (1 ETP) sera entièrement dédié à la mise en œuvre et au suivi du « permis de louer ».

Suivi-animation des conventionnements EPORA

La question foncière est déterminante dans la production d'une offre de logements socialement accessibles, et pour la réalisation d'opération d'ensemble. Loire Forez agglomération participe activement au suivi-animation des différentes conventions en lien avec l'EPORA et les communes signataires. A ce jour (avril 2022), 20 conventions sont en cours :

- Savigneux : Derichebourg (2015), Ilot Pleuvey (2017), Bicêtre (2018)
- Sury-le-Comtal : Le Lavoir (2021)
- Saint-Romain-le-Puy : centre-bourg (2021)
- Saint-Marcellin-en-Forez : Ilot Couhard (2016)
- Boën-sur-Lignon : centre-bourg (2018), ancien hôpital (2018), Ilots Saint-Jean, Lignon, JB David (2021)
- Saint-Bonnet-le-Courreau : centre-bourg (2018)
- Margerie-Chantagret : centre-bourg (2018)
- Saint-Didier-sur-Rochefort : centre-bourg (2021)
- Saint-Just Saint-Rambert : CVSF (2021)
- Montbrison : CVSF (2021), ancien FJT (2018), Gégé (2018), Beauregard (2018)
- Montverduin : centre-bourg (2018)
- Chalmazel-Jeansagnière : Village Vacances (2016)
- Saint-Georges-Haute-Ville : CVSF (2022)

Cartographie des conventions EPORA en cours



La réalisation de projets d'envergure est en cours (ou a été effectuée) notamment sur les sites suivants :

- Montbrison : démolition de la tour Beauregard ;
- Montbrison : travaux de requalification de la friche Gégé en nouveau quartier en cours (30 logements locatifs et 15 PSLA, logements en accession libre, commerces, services et espaces publics) ;
- Montbrison : démarrage des travaux de démolition de l'ancien FJT en fin d'année 2022
- Boën-sur-Lignon : reconversion en pôle sanitaire et social de l'ancien hôpital de Boën-sur-Lignon en cours ;
- Savigneux : démolition de l'îlot Pleuvey en centre-bourg et production de logements mixtes.

SAVIGNEUX

L'acquisition des terrains nécessaires à l'aménagement de l'îlot Pleuvey se poursuit

Après un état des lieux de l'avancement du projet de l'îlot Pleuvey, la municipalité concentre ses efforts sur la maîtrise foncière nécessaire à l'aménagement du centre-ville. Pierre Hanssen, adjoint aménagement du territoire et bâtiments, fait le point.

« Après la démolition cet été de 450 m² de bâtiment bordant la rue de Lyon, il fallait, pour avancer, faire l'acquisition de différents terrains nécessaires au projet. À ce jour, nous avons acquis, via Epora, 5 000 m² de terrain réunissant deux parcelles. Il reste à racheter deux lots pour un total d'un peu plus de 7 000 m². Un de ces tènements est déclaré d'utilité publique dans le cadre d'un abandon manifeste. »

Les Savignolais attendent un quartier à taille humaine

L'ensemble de terrains libérés a pour vocation d'accueillir un écoquartier avec des commerces de proximité, de services et activités tertiaires et la construction de logements à mixité sociale. Les bâtiments seront économes en énergie. La circulation se fera de manière douce à l'intérieur de l'îlot.



Une place ombragée et conviviale pensée par Jean-Luc Mathias, architecte de l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme.
Visuel fourni par la mairie

bles et des espaces de jeux. La demande pour les commerces se tourne vers les producteurs locaux, le vrac, un pub et un restaurant avec des terrasses ou encore des boutiques culturelles. Dans l'ensemble du projet, les Savignolais attendent un quartier à taille humaine avec des immeubles de hauteur moyenne et des aménagements permettant à chacun, jeunes et moins jeunes d'en profiter, sans oublier des places de stationnement.

De notre correspondante **Maryline TODESCO**

Une nouvelle vie pour l'ancien hôpital de Boën-sur-Lignon


À Boën-sur-Lignon, les bâtiments de l'ancien hôpital sont toujours là. Mais il n'y a plus ni patients, ni médecins depuis fin 2013. Un coup dur pour les habitants et la municipalité. « Le départ de l'hôpital a fait beaucoup de mal, surtout aux commerces », confesse Pierre-Jean Rochette, maire de la commune. Laisser ces 6 000 m² à l'abandon, à quelques rues de la mairie, n'était pas envisageable. « Non entretenus, non occupés, la friche risque d'être dégradée ou squattée. Et puis, cela ne donne pas une bonne image. »

Alors quel avenir pour le site ? La mairie l'a acquis en 2016 et entame les discussions. « Pour utiliser la totalité des locaux, le nouveau projet devait avoir plus ou moins le même usage que précédemment », informe le troisième adjoint Robert Regelle. Un pôle santé avec neuf médecins devrait donc voir le jour. Mais ce n'est pas tout, une MAM (Maison d'assistantes maternelles), un pôle associatif, un Centre d'accueil pour les demandeurs d'asiles (Cada) et quelques entreprises en lien avec le médical et le paramédical devraient rejoindre la structure. « Cela va créer une quarantaine d'emplois et donner un coup de frais au quartier », se réjouit le maire.

Premières livraisons début 2023

La commune de Boën-sur-Lignon a sollicité des subventions auprès de la Région, l'État, le Département et Loire Forez. Elle espère des retours positifs qui l'aideraient à supporter le coût du chantier. Ce dernier est d'ailleurs sur le point de commencer.

La déconstruction dans le bâtiment et le désamiantage sont prévus de mars à août, puis une partie de la structure devrait être démolie en septembre et octobre 2021. La phase de réhabilitation débutera par la suite. Les premières livraisons, elles, sont espérées pour le premier trimestre 2023.



Pierre-Jean Rochette, maire de la commune, sur le site de l'ancien hôpital qui va être réhabilité. Photo Progrès/Pauline MORETON

COEUR DE VILLE ■ Montbrison récolte les premiers fruits du plan national

Une aide pour la friche Gégé

Maire et président de Loire Forez Agglomération, **Christophe Bazille** a reçu, **lundi 7 décembre**, **Roland Mouchel-Blaisot**, directeur national du programme Action cœur de ville destiné à renforcer l'attractivité des villes moyennes. L'occasion d'une visite en centre-ville de Montbrison, d'une séance de travail avec les élus ainsi que d'une présentation de la friche Gégé.



VISITE. Le directeur du programme national Action Cœur de Ville a déambulé dans les rues de Montbrison, lundi 7 décembre.

Lancée par l'État en septembre 2017, l'opération Action cœur de ville représente un soutien d'ingénierie et financier adapté aux projets locaux où tous les sujets (commerces, logements, services en ville, patrimoine, participation citoyenne...) sont traités en même temps.

« Exemple »

Pour M. Mouchel-Blaisot, la rénovation de l'ex-bâtiment industriel Gégé constitue un « projet exemplaire » et l'un des premiers dossiers éligibles dans le cadre du fonds « friche ». Il bénéficiera, à ce titre, d'un financement partiel.

Montbrison qui a su anticiper, est « une des premières villes à avoir mené des projets pour dynamiser son centre-ville, et l'une des premières à bénéficier du programme Action Cœur de Ville pour 6 millions d'euros », a rappelé M. Mouchel-Blaisot.

Pour rappel, le PPI pour la période 2021-2025 a été validé lors du conseil d'administration du 28 mai 2021. Ambitieux, il témoigne d'une volonté d'amélioration continue par une bonne prise en compte des problématiques locales. Il porte notamment sur la redynamisation des centralités, l'identification d'une intervention en faveur du logement dans le cadre d'îlots très dégradés et la possibilité de créer des réserves foncières en vue d'un projet stratégique, en permettant l'expérimentation. Il devrait ainsi permettre de doter les collectivités d'un outil opérationnel pour répondre aux nouveaux enjeux : zéro artificialisation nette, appui à l'attractivité des centres-bourgs/villes selon une approche globale, participation à la création de logements sociaux sur les communes SRU.... A noter, que le cadre des contractualisations évolue également :

- Les conventions d'objectifs deviennent des protocoles de coopération ;
- Les CEVF deviennent des CVSF (convention de veille et stratégie foncière) à l'échelle de la commune : réalisation des études, pas d'acquisition, une durée de convention plus longue (6 ans au lieu de 4, mais cela peut parfois varier selon les communes) ;
- Les conventions opérationnelles (COP) : les acquisitions se font principalement dans ce cadre, la durée de convention peut aller jusqu'à 7 ans (au lieu de 3 actuellement) ;
- Les CRF (convention de réserve foncière sur 10 ans) sont créées pour des projets stratégiques d'avenir ;
- Les CE (convention d'étude) sont créées pour une durée de 1 à 2 ans à destination des EPCI et/ou du binôme commune/EPCI.

Bilan qualitatif		Bilan financier			Commentaires
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés	
Mise en place d'un service « projets urbains » dont l'objectif est d'accompagner les communes qui le souhaitent dans la définition puis la mise en œuvre d'un projet urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagnement de 29 communes depuis la mise en place du service - Participation au dispositif petites villes de demain, « cœur de ville » à Montbrison - Suivi-animation des conventionnements EPORA ; - Réalisation d'une étude sociologique sur le choix résidentiel des ménages - Travail sur la mise en place d'un service commun et d'une OPAH-RU multi-sites pour accompagner le passage à l'opérationnel 	655 258 €	135 258 €	21%	<p>Une dynamique bien engagée, confortée par les dispositifs nationaux "petites villes de demain" et "action cœur de ville"</p> <p>Un besoin d'améliorer/faciliter le passage à l'opérationnel et d'évaluer les actions entreprises auprès des communes dans le cadre de l'animation territoriale/accompagnement renforcé.</p>

2.1.3 EVALUER ET OBSERVER

Il s'agit à la fois de faire vivre la politique de l'habitat, de poursuivre l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions

Cette action inclut l'ensemble des éléments nécessaires à la mise en œuvre effective du PLH et à la consolidation du partenariat des acteurs (groupes de travail élus et/ou acteurs locaux de l'habitat) autour des objectifs de LFA. Elle permet également de faire à travers l'observatoire de l'habitat, une évaluation des politiques liées au logement, notamment celle des attributions (évaluation CIA...)

PRINCIPE(S)

⇒ **L(es) objectif(s) de cette action :**

- Faire vivre la politique de l'habitat : pérenniser le comité de pilotage habitat, faire le lien avec les autres politiques liées au logement, mettre en place des groupes de travail, développer le partenariat.
- Observatoire de l'Habitat : intégration d'éléments d'évaluation de la mise en œuvre du PLH, propositions d'études complémentaires...
- Mettre en place un observatoire foncier.
- Réaliser un inventaire de la vacance.

⇒ **Bénéficiaires/partenariats**

Communes.

Acteurs de la revitalisation des centres-bourgs (bailleurs sociaux, investisseurs privés, promoteurs, usagers, communes, particuliers...).

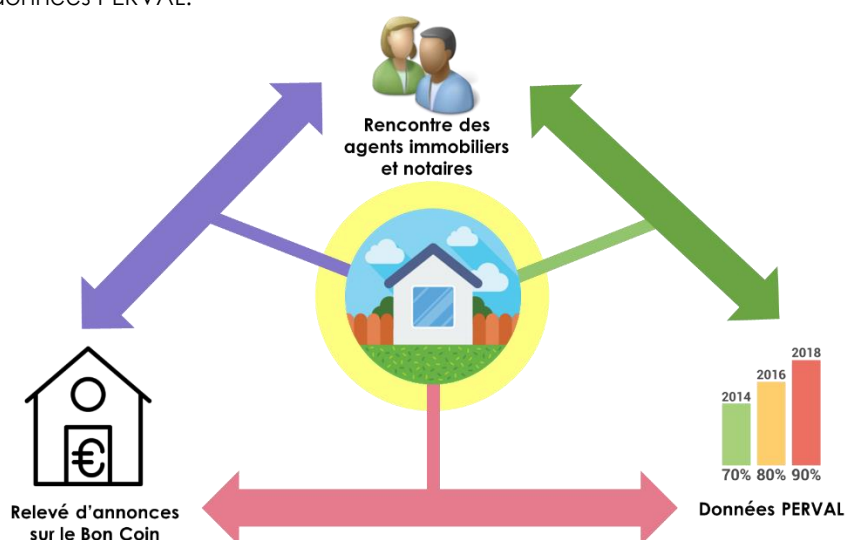
⇒ **Budget sur la période du PLH (2020-2026) :** 150 000 €

Suivi animation de l'observatoire du PLH

L'observatoire local de l'habitat s'appuie sur les expériences passées des deux observatoires qui existaient sur l'ex-CALF et l'ex-Pays de Saint-Bonnet-le-Château.

Cet observatoire est un outil d'aide à la décision :

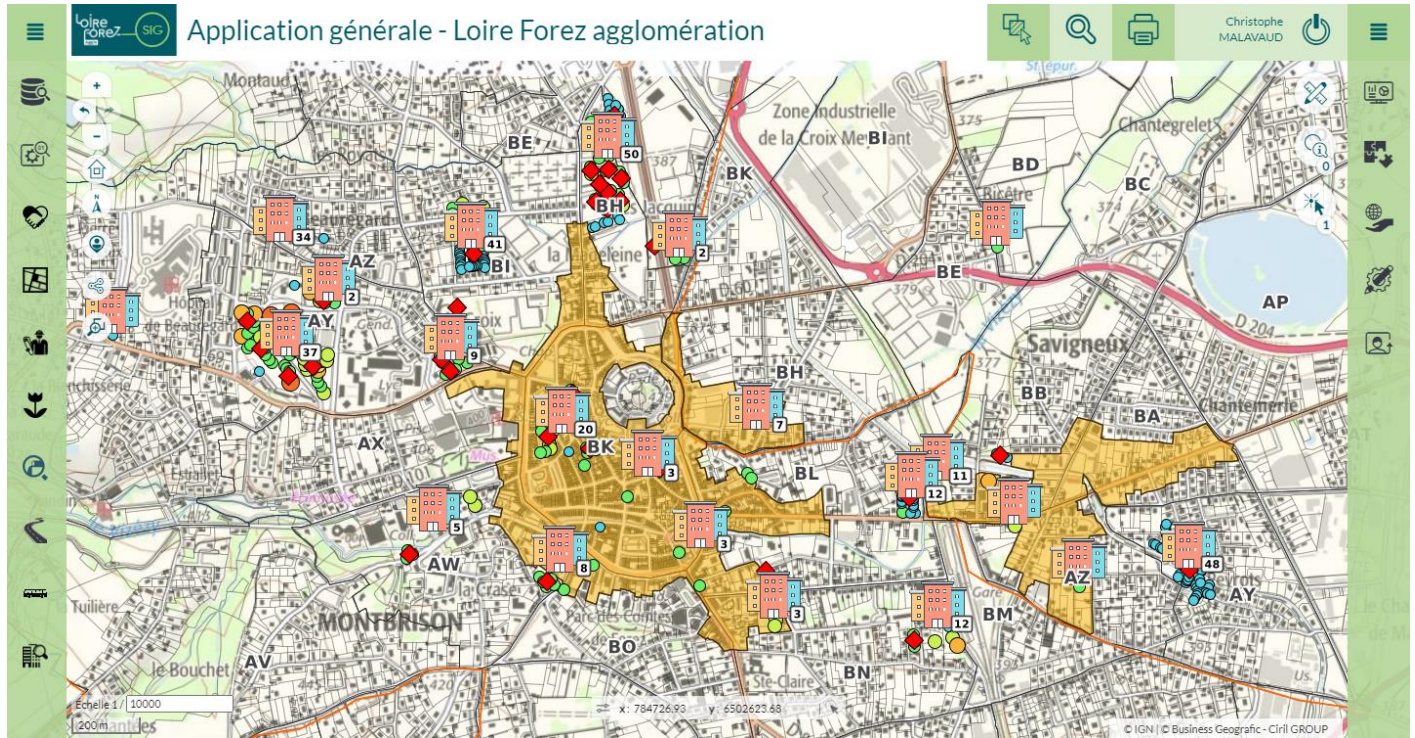
- Il est au service des élus et de la politique habitat, permettant d'adapter le PLH en fonction d'un suivi fin et actualisé des problématiques logements du territoire ;
- Il est destiné à saisir une réalité en s'appuyant sur la remontée d'informations de terrain et les données statistiques. Le PLH ne peut réussir que s'il se situe au plus près des acteurs et de leurs réalités de terrain.
- Pour ce faire, une démarche a été engagée depuis 2018, avec la rencontre des professionnels locaux de l'immobilier en vue de constituer progressivement un réseau d'observation et d'améliorer la connaissance du territoire. Il s'agit également d'instaurer une confiance avec les acteurs de l'habitat (prescripteurs des actions, acteurs au contact des évolutions récentes...). A ce jour, une cinquantaine d'entretiens ont été réalisés avec des acteurs locaux de l'habitat (agences immobilières, notaires, bailleurs sociaux, promoteurs...). Des relevés semestriels sont également effectués sur les sites d'annonces en ligne (transactions immobilières, annonces locatives...). Enfin, un travail a été engagé avec l'appui de l'agence d'urbanisme Epures pour le recueil et l'analyse des données PERVAL.



