



La recomposition du **parc social** en territoires détendus

Diagnostics et préconisations

La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

est l'organisation professionnelle regroupant l'ensemble des Offices Publics de l'Habitat, dont le parc immobilier de 2,4 millions de logements accueille près de 5 millions de personnes, soit 8 % des ménages en France. Les offices sont présents sur tout le territoire, assurant un service public de logement en étroite collaboration avec les collectivités locales auxquelles ils sont rattachés.

La Fédération des Offices Publics de l'Habitat fait partie de la confédération de l'Union sociale pour l'habitat, organisation du secteur HLM qui représente quelque 755 organismes à travers cinq fédérations.

Le Groupe HTC accompagne les acteurs de l'habitat dans la définition de leurs stratégies et la mise en œuvre de leurs projets. Conseil stratégique – Habitat & Territoires Conseil : stratégies d'entreprises et organisation ; stratégies de patrimoines ; politiques économiques et territoriales ; stratégies urbaines et sociales. Conseil spécialisé – Erese : énergie et environnement – Altem : ascenseurs et équipements – Eohs : habitat et peuplement – Habitat & Territoires Assurances : prévention des risques et assurances. www.groupehtc.com





Cette étude a été pilotée par

- Laurent GOYARD,
directeur général,
- Jean-Claude PATHE,
directeur général adjoint
de la Fédération des OPH.

Elle a été réalisée, de mars à juin 2014, par

- Bruno DALY,
Directeur Politiques économiques et Territoriales,
- Flora THUILLIER,
Consultante Patrimoine
d'Habitat et Territoires Conseil.

Les simulations financières des trois organismes
étudiés ont été réalisées par

- Philippe MANENC,
- Aline RANSON,
- Antoine ROGERIE
de la Fédération des OPH.

Nous tenons à remercier tout particulièrement
ici les trois organismes qui ont fait l'objet de ces
études de cas et dont les collaborateurs n'ont
pas compté leur temps et leur motivation pour
participer très activement à cette mission.

SOMMAIRE

p. 2	Les Offices Publics de l'Habitat
p. 5	Préambule
p. 6	Les patrimoines sociaux dans les territoires détendus : un ensemble de problèmes liés et à forts enjeux
p. 12	Les préconisations
p. 17	Synthèses territoriales
p. 18	• Site de la CA montluçonnaise
p. 28	• Site de Saint-Claude
p. 38	• Site de l'Orne

Les Offices Publics de l'Habitat

Au 1^{er} janvier 2014, le territoire français compte 267 Offices Publics de l'Habitat. Avec un parc immobilier de 2,4 millions de logements, ils accueillent près de 5 millions de personnes, soit 8 % des ménages en France.

Les offices construisent et réhabilitent des logements locatifs destinés aux personnes à revenus modestes et en assurent la location, la gestion et l'entretien. Ils construisent également des logements destinés à l'accession sociale à la propriété. Par ailleurs, ils réalisent des opérations d'urbanisme et d'aménagement.

Présents sur tout le territoire, ils assurent un service public de logement en étroite collaboration avec les collectivités locales auxquelles ils sont rattachés.

En effet, les OPH sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial (EPIC), rattachés à des collectivités territoriales (communes ou départements) ou à leurs établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

- 42 offices communautaires sont rattachés à des EPCI.
- 89 offices sont départementaux (dont un interdépartemental).
- 136 offices sont communaux.

La Lozère et les Alpes-de-Haute-Provence n'ont pas d'Office Public de l'Habitat, de même que les Dom. La région Île-de-France regroupe quant à elle le plus grand nombre d'offices : 61 (soit 23 % du nombre total).

■ En chiffres

La taille moyenne du patrimoine locatif par office est de **8 700** logements ou équivalent-logements. Près de **31 %** de ce patrimoine est le fait de **21** offices comptant chacun de plus de **20 000** logements.

Le plus petit office gère **30** logements, le plus important **124 150**.

Les **89** offices départementaux possèdent **50 %** du patrimoine.

Les offices possèdent au total **2 217 620** logements et **140 480** équivalent-logements, ainsi que **744 870** parkings ou garages et **23 050** locaux commerciaux.

En outre, **112** offices gèrent **19 080** logements pour le compte de tiers : collectivités locales (**4 970** logements gérés par **86** offices), autres organismes d'HLM (**19 990** logements gérés par **13** offices).

■ Les ressources humaines

Au 31 décembre 2012, l'effectif des Offices Publics de l'Habitat s'élève à 48 555 personnes, soit 45 233 emplois en équivalent temps plein. Ce qui correspond à un ratio de 19,2 emplois pour 1 000 logements.

L'encadrement et la maîtrise représentent 45 % de ces emplois.

L'effectif moyen par office est de 179 personnes, mais les situations varient d'une dizaine de personnes à plus de 2 800. En outre, les Offices Publics de l'Habitat font appel chaque année à un effectif important de personnel supplémentaire pour suppléer, notamment, les personnels de gardiennage et nettoyage pendant leurs congés.

Les personnels des offices sont soit des salariés dont le contrat relève du Code du travail et d'un décret spécifique (statut OPH), soit des agents de la fonction publique territoriale, fonctionnaires ou non titulaires (statut FPT).

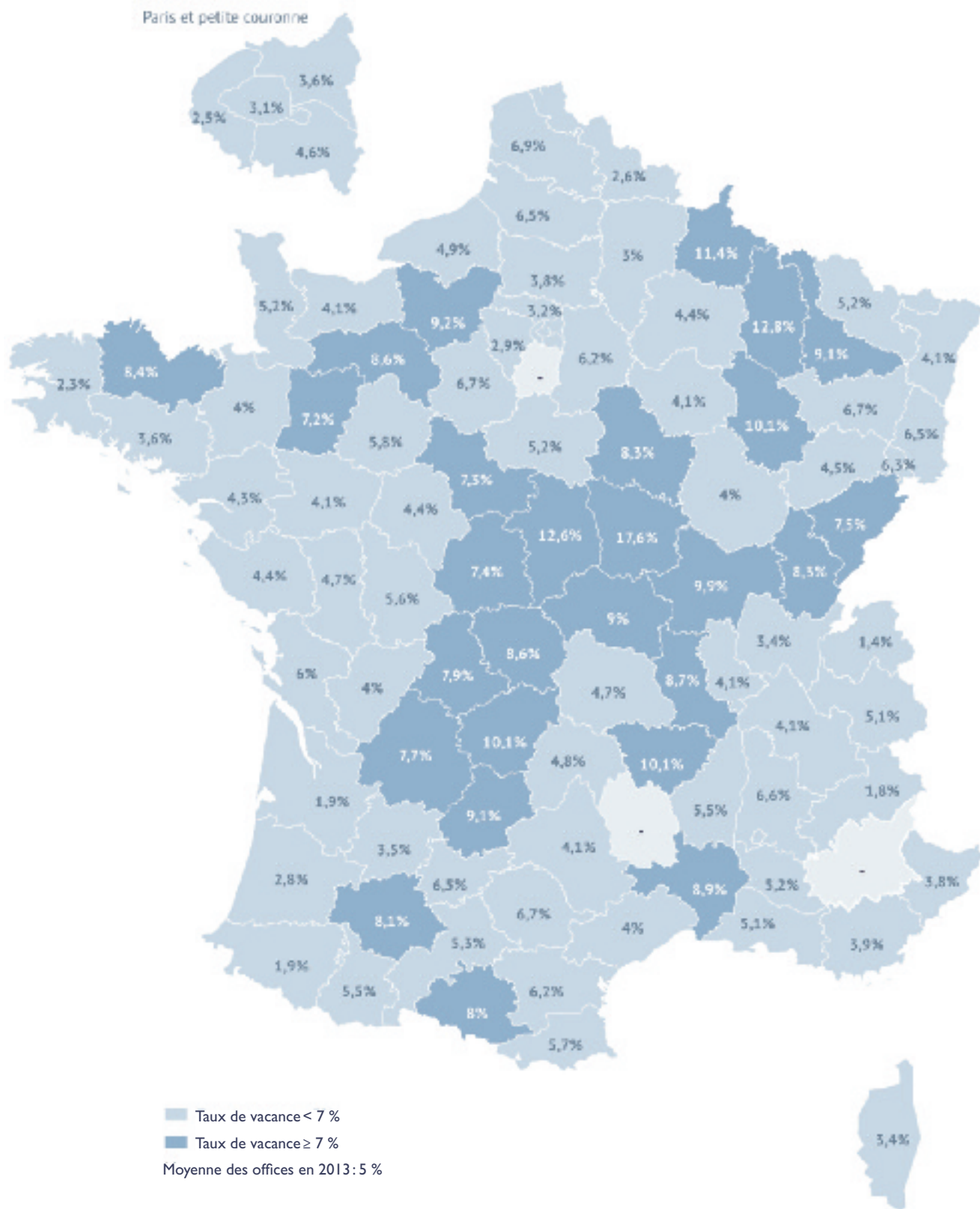
■ Le poids des offices

Les offices sont des agents économiques puissants : ils investissent globalement près de 8 milliards d'euros dans les territoires et génèrent, à travers leurs marchés d'entretien et de maintenance de leur patrimoine, 1,4 milliard d'euros de commandes, en faisant très souvent appel au tissu local de PME. Ils investissent dans la construction, la rénovation mais aussi une activité d'aménagement. Ils participent, à hauteur d'un tiers (offices et leurs filiales), à l'accession sociale à la propriété réalisée par le Mouvement HLM.