Mise en ligne d'un SIG WEB habitat accessible en ligne auprès des communes

Depuis le 2nd semestre 2020, les communes membres de Loire Forez agglomération peuvent accéder à une application SIG WEB permettant d'accéder à un certain nombre d'information (urbanisme, voirie, permis de construire...). Concernant l'habitat, les communes peuvent visualiser grâce à une cartographie dynamique, la localisation des opérations de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, les périmètres centres-bourgs/villes des 87 communes ont été cartographiés sur cette application et sont également accessibles en ligne.

Depuis le 1^{er} semestre 2022, un travail d'actualisation des données est en cours au niveau du logements social et du PLG. D'autres données (IMOPE, Registre national des copropriétés, données système national d'enregistrement...) devraient à terme être intégrées à cette application.



Préparation, lancement et suivi d'études de définition de besoins en hébergement et logement

Loire Forez Agglomération mène actuellement plusieurs études.

- ⇒ Poursuite de l'inventaire et étude de la vacance de logements sur le territoire de Loire Forez et candidature au plan national de lutte contre les logements vacants.

Une mission d'étude précise, à finalité opérationnelle sur les logements vacants à l'échelle des centres-bourgs/centres-villes des 87 communes de Loire Forez agglomération a été initiée en 2020.

De juin 2021 à février 2022, le groupement EOHS/Benoit Baduel Conseil a réalisé un diagnostic de la vacance (étape 1). Ce diagnostic a fait l'objet d'une présentation lors du 2^{ème} comité de pilotage qui s'est réuni le 4 février 2022.



II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Entre février et avril 2022, une quinzaine de communes ont été rencontrées. Un arpentage des rues des centres-bourgs a également été effectué pour croiser les données statistiques et la réalité du terrain.

Un important travail de terrain actuellement en cours sur Loire Forez agglomération pour identifier la vacance



- Rencontre entre les élus de Sury-le-Comtal, les services de LFA et du cabinet Eohs
- Arpentage dans le centre-bourg avec les élus pour évoquer certains cas de logements vacants
- Affinage de la méthodologie de repérage et de qualification de la dégradation des logements

- 52 communes ont renseigné un référent et ont signé la convention pour la mise à disposition des données de la base LOVAC
- 21 communes ont été contactées
- 17 rendez-vous pris et une dizaine de rencontres réalisées

Pour rappel, chaque commune reçoit, lors de l'invitation par mail:

- Une cartographie
- Un tableau de ses logements vacants à compléter
- Un guide d'entretien



Exemple de cartographie et de tableau listant les logements vacants de la commune

3 communes à repérer, notamment en utilisant des critères de la LFA et du dossier

Commune	Adresse	Statut	Qualification	Observations
Sury-le-Comtal	12 rue de la République	Vacant	Dégradé	
Sury-le-Comtal	15 rue de la République	Vacant	Dégradé	
Sury-le-Comtal	18 rue de la République	Vacant	Dégradé	

Exemple de repérage cartographique d'un logement vacant (Saint-Marcellin en Forez)



Pour rappel, cette étude est cofinancée par la Banque des Territoires et a également été retenue au plan national de lutte contre les logements vacants, avec Roannais agglomération.

Coût : 108 805 € HT, 130 566 € TTC (hors déduction de 30 000 € de subvention de la Caisse des Dépôts et 50 000 € dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants)

⇒ Etude sur la rénovation énergétique en secteur pavillonnaire (2021)

La modernisation et l'adaptation du parc de logements existants est une des orientations fixées dans le PLH. Depuis les années 1960, le territoire a connu, à des degrés divers, un développement de son offre de logements en pavillonnaire. Aujourd'hui, les élus s'interrogent sur l'opportunité de requalifier cette offre potentiellement concernée par la précarité énergétique. Ce sujet est également partagé par les services de l'Etat. Pour donner suite à des échanges techniques, courant 2020, il fut convenu de travailler conjointement, Etat – Loire Forez agglomération dans le cadre du programme partenarial d'Epures pour réaliser une étude expérimentale à ce sujet.

Cette étude vise notamment à développer une méthodologie permettant d'identifier les secteurs pavillonnaires propices à des actions de rénovation énergétique. Loire Forez a été identifié comme territoire expérimental.

Il apparaît sur le secteur pavillonnaire de Loire Forez agglomération :

- Près de 9 maisons sur 10 sont occupées par des ménages vieillissants ;
- Des secteurs diversifiés en termes de revenus des ménages et performance énergétique. Les secteurs à revenus plus modestes sont également ceux possédant un plus fort ratio de logements potentiellement énergivores.
- Des pavillons énergivores qui potentiellement se libéreront dans une dizaine d'années.

⇒ Lancement de l'étude sur les besoins des personnes âgées en matière d'habitat et de cadre de vie sur Loire Forez agglomération ;

Une mission d'étude précise, à finalité opérationnelle, sur les besoins des personnes âgées en matière d'habitat et de cadre de vie sur Loire Forez agglomération est en préparation. Cette étude est inscrite à l'action n°11 « Soutien au développement d'une offre locative abordable et innovante à destination des seniors » du Programme Local de l'Habitat. Un cahier des charges a été rédigé. Une consultation a été lancée en janvier 2022. Le bureau d'étude CODRA a été retenu le 21/04/2022.

Coût : 38 105 € HT / 45 726 € TTC

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Bilan qualitatif		Bilan financier			Commentaires
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés	
Faire vivre la politique de l'habitat Poursuivre l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions	Animation de l'observatoire, lien avec les acteurs locaux de l'habitat, visée opérationnelle de l'observatoire, qualité des production et analyses. <u>Etudes thématiques</u> : logements vacants à l'échelle des centres-bourgs/centres-villes des 87 communes de Loire Forez agglomération (2021), besoins en logements/hébergement des seniors (2022) <u>Etudes dans le cadre du programme partenarial Epures</u> : copropriétés (2020), marché local de l'immobilier (2020-2022), rénovation énergétique des secteurs pavillonnaires (2021) <u>Autre(s)</u> : Réalisation d'une étude de faisabilité PIG (en régie, 2020)	350 000 €	131 292 €	38%	Plusieurs études en cours qui devraient permettre d'alimenter le plan d'actions du Programme Local de l'Habitat en 2023

2.2 ACTIONS À DESTINATION DES COMMUNES ET DES PARTENAIRES

2.2.1 DÉVELOPPER UNE CAPACITÉ D'INTERVENTION FONCIÈRE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

ACTION 4	Il s'agit de contribuer aux opérations de renouvellement urbain des communes en participant au financement des déficits d'opération et de mettre en place un outil communautaire susceptible de venir renforcer les capacités locales de maîtrise et du portage de la ressource foncière.
	⇒ <u>L(es) objectif(s) de cette action :</u>
	<ul style="list-style-type: none"> - A court terme, Loire Forez réserve une enveloppe budgétaire de 600 000 € pour mettre en place un système de subvention des déficits d'opération. La participation de Loire Forez agglomération au déficit d'opération sera de 30% du reste à charge du déficit d'opération, dans la limite de 120 000 € (contre 100 000 € dans la version du règlement communautaire des aides de février 2020). - A court et moyen termes, il s'agira d'étudier la mise en place ou s'appuyer sur une structure existante pour assurer une fonction interventionniste directe sur le marché foncier.
	⇒ <u>Bénéficiaires/partenariats</u> Acteurs de la revitalisation des centres-bourgs : particuliers, investisseurs, bailleurs sociaux, communes...
⇒ <u>Budget sur la période du PLH (2020-2026) :</u> 600 000 €	

Cette action a été inscrite dans le règlement d'attribution sous forme expérimentale.

Une phase de travail a été engagée pour permettre de tester les modalités d'interventions sur la base des premiers dossiers se présentant : « îlot cœur historique » à Saint-Bonnet-le-Château et Sury-le-Comtal.

Au regard de ces travaux, le règlement a fait l'objet de premiers ajustements et précisions dans la version modificative de février 2022. Ces ajustements/précisions portent notamment sur les éléments suivants :

- La participation de Loire Forez agglomération au déficit d'opération sera de 30% du reste à charge du déficit d'opération, dans la limite de 120 000 €.
- Au moins 50% de la surface plancher créée/réhabilitée devra être dédiée à la réalisation/rénovation de logements.
- Le périmètre de chaque opération sera celui de l'îlot à restructurer ou réhabiliter, hors emprises du domaine public.
- Une priorité pourra être accordée aux projets situés sur les communes engagées dans une démarche d'accompagnement renforcé de Loire Forez agglomération.

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
Contribuer aux opérations de renouvellement urbain des communes en participant au financement des déficits d'opération Mettre en place un outil communautaire susceptible de venir renforcer les capacités locales de maîtrise et du portage de la ressource foncière.	Action expérimentale en cours d'étude sur les communes de Sury-le-Comtal et Saint-Bonnet-le-Château. Evolution du règlement communautaire des aides au regard de cette expérimentation.	600 000 €	0 €	0%

2.2.2 VALORISER LES OFFRES LOCATIVES CONVENTIONNÉES COMMUNALES ET PRIVÉES

ACTION 5	⇒ <u>L(es) objectif(s) de cette action :</u>
	<ul style="list-style-type: none"> - Faire l'inventaire de l'offre de logements communaux conventionnés et non conventionnés. - Prendre en compte cette offre dans le cadre du PPGDLS de LFa afin d'avoir la capacité de diffuser une information de qualité aux ménages demandeurs. - Etudier les évolutions possibles du rôle de LFa dans la gestion de ce parc au travers du rôle de LFa dans le PPGDLS.
	⇒ <u>Bénéficiaires/partenariats</u> Usagers, communes...
	⇒ <u>Budget sur la période du PLH (2020-2026) :</u> -

Cette action n'a pas été lancée sur les deux premières années du PLH. Toutefois, Loire Forez agglomération souhaite engager prochainement une démarche en ce sens. Une réflexion est également en cours au niveau du Plan Départemental de l'Habitat.

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
Inventaire de l'offre de logements communaux conventionnés et non conventionnés Prendre en compte cette offre dans le cadre du PPGDLS	Action non mise en place à ce jour.	-	-	-

2.2.3 AIDE À LA PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS ET À LA RECONQUÊTE DU PARC EXISTANT

Objectifs qualitatifs et quantitatifs

PRINCIPE(S)	⇒ <u>Les objectifs de cette action :</u> Production de 785 logements sociaux sur 6 ans.
	⇒ <u>Opérations éligibles :</u> construction neuve ou acquisition-amélioration, et ayant obtenu l'agrément de l'Etat en financement PLUS et/ou PLAI et/ou PALULOS (commune). Opérations situées en centre-bourg/centre-ville des communes suivies par le service projet urbain et sur le périmètre des communes art. 55 de la loi SRU (+ Boën et Savigneux).
	⇒ <u>Bénéficiaires :</u> Les organismes HLM, les communes, les MOI.
	⇒ <u>Montant de l'aide :</u>
	⇒ 13 500 € à 16 000 €/logt en acquisition-amélioration.
	⇒ 1 750 € à 3 500 €/logt en construction neuve.
	⇒ <u>Budget sur la période du PLH (2020-2026) :</u> 1 325 500 €, soit 85 logements sur 6 ans, en acquisition-amélioration. 1 600 000 €, soit 700 logements sur 6 ans, en construction neuve.

En termes de dynamique, la moitié des objectifs quantitatifs ont été atteint sur les deux premières années du PLH. On note même une progression de près de 15% entre la 1^{ère} et 2^{ème} année :

- ⇒ **187 logements locatifs sociaux publics financés sur les actions 6 et 7 sur les deux premières années du PLH dont :**
 - **38.5% en PLAI**, soit un niveau conforme aux objectifs du PLH ;
 - **83 % sur des polarités disposants d'un niveau de services, de commerces et d'équipements** permettant l'accueil de ce type de logement, soit un niveau inférieur à ce stade aux objectifs du PLH (94% sur les polarités). On note à ce titre une progression de 10 points entre la 1^{ère} et 2^{ème} année du PLH.
 - La majorité des logements produits reste en **construction neuve** :
 - o 26% des opérations financées sont en acquisition-amélioration, soit 10 logements ;
 - o 74% des opérations financées sont en construction neuve, soit 177 logements.

La dynamique continue de se concentrer essentiellement sur la polarité montbrisonnaise et le secteur rural/périurbain/montagne. Sur ce dernier secteur, 3 projets se situent à Saint-Georges-Haute-Ville et Boisset-Saint-Priest, communes s'inscrivant dans une politique de revitalisation des centres-bourgs pilotée par le service projet urbain.

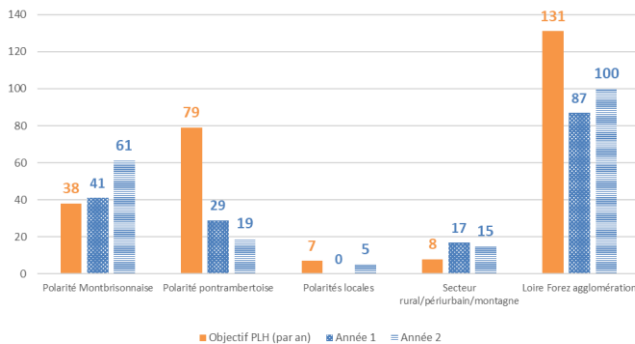
A noter qu'au terme des deux premières années, les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU :

- Montbrison dépasse les objectifs du PLH à ce stade ;
- Saint-Romain-le-Puy et Bonson s'inscrivent dans une dynamique assez conforme aux objectifs du PLH.

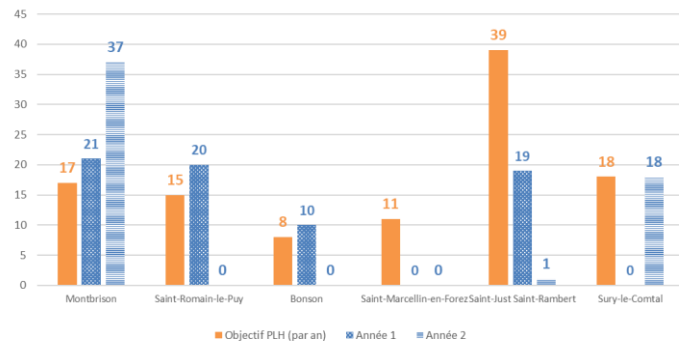
II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

- Sury-le-Comtal, Saint-Just Saint-Rambert et Saint-Marcellin-en-Forez continuent d'avoir un rythme de financement en deçà des objectifs du PLH. Toutefois, on peut supposer qu'au regard de la programmation 2022 (cf. point suivant), cette tendance s'améliore sur la 3^{ème} année du PLH.

Logements sociaux financés selon les polarités de Loire Forez



Logements sociaux financés sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU



⇒ **Loire Forez et ses partenaires participent activement à la politique de développement d'une offre de logements locatifs de qualité :**

- 572 250 € de subvention consacrés au logement social public sur les deux premières années par Loire Forez : 209 500 € la 1^{ère} année, 362 750 € la 2^{ème} année.
- 2 % de subvention moyenne par opération.
- Le prix des logements se situe aux alentours des 134 000 €.

⇒ **Il est à noter que la programmation en matière de logements locatifs sociaux est de 337 logements sur les 3 prochaines années dont :**

- 35% en PLAI
- 91% en construction neuve
- 82% en collectif
- **81 % sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.**

Programmation prévisionnelle en matière de logements locatifs sociaux publics en 2022

Nom du maître d'ouvrage	Année de Programmation (2022, 2023, 2024)	Année de mise en service prévisionnelle	Nom de la commune	Nbre total de logements
Alliade Habitat	2022	2024	SURY-LE-COMTAL	45
Alliade Habitat	2022	2024	SURY-LE-COMTAL	37
Alliade Habitat	2022	2024	SAINT-JUST SAINT-RAMBERT	37
Alliade Habitat	2022	2024	SAINT-JUST SAINT-RAMBERT	43
BATIR ET LOGER	2022	2024	MONTVERDUN	6
BATIR ET LOGER	2022	2024	SAINT-BONNET-LE-CHÂTEAU	5
BATIR ET LOGER	2022	2025	MONTBRISON	38
BATIR ET LOGER	2022	2025	BONSON	10
LOIRE HABITAT	2022	2024	SURY-LE-COMTAL	18
LOIRE HABITAT	2022	2024	SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ	13
LOIRE HABITAT	2022	2024	SAINT-JUST SAINT-RAMBERT	2
LOIRE HABITAT	2022	2024	SAINT-JUST SAINT-RAMBERT	10
NEMA LOVE	2022	2022	SAINT-JUST SAINT-RAMBERT	1
NEMA LOVE	2022	2024	MONTBRISON	7
NEMA LOVE	2022	2025	SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ	12
SOLIHA BLI LOIRE	2022		SURY LE COMTAL	3

Source : DDT 42

Exemples d'opérations ayant bénéficiées des aides de Loire Forez agglomération sur les deux premières années du PLH

Opération de construction neuve –
Bonsou – Mora d'Ebre – 10 logements
Alliade Habitat



Opération de construction neuve - 11
logements - Saint-Georges-Haute-Ville
Bâtir et Loger



Opération de construction neuve - 20
logements - Saint-Romain-le-Puy
Loire Habitat



Opération de construction neuve –
Sury-le-Comtal, Grande rue Franche
– 5 logements - Le Toit Forézien



Opération de construction neuve –
Périgneux, route de Chambles
– 7 logements – Bâtir et Loger



Opération de construction neuve –
Noirétable – 5 logements – Noirétable



Sources : Cité Nouvelle, Bâtir et Loger, Loire Habitat

Signature de deux nouvelles CUS : Le Toit Forézien et Bâtir et Loger

- Signature des CUS de Loire Habitat et Cité Nouvelle sur la 1^{ère} année du PLH

Par délibération du 15 décembre 2020, Loire Forez agglomération a procédé à la signature des conventions d'utilité sociale de Cité Nouvelle et Loire Habitat pour la période 2020-2026. Loire Habitat (1 791 logements, 47% du parc HLM) et Cité Nouvelle (648 logements, 17% du parc HLM) font partie des principaux bailleurs sociaux du territoire (3 846 logements au total, sur Loire Forez).