Les principales caractéristiques des emplois sont :

- 50 % de femmes et d'hommes ;
- un âge médian de 46 ans ;
- 51 % des effectifs ont dix ans ou plus d'ancienneté ;
- 35,3 % d'emplois de proximité (gardiens, agents de médiation, employés de ménage, entretien des espaces verts...) ;
- 23,6 % dans les secteurs de la gestion locative (chargés d'accueil, conseillers clientèle, conseillers sociaux, responsables d'agence...) : 23,6 % ;
- 12,7 % dans la maintenance et entretien du patrimoine (ouvriers, techniciens...) ;
- 6,4 % dans la maîtrise d'ouvrage ;
- 20,2 % dans les fonctions support (direction générale et services fonctionnels) ;
- 1,8 % dans les autres activités (accession, syndics...).

Taux de logements vacants des offices par département en 2013



Préambule

La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat a décidé en janvier 2014 de faire réaliser une étude pour appréhender concrètement les stratégies patrimoniales à mettre en œuvre dans les territoires qui sont en déprise économique et démographique et qui ont le sentiment d'être oubliés, notamment, par les politiques nationales du logement.

Cette initiative est née d'un constat alarmant : la hausse continue de la vacance de logements dans de nombreux territoires classés en zone C, parfois en zone B2. Elle est également le fruit d'une réflexion menée par un groupe d'offices concernés et la fédération pendant le dernier trimestre 2013.

Cette vacance révèle d'abord, pour notre fédération, un risque de dégradation de la situation financière des offices concernés. Mais elle informe aussi et surtout sur la situation de fragilité de nombreux territoires, fragilité notamment économique puis démographique, dont la vacance est une conséquence.

Ce constat, analysé dans l'étude confiée à HTC et pilotée par Bruno Daly et Flora Thuillier, méritait d'être développé dans sa globalité : il s'agit là de proposer, à travers un diagnostic des marchés du logement, des préconisations visant à permettre aux acteurs concernés d'adopter une stratégie patrimoniale adaptée au contexte de ces marchés. Les offices, acteurs du logement très présents dans ces territoires, ont un rôle très important à y jouer pour contribuer à l'amélioration du parc de logements — le leur, mais aussi celui du secteur privé — et à s'inscrire dans les politiques locales de l'habitat.

La fédération voudrait que ce travail puisse être utile pour construire avec l'ensemble des partenaires, et plus particulièrement avec les pouvoirs publics, un plan d'action en faveur du patrimoine social de ces territoires. La fédération et les offices, et notamment les élus locaux qui siègent au sein de leur conseil d'administration, sont intimement convaincus qu'il s'agirait là d'un signe très positif donné à ces territoires dont les marges de manœuvre financières ne cessent de se dégrader. Participer au renouveau des centres des villes moyennes ou des centres bourgs, contribuer à lutter contre l'étalement urbain, être les moteurs du renouvellement du parc social sont autant de défis que les offices veulent pouvoir relever dans la durée.

Alain Cacheux

Président de la Fédération nationale
des Offices Publics de l'Habitat

LES PATRIMOINES SOCIAUX DANS LES TERRITOIRES DÉTENDUS: UN ENSEMBLE DE PROBLÈMES LIÉS ET À FORTS ENJEUX

Dans les zones dites détendues, où économie et démographie sont atones si ce n'est en récession, les enjeux, les intérêts mêmes des organismes HLM – au premier rang desquels les OPH, partenaires historiques des collectivités locales – et du territoire sont intimement liés.

Patrimoine social et territoire ont une histoire commune et sont au service réciproque l'un de l'autre. Ils rencontrent chacun aujourd'hui de sévères difficultés qui se nourrissent mutuellement. Les solutions de sortie de crise ne pourront être de ce fait que partagées. Plan stratégique de patrimoine et projet de territoire doivent étroitement s'articuler dans la plus grande cohérence possible.

En conséquence, le projet d'aménagement et de revitalisation économique du territoire doit primer : ce sont bien en effet des emplois nouveaux et diversifiés, une armature renforcée d'activités, d'équipements, de services et de transports qui attireront des populations nouvelles et à tout le moins stopperont l'hémorragie démographique qui concerne notamment les plus jeunes et généreront ainsi des besoins en logement. Créer du logement ne peut impulser seul le dynamisme du territoire.

Le patrimoine social a pleinement joué son rôle durant les Trente Glorieuses, en quantité et en qualité, pour accompagner la croissance économique – largement portée par le développement d'industries et de PME sous-traitantes et par le maillage assez serré du territoire français par les services publics – et, donc, in fine, la croissance démographique qui en a découlé (la croissance naturelle liée au baby-boom et aux flux migratoires importants, notamment venant de l'étranger).

Ce patrimoine a joué aussi un rôle essentiel en matière d'ascension sociale, en permettant

à des populations ouvrières, d'employés, et donc modestes, voire à des classes moyennes, d'accéder à un logement neuf, de qualité, confortable, spacieux et à un prix raisonnable, le parc privé d'après-guerre et des années 1960 étant loin de présenter en nombre suffisant ces qualités.

Aujourd'hui, après les chocs pétroliers puis financiers successifs et la crise économique profonde et durable qui s'est installée, la fermeture d'industries et de services publics dans ces territoires s'est accompagnée d'une déprise démographique. Parallèlement, **une certaine partie du patrimoine social a vécu et cumule les handicaps** :

Il peut être mal localisé, dans des quartiers de type Zup, qui concentrent les difficultés de tous ordres et désertés depuis longtemps par les populations ouvrières et d'employés. Les logements situés dans ces quartiers et qui sont d'autant moins acceptés par les ménages que ces derniers se trouvent en marché détendu et donc en situation de pouvoir choisir.

Il est en partie collectif, avec des formes architecturales et urbaines parfois inadaptées, de statut locatif, alors que sur ces territoires généralement peu denses et à la périphérie proche, la propension à l'individuel et à la propriété est très forte.

Il peut être aussi en partie obsolète, avec des logements et des parties communes

« vieillots », dont la conception et l'état ne correspondent plus aux aspirations des ménages. Son ancienneté induit des loyers certes faibles, mais peut aussi générer des charges élevées, peu supportables pour les ménages les plus modestes, notamment dans les régions les plus froides. Ses typologies sont par ailleurs en partie décalées, avec beaucoup de grands logements alors que le nombre de personnes composant les ménages a beaucoup baissé au fil du temps.

Dans ce contexte, **la vacance ne cesse d'augmenter et atteint parfois des niveaux très élevés** (jusqu'à 20 %), ce qui est dommageable tant pour la ville (son image en termes d'attractivité et son produit fiscal continuent de se détériorer) que pour le bailleur, qui voit ses recettes s'amenuiser.

La rotation est également à la hausse, la forte détente des marchés ouvrant largement les choix résidentiels des ménages, du moins des plus mobiles et solvables : cela induit une vacance et des pertes de loyers et de charges récupérables pendant la période de plus en plus longue de recherche de nouveaux candidats, des frais parfois très élevés de remise en état à la relocation et une tendance à la concentration dans le patrimoine des populations les plus modestes, les plus captives, celles qui n'ont pas d'autres choix que de rester. Cette dernière tendance n'est ni bonne pour les équilibres de peuplement sur le territoire, la mixité sociale, ni pour les bailleurs qui doivent faire face à une hausse croissante des impayés et des dépenses d'accompagnement social.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que le logement privé n'est guère mieux loti sur ces territoires : les logements de centres-ville sont souvent obsolètes, en mauvais état, occupés par des populations soit très âgées,

soit très jeunes, et donc sans grandes ressources, avec des taux de vacance importants qui alimentent à leur tour une forte vacance des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, les ménages les plus aisés étant partis en périphérie. La non-attractivité se transforme ainsi en une spirale cumulative.

Finalement, il s'agit de marchés extrêmement étroits où, compte tenu du décalage important entre une offre surabondante et une faible demande, la moindre production nouvelle excédentaire fait tomber inévitablement et très rapidement dans l'obsolescence les produits les plus fragiles. À ce propos, la production importante de logements défiscalisés sur certains territoires, largement décalée, tant en nombre qu'avec les potentialités des ménages, a pu produire des réactions en chaîne dévastatrices pour l'ensemble du secteur du logement.

Le parc social ne peut même pas profiter de l'avantage de niveaux de loyers bien plus bas : les marchés sont tellement déprimés que l'offre privée du parc ancien est souvent à un loyer équivalent et le coût de l'accession est loin d'être inabordable. Par ailleurs, les pratiques commerciales ne jouent pas en faveur du logement social : si celui-ci affiche en toute transparence le montant du loyer plus charges lors de la location, cela n'est pas toujours le cas du secteur privé, qui tend à occulter ou à minimiser ces dernières. Ainsi, il n'est pas rare de voir des ménages quitter le logement social pour aller vers le privé, attirés par des annonces de loyers très attractives, puis revenir vers le parc HLM, ne pouvant supporter les charges dans leur logement. Entre temps, vacance et rotation du parc HLM auront encore augmenté...

Il s'agit donc bien pour le secteur HLM de :

- **Savoir et pouvoir redimensionner de façon conséquente la quantité d'offre en démolissant la partie du parc la plus obsolète** (les grands collectifs de type Zus pour l'essentiel).

Pour donner un ordre de grandeur, selon les études de cas menées dans différents territoires (cf. tableau page 13), entre 10 % et 20 % du parc mériteraient d'être démolis. Un ordre de grandeur approximatif lié au fait que des démolitions ont pu déjà avoir eu lieu, dans un passé récent, essentiellement dans le cadre du Programme national pour la rénovation urbaine (PNRU I).