La CUS 2020-2026 de Cité Nouvelle prévoit notamment sur Loire Forez agglomération :

- 45 logements locatifs sociaux à réaliser par an (150 par an dans la Loire) ;
- 70% de logements en financement PLUS (189 logements sur 6 ans) et 30% en PLAI (81 logements sur 6 ans) ;
- 76% de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite à atteindre, parmi le parc total de logements, à l'horizon 2026 (67% en 2020) ;
- 6% de logements à mettre en commercialisation sur le parc total (11% dans la Loire) ;
- 25% des attributions de logements sociaux aux 25% de ménages du premier quartile, hors QPV ;
- D'autre(s) action(s) non spécifique(s) au territoire de Loire Forez agglomération sont également mentionnées : développement d'opérations mixtes incluant de l'accession sociale (type PSLA), participation à l'aménagement urbain des territoires et projets éventuels de rénovation urbaine, lutte contre la vacance...

La CUS 2020-2025 de Loire Habitat prévoit notamment sur Loire Forez agglomération :

- 105 logements locatifs sociaux à réaliser par an (300 par an dans la Loire) ;
- 70% de logements en financement PLUS (350 logements sur 6 ans) et 30% en PLAI (152 logements sur 6 ans) ;
- 36 logements énergivores réhabilités (F ou G), soit la totalité du parc énergivore concerné ;
- Des actions en faveur de structures d'hébergement (« La Jacqueline » à Sury-le-Comtal, le CADA à Boën-sur-Lignon) ;
- 25% des attributions de logements sociaux aux 25% de ménages du premier quartile, hors QPV ;
- D'autre(s) action(s) non spécifique(s) au territoire de Loire Forez agglomération sont également mentionnées : participation à des actions de requalification des centres-bourgs, ventes HLM, maintien à domicile...

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

- Signature des CUS du Toit Forézien et Bâtir et Loger sur la 2^{ème} année du PLH

Par délibération du 20 Juillet 2021, Loire Forez agglomération a procédé à la signature des conventions d'utilité sociale du Toit Forézien et Bâtir et Loger pour la période 2020-2026. Bâtir et Loger (1 236 logements, 32% du parc HLM) est un bailleur social très implanté sur le territoire (3 846 logements au total pour l'ensemble des bailleurs, sur Loire Forez). Le Toit Forézien est essentiellement présent dans la partie sud (84 logements, 2.1% du parc aux habitations à loyer modéré HLM).

La CUS 2021-2026 du Toit Forézien prévoit notamment sur Loire Forez agglomération :

- Près de 13 logements locatifs sociaux à réaliser par an (80 sur 6 ans) sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ;
- Des opérations en PSLA : 36 logements au total en accession social à la propriété ;
- 25% des attributions de logements sociaux aux 25% de ménages du premier quartile, hors QPV ;
- D'autre(s) action(s) non spécifique(s) au territoire de Loire Forez agglomération sont également mentionnées : Intervention en cœur de ville et opérations de revitalisation de centre-ancien...

La CUS 2021-2026 de Bâtir et Loger prévoit notamment sur Loire Forez agglomération :

- Près de 25 logements locatifs sociaux à réaliser par an (155 sur 6 ans), dont 35% en PLAI (55 logements sur 6 ans, dont 6 en PLAI adapté) ;
- 25% des attributions de logements sociaux aux 25% de ménages du premier quartile, hors QPV ;
- D'autre(s) action(s) non spécifique(s) au territoire de Loire Forez agglomération sont également mentionnées : ventes HLM, hébergement spécifique à destination des personnes âgées...

Objectifs 2020 - 2026	Bilan qualitatif		Bilan financier			Commentaires
	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés	
85 logements sur 6 ans en acquisition-amélioration	187 logements sociaux publics financés sur les deux premières années du PLH dont 38,5% en PLAI (+/-50% de l'objectif) ; Une programmation future encourageante : 337 logements sur les 3 prochaines années ; Montbrison, Saint-Romain-le-Puy et Bonson dans une bonne dynamique au niveau SRU ;	1 325 000 €	140 000 €	11%	Une progression de l'acquisition-amélioration même si elle demeure minoritaire (26% des opérations - 10 logements). Les opérations d'acquisition-amélioration sont généralement de petites opérations. Une production à renforcer sur les centralités.	
700 logements sur 6 ans en construction neuve	Signature d'un contrat de mixité social à Sury-le-Comtal ; Signature des CUS de Cité Nouvelle, Loire Habitat (1 ^{ère} année), Toit Forézien et Bâtir et Loger (2 ^{ème} année)	1 600 000 €	432 250 €	27%		

2.2.5 AIDE À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIALEMENT ACCESSIBLES DES BAILLEURS SOCIAUX PUBLICS PAR LE SOUTIEN DE L'ACCESSION SOCIALE

PRINCIPE(S)

- ⇒ **Les objectifs de cette action :** Soutenir la dynamique de production de logements en accession sociale par la mise en place d'une aide versée aux ménages.
- ⇒ **Opérations éligibles :** Opérations financées en PSLA, PAS, ou accession sociale sécurisée (art. L 421.1.5)
Opérations situées en centre-bourg/centre-ville des communes suivies par le service projet urbain et sur les communes art. 55 de la loi SRU (+ Boën et Savigneux)
- ⇒ **Bénéficiaires :** Ménages bénéficiaires d'un programme d'accession aidée en PSLA ou PAS.
- ⇒ **Montant de l'aide :**
4 000 € / logement
- ⇒ **Budget sur la période du PLH (2020-2026) :**
210 000 €, pour 52 ménages

Cette action n'a pas été mobilisée lors des deux premières années du PLH. A noter toutefois que 3 bailleurs sociaux envisagent la réalisation d'opérations en PSLA sur les 2-3 prochaines années : Loire Habitat (2 logements), Alliadé habitat (11 logements) et Le Toit Forézien (36 logements, en cours de construction), soit 49 logements.

Synthèse de la programmation de logements en PSLA envisagée pour les prochaines années sur Loire Forez agglomération

Nom du maître d'ouvrage	Année de mise en service prévisionnelle	Nom de la commune	Adresse précise	PSLA
ALLIADE HABITAT	2024	SURY-LE-COMTAL	Parc des Verchères	5
ALLIADE HABITAT	2024	SAVIGNEUX	Le Clos Derichebourg	6
LOIRE HABITAT	2024	SAINT-JUST SAINT-RAMBERT	Chemin du Pré Lafarge	2
LE TOIT FOREZIEEN	2023	BONSON	Rue Sylvain Girerd	36

Depuis la mise en commercialisation de l'opération « Le Green » à Bonson, le Toit Forézien enregistre 8 réservations (dont 4 en collectif). Un petit appartement témoin en PSLA a été mis en place pour faciliter la commercialisation.

Extrait de la plaquette de commercialisation du Green à Bonson

Le Green
- côté appartement -
Le Green côté ouest
Un petit nid douillet,
à proximité du pôle médical

Le Green
- côté maison -
Élégante et contemporaine,
votre future maison à Bonson

**Bien chez vous,
à l'intérieur comme à l'extérieur !**

Une résidence de copropriétaires, proche de toutes les commodités

Le Toit Forézien
29 rue Jo Gouttebauge
42 000 Saint-Etienne
04 69 55 07 55 / 06 72 62 33 55
www.toitforезien.fr

Source : Le Toit Forézien

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
52 ménages sur 6 ans	4 projets de PSLA prévus dans la programmation des bailleurs sociaux dans les 3 prochaines années	210 000 €	0 €	0%

2.2.6 AIDE À LA CAPTATION DE LOGEMENTS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
30 logements sur 6 ans	Pas de logements mobilisés sur les deux premières années (<i>mais une opération sur la 3ème année</i>)	60 000 €	0 €	0%

Cette action n'a pas été mobilisée sur les deux premières années du PLH. Il est encore trop tôt pour évaluer l'efficacité de ce dispositif, au regard du contexte particulier de l'année 2020 et 2021. Par ailleurs, une opération de 2 logements a été financée sur la 3^{ème} année du PLH en cours.

2.2.7 PRIME POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE CONVENTIONNE PLAI À LOYER MINORÉ

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
30 logements sur 6 ans	Pas de logements mobilisés sur les deux premières années (<i>mais une opération sur la 3ème année</i>)	60 000 €	0 €	0%

Sur la 2^{ème} année du PLH, un travail a été réalisé pour formaliser les contours opérationnels de cette action. Elle a été introduite dans le règlement communautaire des aides du PLH modifié en février 2022.

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

L'aide vise à offrir des logements pérennes dont les caractéristiques physiques et financières sont adaptées aux caractéristiques des ménages cibles : le coût d'usage des logements est adapté aux ressources des ménages, qui sont par ailleurs solvabilisés par l'aide personnalisée au logement (APL). Ces logements sont destinés à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement social.

Elle concerne des opérations portant développement de l'offre (construction neuve ou acquisition / amélioration) de logements familiaux ordinaires ou spécifiques, de logements inclus dans les structures collectives, bénéficiant d'un agrément PLA-I adapté délivré par la DDT de la Loire. Le montant de l'aide attribué est de 4 500€ par logement. Elle est notamment cumulable avec les actions 6 et 7 du PLH.

Plusieurs projets sont susceptibles de mobiliser cette aide sur la 3^{ème} ou 4^{ème} année du PLH :

- Deux opérations à destination des gens du voyage :
 - o 8 logements à Montbrison (réalisés par Loire Habitat) ;
 - o 8 logements à Saint-Cyprien (réalisés par Bâtir et Loger).
 - o Des terrains susceptibles d'accueillir ces opérations ont été identifiés. Un travail auprès des bailleurs et des propriétaires est en cours.
- Une opération de 4 logements à Sury-le-Comtal à destination de ménages modestes (porteur de projet privé).
- Ces différents projets pourraient être livrés en 2024 (date prévisionnelle).
- D'autres réflexions sont également en cours.

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
30 logements sur 6 ans	Pas de logements mobilisés sur les deux premières années. Toutefois, un travail a été réalisé pour adapter cette aide aux réalités du territoire, en s'adossant sur le PLAI adapté de la DDT 42.	63 000 €	0 €	0%

2.2.8 SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE ABORDABLE À DESTINATION DES SÉNIORS

ACTION 11

- ⇒ **Les objectifs de cette action :** Soutenir la production de logements « alternatifs » pour personnes âgées selon un cahier des charges construit par LFa en lien avec le Département. Une étude est à prévoir au préalable sur le logement des seniors.
- ⇒ **Bénéficiaires :** Bailleurs sociaux, éventuellement promoteurs privés
- ⇒ **Budget sur la période du PLH (2020-2026) :**
20 000 € pour une étude spécifique
90 000 € sur la base d'un objectif de 30 logements par an environ sur la seconde période triennale du PLH

Le PLH vise notamment à développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des habitants présents et futurs. Le contexte local (vieillesse en cours et à venir de la population, maintien à domicile privilégié...) a ainsi poussé les élus à se pencher, dans le cadre du PLH, sur les solutions à développer afin de répondre à cette situation. C'est le sens de l'objectif 2.5 du PLH qui vise à « renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées notamment les plus modestes, dans un souci de diversité ». L'action n°11 « soutien au développement d'une offre locative abordable et innovante à destination des seniors » prévoit un budget prévisionnel de 110 000 € (étude et financement de logements). Plusieurs projets (résidences, foyers, MARPA...) semblent émerger afin de répondre à une demande en augmentation mais insuffisamment évaluée.

Plusieurs études et réflexions ont été menées que ce soit au niveau de la commune de Montbrison dans le cadre de l'action cœur de ville ou encore au niveau du canton de Noirétable avec la réalisation d'une étude exploratoire sur le « parcours résidentiel des personnes âgées ». Par ailleurs, plusieurs études avaient été réalisées sur cette thématique par le passé⁶ et sont susceptibles d'alimenter la réflexion sur ce sujet.

Afin d'avoir une lecture spatiale plus large - nécessaire à la bonne compréhension du phénomène - et ainsi proposer des outils, des modes d'intervention, des produits plus adaptés aux besoins à l'échelle de Loire Forez, **il a été proposé de**

⁶ Une étude relative aux personnes âgées avait été réalisée par l'agence d'urbanisme Epures en 2009, sur l'ancien périmètre de Loire Forez agglomération (45 communes). Par ailleurs, une étude générale de « Définition des besoins en matière d'hébergement et de logements spécifiques avait été initiée lors du 2nd Programme Local de l'Habitat sur le périmètre de l'ancienne LFA avec un chapitre sur les personnes âgées.

lancer une réflexion sur ce sujet. L'objectif serait de se concentrer sur le parcours résidentiel des ménages allant du public des pré-retraités au grand âge.

L'étude comprendra :

- Un diagnostic de l'offre (existante et en projet) et des besoins en hébergement/logement ;
- La définition d'une stratégie politique en faveur d'un meilleur parcours résidentiel des personnes âgées ;
- Un programme d'actions sur l'offre complémentaire (détaillée et chiffrée) à développer sur le territoire de Loire Forez.

Afin d'avoir une lecture spatiale plus large - nécessaire à la bonne compréhension du phénomène - et ainsi proposer des outils, des modes d'intervention, des produits plus adaptés aux besoins à l'échelle de Loire Forez, l'analyse sera élargie à :

- L'environnement et au cadre de vie qui participent à l'installation et au maintien satisfaisant des personnes âgées sur le territoire ;
- A l'ensemble des publics allant des pré-retraités au grand âge.

Une consultation a été lancée le 3 décembre 2021. 3 candidats ont été reçus à une audition le 11 mars 2022. La notification du marché a eu lieu le 21 avril 2022 pour un lancement effectif de l'étude en mai/juin 2022.

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
30 logements sur 6 ans	Une consultation a été lancée le 3 décembre 2021 pour la réalisation d'une étude sur le logement des séniors. La notification du marché a eu lieu le 21 avril 2022 pour un lancement effectif de l'étude en mai/juin 2022.	110 000 €	0 €	0%

2.2.9 SOUTIEN AUX OPÉRATIONS DE SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

ACTION 12	<p>⇒ Les objectifs de cette action : Loire Forez souhaite mettre en place un soutien aux opérations visant à la mise en œuvre d'une offre d'habitat adapté en réponse aux besoins identifiés de sédentarisation de ménages appartenant à la communauté des gens du voyage. Une étude visant à remettre à jour l'analyse des besoins en termes de sédentarisation semble nécessaire.</p> <p>⇒ Bénéficiaires : Bailleurs sociaux, Organismes agréés « Maitrise d'ouvrage d'insertion conformément à l'article L 365.2 du CCH.</p> <p>⇒ Montant de l'aide :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Subvention d'équilibre pour les logements produits par des organismes HLM ou des associations agréés pour la sédentarisation des gens du voyage : 7 500 €/logement - Participation au financement de l'ingénierie nécessaire à la production de ces logements : 3 000 € / logement <p>⇒ Budget sur la période du PLH (2020-2026) : 60 000 €, pour 30 logements captés</p>
------------------	---

Loire Forez agglomération - à qui incombe la gestion des aires d'accueil - a initié une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale portant sur cette thématique au second semestre 2019, pour aboutir à un lancement officiel de cette procédure d'ingénierie sociale début juin 2020. Cette démarche est calée au maximum sur la même durée que celle du P.L.H (soit 6 ans).

Cette MOUS a notamment pour objectif d'apporter des solutions d'habitat adapté, pour aider les familles d'ancrage local à s'implanter durablement sur les communes, et dans des conditions d'habitation dignes et réglementaires. Plusieurs problématiques ont été identifiées sur des aires d'accueil de Montbrison, Saint-Cyprien et Sury-le-Comtal :

- Occupation et usage de l'aire non adaptés à une habitation longue durée ;
- Conditions d'habitation très précaires sur certains sites ;
- Mauvais comportements relevés et dégradations des équipements ;
- Système économique des aires d'accueil mis à mal (impossibilité d'accueil de nouvelles familles non sédentaires étant donné le nombre de place limité).

L'association « S.O.L.I.HA Loire/Puy-de-Dôme » a été choisie pour mener à bien cette mission d'ingénierie sociale qui se déclinera en trois phases distinctes :

- Etat des lieux – diagnostics – préconisations
Objectifs : établir les diagnostics sociaux, déterminer le profil de la demande, définir des hypothèses d'habitat
Calendrier : juin à mai 2022
- Identification et recherche foncière
Objectifs : accompagner les communes dans l'identification des réserves foncières et/ou la recherche de parcelles de terrain pouvant être ciblées d'ores et déjà (suivant les différents modes d'habitation envisagés : habitat adapté ? terrain familial ?)

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Co-construction des programmes de logements, en lien avec les communes, les bailleurs et les futurs locataires.
Calendrier : à partir de juin 2022

- Accompagnement social des familles

Objectifs : assurer une continuité de l'action après des familles et assurer leur pérennité dans leurs nouvelles solutions d'habitat

Calendrier : après relogement des familles, de 6 mois à 1 an

A noter que la crise COVID-19 a eu un impact sur le calendrier initial.

A ce jour, 32 ménages, soit 66 personnes (dont 45 adultes) sont concernés par l'étude. 27 ménages vivent en caravane ou abri de fortune. Ces familles peuvent être concernées par des problématiques de revenus, d'illettrisme, d'accessibilité en lien avec le vieillissement des populations présentes. Des besoins en terrain familial ou en habitat adapté ont été identifiés.

Le projet est actuellement en phase de recherche du foncier.

- Sur Sury-le-Comtal, des parcelles avaient été identifiées, mais il apparaît finalement qu'elles n'étaient pas adaptées.
- À Saint-Cyprien, 4 parcelles sont identifiées et leur affectation devrait être validée dans le cadre du prochain PLUI, pour 16 ménages.
- A Montbrison, une parcelle a été identifiée et intégrée au projet de PLUI.

Par ailleurs, un nouveau marché groupé avec Saint Etienne Métropole a été initié au début de l'année 2020, visant à améliorer la gestion au quotidien des aires d'accueil et de grand passage, avec à la clé un nouveau prestataire « l'hacienda ».

Enfin, un règlement communautaire des aires d'accueil conforme aux évolutions réglementaires nationales (loi égalité et citoyenneté) et propre à faciliter le travail de l'ensemble de partenaires gravitant autour de cet écosystème (prestataire/police municipale/association/partenaires) a été approuvé.

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
30 logements sur 6 ans	Lancement officiel d'une procédure d'ingénierie sociale début juin 2020 (MOUS GDV). Après la réalisation d'un état des lieux et de préconisation, un travail de recherche du foncier pour des projets à destination des gens du voyage est actuellement en cours.	315 000 €	0 €	0%

2.2.10 METTRE EN PLACE LA POLITIQUE DE PEUPEMENT DU PARC SOCIAL ÉTABLI PAR LA CIL ET LE PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE

ACTION 13

- ⇒ **Les objectifs de cette action :** Créée par la loi ALUR en mars 2014, une conférence intercommunale du logement (CIL) a été mise en place en 2016. Cette instance partenariale a la charge de définir et piloter à l'échelle intercommunale les politiques d'attribution et de gestion de la demande. Il s'agira dans cette action de :
 - Mettre en œuvre et assurer le suivi-animation du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLS).
 - Mettre en œuvre et assurer le suivi-animation de la convention intercommunale d'attribution (CIA).
- ⇒ **Bénéficiaires :** Demandeurs de logements locatifs sociaux
- ⇒ **Budget sur la période du PLH (2020-2026) :** -

Approbation du PPGDLS révisé à 87 communes

- Réalisation d'un bilan triennal sur la 1^{ère} année du PLH

Par délibération du conseil communautaire du 4 juillet 2017, un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLS) avait été adopté à l'échelle des 45 communes de l'ancien périmètre de Loire.

Trois ans après son entrée en vigueur, un bilan triennal de sa mise en œuvre a été élaboré et acté le 26 janvier 2021 par Loire Forez. Il a été adressé pour avis au représentant de l'Etat et à la conférence intercommunale mentionnée à l'article L. 441-1-5. Ce bilan est rendu public.

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Le bilan triennal du PPGDLS a fait apparaître des résultats globalement positifs :

- Organisation d'actions de sensibilisation auprès des mairies et des secrétaires de mairies en particulier sur les modalités de dépôt des dossiers de demande de logement social et d'attribution. Un fascicule a été distribué en ce sens auprès des 87 communes ;
- Actions de promotion des moyens de communication existants : distribution des plaquettes d'information du Ministère du Logement « Votre demande de logement social, pas à pas », d'Action Logement, promotion du portail grand public pour enregistrer et suivre sa demande de logement social en ligne, promotion du site bienveo.fr sur l'offre de logement social disponible à la location... ;
- Création d'une nouvelle plaquette au niveau de Loire Forez synthétisant l'ensemble des informations sur le logement social, à destination des demandeurs ;
- Approbation d'une convention partenariale « Maison Départementale de l'Habitat et du Logement à Montbrison » pour améliorer la lisibilité de l'information sur le logement » ;
- Implantation d'un nouveau lieu d'enregistrement de la demande sur la commune de Saint-Just Saint-Rambert (Cité Nouvelle) ...

Ces actions doivent dans l'ensemble être poursuivies.

- Approbation d'un PPGDLS à 87 communes en conseil communautaire du 5 avril 2022

Une révision du document a été prise par délibération du conseil communautaire du 26 janvier 2021. Cette révision a été rendue nécessaire au regard notamment de l'élargissement du périmètre de l'EPCI et de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Cette loi rend obligatoire un système de cotation de la demande. Cette cotation permet de qualifier les demandes de logements sur la base de critères objectifs, partagés, et pondérés tant pour la désignation que pour l'attribution des logements locatifs sociaux. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision, la CAL restant souveraine dans le processus d'attribution.

Dans ce cadre, Loire Forez agglomération s'est inscrit dans une démarche partenariale. Elle a notamment mobilisé le 26 mars 2021 son groupe de travail composé notamment des services de l'Etat, de communes, du Conseil Départemental, des bailleurs sociaux, de l'ADIL, de l'AURA HLM, d'Action Logement, de l'UDAF...

La version finalisée du PPGDLS révisé a été approuvée en conseil communautaire du 5 avril 2022.

Approbation du document cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) et de la convention intercommunale d'attribution (CIA)

- Approbation du document cadre en CIL plénière du 27 octobre 2021

Ce document définit les orientations en matière d'attribution de logements sociaux : équilibre du peuplement, fluidification des parcours résidentiels, rééquilibrage de la politique intercommunale des attributions, modalité de relogement des publics prioritaires... Il comporte 4 orientations qui ont été élaborées dans le cadre du groupe de travail de la CIL :

- **Orientation 1 :** Piloter la géographie des attributions aux demandeurs aux revenus les plus modestes / publics prioritaires pour ne pas accentuer les déséquilibres constatés entre les secteurs géographiques de l'agglomération (mise en place de la Commission Intercommunale d'Attribution...) ;
- **Orientation 2 :** Attirer les demandeurs / fidéliser les occupants pour redynamiser le marché de l'habitat social en améliorant l'information des demandeurs potentiels (Plan partenarial de gestion de la demande de logement social ...) ;
- **Orientation 3 :** Etudier et améliorer l'adéquation de l'offre par rapport aux capacités contributives des publics les plus fragiles ;
- **Orientation 4 :** Apporter une réponse adaptée aux demandeurs ayant des besoins spécifiques sur Loire Forez (personnes âgées, jeunes, ...).

Les orientations avaient été présentées lors des CIL plénières n°2 et 3. **Il a été approuvé en séance plénière de la CIL n°4 le 27 octobre 2021.**

- Approbation de la CIA en conseil communautaire du 5 avril 2022

Obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH et d'un QPV, la convention intercommunale d'attribution (CIA) constitue la déclinaison opérationnelle des orientations établies dans le document cadre de la conférence intercommunale du logement, arrêté en conseil communautaire du 25 septembre 2018.

Ce document contractuel et opérationnel comporte - en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles - les engagements de chaque acteur (en premier lieu les

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

baillleurs sociaux et les réservataires), permettant de mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution et de répartir entre les bailleurs présents sur le territoire de l'EPCI les obligations issues des règles nationales.

Après consultation des membres de la CIL et de l'Etat, la version définitive de la CIA a été approuvée en conseil communautaire du 5 avril 2022. Cette CIA reprend notamment les objectifs réglementaires fixés aux articles L 441-1, L441-1-5 et L441-1-6 du CCH :

- Des engagements en faveur des ménages à bas revenus : au moins 25 % des attributions de logements locatifs sociaux réalisées hors du quartier prioritaire de Beauregard devront bénéficier à des ménages appartenant aux 25 % des ménages les plus pauvres (1^{er} quartile).
- Des engagements en faveur des publics prioritaires : au moins 25 % des attributions aux ménages bénéficiant du DALO (renvoi vers fiche DALO) et aux demandeurs prioritaires devront être réalisées.
- Des engagements en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial : au moins 50% des attributions situées sur le QPV de Beauregard devront être réalisées au bénéfice de ménages n'appartenant pas aux catégories de population les plus modestes (quartiles 2, 3 et 4).

Bilan qualitatif		Bilan financier			Commentaires
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés	
Mettre en œuvre et assurer le suivi-animation du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLS) Mettre en œuvre et assurer le suivi-animation de la convention intercommunale d'attribution (CIA)	Réalisation du bilan triennal du PPGDLS (2020-2021) Lancement et approbation de la révision du PPGDLS intégrant un système de cotation de la demande (2021-2022) Approbation de la convention intercommunale d'attribution (2022) et mise en signature (en cours)	-	-	-	Travail en cours sur la mise en œuvre des réformes lié à la cotation de la demande et la gestion en flux

2.3 ACTIONS À DESTINATION DES MÉNAGES

2.3.1 DISPOSITIFS DE RECONQUÊTE ET D'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

Mettre en place et animer la convention de revitalisation du centre-bourg/centre-ville et de développement du territoire valant OPAH 3de Saint-Bonnet-le-Château

ACTION 14.1	<p>⇒ Les objectifs de cette action : Mettre en place et animer la convention de revitalisation du centre-bourg/centre-ville et de développement du territoire valant OPAH de Saint-Bonnet-le-Château</p> <p>⇒ Bénéficiaires : Particuliers (propriétaires occupants et bailleurs)</p> <p>⇒ Budget sur la période du PLH (2020-2026) : OPAH de Saint-Bonnet-le-Château : 372 335 €, dont 1 64 500 € d'aides aux travaux</p>
--------------------	---

La ville de Saint-Bonnet-le-Château, en partenariat avec Loire Forez, a lancée fin 2018 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain sur la commune de Saint-Bonnet-le-Château. Cette mission est confiée à l'association SOLIHA Loire dans le cadre d'un marché quinquennal : 2018-2024.

En parallèle, une convention de fonds de concours a été signée le 22 juillet 2019 pour 6 ans : elle précise les modalités de participation financière de Loire Forez agglomération pour cette opération.

Au regard des objectifs quantitatifs globaux de l'OPAH, près de 34% des dossiers ont abouti pendant les 3 années de l'OPAH-RU. La 3^{ème} année de l'opération présente une chute du nombre de dossiers et des objectifs : 3 dossiers et 15% des objectifs atteints, contre 45% les deux premières années.

L'objectif prioritaire de la collectivité est la rénovation du bâti très dégradé, situé en centre-bourg. Cela étant, il n'y a eu aucun dossier sur cette thématique, malgré un nombre croissant de transactions, dont la majorité est en centre-bourg.

Les bénéfices pour les habitants :

- Un service public de proximité avec une présence régulière sur la commune ;
- Un rôle de guichet unique pour conseiller et accompagner les porteurs de projet ;
- Des rendez-vous pour les visites techniques assurés rapidement, surtout en centre-bourg.

Les bénéfices pour la collectivité :

- Enrichissement de la base de connaissance sur l'état des logements de la commune ;
- Des interlocuteurs pour échanger, au besoin.

Toutefois, le coût global du dispositif est assez élevé.

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Les résultats définitifs et analyses détaillées de l'OPAH-RU seront formalisées dans un bilan.

Au regard de ces résultats, Loire Forez agglomération a participé à hauteur de 23 000 €, dans le cadre du fond de concours.

Mettre en place et animer le PIG de Loire Forez agglomération

ACTION 14.2

- ⇒ **Les objectifs de cette action :** Un PIG à l'échelle des 87 communes a débuté le 26 avril 2018, pour une période de 3 ans, prenant fin le 30 avril 2021 (prolongation jusqu'en septembre 2021). Les projets des propriétaires occupants ou bailleurs remplissant les conditions d'éligibilité définies par l'ANAH peuvent bénéficier d'un financement dans le cadre du PIG, selon les taux de subvention en vigueur. Un objectif de 990 logements en 3 ans a été fixé.
- ⇒ **Opérations éligibles :**
- Travaux de performance énergétique, travaux lourds de réhabilitation, travaux d'adaptation de logement ancien de propriétaire occupant répondant aux critères d'éligibilité de l'Anah.
 - Travaux de réhabilitation lourde et d'amélioration des performances énergétiques de logement ancien de propriétaire bailleur répondant aux critères d'éligibilité de l'Anah.
- ⇒ **Montant de l'aide :**
- Propriétaire occupant :
 - 500 € pour des travaux de performance énergétique
 - 1 000 € pour des travaux lourds de réhabilitation (lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé)
 - 500 € pour des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie lié au handicap ou au vieillissement
 - Propriétaire bailleur : 10% du montant HT subventionnés par l'Anah (travaux et honoraire) pour des travaux de réhabilitation lourde et d'amélioration des performances énergétiques
- Bénéficiaires :**
- Propriétaires occupants dont le projet fait l'objet d'une aide aux travaux de l'Anah dans le cadre d'un dispositif opérationnel mis en place par LFa.
 - Propriétaires bailleurs privés (personnes physiques, SCI) dont le projet fait l'objet d'une aide aux travaux de l'Anah dans le cadre d'un dispositif opérationnel mis en place par LFA et d'un conventionnement social ou très social avec l'Anah.
- ⇒ **Budget sur la période du PLH (2020-2026) :**
 PIG LFa : 3 327 930 € dont 3 061 000 € d'aide aux travaux et 263 930 € pour le suivi-animation

Le PIG résulte d'une politique volontariste d'amélioration de l'habitat privé ancien, décidée par les élus de Loire Forez agglomération. C'est un outil jugé indispensable et adapté pour pouvoir répondre aux problématiques diverses du territoire. Il permet de proposer :

- Des subventions adaptées et personnalisées :
 - o Aides à la transition énergétique et à la réduction des situations de précarité énergétique
 - o Aides à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou le handicap, enjeu majeur pour les générations actuelles et à venir
 - o Aides à la lutte contre l'habitat indigne, pour permettre la résolution de ces situations sourdes et pernicieuses
- Des missions spécifiques visant à répondre de manière plus ciblée :
 - o Au phénomène de dévitalisation des centres bourgs. Leur reconquête nécessite d'actionner, de façon cohérente, plusieurs leviers, parmi lesquels l'amélioration de l'habitat.
 - o Au mal logement, en favorisant les actions coercitives menées à travers les Groupes Habitat Indigne

1. Le PIG 2018-2021

Les résultats du PIG sont dans l'ensemble satisfaisant avec des objectifs globalement atteints à 96%. Celui-ci a fait l'objet d'une prolongation jusqu'en septembre 2021.

Cibles	Orientations	Objectif GLOBAL	Résultats généraux	Atteinte objectif
Sous réglementation ANAH				
Propriétaires occupants	Lutte contre la précarité énergétique	408	558	136%
	Adaptation du logement à la perte d'autonomie	280	283	101%
	GIR 1 à 4	208	123	59%
	GIR 5 à 6	72	160	222%
	Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé	78	17	22%
Sous réglementation communautaire				
Primo accédant	Aide aux travaux de performances énergétiques	53	33	62%
	Aide à l'accession centre bourgs	95	11	12%

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Propriétaires Bailleurs	Aide au conventionnement de logements vacants	31	19	61%
	Aide aux travaux de performance énergétique	45		
	Aide aux travaux lourds de rénovation		29	64%
		990	950	96%

L'activité du PIG a permis de mobiliser près de **10.5 millions d'euros de subventions**. Si l'on ajoute à ce chiffre les dossiers Caisses de Retraite seuls (sans recours à l'ANAH et donc hors dispositif), ce sont près de 11 millions d'euros d'aides financières qui ont ainsi été déployées sur le territoire.

Les 950 projets ont généré **17.5 millions d'euros (TTC) de travaux**, contribuant directement à l'économie du territoire. En effet, **68% des travaux ont été réalisés par des entreprises locales**, soit 12 millions d'euros (TTC).

Le PIG s'appuie sur les entreprises du bâtiment et remplit donc un rôle de soutien à l'économie du bâtiment, en favorisant la création ou le maintien d'emplois.

1€ de subvention au titre du PIG génère 7 € de subvention de l'ANAH et 16 € de travaux de rénovation.

2. Le PIG 2022-2026

Compte-tenu des enjeux de vieillissement de la population, de persistance des situations de précarité énergétique et des situations d'habitat indigne, **Loire Forez agglomération a souhaité reconduire les actions en faveur de la requalification de l'habitat privé sur l'ensemble du territoire, engagées dans le cadre du précédent PIG 2018-2021.**

Afin de s'inscrire dans la dynamique nationale portée par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), il est paru nécessaire d'adosser les objectifs aux thématiques d'intervention prioritaires de cette agence de l'Etat.

Le nouveau PIG poursuit plusieurs objectifs :

- Lutter contre la précarité énergétique, et contre l'habitat indigne et dégradé des propriétaires occupants ;
- Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement des propriétaires occupants ;
- Développer une offre de logements locatifs privés réhabilités et conventionnés.

La mission confiée à la structure d'animation SOLIHA doit contribuer également aux thématiques relevant des objectifs spécifiques communautaires, notamment :

- Aider au conventionnement locatif des logements vacants ou en renouvellement de bail, plus particulièrement sur les communes soumises à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (objectif à atteindre une offre en logement locatif social représentant 20 % du parc total) ;
- Lutter contre la vacance de logements en centre-bourg / centre-ville en favorisant notamment l'accès à la primo-accession ;
- Accompagner des copropriétés fragiles ;
- Lutter contre le mal logement par un dispositif de trésorerie.