Le parc à démolir est dans sa grande majorité de type « Zup », composé de grands ensembles collectifs anciens, aux formes obsolètes et très largement vacants.

- **Moderniser une autre partie importante de son patrimoine en la requalifiant et en la restructurant afin qu'elle réponde mieux à nouveau aux attentes des ménages** (mise aux normes, résidentialisation, adaptation des typologies, restructuration des parties communes...). Cette action doit être menée selon trois axes d'intervention majeurs : la réhabilitation énergétique pour maîtriser les charges, l'adaptation du patrimoine aux populations vieillissantes et la transformation de grands logements en petits logements.

Dans les mêmes études de cas, la réhabilitation, qui peut être plus ou moins lourde en fonction des problèmes rencontrés, concernerait environ 40 % du parc. Les programmes vont de la réhabilitation légère à la réhabilitation thermique et à la transformation des typologies, avec en filigrane la forte thématique de l'amiante et de l'adaptation de l'habitat aux besoins des personnes âgées.

Le reste du patrimoine, après démolition ou réhabilitation, soit entre 40 % et 50 % des logements, pourrait se contenter de programmes de maintenance courante.

- **Doser avec beaucoup de prudence, le renouvellement du patrimoine** sur des produits et clientèles bien précis : cela peut être, à des doses homéopathiques, l'accession à la propriété dans des formes individuelles, du locatif en petit collectif ou semi-collectif en centre-ville ou centre-bourg. En tout état de cause, l'estimation des besoins puis la programmation des interventions devront être fortement régulées, coordonnées, y compris avec la promotion privée, pour éviter de retomber dans une suroffre où, in fine, tout le monde est perdant.

Les trois études de cas réalisées

Pour étayer les diagnostics et les préconisations, une étude de cas a été menée dans trois organismes qui, s'ils œuvrent tous sur des marchés très détendus caractérisés par une forte déprise démographique et économique, présentent des configurations très contrastées.

■ **Un office départemental**, dans le nord-ouest de la France, plutôt de grande taille (11 000 logements, dont 27 % d'individuels et 21 % situé en Zus).

■ **Un office intercommunal**, dans le centre de la France, de taille moyenne (environ 5 000 loge-

ments, à 90 % collectifs et avec 57 % du parc en Zus).

■ **Un office municipal**, dans l'est de la France, de petite taille (1 700 logements, presque exclusivement collectifs et dont 28 % sont localisés en Zus).

Ces trois OPH ont en commun comme indicateur de synthèse de leurs difficultés de marché, une forte vacance. Celle-ci varie cependant fortement : 20 % pour l'OPH 1, qui n'a pas encore procédé à des démolitions ; 8 % pour l'OPH 2 et 12 % pour l'OPH 3, qui tous deux avaient déjà largement démoli dans le cadre de l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru). Ces études de cas ont permis de cerner au plus près :

■ la situation du marché et du territoire dans tous ses aspects : l'évolution de la démographie, de la sociologie des ménages, de l'emploi, les gisements de clientèles, l'étude de la demande, les dynamiques de construction passées et en cours, l'état de la concurrence, les évolutions de la vacance des logements, de la rotation, l'analyse des Programmes locaux de l'habitat (PLH), et des Plans départementaux de l'habitat (PDH).

■ les besoins de recomposition et d'adaptation du patrimoine aux réalités du marché et aux attentes des ménages. Pour ce faire, ont été comparés le Plan stratégique de patrimoine (PSP) en vigueur aujourd'hui au sein de chaque organisme et celui qu'il semblerait nécessaire de

conduire, si l'on raisonnait sans aucune autocensure en matière de démolitions, de réhabilitations, de remplacement de composants et de maintenance pour redimensionner et améliorer le patrimoine. Ce PSP « corrigé ou idéal » a été établi par l'organisme, avec l'appui de HTC et de services de la fédération. Des simulations fines ont ensuite été effectuées sur l'outil de gestion prévisionnelle Visial afin de mesurer les coûts supplémentaires engendrés ainsi que les financements nécessaires, en termes d'apport en fonds propres, de subventions des différents partenaires et d'emprunts. À titre indicatif les simulations des actions patrimoniales qui semblent nécessaires font apparaître les grands résultats suivants :

Dans le PSP corrigé	OPH 1	OPH 2	OPH 3
% du parc à démolir (en sus de ce qui a été réalisé)	19 %	8 %	16 %
% du parc à réhabiliter	42 %	38 %	37 %
Réduction du parc en fin de période	- 7 %	- 5 %	-10 %
Vacance en début et en fin de période	20 % et 4,7 %	7,8 % et 2,8 %	12 % et 3,4 %
Surcoût du PSP corrigé en % du PSP actuel	+ 60 %	+ 93 %	+ 72 %
Coût moyen du PSP corrigé au logement	29 500 €	17 800 €	25 850 €
Insuffisance de potentiel financier reportée à l'investissement total	12 %	10 %	50 %

L'ensemble des indicateurs financiers ont été simulés après la mise en œuvre du PSP corrigé. L'insuffisance de potentiel financier, calculée de façon ici très synthétique, après la réalisation d'un PSP « idéal », est estimée à environ 10 % (beaucoup plus si la structure d'exploitation de l'organisme est fragile). En tout état de cause, ce chiffre de 10 % montre que la recomposition et adaptation du patrimoine est largement à portée de main, avec un apport de financements supplémentaires qui reste raisonnable et/ou un certain lissage des ambitions, le PSP corrigé ayant été établi dans une optique « idéale ».

À l'évidence, ces actions n'auront de pertinence et ne trouveront leur cohérence que si elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet territorial d'ensemble lui-même cohérent. Pour ce faire, ce projet territorial doit :

■ être réfléchi à l'échelle du bassin d'habitat ;

■ bien articuler l'ensemble des dimensions du territoire : économique, urbaine, sociale, transports, services et, in fine, habitat. La question de l'habitat devant être pensée en prenant en compte les quantités de logements effectivement nécessaires, leur implantation et les types de ménages visés.

■ bien englober dans sa dimension habitat l'ensemble des segments (social et privé, locatif et en accession, individuel et collectif, « central » et « périphérique », entrée de gamme, classes moyennes et plus aisées), chacun interagissant très fortement sur les autres dans les marchés détendus.

■ être défini — et ensuite respecté — de façon partagée, avec l'ensemble des partenaires et les autres acteurs du logement (du secteur social comme privé).

Enfin, deux pistes d'action complémentaires méritent d'être examinées.

■ La première, souvent évoquée par les acteurs mais ne saurait constituer une stratégie forte et de long terme, est **la vente de patrimoine aux habitants**.

Celle-ci ne peut être autre chose qu'une stratégie d'appoint selon les opportunités. En effet, la vente ne peut se faire qu'avec de bons produits, recherchés (et donc de type individuel), sans coûts masqués élevés d'entretien pour le futur accédant, sans capital restant dû excessif, et donc à bas prix, et avec une clientèle à la fois intéressée et solvable. La vente HLM est de fait d'autant plus délicate sur ces territoires que les produits d'accession proposés par le secteur privé peuvent se révéler très attractifs, avec un foncier en périphérie abordable et des gammes de prix très variées, selon les normes retenues et le niveau de finition des logements qui peuvent rester à la charge des accédants.

Le collectif social, quant à lui, qui représente très souvent la très grande partie du patrimoine des organismes, ne saurait être vendu, car il est peu attractif pour les ménages sur ces territoires. Le vendre comporterait par ailleurs un risque majeur de dérive vers des copropriétés dégradées. Les conditions de réussite de la vente sont donc très étroites et celle-ci ne peut être autre chose qu'un effet d'aubaine.

■ **La participation des bailleurs sociaux à la reprise et au retraitement d'immeubles privés** (voire d'îlots entiers) pour aider à la reconquête des centres-ville ou des centres-bourg, qui est vitale pour l'attractivité globale du territoire. Les bailleurs sociaux peuvent ici avoir l'expertise et la capacité à monter et gérer un projet complexe et sont souvent le principal, voire le seul partenaire de la collectivité locale.

Cela suppose toutefois, on le verra ultérieurement, une clarification des responsabilités et des missions des différents partenaires impliqués et des financements à la hauteur des ambitions.

L'ensemble de ces mesures est indispensable. Elles concernent en effet un large pan de la société française : environ 893 300 logements (dont 57 600 équivalents-logements), soit 2 millions de personnes, si on assimile, de façon certes rapide et schématique, les zones détendues pour les Offices Publics de l'Habitat à la zone 3. Ces populations et ces territoires ne sauraient être laissés dans la déshérence, et parfois la désespérance économique, sociale, et citoyenne, au motif d'une priorité accordée aux grandes métropoles et aux marchés très tendus.

Ces mesures ont évidemment un coût, qui se situe très largement au-dessus des seuls moyens financiers des organismes sociaux. Et ce d'autant plus qu'ils ne bénéficient généralement pas ou peu, sur ces territoires détendus, et donc en dehors des périmètres prioritaires et des grandes métropoles, de financements abondants et bonifiés, que ce soit pour démolir, pour réhabiliter ou pour renouveler le parc.

De même, loyers, et donc les recettes, sont très faibles par rapport à l'ancienneté du patrimoine et la modestie des populations. Sans compter que ces recettes sont largement amputées par la vacance et les impayés.