Pour la mise en œuvre de ce PIG, une convention partenariale avec l'ANAH et l'Etat a été signée en mars 2022 afin de mobiliser des financements, à la fois en ingénierie et en aides aux travaux des particuliers. La présente convention prend effet à compter du 1^{er} mars 2022, pour une durée opérationnelle de 5 ans.

Un budget global de près de 6.4 millions sera mobilisé avec le soutien financier de l'ANAH. Ce budget permettra d'intervenir sur près de 2 380 logements en 5 ans (en intégrant le fait qu'un même logement peut parfois cumuler des aides sur plusieurs lignes).

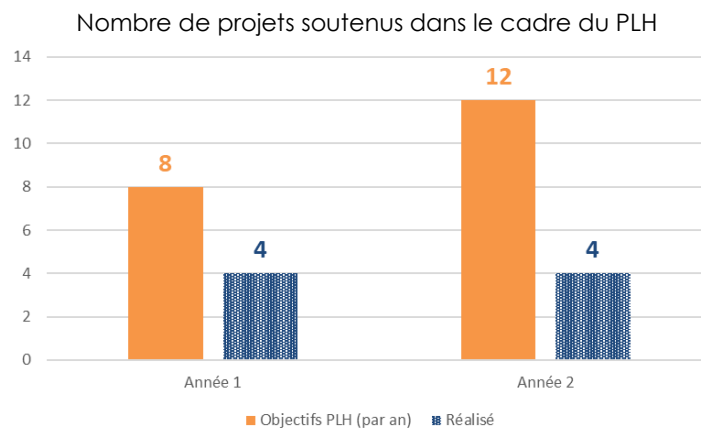
II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Mettre en place une aide au conventionnement dans l'ancien

ACTION 14.3

- ⇒ **Bénéficiaires :** Propriétaires bailleurs privés (personnes physiques, SCI) dont le projet fait l'objet d'un conventionnement social ou très social avec l'Anah.
- ⇒ **Opérations éligibles :** Logements de propriétaires bailleurs s'engageant à louer à un locataire ne dépassant pas certains niveaux de ressources, avec un loyer plafonné Anah. Opération devant se situer sur une commune SRU ou un périmètre d'action prioritaire centre-bourg/centre-ville. Logements devant être gérés par une agence immobilière à vocation sociale ou à caractère social (AIVS ou AICS).
- ⇒ **Montant de l'aide :**
5 500 € pour un logement conventionné très social.
4 000 € pour un logement conventionné social.
+ 3 000 € si le logement est vacant depuis plus de 2 ans.
- ⇒ **Bénéficiaires :** propriétaires bailleurs.
- ⇒ **Budget sur la période du PLH (2020-2026) :**
476 720 € sur la base de 80 logements conventionnés dont 24 en très social (objectif ajusté dans le cadre du nouveau PIG)

En termes de dynamique, 40% des objectifs quantitatifs ont été atteints sur les deux premières années du PLH : 8 logements ont bénéficié d'une aide pour du conventionnement social. Les projets sont situés sur 2 communes (75% à Montbrison, 25% à Sury-le-Comtal). Il est à noter que le dispositif « Loc'avantage » paraît difficile à mobiliser sur LFa (cf. partie 2.3.8).



Coût : 32 000 €

Bilan qualitatif		Bilan financier			Commentaires
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés	
Mettre en place et animer la convention de revitalisation du centre-bourg/centre-ville et de développement du territoire valant OPAH de Saint-Bonnet-le-Château Mettre en place et animer le PIG de Loire Forez agglomération Mettre en place une aide au conventionnement dans l'ancien (32 logements)	Poursuite de l'OPAH à Saint-Bonnet-le-Château (une OPAH multisites sur LFa est en cours de réflexion). Lancement d'un nouveau PIG sur la période 2022-2026 : 2 380 logements visés en 5 ans, 6,4 millions d'€ mobilisés avec le soutien financier de l'Anah. 8 logements financés dans le cadre du conventionnement dans l'ancien.	4 021 765 €	1 075 984 €	27%	Le montant des dépenses n'intègre pas les aides relatives au BPE ou primo-accession mentionnées plus loin dans le bilan.

2.3.2 AIDE À LA PRIMO-ACCESSION DANS L'ANCIEN

ACTION 15

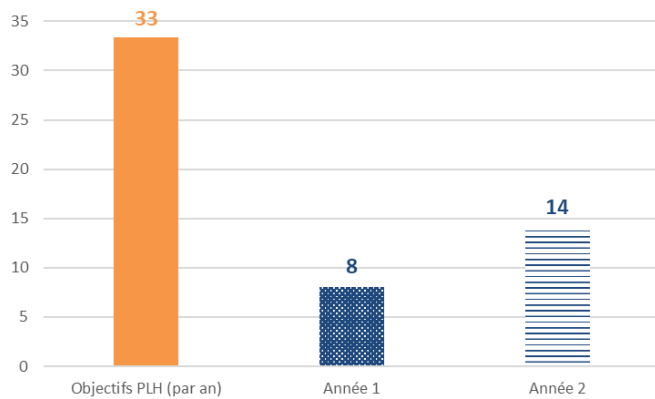
- ⇒ **Les objectifs de cette action :** Inciter les ménages, notamment les jeunes ménages primo-accédant à accéder à la propriété dans les centres-villes et centres-bourgs
- ⇒ **Bénéficiaires :** Primo-accédants sous conditions de ressources (PTZ)
- ⇒ **Opérations éligibles :** Logements de plus de 15 ans, en centre-bourg/centre-ville intégrant des travaux d'économie d'énergie permettant un gain de 25%, exécuté par un professionnel du bâtiment.
- ⇒ **Montant de l'aide :**
 4 000 € / ménage de 3 personnes ou moins
 5 000 € / ménages de 4 personnes et plus
 + 3 000 € si le logement est vacant depuis plus de 2 ans
- ⇒ **Budget sur la période du PLH (2020-2026) :**
 1 840 000 €, pour 200 logements

En termes de dynamique, près de la moitié des objectifs quantitatifs ont été atteint sur les deux premières années : 22 logements ont bénéficié d'une aide pour la primo-accession dans l'ancien. Le nombre de bénéficiaires a quasiment doublé entre la 1^{ère} et 2^{ème} année même si les volumes restent mesurés.

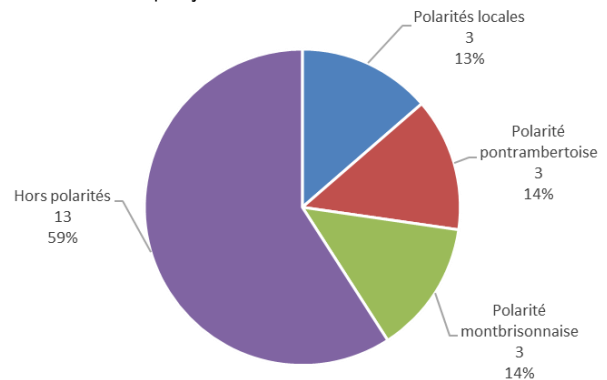
L'aide :

- Est particulièrement mobilisée sur des communes membres de les ex-communautés de communes de Saint-Bonnet-le-Château (6 propriétaires) et de Loire Forez (12 propriétaires), l'aide étant déjà présente sur ces deux territoires ;
- Cible à hauteur de 59% des communes hors polarités ;
- Est généralement cumulée avec l'aide sur le bonus performance énergétique : 59% des dossiers, essentiellement des propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah ;
- Concerne dans les 2/3 des cas des logements vacants depuis plus de 2 ans ;
- Un montant médian de subvention de 7 000 €/projet (hors BPE).

Nombre de projets soutenus dans le cadre du PLH



Situation des projets soutenus dans le cadre du PLH



Coût : 154 000 €

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
200 logements sur 6 ans	22 dossiers de financement mobilisés sur les deux premières années du PLH, essentiellement sur les périmètres de l'ex-CALF et ex-CCPSBC. 2 logements sur 3 étaient vacants depuis plus de 2 ans.	1 840 000 €	154 000 €	8%

2.3.3 OFFRE TYPE « MAISON À 1€ »

ACTION 16	⇒ Les objectifs de cette action : Accompagner les communes qui le souhaitent dans la création d'une réserve immobilière constituée d'immeubles en centre-ville/centre-bourg, dans l'objectif de les proposer à la vente aux particuliers souhaitant s'installer, sous condition d'un engagement à réaliser des travaux.
	⇒ Bénéficiaires : Particuliers, communes
	⇒ Montant de l'aide : 25 000 € / logement
	⇒ Budget sur la période du PLH (2020-2026) : 500 000 €, pour 20 logement

Cette action n'a pas été lancée sur les deux premières années du PLH. Les modalités précises de cette fiche action sont en cours de définition dans le cadre du règlement communautaire des aides du PLH.

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
20 logements sur 6 ans	Action en cours de définition	500 000 €	0	0%

2.3.4 DISPOSITIF DE TRÉSORERIE POUR LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT

ACTION 17	⇒ Les objectifs de cette action : Accompagner les ménages propriétaires occupants modestes (voire bailleurs de bonne foi) avec un système d'avance de trésorerie de manière qu'ils puissent financer des travaux d'amélioration de l'habitat.
	⇒ Bénéficiaires : Bénéficiaires des actions du pôle LHIE et PIG/OPAH : ménages les plus fragiles.
	⇒ Montant de l'aide : Variable selon le profil du ménage et du projet
	⇒ Budget sur la période du PLH (2020-2026) : 250 000 €

Pour mettre en place ce dispositif, Loire Forez agglomération s'appuie sur PROCIVIS par le biais d'une convention d'un an, renouvelable sur la durée du PLH soit 6 ans.

Le réseau PROCIVIS, membre de l'union sociale pour l'habitat, représente les intérêts communs des SACICAP (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété). Les SACICAP sont des coopératives qui s'appuient sur un sociétariat composé essentiellement de collectivités territoriales et d'organismes HLM. Elles sont engagées aux côtés de l'Etat dans la mise en œuvre des politiques publiques de financement des ménages à revenus modestes pour l'accès à la propriété. C'est dans le cadre de ces missions sociales que PROCIVIS FOREZ VELAY accompagnerait Loire Forez dans cette démarche.

Loire Forez agglomération, avec l'appui du prestataire du PIG, assure et finance l'instruction des dossiers bénéficiant de cette avance de trésorerie auprès des ménages, tandis que PROCIVIS abonde le fonds de roulement devant servir au paiement anticipé des factures jusqu'au versement des subventions attendues. Ce fond est mis à disposition de Loire Forez agglomération par PROCIVIS à titre gracieux.

Les modalités de gestion de ce dispositif sont établies dans le cadre d'une convention formalisée et signée en avril 2022. Elle permet la mise à disposition de LFa de 300 000€ par PROCIVIS pour une durée de 1 an et est renouvelable tacitement sans que son terme ne puisse excéder la fin du PLH.

L'objectif est de soutenir ainsi une trentaine de dossiers. Le budget prévu au PLH pour financer l'instruction des dossiers est de 250 000 €.

Par ailleurs, **avec l'appui du partenariat conclu entre SOLIHA et PROCIVIS, des prêts bonifiés peuvent être octroyés à ces ménages pour financer le reste à charge du projet.**



II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

A ce jour :

- Pas de prêt mobilisé auprès de PROCIVIS (1 dossier à venir d'ici fin 2022) ;
- 36 dossiers sous mandat depuis le démarrage du PLH (dont 8 dossiers au titre du PIG 2022/2026) ;
- 4 dossiers annulés (renoncement du propriétaire) ;
- 70% concernent la rénovation énergétique : 25 dossiers ;
- 28% l'adaptation (salle de bain principalement) : 10 dossiers ;
- 2% travaux lourds : 1 dossier ;
- Mobilisation des aides de la CAF pour 4 dossiers (5 000€/dossier) ;
- 500 000€ TTC de travaux réalisés - dont 132 000 € de reste à charge avancé.

A noter :

- Les délais administratifs supplémentaires pour mobiliser l'avance PROCIVIS ainsi que les délais de réception de la part à charge du ménage occasionnent un décalage dans le démarrage des travaux ;
- En raison de l'urgence de certains travaux et de l'augmentation du coût des matériaux, les propriétaires veulent signer les devis au plus vite et s'arrange avec les artisans pour obtenir des délais de paiement. Les acomptes de l'ANAH sont débloqués rapidement.

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
Accompagner les ménages propriétaires occupants modestes (voire bailleurs de bonne foi) avec un système d'avance de trésorerie de manière à ce qu'ils puissent financer des travaux d'amélioration de l'habitat.	Signature d'une convention d'un an avec PROCIVIS par le biais d'une convention renouvelable sur la durée du PLH soit 6 ans. Pas de prêt mobilisé auprès de PROCIVIS à ce jour (1 dossier à venir d'ici fin 2022)	250 000 €	0 €	0%

2.3.5 ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS SOUHAITANT RÉALISER DES TRAVAUX DE RÉNOVATION THERMIQUE

ACTION 18	⇒ Les objectifs de cette action : Loire Forez agglomération apporte une aide financière aux ménages pour qu'ils bénéficient d'une visite gratuite sur place d'un conseiller de la plate-forme Rénov'actions 42 en vue de la réalisation de travaux de rénovations. Cette visite sur place permettra de visualiser la maison et d'apporter une réponse plus fiable et rassurance au particulier.
	⇒ Bénéficiaires : Rénov'actions 42 et indirectement les particuliers souhaitant réaliser des travaux de rénovation dans son logement.
	⇒ Opérations éligibles :
	- Ménage ayant préalablement été reçu au bureau Rénov'actions 42 pour qualifier le projet.
	- Logement construit avant 2000.
- Ménages non éligibles à l'Anah.	
- Au moins 50% des visites doivent aboutir à l'enclenchement de travaux et au moins 20% doivent aboutir à un projet BBC pour pouvoir prétendre à la subvention.	
⇒ Montant de l'aide : Aide de 100€ par visite sur site effectuée.	
⇒ Budget sur la période du PLH (2020-2026) : 150 000 €	

14 visites ont été effectuées sur la période 2020/2021 et 21 sur la période 2021/2022. L'aide a été peu mobilisée à ce jour, impacté notamment par le covid-19. Par ailleurs, les modalités de financement de la plateforme de rénovation énergétique ont connu des évolutions, en lien notamment avec le SARE, rendant le financement de ces visites par Loire Forez agglomération caduque, sous réserve de nouvelles évolutions. Enfin, depuis l'an dernier, ALEC 42 a fortement limité les visites à domicile – du fait d'une demande de conseils Rénov'actions42 en très forte hausse.

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
Apporter une aide financière aux ménages pour qu'ils bénéficient d'une visite gratuite sur place d'un conseiller de la plate-forme Rénov'actions 42 en vue de la réalisation de travaux de rénovations.	L'aide a été peu mobilisée à ce jour, en lien notamment avec le covid-19 et les modalités de financement de la plateforme de rénovation énergétique ayant connu des évolutions : 14 visites sur la période 2020/2021 et 21 sur la période 2021/2022.	150 000 €	3 500 €	2%

2.3.6 PROPOSER UNE AIDE FINANCIÈRE TOUT PUBLIC POUR LES PROJETS DE RÉNOVATION (BONUS PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE)

ACTION 19	⇒ Les objectifs de cette action : Loire Forez agglomération souhaite inciter le maximum de particuliers à entreprendre des travaux de rénovation thermique de leur logement, amener davantage de particuliers, porteur de projet, vers la plateforme de rénovation énergétique et d'apporter une vision plus exhaustive de la rénovation sur le territoire.																													
	⇒ Bénéficiaires : Propriétaire occupant, Primo-accédant, Propriétaire bailleur																													
	⇒ Opérations éligibles : Logements achevés depuis au moins 15 ans à la date du dépôt de la demande de subvention. Logement à usage de résidence principale. 7 catégories de postes de travaux éligibles. Au moins l'un des postes de travaux doit être de l'isolation du logement. Au moins 25% d'économies d'énergie réalisés par le ménage.																													
	⇒ Montant de l'aide :																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Publics cibles</th> <th rowspan="2">Eligible ANAH</th> <th colspan="2">Loire Forez agglomération</th> <th rowspan="2">Région</th> <th rowspan="2">TOTAL</th> </tr> <tr> <th>Aide PIG</th> <th>B.P.E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Propriétaire occupant*</td> <td>Oui</td> <td>500€</td> <td>500€</td> <td>750€</td> <td>1750€</td> </tr> <tr> <td>Non</td> <td>0€</td> <td>500€</td> <td>500€</td> <td>1000€</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Propriétaire bailleur</td> <td>Oui</td> <td>10% du montant de la subvention ANAH</td> <td>500€/lgt</td> <td>750€/lgt</td> <td>10% + 1250€/lgt</td> </tr> <tr> <td>Non</td> <td>0€</td> <td>500€/lgt</td> <td>500€/lgt</td> <td>1000€/lgt</td> </tr> </tbody> </table>	Publics cibles	Eligible ANAH	Loire Forez agglomération		Région	TOTAL	Aide PIG	B.P.E	Propriétaire occupant*	Oui	500€	500€	750€	1750€	Non	0€	500€	500€	1000€	Propriétaire bailleur	Oui	10% du montant de la subvention ANAH	500€/lgt	750€/lgt	10% + 1250€/lgt	Non	0€	500€/lgt	500€/lgt
Publics cibles	Eligible ANAH			Loire Forez agglomération				Région	TOTAL																					
		Aide PIG	B.P.E																											
Propriétaire occupant*	Oui	500€	500€	750€	1750€																									
	Non	0€	500€	500€	1000€																									
Propriétaire bailleur	Oui	10% du montant de la subvention ANAH	500€/lgt	750€/lgt	10% + 1250€/lgt																									
	Non	0€	500€/lgt	500€/lgt	1000€/lgt																									
⇒ Budget sur la période du PLH (2020-2026) : 150 000 €																														

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

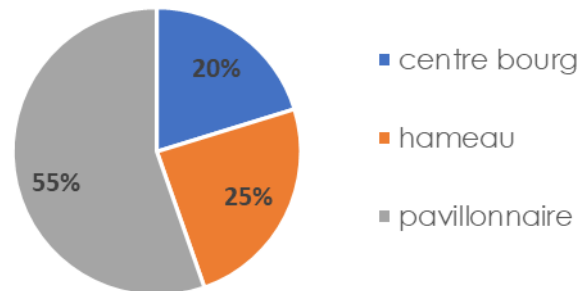
343 projets ont pu faire l'objet d'un financement dans le cadre de l'aide, soit avec Rénov'action 42 (220 projets), soit dans le cadre du PIG (123 projets - cf. partie PIG). La majeure partie relève d'un niveau de réhabilitation comportant au moins un bouquet de 2 travaux (isolation toiture, menuiserie, VMC, isolation des planchers, isolation par l'intérieur...).