Enfin, les taux de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sont souvent très élevés, les communes à faible assiette fiscale pratiquant des taux élevés pour faire face, elles aussi, à des populations à gros besoins sociaux. Sachant en outre que sur la TFPB pèse une double menace : celle de la réduction des périmètres d'abattement de 30 % en Zus et celle de la pérennité du dégrèvement de la TFPB sur les logements vacants.

Ces mesures sont d'autant plus nécessaires que les organismes HLM jouent un rôle vital sur les territoires.

Ils apportent en effet une solution de logement aux plus modestes, aux plus précaires socialement mais aussi à des populations jeunes, âgées ou encore aux classes moyennes dans leur parcours résidentiel. Ils ont également un rôle d'accompagnement social des populations les plus précarisées, ce qui est essentiel dans une période de forte fragilisation du tissu social.

Ils sont aussi des opérateurs économiques majeurs faisant travailler les entreprises du BTP, les artisans et les sociétés de service. Un organisme de 10 000 logements peut ainsi investir autour de 17 millions d'euros par an au travers de ses programmes de réhabilitation, construction, démolition (1 000 euros en moyenne d'investissements par logement et par an et 700 euros en moyenne par logement et par an dépensés en travaux de maintenance). Il est ainsi un des tout premiers donateurs d'ordre du territoire. Et il s'agit, par nature, d'emplois locaux, non délocalisables.

Les organismes ont aussi la capacité d'être un opérateur, aménageur, partenaire de premier plan (et parfois le seul) de la commune pour recomposer et aménager le foncier en périphérie afin de lui donner, au travers de programmes qui peuvent être mixtes (logement, activités, services, divers types d'habitat et de statuts), une nouvelle attractivité et une nouvelle valeur. De même, ils peuvent reprendre et rénover l'habitat ancien en centre-ville pour revitaliser ce dernier.

LES PRÉCONISATIONS

Plusieurs préconisations seraient de nature, dans le cadre d'une gouvernance renouvelée des politiques de l'habitat, à retendre le marché et à aider à en reprendre son contrôle, en redonner des marges de manœuvre aux organismes pour moderniser le patrimoine social et favoriser la reconquête des centres.

Pour une politique de l'habitat rénovée et plus efficiente sur les territoires

En tout premier lieu, l'action des organismes, pour être efficace, doit s'inscrire dans **un projet d'ensemble de territoire cohérent**.

Les marchés du logement sont en effet très étroits : l'ensemble des segments immobiliers sont fortement interconnectés, les ménages ayant de larges choix, d'autant plus que la périphérie est proche et que les prix peuvent y être très compétitifs. Une vision d'ensemble et coordonnée du développement et de l'aménagement du territoire est indispensable. Le « coup par coup » ne peut produire que des surcoûts d'aménagement et d'équipements pour la collectivité et de la vacance pour les bailleurs par la cannibalisation des actions des uns par celles des autres. À quoi servirait par exemple de démolir massivement le patrimoine d'un acteur si un autre, en même temps, était en train de construire très largement ? Toutes choses que l'on ne peut se permettre, particulièrement en temps de raréfaction des budgets publics comme privés. Pour gagner en efficacité, il s'agit donc de promouvoir des **projets de territoire** :

à l'échelle du bassin d'habitat. Cela peut être l'échelle des Scot, quand celle-ci est pertinente, en tout état de cause, sur les périmètres à l'intérieur desquels les ménages opèrent leurs choix résidentiels. La vision des PLH, qui se limitent aux seuls EPCI, peut se révéler très insuffisante si les ménages vont s'installer au-delà de leurs frontières. Scot, PLH et PLUi doivent ainsi être mieux articulés, et leur processus d'actualisation en cascade beaucoup plus rapide. Par ailleurs, pour gagner en cohérence, les PLUi doivent être favorisés ;

qui articulent bien l'ensemble des dimensions du territoire en question. C'est la vision, du développement économique, urbain, social, des transports et des services, des différents quartiers ou des espaces qui le composent, de leur vocation, qui sera déterminant en matière d'habitat : le projet doit donc être réaliste, clairement explicité, débattu entre partenaires ;

qui englobent ensuite l'ensemble des segments de l'habitat (le social et le privé, les actions sur le neuf, sur l'existant, les projets de démolition et de reconstruction, le locatif et l'accession, l'individuel et le collectif, le « central » et le « périphérique », les produits d'entrée de gamme, ceux pour les classes moyennes et les classes plus aisées). Chaque action sur un des segments peut avoir, sur des marchés raréfiés, une incidence forte sur les autres.

qui sont définis de façon partagée avec l'ensemble des partenaires. Traiter de façon cohérente tous les segments suppose de réunir tous les acteurs concernés : les collectivités locales, les services de l'État, les bailleurs sociaux, les représentants de la promotion privée, les « sachants » tels les notaires, les agences départementales d'information sur le logement (Adil), les agences d'urbanisme... Cela suppose donc que les opérateurs, et en premier lieu les opérateurs HLM, soient intégrés très en amont comme parties prenantes aux discussions des programmes à l'exécution de ceux-ci. Il faut aussi les associer aux instances des Scot, des PLH et des PLUi.

Pour améliorer la pertinence des volets habitat des projets de territoire, tant dans leur définition que dans leur mise en œuvre, il est par ailleurs recommandé :

de mettre en place des observatoires d'estimation des besoins regroupant tous les partenaires. Ceux-ci devraient concentrer leur attention sur deux points essentiels : l'estimation de la vacance, toujours délicate dans le parc privé, et l'appréciation des réels gisements de clientèles et de leurs capacités contributives par l'exploitation des fichiers Filocom que peut demander une collectivité locale. En tout état de cause, les PLH, souvent très optimistes, ne devraient être approuvés en CRH qu'au vu d'une argumentation solide et faite à partir d'une analyse fine des différents segments et gisements de clientèles, des besoins en logement, et ce à des échelles larges ;

une analyse totalement partagée, entre la DDT et le délégataire des aides à la pierre s'il existe d'une part et l'ensemble des organismes d'autre part, des programmations de logement social, annuelles et sur trois ans, d'éviter ainsi une concurrence dispendieuse.

Au total, **une gouvernance forte et cohérente** sur les territoires (entre collectivités locales et avec les services de l'État, sur des périmètres de réflexion et de décision élargis), qui **sache faire preuve d'adaptation aux réalités locales, doit être mise en place**. À titre d'exemple :

il serait nécessaire de n'accorder les agréments de nouvelles constructions qu'aux organismes présents sur le territoire et/ou ayant démoli. Cela permettrait notamment d'éviter que des logements construits en périphérie ne vident le patrimoine HLM ou privé du centre-ville. Il paraît en effet indispensable, particulièrement dans le contexte actuel de restrictions budgétaires, de veiller à ce que ne soit pas gaspillé tout euro public investi ;

la politique d'évolution des loyers pratiqués doit être assouplie. Certains sont en effet extrêmement bas, loin de leur plafond et de ceux en usage dans le secteur privé, alors que les patrimoines peuvent être de qualité et bien situés. Ces hausses de loyers seraient à encadrer et à mettre sous conditions, par exemple en les autorisant là où il y a un écart d'au moins 10 % entre le loyer pratiqué et le plafond, en limitant les hausses possibles par ensemble immobilier ou en respectant la règle d'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) en masse, sur l'ensemble du patrimoine. Un tel dispositif, qui ne coûte rien à l'État, excepté l'ajustement des montants de l'APL, est indispensable tant la remise en ordre des loyers est bridée par la règle d'évolution des loyers pratiqués au maximum à l'IRL. Les organismes pourraient ainsi retrouver des marges de manœuvre pour investir dans l'entretien ou l'adaptation de leur patrimoine ;

les organismes, les réservataires, les services de l'État et en premier lieu les EPCI, chefs de file des plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs introduits par l'article 97 de la loi Alur, doivent saisir l'occasion de l'élaboration de ces plans pour apporter **la souplesse en matière d'attributions qui est indispensable dans les zones tendues**. Au-delà des commissions d'attribution dématérialisées prévues par les textes, il serait ainsi utile d'adapter les règles relatives au nombre de candidats à présenter et de réduire les délais de réponse, le secteur privé offrant de très larges choix à cet égard ;

il serait logique de pouvoir **déroger localement à la règle d'obligation de relogement en cas de sous-occupation** quand la vacance est forte et touche tous les types de logements.

Pour des moyens renforcés à la hauteur des besoins patrimoniaux et urbains des territoires

On l'a vu, sur les territoires détendus, une large partie du patrimoine social est à démolir ou à réhabiliter, de façon plus ou moins lourde, et les budgets nécessaires sont hors de portée des organismes, sans compter que le désamiantage va largement grever les coûts des démolitions et des réhabilitations, et qu'un organisme ne saurait emprunter pour financer les démolitions.

Les territoires détendus échappent aujourd'hui largement aux périmètres spéciaux de la politique de la ville et sans doute demain au PNRU 2. L'État tend par ailleurs à concentrer la très grande majorité de ses crédits de droit commun sur le développement de l'offre neuve et les territoires tendus.

Sur ces territoires détendus, les collectivités locales sont quant à elles, dans des situations financières de plus en plus difficiles, leur assiette fiscale tendant à se rétrécir au moment où les dotations de l'État s'amenuisent et où on leur demande des efforts de contraction budgétaire.

Dans ce contexte, il serait bon :

de réorienter partiellement les aides de l'État et d'Action Logement vers les zones détendues (la zone 3), qui sont ou seront hors PNRU 1 et 2, afin de **financer la démolition** (y compris l'éventuel capital restant dû) des immeubles totalement inadaptés à la demande et de **contribuer au financement de la réhabilitation** (cf. p. 19 sur une première estimation financière) ;

que soient entérinées de plein droit les exonérations de TFPB sur les logements vacants depuis plus de trois mois, dans l'attente de la démolition. Ce dispositif est en effet diversement appliqué selon les départements. Or il est important qu'il soit uniformément mis en œuvre et pérennisé ;

qu'en matière de réhabilitation :

- l'État, puisse accorder, par dérogation, des **hausse de loyers**. Ceux-ci sont en effet au départ très faibles et, très souvent, les associations de locataires s'y opposent alors que les opérations — coûteuses et donc difficiles à financer — ont considérablement augmenté la qualité du service ;
- le **désamiantage fasse l'objet**, au même titre que les travaux thermiques ou d'accessibilité, **d'un dégrèvement de la TFPB**. Ce n'est pas seulement une question financière — certes considérable —, mais aussi un enjeu fort de santé publique ;
- les **exigences liées aux DPE soient revues**. Il est en effet nécessaire de sortir le patrimoine équipé en électrique des objectifs à atteindre, celui-ci ne pouvant atteindre les objectifs de la catégorie C de par le mode de calcul utilisé. Qui plus est, cela concerne souvent un parc individuel, qu'il est de facto impossible de retraiter.

Une première approche des coûts et des besoins en financement au niveau national

La démolition

- Cette question est vitale : aucun financement n'est en effet prévu pour la démolition hors politique de la ville, hormis le dispositif de mutualisation entre organismes mis en place à l'initiative de l'USH (600 euros par logement). De plus en plus d'immeubles sont ainsi murés en territoires détendus, faute de moyens pour les démolir.
- Suite aux enseignements tirés des études de cas, si l'on considère qu'entre 10 et 20 % du patrimoine des OPH en zone 3 (835 700 logements familiaux) sont à démolir sur dix ans, soit entre 8 350 et 16 700 logements par an, et que le coût de la démolition est de 20 000 euros par logement (y compris la désamiantage et le rembour-

sement des capitaux restant dus), les sommes à mobiliser annuellement pour la démolition seraient de 167 à 334 millions d'euros par an.

De façon plus réaliste :

- si l'on tient compte des temps nécessaires pour étudier, décider et mettre en œuvre les démolitions, le rythme annuel serait plutôt de l'ordre de 6 000 démolitions ; le coût à financer ne serait alors plus que de 120 millions d'euros par an ;
- si le financement de la démolition se fait pour moitié sur fonds propres (on ne saurait en effet emprunter pour démolir) et pour autre moitié sur subventions, celles-ci s'élèveraient alors à **60 millions d'euros par an.**

La réhabilitation

- Si on extrapole les études de cas, 40 % du patrimoine des OPH en zone 3 seraient à réhabiliter, de façon plus ou moins lourde, sur dix ans, soit 33 500 logements par an.
- Les programmes de réhabilitation ne peuvent être totalement mis en œuvre faute de financements suffisants compte tenu des capacités financières limitées des organismes sur ces territoires. Par expérience, après une importante mise de fonds propres des organismes, la recherche de toutes

les subventions diverses possibles auprès des partenaires, l'obtention d'un dégrèvement de TFPB et la levée d'un emprunt, on peut considérer qu'une subvention supplémentaire de 10 % du coût total de la réhabilitation permettrait d'accélérer significativement l'exécution de ces programmes. Considérant un coût unitaire moyen de réhabilitation de 25 000 euros par logement (y compris le désamiantage), les subventions supplémentaires nécessaires pour la réhabilitation seraient ainsi de **84 millions d'euros par an.**

Au total, démolitions et réhabilitations pourraient coûter en subventions nationales **144 millions d'euros par an.** Il est à noter que ces chiffres seront à minorer à chaque fois que des territoires détendus seront inscrits dans le PNRU 2.

Par ailleurs, ces montants sont à mettre en regard avec les bénéfices attendus en zone détendue pour les populations et les territoires, en termes d'image, de confort, de cadre de vie, d'activité du BTP local...

On peut même penser que le financement de ces subventions pourrait être pour partie couvert par la sous-consommation des crédits en zones tendues, compte tenu des nombreuses difficultés rencontrées dans celles-ci : difficultés à mobiliser le foncier, recours des riverains, réticences de certains élus, frilosité de certains promoteurs locomotives de gros programmes immobiliers...

Investir rapidement en zones détendues représenterait ainsi une utilisation efficace des derniers fonds publics.

Enfin, la démolition surtout, mais aussi la réhabilitation n'ont de sens que si elles s'inscrivent dans un projet urbain concerté reconfigurant l'espace (qui peut être parfois un morceau entier de ville) et en redéfinissant la vacance.

En dehors des périmètres Anru et des nouveaux quartiers prioritaires de la ville, il est donc demandé :

la mise en place, par l'État et/ou la CDC par exemple, de crédits de financement pour des études de marché, urbaines et de capacité de recomposer le foncier et de transformer les quartiers concernés pour plus de mixité fonctionnelle, urbaine, sociale et d'habitat. Les collectivités locales n'ont guère les moyens financiers et d'expertise de mener de telles études sur ces territoires.

une fois ces études réalisées, de prévoir l'amplification des prêts longue durée de la CDC ou d'autres acteurs, tels la BPI. Ces prêts pourraient bénéficier à la collectivité locale et aux opérateurs économiques, urbains et immobiliers pour leurs opérations de restructuration et de revitalisation du territoire.

Enfin, il est à noter qu'en dehors de la démolition et de la réhabilitation, les organismes tendent sur certains territoires à pratiquer des cessions croisées entre eux pour mieux réguler le marché et rationaliser leurs implantations, et réduire ainsi leurs coûts de gestion. Cette pratique est à encourager, d'autant plus que la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) peut accompagner ces cessions croisées.

Pour une intervention facilitée sur le parc privé existant

En centre-ville et en centre-bourg, le parc privé peut-être dans un état problématique. Il est souvent occupé par des personnes, soit très âgées, soit très jeunes, et à faibles ressources. Les coûts d'intervention technique, notamment en milieu occupé, peuvent s'avérer très lourds, voire supérieurs à ceux d'une opération neuve. Il s'agit pourtant d'un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire.

Les opérateurs HLM peuvent apporter technicité, expertise et savoir-faire à la collectivité locale pour traiter ces patrimoines. Cela suppose que soient (re)définis avec les partenaires, et en premier lieu avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), les dispositifs, mécanismes et financements des opérations, et ce de façon réaliste et innovante, sachant que :

un organisme HLM peut très bien conduire des opérations OPAH / OPAH RU ;

l'option de la démolition-reconstruction qui peut se révéler à la fois plus efficiente et moins chère que l'acquisition-amélioration doit être clairement réfléchie en amont ;

en tout état de cause, il convient d'admettre, que pour résoudre l'équation financière, seules deux options sont possibles, voire une combinaison des deux :

- soit on améliore les conditions du financement des opérations avec, par exemple, l'intervention d'un établissement public foncier pour faire l'acquisition initiale du bien puis le porter ;
- soit on réduit les exigences de travaux qui ne sont pas forcément très utiles mais très onéreuses (cf. le label BBC : le passage de la RT 2005 au BBC a ainsi généré un surcoût de 15 % dans le neuf ; cf les normes d'accessibilité que l'on pourrait limiter à un certain pourcentage de logements, 25 % par exemple...).

Recomposition du parc social en territoires détendus

Synthèses territoriales

p. 18 Site de la communauté
d'agglomération (CA)
montluçonnaise

p. 28 Site de Saint-Claude

p. 38 Site de l'Orne

SITE DE LA CA MONTLUÇONNAISE

I. Portrait de territoire: principales caractéristiques

Synthèse socio-démographique

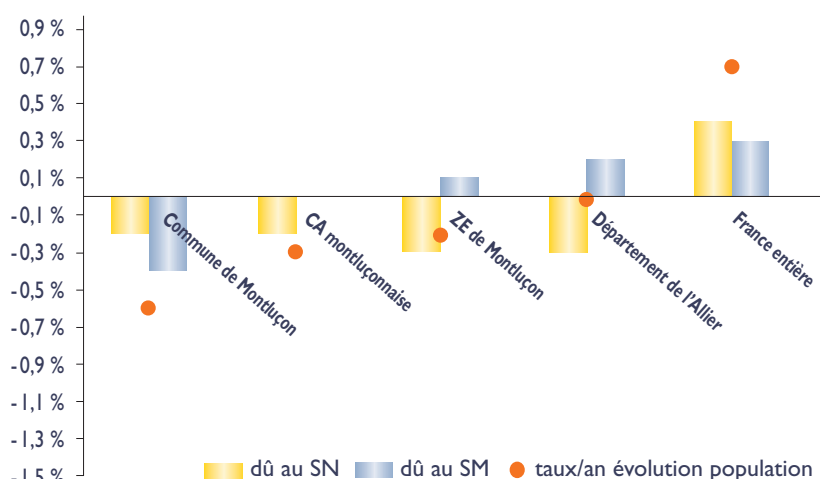
La communauté d'agglomération montluçonnaise comptait **60 561 habitants** en 2009, soit **54 % de la population du bassin d'emplois de Montluçon** et près de 18 % de celle du département de l'Allier.