L'année 2020 a été particulière avec une densité d'activité très contrastée. Après un début d'année soutenu dans la lignée de 2019, le deuxième trimestre a été impacté par le confinement (baisse très significative des demandes). La fin d'année 2020 et le début de l'année 2021 a été plus que soutenu avec une activité deux fois plus importante que la normale, lié à plusieurs éléments :

- rattrapage post-confinement : les particuliers ont pris le temps de s'occuper de leur logement durant cette période ;
- annonce du plan de relance avec une forte place pour la rénovation énergétique ;
- Actions de communication (communication digitale de Rénov'actions42...).
- Fin de la convention avec la Région pour un doublement de la subvention dans le cadre du dispositif CARE

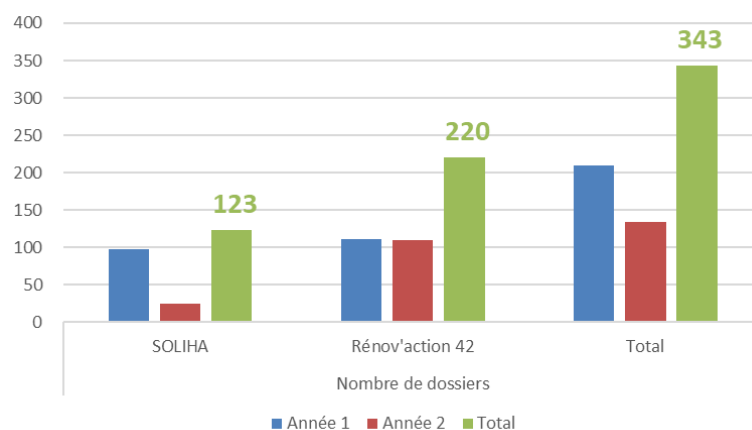
A noter, que la majorité des projets financés semblent se situer en dehors des centres-bourgs/centres-villes et des maisons individuelles (données SOLIHA).

Localisation des projets ayant obtenus une prime BPE



Source : SOLIHA 42

Par délibération du 12 juillet 2022, les critères d'éligibilité de l'aide ont fait l'objet d'ajustements afin de mieux prendre en compte les réalités du territoire. Ainsi, au moins l'un des postes de travaux doit être de l'isolation du logement sauf pour les logements déjà en catégorie de DPE B, C et D. Par ailleurs, il est demandé 35% d'économie d'énergie pour les logements situés en dehors des périmètres centre-bourg, contre 25% en centre-bourg. Enfin, l'aide est ouverte aux dispositifs/techniques spécifiques (bio climatisme, enduits correcteurs thermiques, chaudières micro-cogénération, solar wall, murs capteurs accumulateurs, puits canadiens...).



La permanence quotidienne à Montbrison ainsi que les 4 permanences délocalisées permettent de répondre à un nombre important de personnes.

Coût : 171 500 € (dont 110 000 € relevant de Rénov'action 42).

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
1 800 logements sur 6 ans	343 projets financés sur les deux premières années du PLH, soit 20% de l'objectif global du PLH. Des projets qui semblent se situer davantage en dehors des centres-bourgs/centres-villes.	900 000 €	171 500 €	19%

2.3.7 APPEL À PROJET SUR LA RÉNOVATION PERFORMANTE DES LOGEMENTS – BBC

ACTION 20	<p>⇒ Les objectifs de cette action : Il s'agit de renforcer et de qualifier l'offre professionnelle en matière de rénovation thermique des logements, mais également d'amorcer le marché de la rénovation BBC sur le territoire. Il est ainsi proposé de lancer un appel à projets auprès des propriétaires. Cette initiative doit permettre d'identifier chaque année 5 projets BBC rénovation (dans le parc privé). Ces projets bénéficieraient d'un accompagnement financier et technique.</p> <p>⇒ Bénéficiaires : Propriétaire occupant, Propriétaire bailleur</p> <p>⇒ Opérations éligibles :</p> <p>⇒ Montant de l'aide : 10 000 €/logement privé</p> <p>⇒ Budget sur la période du PLH (2020-2026) : 300 000 €</p>
------------------	---

Cette action n'a pas été lancée sur les deux premières années du PLH. La logique d'appel à projet ne semble pas être adaptée à des particuliers ou des sociétés civiles immobilières (SCI). Cette aide a été en partie réorientée en faveur du Bonus Performance énergétique : doublement de l'aide BPE de Loire Forez (500 € à 1000 €) afin de compenser le retrait de la Région, bonification de l'aide pour le changement d'une chaudière au fioul, des dispositifs/techniques spécifiques (matériaux biosourcés..., cf. aide ci-dessus).

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
30 logements sur 6 ans	Action non engagée sur les deux premières années du PLH. L'aide financière a été réorientée vers d'autres actions.	300 000 €	0	0%

2.3.8 AIDE AUX TRAVAUX AYANT UN IMPACT PATRIMONIAL VISIBLE

ACTION 21

- ⇒ **Les objectifs de cette action :** Loire Forez agglomération souhaite prendre en compte les surcoûts liés à la qualité de rénovation attendue, pour les travaux extérieurs, dans les secteurs patrimoniaux protégés soumis aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et les compenser pour limiter les désavantages concurrentiels de la rénovation en centre-ville/bourg.
- ⇒ **Bénéficiaires :**
Propriétaire occupant, Primo-accédant, Propriétaire bailleur
- ⇒ **Opérations éligibles :**
Travaux ayant un impact extérieur, conformes aux prescriptions de l'ABF, en centre-bourg/ville.
- ⇒ **Montant de l'aide :** Aide de 1500 €/poste de travaux (30 % du montant HT des travaux concernés).
- ⇒ **Budget sur la période du PLH (2020-2026) :** 150 000 € (100 postes).

Les modalités précises de cette fiche action ont été définies dans le cadre du règlement communautaire des aides du PLH approuvé le 12 juillet 2022 (3^{ème} année). Cette action concerne tous travaux extérieurs sur des opérations à usage d'habitation en secteur patrimonial protégés situé en centres-bourgs/centres-villes.

Le montant de la subvention est égal à 30% du montant hors taxe des travaux concernés (plusieurs postes de travaux éligibles), limité à 1 500€ par poste de travaux sur l'opération concernée (poste 1 : Toiture, charpente, couverture ; poste 2 : menuiseries extérieures ; poste 3 : ravalement, étanchéité et isolation extérieure), soit au maximum 4 500 €/opération.

Par ailleurs, une convention partenariale entre Loire Forez et Montbrison va être signée. Elle détermine les modalités de la coopération entre Loire Forez agglomération et Montbrison pour assurer, améliorer la coordination et la prise en charge des porteurs de projets susceptibles d'être éligibles à l'action 21 du PLH et au plan façade de Montbrison (Informers le porteur de projet de l'existence des deux dispositifs, communication d'informations relatives à l'état d'avancement des dossiers...).

Cette aide va être questionnée par rapport à ses modalités au regard d'un partenariat avec la fondation patrimoine.

Bilan qualitatif		Bilan financier		
Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés
100 logements sur 6 ans	Travail sur le règlement des aides. Approbation lors du conseil communautaire du 12/07/2022 (3 ^{ème} année)	150 000 €	0	0%

2.3.8 AUTRES POINTS IDENTIFIÉS AU REGARD DES DISPOSITIFS NATIONAUX

La dévitalisation des centres-villes et la valorisation de l'habitat ancien sont des enjeux importants pour les politiques d'aménagement. L'Etat a initié plusieurs dispositifs pour améliorer l'habitat notamment en centre-bourg. Toutefois, certains points de vigilance ont été identifiés sur certains dispositifs et sont susceptibles d'impacter les résultats du PLH évoqués précédemment :

- **Loc' Avantages permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt s'ils mettent en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire.** Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée.
Cela étant, le niveau du loyer social (4.96€/m²) et très social (3,89€/m²) définis dans le cadre du nouveau dispositif apparaît déconnecté des réalités du marché local, moins avantageux par rapport à Louer abordable et aux loyers de marché (8.5€/m² en loyer médian sur LFa, avec de fortes disparités : 9.3€/m² sur le pontrambertois, 8.9€/m² sur le montbrisonnais, 7.8€/m² dans la plaine du Forez...).
- **L'équilibre financier des opérations peut être fragilisé** au regard des recettes locatives plus faibles. Par ailleurs, l'économie d'impôt (qui vient compenser la perte de loyer) n'est pas prise en compte par les banques. La captation des logements à loyer social est également susceptible d'être impactée alors qu'il existe une prime au conventionnement sur Loire Forez.
Par ailleurs, **le dispositif fiscal reste peu avantageux** pour les petits propriétaires (d'un seul logement). S'ils ne sont pas imposables, ils ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt (pas de crédit reportable).
En revanche, les profils d'**investisseurs s'y retrouvent mieux** car la réduction d'impôts s'applique directement sur l'impôt à régler.
De ce fait, le dispositifs paraît difficile à mobiliser sur Loire Forez.
- **MaPrimeRénov'Serenité est un dispositif d'aides** pour réaliser un bouquet des travaux de rénovation énergétique dans le logement. Pour cela, les travaux doivent notamment permettre de **réaliser un gain énergétique d'au**

II. L'évolution du territoire mise en perspective avec les actions du P.L.H

minimum 35 %. Ce seuil a été relevé de 10 points ce qui peut potentiellement être un frein pour les maisons et appartements anciens en centre-bourg et centre-ville où les gains énergétiques, au regard de la morphologie urbaine des centres, des techniques traditionnelles utilisées ou susceptibles d'être utilisées pour la rénovation du bâti, sont difficilement atteignables.

Les propriétaires qui ne peuvent atteindre le gain énergétique de 35% peuvent toutefois mobiliser une aide forfaitaire au titre de MaPrimeRenov pour un ou plusieurs postes de travaux.

Cependant, bien que ces aides soient positives pour les propriétaires et donne l'élan à la réalisation de travaux d'économies d'énergie, **ce dispositif n'est actuellement pas accompagné d'un point de vue technique et administratif. Il est donc difficile de contrôler la pertinence des travaux et leur bonne réalisation.** Par ailleurs, les démarches administratives étant 100% dématérialisées, bon nombre de propriétaires qui n'ont pas accès au numérique se trouvent en difficulté ou n'ont donc pas accès à ces aides.

Des évolutions sont attendues en 2023 pour l'accompagnement de ce dispositif par des mandataires agréés...

- **Le DPE réalisé à l'échelle des bâtiments d'habitation** (maison individuelle, appartement, immeuble collectif) a fait l'objet d'une refonte au 1er juillet 2021 qui le rend plus fiable, plus lisible, et permet de mieux tenir compte des enjeux climatiques. Toutefois, la méthode de calcul mériterait d'intégrer davantage les caractéristiques et techniques du bâti ancien traditionnel et a tendance à dégrader sévèrement le résultat final pour ces biens.

III. SYNTHÈSE DU P.L.H

Actions du PLH		Bilan qualitatif		Bilan financier			Commentaires
		Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés	
Actions supports	ACTION 1 : Animer le PLH	Mise en place de l'ingénierie afin de faire vivre le PLH. Mettre en place un guichet unique Habitat, accompagné d'une communication renforcée Créer un cadre de référence de l'urbanisation	Approbation et mise en place de la convention partenariale « Maison Départementale de l'Habitat et du Logement à Montbrison » pour améliorer la lisibilité de l'information sur le logement : création d'un guichet unique habitat Poursuite de la rencontre des 87 mairies pour présenter les aides du PLH (en cours). Organisation d'un forum de l'habitat (2021)	-	-	-	Poursuite de la démarche. Un plan de communication spécifique en cours d'approbation permettra d'accompagner la stratégie en matière d'animation du PLH.
	ACTION 2 : Piloter le PLH et les actions revitalisation des centres bourgs/villes au sein de Loire Forez agglomération	Mise en place d'un service « projets urbains » dont l'objectif est d'accompagner les communes qui le souhaitent dans la définition puis la mise en œuvre d'un projet urbain	- Accompagnement de 29 communes depuis la mise en place du service - Participation au dispositif petites villes de demain, « cœur de ville » à Montbrison - Suivi-animation des conventionnements EPORA ; - Réalisation d'une étude sociologique sur le choix résidentiel des ménages - Travail sur la mise en place d'un service commun et d'une OPAH-RU multi-sites pour accompagner le passage à l'opérationnel	655 258 €	135 258 €	21%	Une dynamique bien engagée, confortée par les dispositifs nationaux "petites villes de demain" et "action cœur de ville" Un besoin d'améliorer/faciliter le passage à l'opérationnel et d'évaluer les actions entreprises auprès des communes dans le cadre de l'animation territoriale/accompagnement renforcé.
	ACTION 3 : Evaluer et observer	Faire vivre la politique de l'habitat Poursuivre l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions	Animation de l'observatoire, lien avec les acteurs locaux de l'habitat, visée opérationnelle de l'observatoire, qualité des productions et analyses. <u>Etudes thématiques</u> : logements vacants à l'échelle des centres-bourgs/centres-villes des 87 communes de Loire Forez agglomération (2021), besoins en logements/hébergement des seniors (2022) <u>Etudes dans le cadre du programme partenarial Epures</u> : copropriétés (2020), marché local de l'immobilier (2020-2022), rénovation énergétique des secteurs pavillonnaires (2021) <u>Autre(s)</u> : Réalisation d'une étude de faisabilité PIG (en régie, 2020)	350 000 €	131 292 €	38%	Plusieurs études en cours qui devraient permettre d'alimenter le plan d'actions du Programme Local de l'Habitat en 2023

Actions du PLH		Bilan qualitatif		Bilan financier			Commentaires
		Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés	
Actions à destination des communes et partenaires	ACTION 4 : Développer une capacité d'intervention foncière pour le renouvellement urbain	Contribuer aux opérations de renouvellement urbain des communes en participant au financement des déficits d'opération Mettre en place un outil communautaire susceptible de venir renforcer les capacités locales de maîtrise et du portage de la ressource foncière.	Action expérimentale en cours d'étude sur les communes de Sury-le-Comtal et Saint-Bonnet-le-Château. Evolution du règlement communautaire des aides au regard de cette expérimentation.	600 000 €	0 €	0%	-
	ACTION 5 : Valoriser les offres locatives conventionnées communales	Inventaire de l'offre de logements communaux conventionnés et non conventionnés Prendre en compte cette offre dans le cadre du PPGDLS	Action non mise en place à ce jour.	-	-	-	
	ACTION 6 : Aide aux acteurs publics dans la reconquête du parc existant	85 logements sur 6 ans en acquisition-amélioration	187 logements sociaux publics financés sur les deux premières années du PLH dont 38,5% en PLAI (+/-50% de l'objectif) ; Une programmation future encourageante : 337 logements sur les 3 prochaines années ; Montbrison, Saint-Romain-le-Puy et Bonson dans une bonne dynamique au niveau SRU ; Signature d'un contrat de mixité social à Sury-le-Comtal ; Signature des CUS de Cité Nouvelle, Loire Habitat (1 ^{ère} année), Toit Forézien et Bâtir et Loger (2 ^{ème} année)	1 325 000 €	140 000 €	11%	Une progression de l'acquisition-amélioration même si elle demeure minoritaire (26% des opérations mais 10 logements)
	ACTION 7 : Aide à la production neuve de logements locatifs sociaux publics	700 logements sur 6 ans en construction neuve	Signature d'un contrat de mixité social à Sury-le-Comtal ; Signature des CUS de Cité Nouvelle, Loire Habitat (1 ^{ère} année), Toit Forézien et Bâtir et Loger (2 ^{ème} année)	1 600 000 €	432 250 €	27%	Une production à renforcer sur les centralités et notamment sur certaines communes soumises à la loi SRU
	ACTION 8 : Aide à la production de logements socialement accessibles des bailleurs sociaux publics par le soutien de l'accession sociale	52 ménages sur 6 ans	4 projets de PSLA prévus dans la programmation des bailleurs sociaux dans les 3 prochaines années	210 000 €	0 €	0%	Action 8 non mobilisée sur les deux premières années
	ACTION 9 : Aide à la captation de logements pour le développement de l'intermédiation locative	30 logements sur 6 ans	Pas de logements mobilisés sur les deux premières années (mais une opération sur la 3 ^{ème} année)	60 000 €	0 €	0%	
	ACTION 10 : Prime pour le développement d'une offre conventionnée PLAI à loyer minoré	30 logements sur 6 ans	Pas de logements mobilisés sur les deux premières années. Toutefois, un travail a été réalisé pour adapter cette aide aux réalités du territoire, en s'adossant sur le PLAI adapté de la DDT 42.	63 000 €	0 €	0%	
	ACTION 11 : Soutien au développement d'une offre locative abordable et innovante à destination des seniors	30 logements sur 6 ans	Une consultation a été lancée le 3 décembre 2021 pour la réalisation d'une étude sur le logement des seniors. La notification du marché a eu lieu le 21 avril 2022 pour un lancement effectif de l'étude en mai/juin 2022.	110 000 €	0 €	0%	
	ACTION 12 : Soutien aux opérations de sédentarisation des gens du voyage	30 logements sur 6 ans	Lancement officiel d'une procédure d'ingénierie sociale début juin 2020 (MOUS GDV). Après la réalisation d'un état des lieux et de préconisation, un travail de recherche du foncier pour des projets à destination des gens du voyage est actuellement en cours.	315 000 €	0 €	0%	Pas d'opérations financées à ce jour
	ACTION 13 : Mettre en place une politique de mixité du parc social dans le cadre des dispositifs de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	Mettre en œuvre et assurer le suivi-animation du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLS) Mettre en œuvre et assurer le suivi-animation de la convention intercommunale d'attribution (CIA)	Réalisation du bilan triennal du PPGDLS (2020-2021) Lancement et approbation de la révision du PPGDLS intégrant un système de cotation de la demande (2021-2022) Approbation de la convention intercommunale d'attribution (2022) et mise en signature (en cours)	-	-	-	Travail en cours sur la mise en œuvre des réformes lié à la cotation de la demande et la gestion en flux