La **ville centre de Montluçon**, compte quant à elle 38 978 habitants, soit **64 % de la population de la communauté d'agglomération**. Premier signe inquiétant, les **soldes naturels naturels démographiques sont négatifs sur l'ensemble des échelles territoriales**. Le déficit se creuse quand on dépasse les périmètres les plus urbains.

Sous l'**effet conjugué d'un solde migratoire et d'un solde naturel négatifs**, la ville centre a **perdu près de 2 400 habitants** depuis 1999. Cette **fuite des ménages vers la périphérie** a permis à l'agglomération d'atteindre un solde migratoire à 0. Mais en raison d'un solde naturel déficitaire, **la CA a elle aussi perdu des habitants**. Cette décroissance démographique est toutefois plus mesurée que celle de la ville centre et se rapproche de celle constatée sur la zone d'emploi (ZE).

Second signe très inquiétant, à l'exception des moins de 20 ans, toutes les classes d'âge quittent le territoire. Ce sont **les jeunes de 20 à 39 ans qui le quittent massivement**. Le départ des 20-39 ans ne profite pas

Taux d'évolution de la population 1999-2009



Source: Insee.

au bassin d'emploi, ni même au département, qui perdent tous deux également de nombreux habitants dans cette tranche d'âge.

Les chiffres de l'Insee **2010 confirment ces évolutions avec des phénomènes qui s'accroissent**. La ville centre a perdu près de 600 habitants en un an en raison d'un solde migratoire fortement déficitaire. et l'agglomération a perdu 500 habitants du fait d'un solde migratoire devenu négatif et d'un solde naturel également déficitaire. **D'autres communes que Montluçon commencent elles aussi à perdre des habitants après avoir bénéficié du phénomène de périurbanisation.**

Solde migratoire annuel par tranche d'âge sur la période 2002-2007 (hors départs à l'étranger)

	Moins de 20 ans	20-39 ans	40-50 ans	Plus de 60 ans
CA montluçonnaise	42	- 91	- 7	- 34
ZE de Montluçon	10	- 110	81	13
Département de l'Allier	74	- 115	439	253

Source: Insee, fiches portrait de territoire USH.

On constate en conséquence **des indices de jeunesse extrêmement bas** qui se sont encore contractés entre 1999 et 2009. Effet du départ important des jeunes, le **vieillessement de la population est très marqué, rendant difficile une amélioration du solde naturel**. C'est sur la **commune** centre que l'indice de jeunesse est le **plus bas**.

À noter qu'il s'élevait à 1,5 sur l'ensemble de la France en 2008.

Par ailleurs, la **taille moyenne des ménages** est extrêmement basse et en diminution (elle est ainsi **inférieure à 2 sur la commune et son agglomération**).

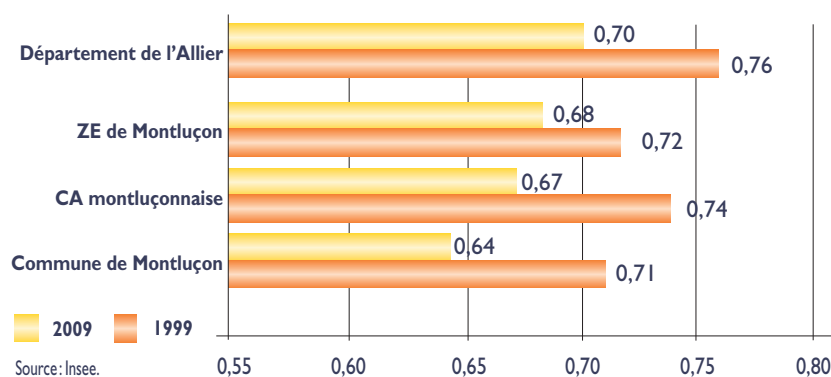
Le **nombre de ménages s'est très faiblement accru sur l'agglomération et le bassin d'emploi**, dans des proportions bien moindres que l'évolution départementale et nationale, conséquence du faible dynamisme démographique du territoire dans son ensemble. Le **réduction de la taille des ménages a permis cette croissance sur la dernière décennie**, mais les **potentiels de décohabitation sont aujourd'hui, au vu de la taille moyenne actuelle des ménages, extrêmement limités**.

	Nombre de ménages 2009	Croissance 1999-2009 du nombre de ménages
Commune de Montluçon	20 146	- 0,1 %
CA montluçonnaise	29 548	+ 0,2 %
ZE de Montluçon	52 394	+ 0,3 %
Département de l'Allier	159 633	+ 0,6 %
France entière	26 616 233	+ 1,2 %

Source : Insee.

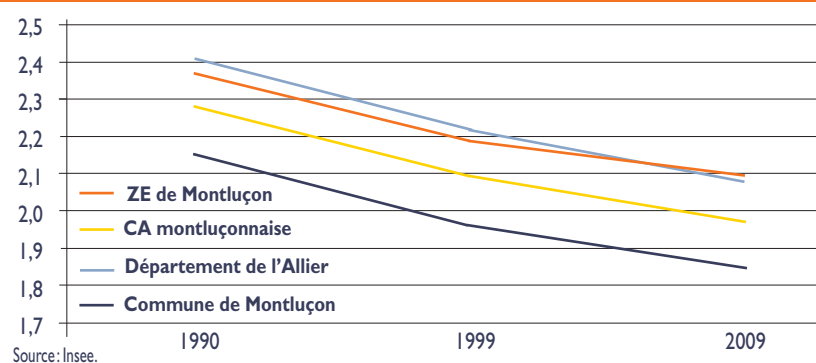
Indice de jeunesse

Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans



Source : Insee.

Taille moyenne des ménages



Source : Insee.

	1990	1999	2009
Commune de Montluçon	2,15	1,96	1,85
CA montluçonnaise	2,28	2,09	1,97
ZE de Montluçon	2,37	2,19	2,10
Département de l'Allier	2,41	2,22	2,08
France entière			2,28

Source : Insee.

La ville centre de l'agglomération est particulièrement touchée et perd des **ménages, conséquence de la forte diminution de la population**. La décohabitation et le vieillissement de la population sur la ville centre ont permis toutefois une baisse du nombre de ménages moins conséquente que celle de la démographie.

Conséquence du vieillissement de la population et du départ des jeunes, la part des ménages sans personne à charge a considérablement augmenté sur l'agglomération.

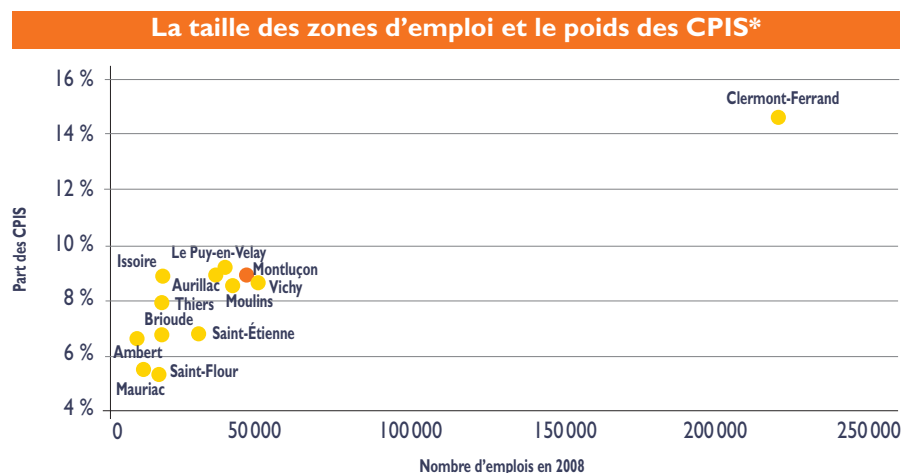
Profil des ménages en 2009

	% de ménages isolés	% de couples sans enfants	% de couples avec enfants	Évolution 1999-2008 ménages sans pers. à charge
Commune de Montluçon	51 %	25 %	24 %	4,0 %
CA montluçonnaise	44 %	29 %	27 %	7,9 %
ZE de Montluçon	40 %	31 %	29 %	-
Département de l'Allier	39 %	31 %	30 %	14 %
France entière	36 %	27 %	37 %	21 %

Source : Insee.

Dynamisme économique

La zone d'emploi (ZE) de Montluçon est le **troisième bassin d'emplois de la région Auvergne**, tous types d'emplois confondus, loin derrière Clermont-Ferrand. Le niveau de qualification est particulièrement faible, à l'image de l'ensemble des bassins d'emplois de la région, à l'exception de Clermont-Ferrand.



Le territoire de la communauté d'agglomération est celui qui a gagné le plus grand nombre d'emplois entre 1999 et 2008: + 0,7 %, contre + 0,2 % pour la zone d'emploi et + 0,4 % pour l'Allier. Malgré la désindustrialisation de ce territoire, qui accueillait principalement des activités liées à la métallurgie et aux hauts fourneaux, avec des entreprises de renom comme Saint-Gobain, l'activité économique et l'emploi résistent en s'appuyant sur quelques grands employeurs: Sagem (1 300 emplois), l'hôpital (1 300 emplois), Dunlop (700 emplois) et une école de la gendarmerie avec environ 2 000 élèves.

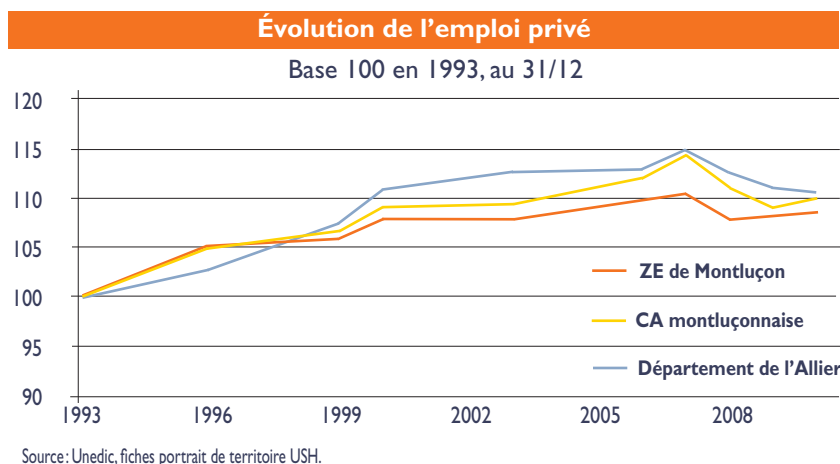
L'économie du territoire présente toutefois des **caractéristiques de fragilité** et on peut penser que cette **tendance s'est aggravée avec la crise**. Le **nombre d'emplois salariés privés**, après s'être largement accru entre 1993 et 2006, a **chuté à partir de 2007** pour atteindre aujourd'hui un volume comparable à celui du début des années 2000. Les **taux de chômage atteignent des niveaux très élevés**, notamment sur la ville centre et son agglomération.

	Nombre d'emplois 2009	Taux de croissance/an 1999-2009	Différence entre taux de croissance emplois et démographie	Taux de chômage 2009*
Commune de Montluçon	21 181	+ 0,3 %	0,9 %	16,1 %
CA montluçonnaise	27 964	+ 0,7 %	1,0 %	13,2 %
ZE de Montluçon	41 825	+ 0,2 %	0,4 %	12,5 %
Département de l'Allier	130 986	+ 0,4 %	0,4 %	11,2 %
France entière	25 720 602	+ 1,2 %	0,5 %	8,1 %

Source: Insee.

* Taux de chômage de la population active des 15-64 ans.

Les **jeunes sont particulièrement touchés par le chômage**, ce qui accélère leur départ du territoire. La mobilité chez les grands employeurs du territoire est en effet relativement **faible**. Par ailleurs, il s'agit majoritairement d'emplois très techniques ne correspondant pas forcément à la qualification des jeunes.

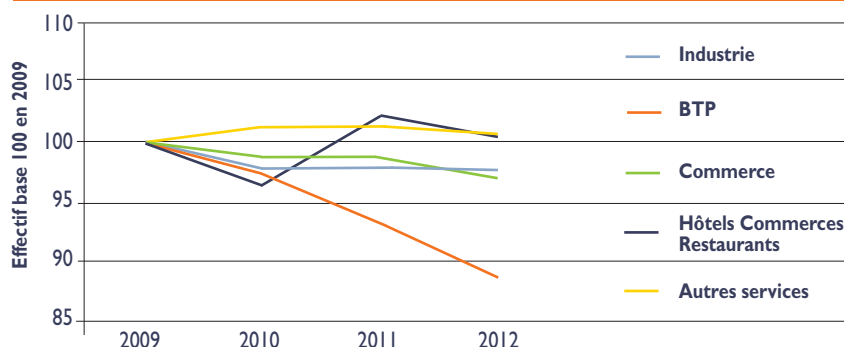


Depuis 2009, la situation de l'emploi s'est beaucoup dégradée sur le bassin. Le secteur du BTP a particulièrement souffert. Selon les chiffres CVS de la Direccte, le taux de chômage sur le bassin d'emplois de Montluçon est de 12,5 % au 31 janvier 2014 et le nombre de demandeurs d'emploi a augmenté de 7,1 % en un an. **Les revenus de la population sont relativement modestes** sur l'ensemble des échelles territoriales étudiées.

La ville centre est particulièrement concernée par cette paupérisation avec des niveaux de revenus nets moyens très en retrait pour les foyers imposables comme pour les foyers non imposables. Au total, sur la commune de Montluçon, près de 40 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources PLAI, contre 27 % sur le bassin d'emplois.

La situation économique des ménages de la CA montluçonnaise, bien que plus favorable que celle constatée sur la ville centre, reste toutefois modeste également. 64 % des ménages sont ainsi éligibles à un logement PLUS.

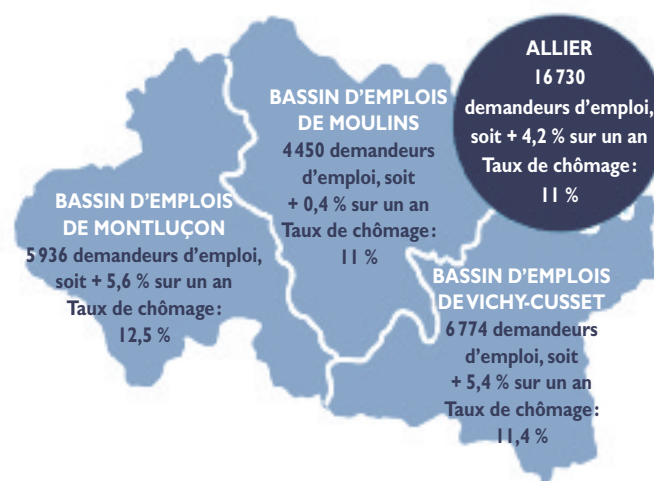
Évolution des effectifs par secteur d'activité sur le bassin de Montluçon



Source: Bilan Économique - Allier 2012 - Comité d'Expansion Économique de l'Allier.

Nombre de demandeurs d'emploi et évolution par bassin

(Au 31 décembre 2013 - Données CVS)



Catégorie A : demandeurs d'emploi sans emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

Catégorie B : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

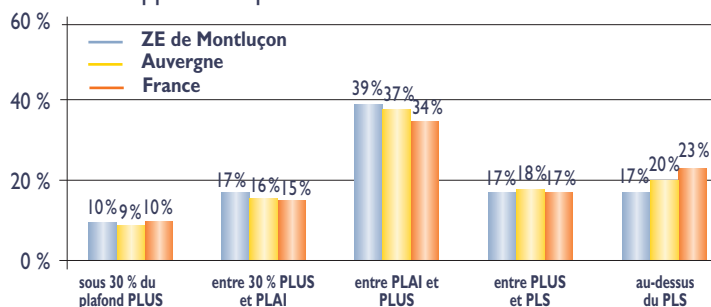
Source: Note de conjoncture économique - janvier 2013 - Comité d'Expansion économique de l'Allier.

Caractéristiques fiscales des foyers en 2009

	Revenu annuel net moyen des foyers imposables (en €)	Revenu annuel net moyen des foyers non imposables (en €)	Taux de foyers non imposables (en %)
Commune de Montluçon	28 746	8 718	54,4 %
CA montluçonnaise	29 744	9 190	50,0 %
Département de l'Allier	30 157	9 489	52,2 %
France entière	24 946	9 779	45,7 %

Positionnement de revenu des ménages

Par rapport aux plafonds de ressources HLM en 2011



Source: Insee/DGI, fiches portrait de territoire USH.

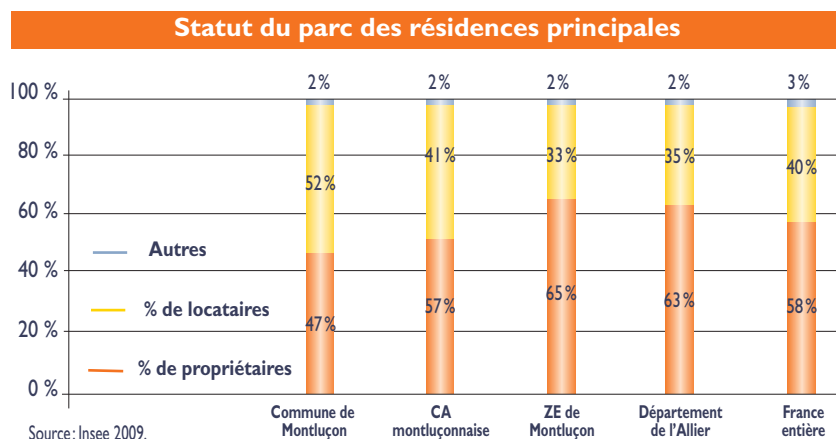
Niveau de revenu par rapport aux plafonds HLM en 2011

	Commune de Montluçon	CA montluçonnaise
% de ménages < 30 %	16,3 %	13,3 %
% de ménages 30 % - 60 %	21,7 %	20,0 %
% de ménages 60 % - 100 %	30,7 %	30,7 %
% de ménages 100 % - 130 %	14,7 %	16,5 %
% de ménages > 130 %	16,6 %	19,5 %

Source: Filocom 2011.

Profil de l'habitat

On observe une **forte propension à la propriété sur la CA** et une **vocation locative logiquement plus marquée sur la ville centre**, même si le poids du locatif au profit de la propriété a diminué entre 1990 et 1999. Par ailleurs, l'ancienneté moyenne d'emménagement est élevée.