III. Synthèse du P.L.H

Actions du PLH		Bilan qualitatif		Bilan financier			Commentaires
		Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Objectifs 2020 - 2026	Réalisation 2020 - 2022	Part des budgets engagés	
Action à destination des ménages	<p>ACTION 14 : Dispositifs de reconquête et d'amélioration du parc privé</p> <p>Mettre en place et animer la convention de revitalisation du centre-bourg/centre-ville et de développement du territoire valant OPAH de Saint-Bonnet-le-Château</p> <p>Mettre en place et animer le PIG de Loire Forez agglomération</p> <p>Mettre en place une aide au conventionnement dans l'ancien (32 logements)</p>	<p>Poursuite de l'OPAH à Saint-Bonnet-le-Château (une OPAH multisites sur LFa est en cours de réflexion).</p> <p>Lancement d'un nouveau PIG sur la période 2022-2026 : 2 380 logements visés en 5 ans, 6,4 millions d'€ mobilisés avec le soutien financier de l'Anah. 8 logements financés dans le cadre du conventionnement dans l'ancien.</p>	4 021 765 €	1 075 984 €	27%	Le montant des dépenses n'intègre pas les aides relatives au BPE ou primo-accession mentionnées plus loin dans le bilan.	
	<p>ACTION 15 : Aide pour la primo-accession dans l'ancien</p> <p>200 logements sur 6 ans</p>	<p>22 dossiers de financement mobilisés sur les deux premières années du PLH, essentiellement sur les périmètres de l'ex-CALF et ex-CCPSBC. 2 logements sur 3 étaient vacants depuis plus de 2 ans.</p>	1 840 000 €	154 000 €	8%		
	<p>ACTION 16 : Offre type « Maison à 1 € »</p> <p>20 logements sur 6 ans</p>	<p>Action en cours de définition</p>	500 000 €	0 €	0%		
	<p>ACTION 17 : Dispositif de trésorerie pour lutter contre le mal logement</p> <p>Accompagner les ménages propriétaires occupants modestes (voire bailleurs de bonne foi) avec un système d'avance de trésorerie de manière à ce qu'ils puissent financer des travaux d'amélioration de l'habitat.</p>	<p>Signature d'une convention d'un an avec PROCIVIS par le biais renouvelable sur la durée du PLH soit 6 ans.</p> <p>Pas de prêt mobilisé auprès de PROCIVIS à ce jour (1 dossier à venir d'ici fin 2022)</p>	250 000 €	0 €	0%		
	<p>ACTION 18 : Accompagnement des particuliers souhaitant réaliser des travaux de rénovation thermique de leur logement</p> <p>Apporter une aide financière aux ménages pour qu'ils bénéficient d'une visite gratuite sur place d'un conseiller de la plate-forme Réno'actions 42 en vue de la réalisation de travaux de rénovations.</p>	<p>L'aide a été peu mobilisée à ce jour, en lien notamment avec le covid-19 et les modalités de financement de la plateforme de rénovation énergétique ayant connu des évolutions : 14 visites sur la période 2020/2021 et 21 sur la période 2021/2022.</p>	150 000 €	3 500 €	2%		
	<p>ACTION 19 : Proposer une aide financière tout public pour les projets de rénovation (Bonus Performance Énergétique)</p> <p>1 800 logements sur 6 ans</p>	<p>343 projets financés sur les deux premières années du PLH, soit 20% de l'objectif global du PLH. Des projets qui semblent se situer davantage en dehors des centres-bourgs/centres-villes.</p>	900 000 €	171 500 €	19%		
	<p>ACTION 20 : Appel à projets sur la rénovation performante des logements - BBC</p> <p>30 logements sur 6 ans</p>	<p>Action non engagée sur les deux premières années du PLH. L'aide financière a été réorientée vers d'autres actions.</p>	300 000 €	0	0%		
	<p>ACTION 21 : Aide aux travaux ayant un impact patrimonial visible</p> <p>100 logements sur 6 ans</p>	<p>Travail sur le règlement des aides.</p> <p>Approbation lors du conseil communautaire du 12/07/2022 (3^{ème} année)</p>	150 000 €	0	0%		
Total sur Loire Forez agglomération				13 400 023 €	2 243 784 €	17%	

DÉFINITIONS

NB : les définitions ci-dessous sont extraites des sites Internet des différents acteurs mentionnés en contrebas de chaque définition.

Agence Départementale d'Information sur le Logement

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement a pour vocation d'offrir au public un conseil juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat. L'ADIL assure ses missions sous l'égide de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) qui anime le réseau des ADIL. Ses missions et son fonctionnement sont prévus à l'article L366-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est conventionnée par le Ministère chargé du logement.

Pour plus d'informations : www.adil42-43.org

AURA-HLM

AURA-HLM, est l'Association des Maîtres d'Ouvrage Sociaux de la région AURA. Les principales orientations et missions :

- Assurer la concertation et la coordination entre les 16 organismes sur les différents champs de la politique de l'habitat.
- Permettre un suivi opérationnel et mettre en place des actions professionnelles sur des projets d'ampleur collective.
- Représenter les organismes auprès des partenaires et institutions.

L'AURA-HLM constitue l'échelon régional du mouvement HLM pour l'Auvergne-Rhône-Alpes. A ce titre, elle assure la représentation des organismes d'habitat social et de leurs activités auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et de l'ensemble des partenaires. L'AURA-HLM a pour objets d'assumer les missions suivantes : représentation et mandats, animation professionnelle, production et exploitation d'études et d'outils, coordination et appui à l'inter-bailleurs à des niveaux infrarégionaux.

Pour plus d'informations : www.AURA-HLM.org

Anah

L'Anah est un établissement public d'État créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Pour atteindre cet objectif, elle encourage la réalisation de travaux en accordant des aides aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes.

Pour plus d'informations : www.anah.fr

Article 55 de la loi SRU

Codifiée aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, l'obligation de mixité sociale créée par l'article 55 de la loi SRU s'applique aux communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Elle impose aux communes concernées dans la Loire de disposer d'au moins 20% de logements sociaux au sein des résidences principales.

A défaut de disposer d'au moins de 20 % de logements sociaux, les communes sont soumises à un prélèvement (découlant de l'inventaire annuel du nombre de logements sociaux), et à des obligations de rattrapage (engagements triennaux).

L'EPCI (communauté d'agglomération ou communauté de communes) auquel elles sont rattachées définit, dans le cadre de son programme local de l'habitat (PLH), un objectif de réalisation des logements locatifs sociaux à atteindre sur le territoire de chaque commune concernée afin d'obtenir à terme un nombre de logements locatifs sociaux représentant au moins 20% des résidences principales.

Si les engagements triennaux n'ont pas été tenus, le préfet peut prendre un arrêté de constat de carence, après avis du maire et du comité régional de l'habitat. L'arrêté peut fixer une majoration du prélèvement.

Pour plus d'informations : www.loire.gouv.fr

Carence (SRU)

Manquement pour la commune de remplir ses obligations de logements sociaux.

Pour plus d'informations : www.loire.gouv.fr

Carte Communale

Il s'agit d'un véritable document d'urbanisme destiné aux communes soumises à de faibles pressions. La carte communale est approuvée conjointement par le conseil municipal et le préfet, après enquête publique.

Comme dans le PLU, la carte communale fixe les zones constructibles de la commune sans que la règle de la "constructibilité limitée" s'applique.

Dans les secteurs constructibles, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique.

En dehors de ces secteurs, seuls sont autorisés :

- l'adaptation,
- le changement de destination,
- la réfection,
- ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les communes dotées d'une carte communale peuvent décider de :

- délivrer les permis de construire,
- utiliser le droit de préemption urbain pour acheter les terrains concernés par un projet d'équipement ou d'aménagement.

Pour plus d'informations : www.loire.gouv.fr

Commissions Logement Territorialisées

Les Commissions Logement territorialisées (CLT) ont été créés en 1992. Elles sont un lieu de partenariat local autour du logement réunissant des acteurs divers comme les bailleurs sociaux, le Conseil général, les services de la préfecture, la DETS, la CAF, le milieu associatif... pour échanger et traiter des situations de logement et de relogement de personnes défavorisées.

Pour plus d'informations : *Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)*

Convention d'études et de veille foncière

Cette convention permet à la collectivité de dégager le temps nécessaire à la maturation d'un projet. Grâce à un panel d'études complet, l'Epورا peut juger de la pertinence du projet et de l'orientation qui doit lui être donnée. Dans le même temps, l'Epورا a

l'autorisation de réaliser les acquisitions nécessaires à la concrétisation du projet, pour le compte de la commune avec des contreparties. Le projet a ainsi le temps d'être ajusté pour être mis en cohérence avec les attentes de la collectivité et les enjeux territoriaux.

Pour plus d'informations : www.epora.fr

Convention opérationnelle

Cette convention s'applique à une opération et précise les conditions d'intervention de l'Epura sur un projet validé par la collectivité, assorti d'un budget prévisionnel qui donne droit à une éventuelle minoration financière.

Pour plus d'informations : www.epora.fr

Conférence intercommunale du Logement (CIL)

La CIL est co-présidée par le président de l'EPCI et le préfet de département. Elle est composée des maires des communes membres de l'EPCI, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'EPCI, des réservataires de logements sociaux, des associations de locataires, des organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion, des associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et de représentants des personnes défavorisées.

La CIL adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- Les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire ;
- Les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de coopération inter-partenaire.

Les orientations de la CIL sont déclinées dans la convention intercommunale d'attribution qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires .

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

La CIA est un document contractuel qui traduit de manière opérationnelle les orientations qui ont été adoptées par la CIL et approuvées par le préfet et le président de l'EPCI. Elle doit comporter les engagements quantifiés et territorialisés, c'est-à-dire différenciés selon les secteurs, dont les QPV, des bailleurs sociaux et des réservataires de logements. Pour s'assurer de la mise en œuvre de ces engagements, la CIA doit également prévoir des modalités d'action et de coopération en vue d'adapter les pratiques existantes en matière d'attribution de logements sociaux et de lever les freins.

Copropriétés fragiles

Une aide au repérage des copropriétés fragiles est proposée aux territoires. Il s'agit d'un outil statistique qui permet une détection de ces copropriétés à l'échelle de la section cadastrale. Une analyse est réalisée à partir d'une sélection d'indicateurs (socio-économique des occupants, état du bâti, positionnement sur le marché, difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien, présomption de marchand du sommeil) issus du fichier des logements par commune (FILOCOM). Elle permet de classer chacune des copropriétés en quatre groupes : A, B, C, D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Pour plus d'informations : www.anah.fr

Déclaration d'ouverture des chantiers

La DOC est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement des travaux. Elle doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier.

Pour plus d'informations : Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Demande active

Demande enregistrée par le demandeur et renouvelée chaque année si elle n'est pas satisfaite.

Pour plus d'informations : www.epures.com

Demande attribuée

Demande satisfaite qui est sortie du Système National d'Enregistrement. Elle a été radiée pour attribution.

Pour plus d'informations : www.epures.com

Demandeurs d'emploi

Les demandeurs d'emploi sont les personnes qui s'inscrivent à Pôle Emploi. Ces demandeurs sont enregistrés à Pôle Emploi dans différentes catégories de demandes d'emploi en fonction de leur disponibilité, du type de contrat recherché et de la quotité de temps de travail souhaité.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Directions Départementales des Territoires

Depuis le 1er janvier 2010, les DDT, services déconcentrés de l'Etat officiant auprès du préfet, mettent en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durable des territoires.

Pour plus d'informations : www.loire.gouv.fr

Directions départementales de la cohésion sociale

Les DETS sont des services déconcentrés de l'État officiant auprès du préfet dans les domaines de la politique sociale, du logement et de la politique de la ville.

Pour plus d'informations : www.loire.gouv.fr

Emploi au lieu de travail

L'emploi au lieu de travail comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

Les emplois au lieu de travail ne se confondent pas avec la population active ayant un emploi, qui est comptée au lieu de résidence : une personne active ayant un emploi peut résider dans une commune A et avoir un emploi dans une commune B.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Epures

Créée en 1967, epures est une association loi 1901. Elle compte aujourd'hui 90 adhérents, collectivités territoriales et acteurs socioprofessionnels publics du territoire. Epures fournit des éléments de connaissance, de comparaison et d'anticipation sur les évolutions du territoire. Les champs couverts (démographie, économie-emploi-innovation, habitat, déplacements, environnement, immobilier-foncier...) sont aussi analysés de manière croisée pour mieux comprendre les dynamiques territoriales.

Pour plus d'informations : www.epures.com

EPORA

L'Epora, créé par décret le 14 octobre 1998 est l'un des 13 opérateurs fonciers d'État en France. L'Epora intervient sur les départements de la Loire, de l'Ardèche et de la Drôme ainsi que sur 22 cantons du Rhône et 21 cantons du Nord-Isère) L'Epora accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de projets divers :

- requalification des friches industrielles ou des zones d'activité économique ;
- création de logements dont logements sociaux ;
- revitalisation des centres-bourgs et lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles.

Pour plus d'informations : www.epora.fr

FILOCOM

Filocom (Fichier des Logements par Communes) est un fichier constitué par la DGFIP (Direction Générale des finances publiques) pour les besoins du ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du développement durable. Il est assemblé à partir du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP).

Le fichier est arrêté au 1^{er} janvier de chaque année impaire et couvre exclusivement la France métropolitaine. Chaque millésime du fichier décrit la situation du logement au 1^{er} janvier N avec les revenus de N-1.

Pour plus d'informations : www.cete-nord-picardie.equipement.gouv.fr

Habitat indigne et très dégradé

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MLE du 25 mars 2009) définit comme habitat indigne "les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé".

- **L'habitat indigne** recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (risque saturnin), les immeubles menaçant de tomber en ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires.
- **L'habitat très dégradé** renvoie à des logements en mauvais état mais qui ne peuvent être qualifiés d'indignes ou d'insalubres. Le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble est apprécié à l'aide d'une "grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat".

Pour plus d'informations : www.anah.fr

Logement

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Logement vacant

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Logement conventionné Anah

Il s'agit de la location d'un logement pour lequel le bailleur a signé une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) afin de bénéficier d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une subvention de l'agence pour y réaliser des travaux. En contrepartie de ces avantages, le bailleur prend l'engagement de louer nu à titre de résidence principale à des personnes physiques autres que ses ascendants ou descendants, ceux de son conjoint, concubin, partenaire lié par un PACS, associés de la société signataire de la convention.

Il s'engage à pratiquer un loyer maîtrisé (inférieur à celui du marché) pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer un logement décent. La convention en loyer social ou très social ouvre droit pour le locataire à l'APL.

Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah pour le financement de travaux.

Ces ménages sont qualifiés en fonction de leur niveau de ressources :

- Ménages aux ressources "très modestes"
- Ménages aux ressources "modestes"

La distinction permet de déterminer le taux maximal de subvention dont les ménages pourront bénéficier pour leur projet de travaux si leur dossier est agréé. Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement.

Plafonds de revenus applicables à compter du 1^{er} janvier 2022

Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	15 262 €	19 565 €

2	22 320 €	28 614 €
3	26 844 €	34 411 €
4	31 359 €	40 201 €
5	35 894 €	46 015 €
Par personne supplémentaire	+ 4 526 €	+ 5 797 €

Les plafonds de loyers sont en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale", charges non comprises. La surface habitable "fiscale" est la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²).

Plafonds de loyers applicables à compter du 1^{er} janvier 2018⁷.

Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation

Loyer "social"	4.96€/m ²
Loyer "très social"	3.89€/m ²

Pour plus d'informations : *MINISTÈRE DÉLÉGUÉ AUPRÈS DU MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, CHARGÉ DU LOGEMENT*

Logement conventionné APL

La convention APL est un acte conclu entre l'Etat (le préfet) et les propriétaires bailleurs de logements locatifs, qui fixe notamment les plafonds de ressources et de loyers applicables à la location de ces logements. Le conventionnement constitue la voie contractuelle de la politique de l'Etat en matière de logement social. Dans la Loire, plus de 6000 conventions sont en cours, représentant environ 65 000 logements.

Le conventionnement constitue la voie contractuelle de la politique de l'Etat en matière de logement social. La convention APL engage l'Etat, dans la mesure où elle conditionne :

- l'octroi d'une aide à l'investissement pour le bailleur (subventions, prêts aidés, aides fiscales : TVA à taux réduit, exonération de TFPB) ;
- l'ouverture du droit à l'APL pour les locataires qui y sont éligibles (conditions de ressources, composition du ménage).

Elle engage aussi le bailleur, puisqu'elle précise ses obligations respectives à l'égard :

- de l'Etat : le bailleur s'engage à louer son logement à des ménages disposant de revenus modestes pour un loyer modéré (maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation des logements, loyer maximum et loyer pratiqué) ;
- des locataires, en ce qui concerne les conditions de location (bail conforme à la convention, travaux, information, durée du contrat de location et congé, modalité de paiement du loyer à terme échu, dépôt de garantie...) ;
- des organismes liquidateurs de l'APL (production de justificatifs à la CAF, saisine de la commission de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) en cas d'impayés de loyers).

Les enjeux du conventionnement :

Pour l'Etat :

- développer et maintenir un parc locatif stable à vocation sociale pour répondre aux besoins des ménages disposant de faibles ressources ;
- élargir le domaine du logement social, traditionnellement confié aux HLM, aux SEM et à d'autres bailleurs personnes physiques ou morales (SCI, communes, associations, particuliers...) ;
- disposer d'un quota de logements réservés (contingent préfectoral) permettant le logement des personnes prioritaires.

Pour les bailleurs :

- bénéficier des aides de l'Etat pour construire, acquérir et améliorer les logements ;
- recevoir l'APL en tiers payant (meilleure garantie contre les impayés).

Pour plus d'informations : www.loire.gouv.fr

Logement individuel

Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

Pour plus d'informations : *SITADEL - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr*

Logements individuels groupés

Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Pour plus d'informations : *SITADEL - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr*

Logement collectif

Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Pour plus d'informations : *SITADEL - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr*

⁷ Zone A : agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur.

Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes en lisière de l'agglomération parisienne, certaines communes littorales et frontalières.

Zone C : toutes les autres communes.

NB : Les plafonds du tableau ci-dessus sont des taux maximaux définis au niveau national. Ils sont ensuite adaptés au niveau local en fonction des loyers de marché. Des ajustements sont possibles au niveau local selon la tension du marché locatif.

Les loyers appliqués dans le cadre d'un conventionnement Anah doivent être inférieurs aux loyers réglementaires et aux plafonds fixés localement.

Les plafonds de loyers du tableau ci-dessus sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

Logements en résidence

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques.

Six types principaux de résidences sont recensés :

- les résidences pour personnes âgées,
- les résidences pour étudiants,
- les résidences de tourisme,
- les résidences hôtelières à vocation sociale,
- les résidences sociales,
- les résidences pour personnes handicapées.

Pour plus d'informations : SITADEL - www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Logement du secteur social

Les logements du secteur social sont :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

Il existe plusieurs type de financement de logements sociaux ou d'accession sociale à la propriété dont :

- Les **Prêts Locatifs Aidés d'Intégration** (PLAI) sont destinés à financer des logements pour des ménages ayant des revenus très modestes ;
- Les **Prêts Locatifs à Usage Social** (PLUS) sont destinés à financer des logements pour des ménages ayant des revenus modestes ;
- Les **Prêts Locatifs Sociaux** (PLS) sont destinés à financer des logements pour des ménages ne pouvant pas accéder ni aux logements sociaux type PLUS et PLAI en raison de leur revenu, ni au marché locatif privé, en raison du coût élevé des loyers.
- Les **Primes à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale** (PALULOS) concernent les logements et les immeubles achevés depuis au moins quinze ans notamment. Le loyer est maîtrisé. Le logement ouvre le droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL)
- Les **Prêts Sociaux Locatif Accession** (PSLA), sont des prêts conventionnés qui peuvent être consentis à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention. Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale (au moins huit mois par an) par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources PTZ (ancien dispositif).

Plafonds PLAII, PLUS, PALULOS et PLS en 2022

Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation

Composition du foyer	PLAI	PLUS	PALULOS ⁸	PLS
Une personne seule	11 626 €	21 139 €	21 139 €	27 484 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	16 939 €	28 231 €	28 231 €	36 700 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	20 370 €	33 949 €	33 949 €	44 134 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	22 665 €	40 985 €	40 985 €	53 281 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	26 519 €	48 214 €	48 214 €	62 678 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	29 886 €	54 338 €	54 338 €	70 639 €
Par personne supplémentaire	+ 3 333 €	+ 6 061 €	+ 6 061 €	+ 7 879 €

Plafonds PSLA en 2022

Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	B/C ⁹
1	25 318 €
2	33 761 €
3	39 052 €
4	43 273 €
5 et +	47 482 €

NB : Depuis le 1^{er} juin 2011, l'appréciation des ressources de l'accédant d'une location-accession financée par un PSLA s'effectue selon les mêmes modalités que celles applicables au prêt à l'accession sociale (PAS) et au PTZ+. Il y a alors lieu de prendre en compte le montant des ressources le plus élevé entre :

- la somme des revenus fiscaux de référence au titre de l'année N-2 de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement ;
- 1/10^{ème} du coût total de l'opération (« revenu plancher »).

Pour bénéficier du PSLA, le vendeur doit obtenir un agrément du préfet dans le département et signer une convention avec l'Etat précisant (arrêté du 26.3.04 : art. 2 et 3) :

⁸ Les plafonds PALULOS sont les mêmes que les plafonds PLUS.

⁹ Un arrêté du 1^{er} août 2014 a modifié les règles classant les communes par zones géographiques dites A B ou C. Ce nouveau zonage sera effectif le 1^{er} janvier 2015. Sur Loire Forez :

B2 : Bonson, Montbrison, Saint-Just-Saint-Rambert, Savigneux, Sury-le-Comtal.

C : Reste du territoire

Article 4, Arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation

- la partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement (fraction locative). Elle ne doit pas excéder les plafonds suivants (CCH : art. R. 331-76-5-4) :

Redevance au m² au 1^{er} janvier 2022

Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation

Zone A bis	13,82 €
Zone A	10,62 €
Zone B1	9,15 €
Zone B2	8,78 €
Zone C	8,14 €

Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année dans la limite de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) appréciée entre la valeur du 2^{ème} trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celle du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (N-1) (CCH : R.331-76-5-1 II et décret et arrêté du 20.12.07).

- le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond les plafonds suivants (CCH : art. R. 331-76-5-4):

Prix de vente au m² au 1^{er} janvier 2022

Susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation

A bis	5 096 €
A	3 861 €
B1	3 092 €
B2	2 699 €
C	2 360 €

Ce plafond est révisé chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du 2^{ème} trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celui de l'année précédente (N-1).

Pour plus d'informations : Insee – Direction de l'information légale et administrative – ANIL

Ménages

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Mise en vente

Nombre de logements nouvellement offerts à la vente.

Pour plus d'informations : www.cecimobs.net/ www.adequation.fr

Opérations de restaurations immobilières (ORI)

L'ORI est un outil coercitif. Elle constitue une opération d'aménagement foncier qui permet à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne.

Pour plus d'informations : www.anah.fr

OPAH de droit commun

L'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat de droit commun traite les difficultés assez traditionnelles en matière d'habitat et de cadre de vie, comme l'habitat dégradé, la vacance de logements, le déclin des commerces, la déqualification des espaces publics. Elle concerne les quartiers de zone rurale, péri-urbaine ou urbaine qui se trouvent confrontés à un habitat dégradé, à un manque de logements de qualité et de commerces, et à l'insuffisance des équipements publics.

Pour plus d'informations : www.anah.fr

OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)

L'OPAH-RU traite les situations d'insalubrité, de forte dégradation et de dysfonctionnement urbain les plus difficiles. Elle concerne les zones urbaines où se concentrent de l'insalubrité, une forte dégradation de l'habitat, ou d'autres problèmes entraînant d'importantes difficultés d'habitabilité et/ou de fonctionnement urbain (friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, typologies de logements inadaptées, nécessité de recomposition urbaine en secteur dense...).

Pour plus d'informations : www.anah.fr

Pauvreté

Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou le Canada) ont une approche absolue. Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Eurostat et les pays européens utilisent en général un seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie. La France privilégie également ce seuil, mais publie des taux de pauvreté selon d'autres seuils (40 %, 50 % ou 70 %).

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Parc Privé Potentiellement Indigne

¹⁰Le prix au mètre carré à retenir s'entend hors taxe et doit être majoré du montant de la TVA applicable pour déterminer le plafond.

Le PPPI est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.

Il ne fonctionne pas à l'adresse et ne permet donc pas d'identification des immeubles à traiter dans une perspective opérationnelle sur des périmètres restreints. Pour ce faire, il convient de mobiliser d'autres types de données (fichier des propriétés bâties, matrice de taxe d'habitation, fichier des plaintes et signalements pour insalubrité...), sans pouvoir éviter les enquêtes de terrain, telles qu'elles se pratiquent dans les études pré-opérationnelles d'OPAH.

Pour plus d'informations : www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

Période d'achèvement

La période considérée est la période d'achèvement de la construction de la maison ou de l'immeuble abritant le logement, telle qu'elle a été déclarée par ses occupants lors de la collecte du recensement. Si les différentes parties du logement ne sont pas de la même époque, il s'agit de la période d'achèvement de la partie habitée la plus importante.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

PLH

Articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation - CCH

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour :

- les métropoles ;
- les communautés urbaines ;
- les communautés d'agglomération ;
- les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Pour plus d'informations : www.collectivites-locales.gouv.fr

PLU

Engendré par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), conforté par la loi urbanisme et habitat (Uh), le plan local d'urbanisme (PLU) remplace le plan d'occupation des sols (POS).

En plus de préciser le droit des sols, le PLU est véritablement l'expression du projet urbain communal et de son évolution. Pour ce faire, le PLU comprend plusieurs documents cohérents entre eux :

- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : il s'agit d'un document essentiel qui expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens et qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs soumis à une évolution significative. Elles sont facultatives.
- Le règlement est peu différent de ce qu'il était sous le régime des POS. Il définit exactement ce que chaque propriétaire pourra ou ne pourra pas construire. Il comprend un règlement écrit et des pièces graphiques (plan de zonage).
- Le rapport de présentation présente le diagnostic de la commune (besoins présents et futurs, analyse de l'environnement et des conséquences du projet). De plus, il expose les motifs des orientations d'aménagement et des règles fixées par le règlement.

Il n'existe plus que 4 types de zones dans les PLU :

- les zones urbaines (zones U),
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5).
Dans les POS : U
- les zones à urbaniser (zones AU),
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6).
Dans les POS : NA
- les zones agricoles (zones A),
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (article 123-7).
Dans les POS : NC
- les zones naturelles et forestières (zones N),
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Article R 123-8).
Dans les POS : ND

Pour plus d'informations : www.loire.gouv.fr

Population

La population d'une commune comprend :

- la population des résidences principales ;
- la population des communautés de la commune ;
- les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Population active

La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs. La mesure de la population active diffère selon l'observation statistique qui en est faite. On peut actuellement distinguer trois approches principales : au sens du BIT, au sens du recensement de la population, au sens de la Comptabilité nationale.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Population municipale

Le concept de population municipale est défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. La population municipale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations municipales des communes qui le composent.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

POS

C'est un document qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. La loi Alur prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme.

Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité

Prélèvement (SRU)

Depuis 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes disposant de moins de 20% de logements sociaux au 1er janvier de l'année précédente.

Pour plus d'informations : www.loire.gouv.fr

Programme d'intérêt général (PIG)

Le PIG traite des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, indépendamment d'actions globales de développement d'un territoire ou de requalification d'un quartier. Il concerne des ensembles d'immeubles ou de logements, en zone urbaine ou rurale, qui présentent des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat mais qui ne rencontrent pas de dysfonctionnements globaux. Le PIG s'applique à une échelle plus vaste que l'OPAH, qui peut aller par exemple de l'agglomération au département.

Pour plus d'informations : www.anah.fr

Recensement de la population

Le recensement de la population a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement, modes de transport, déplacements quotidiens.

Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes de recensement annuelles. Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées exhaustivement, comme lors des précédents recensements mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les communes de 10 000 habitants ou plus font désormais l'objet d'une enquête annuelle auprès d'un échantillon de 8 % de la population, dispersé sur l'ensemble de leur territoire. Au bout de 5 ans, tout le territoire de ces communes est pris en compte et les résultats du recensement sont calculés à partir de l'échantillon de 40 % de leur population ainsi constitué.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Réglementation Thermique 2012

De tous les secteurs économiques, celui du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France (42,5 % de l'énergie finale totale) et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES). Afin de réduire durablement les dépenses énergétiques, le Grenelle Environnement a prévu de diviser la consommation énergétique des constructions neuves par 3 grâce à une **nouvelle réglementation thermique, dite RT 2012** (depuis la mise en place d'une réglementation thermique de 1974, la consommation énergétique des constructions neuves avait été divisée par 2.) Pour atteindre cet objectif, le plafond de 50 kWh/m²/an, valeur moyenne du label « bâtiments basse consommation » (BBC), devient la référence dans la construction neuve à l'horizon 2012.

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr

Rénovation

Rebâtir à neuf

Pour plus d'informations : CAUE 85

Restauration

Redonner au bâtiment son caractère.

Pour plus d'informations : CAUE 85

Réhabilitation

Apporter le confort des normes d'aujourd'hui

Pour plus d'informations : CAUE 85

Revenu fiscal

Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement. Le revenu fiscal comprend ainsi les revenus d'activité salariée et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage (hors RSA).

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Résidence principale

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Résidence secondaire

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Revenu médian

Revenu tel que la moitié des salariés de la population considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus. Il se différencie du revenu moyen qui est la moyenne de l'ensemble des salaires de la population considérée.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

RNU

Les règles générales d'urbanisme sont, d'une part, celles qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire et qui peuvent être d'ordre public, et, d'autre part, celles qui s'appliquent en cas d'absence d'un PLU.

Ces règles générales d'urbanisme portent notamment sur :

- la localisation et la desserte des constructions (prise en compte de la sécurité, de la salubrité, des mesures du bruit et de la voirie et des réseaux divers) ;
- les conditions d'implantation et le volume des constructions ;
- les règles relatives à l'aspect des constructions (notamment pour préserver les sites et les paysages naturels, agricoles ou urbains).

Pour plus d'informations : www.collectivites-locales.gouv.fr

SCOT

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont remplacé les schémas directeurs, en application de la loi « Solidarité et Renouveau Urbain » (SRU) du 13 décembre 2000. Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement...

Pour plus d'informations : Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité

SITADEL

SITADEL est une base de données du système statistique public relative à la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels. Cette base est alimentée par les informations des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Statut d'occupation du logement

Le statut d'occupation du logement définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale.

On distingue trois statuts principaux :

- le **statut de propriétaire** s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;
- le **statut de locataire ou sous-locataire** s'applique aux ménages acquittant un loyer, quel que soit le type de logement qu'ils occupent (logement loué vide ou loué meublé, chambre d'hôtel s'il s'agit de la résidence principale du ménage) ;
- le **statut de logé gratuitement** s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer (exemple : personnes logées gratuitement chez des parents, des amis, leur employeur, ...).

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Solidarité et renouvellement urbain (SRU)

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU ou loi Gayssot, est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Adoptée sous le gouvernement de Lionel Jospin, elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000. Son article le plus notoire est l'article 55, qui impose aux villes de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

Pour plus d'informations : www.loire.gouv.fr

Surface Habitable

R. 111-2 Code de la construction et de l'habitation

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article *R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre

Pour plus d'informations : www.anil.org

Surface Utile

R. 331-10 Code de la construction et de l'habitation

La surface utile est égale à la surface habitable du logement telle que définie à l'article R. 111-2 du présent code augmentée de la moitié de la surface des annexes dans les conditions fixées par arrêté du ministre du logement.

Pour plus d'informations : www.anil.org

Taux de chômage

Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs). On peut calculer un taux de chômage par âge en mettant en rapport les chômeurs d'une classe d'âge avec les actifs de cette classe d'âge. De la même manière se calculent des taux de chômage par sexe, par PCS, par région, par nationalité, par niveau de diplôme...

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Taux de vacance

Le taux de vacance est la part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location dans l'ensemble des logements loués ou proposés à la location.

Pour plus d'informations : www.insee.fr

Tissu urbain aggloméré

Le tissu aggloméré représente l'emprise totale des espaces urbanisés formée par un ensemble de parcelles bâties en principe continue mais pouvant inclure des emprises joignant des parcelles bâties non continues dont les constructions se situent à moins de 100 mètres les unes des autres

Pour plus d'informations : www.scot-sudloire.fr

Unité de consommation

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie. Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Pour plus d'informations : www.insee.fr