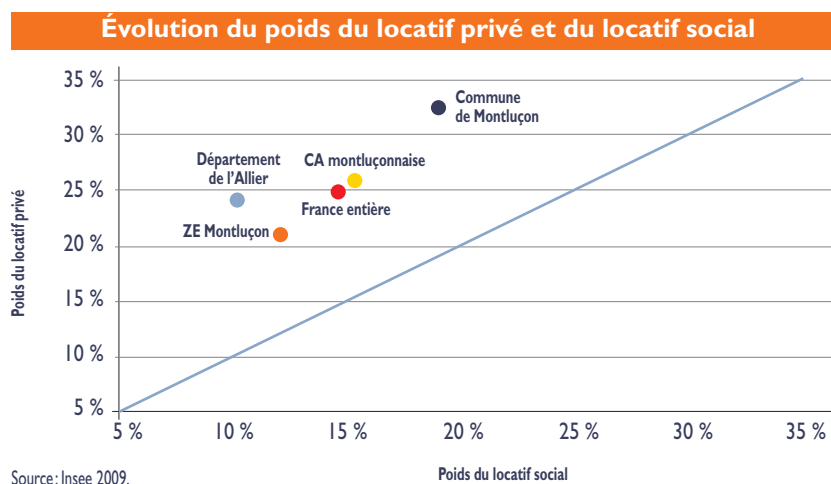
Statut du parc des résidences principales

	Évolution du poids du statut locatif 1999-2009	Ancienneté moyenne d'emménagement
Commune de Montluçon	- 2,0 pts	15 ans
CA montluçonnaise	- 2,4 pts	17 ans
ZE de Montluçon	- 2,8 pts	18 ans
Département de l'Allier	- 1,9 pt	17 ans
France entière	- 1,0 pt	15 ans

Source: Insee 2009.

Le **poids du locatif privé dépasse de très loin celui du locatif social** sur l'ensemble des périmètres d'analyse. Au total, la vocation locative est relativement peu marquée sur l'**agglomération** et de surcroît **peu orientée sur le logement social**.

Le logement social est, quant à lui, fortement concentré sur la ville centre: 86 % du parc social de l'agglomération.



Sur la dernière décennie, il **a été construit en moyenne 3,6 logements pour 1 000 habitants** sur l'agglomération montluçonnaise (220 logements en moyenne par an ramenés à la population de 2009), ce qui est nettement en dessous du ratio national (qui est de 6) mais, **en cohérence avec la décroissance démographique du territoire**.

Le **rythme des mises en chantier s'est toutefois**

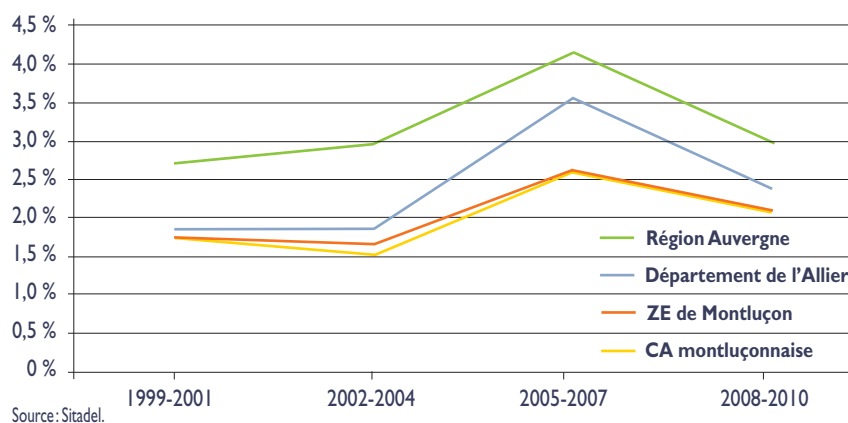
largement accéléré depuis 2004, avec un pic important sur la période triennale de 2005-2007.

Sur la **zone de d'emploi (ZE) comme sur le département**, on observe cette même tendance, avec une **construction très soutenue sur la période 2005-2007**.

Au vu de l'évolution du parc social et des mises en service sur le locatif social plutôt modérées sur cette même

période, cette construction neuve serait davantage le fait de la promotion privée. Des produits investisseurs ont notamment été développés. Ainsi, six opérations d'investissement locatif ont été programmées entre 2004 et 2008. Au final, trois d'entre elles sont sorties de terre avec des difficultés de commercialisation fortes et les trois autres ont été rachetées en Vefa par Montluçon Habitat dans le cadre de la reconstruction Anru.

Poids de la construction triennale sur le parc de 1999 à 2010



Source : Sitadel.

Nombre annuel moyen de mises en chantier

	1999-2001	2002-2004	2005-2007	2008-2010	1999-2010
CA montluçonnaise	195	168	285	232	220
ZE de Montluçon	363	340	541	436	420
Département de l'Allier	1 160	1 178	2 232	1 510	1 520
Région Auvergne	6 503	7 076	9 950	7 149	7 670

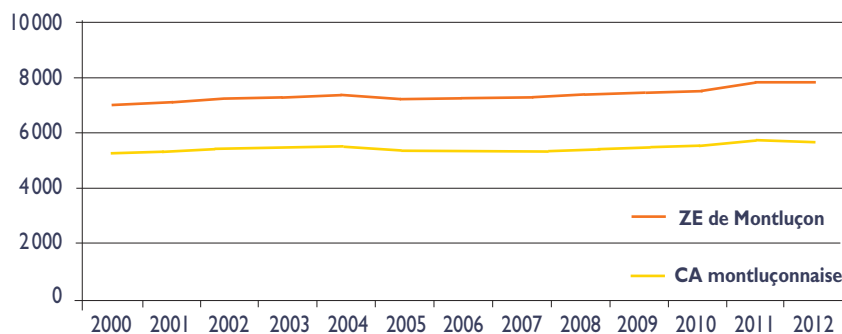
Source : Sitadel - Insee.

Profil de l'habitat : zoom sur le locatif social

Depuis 2004, l'évolution du parc locatif social sur la CA montluçonnaise est fortement liée à la mise en œuvre du **PRU de Montluçon**. Ce projet, qui se décline sur trois secteurs (Fontbouillant/Bien-Assis, Dunlop/Pré Gené et Rive gauche du Cher), comprend la **démolition de 750 logements et la reconstruction de 515 logements**.

La **stabilité** observée sur la période triennale **2005-2007** semble confirmer l'hypothèse d'une construction soutenue par la promotion privée sur cette période. Les mises en service dans le parc locatif social sur la CA montluçonnaise se sont accélérées à partir de 2010, l'activité sur la période précédente ayant certainement davantage été orientée sur la démolition et la réhabilitation.

Nombre de logements locatifs sociaux



Source : RPLS.

Nombre annuel moyen de mises en service de logements locatifs

	Moyenne annuelle 2000-2004	Moyenne annuelle 2005-2009*	2010	2011
Commune de Montluçon	-	43	93	91
CA montluçonnaise	21	61	132	101
ZE de Montluçon	49	86	153	156
Département de l'Allier	139	258	478	225

* 2006-2009 pour la commune.

Source : RPLS.

Le **parc social de la commune** (86 % du parc social de l'agglomération) **présente des handicaps forts de compétitivité**, expliquant en partie l'importance du nombre de logements vacants dont elle souffre.

Le **patrimoine est relativement ancien** : plus de 40 % du parc date d'avant 1980.

Plus de la moitié du parc est située en périmètre Zus.

L'offre en individuel est très peu développée.

Caractéristiques du parc social

	% de lgts individuels	% de lgts en Zus	% de lgts mis en location avant 1980	% de lgts T1-T2	% de lgts T3-T4	% de lgts T5 et +
Commune de Montluçon	8 %	52 %	42 %	9 %	58 %	33 %
CA montluçonnaise	15 %	45 %	37 %	10 %	59 %	32 %
ZE de Montluçon	23 %	33 %	39 %	10 %	65 %	25 %
Département de l'Allier	26 %	30 %	49 %	16 %	70 %	14 %

Source: RPLS 2011.

Dynamique du marché : fonctionnement du parc de logements et environnement concurrentiel

La **vacance totale** (technique et commerciale) **du parc de logement est très élevée et en augmentation** sur l'ensemble des territoires observés entre 1999 et 2009.

La **commune de Montluçon est particulièrement marquée**, avec un taux de vacance totale en 2009 de 13 % (soit + 3,7 points par rapport à 1999), sous l'effet conjugué de la faible qualité de son parc locatif social et de son parc locatif privé : cinq OPAH ont été lancées et

un dossier de Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) a été élaboré mais non retenu. Des opérations d'acquisition et d'amélioration sont conduites par l'OPH de Montluçon, de nombreux propriétaires n'ayant pas les moyens de mener les travaux alors que certains patrimoines ont une réelle qualité architecturale. Sur ce parc privé insalubre et dégradé, la démolition devrait faire prochainement l'objet d'une réflexion.

Vacance totale du parc de logements

	1990		1999		2009	
	Nombre de lgts vacants	Taux de vacance	Nombre de lgts vacants	Taux de vacance	Nombre de lgts vacants	Taux de vacance
Commune de Montluçon	2 292	9,89 %	2 211	9,48 %	3 107	13,13 %
CA montluçonnaise	2 929	9,13 %	2 836	8,64 %	3 591	10,57 %
ZE de Montluçon	6 832	11,16 %	6 601	10,61 %	7 545	11,67 %
Département de l'Allier	20 456	11,23 %	19 673	10,56 %	24 639	12,39 %
France	1 879 952	7,16 %	1 989 758	6,93 %	2 208 431	6,86 %

Source: Insee.

Les **taux de vacance totale des logements sociaux** (technique + commerciale) sont **très élevés** sur l'ensemble du territoire.

Ce phénomène a commencé à réellement prendre de l'ampleur à partir de 2007 aussi bien sur la **CA montluçonnaise et donc très certainement sur la ville centre, que sur la zone d'emploi (ZE) et le département.**

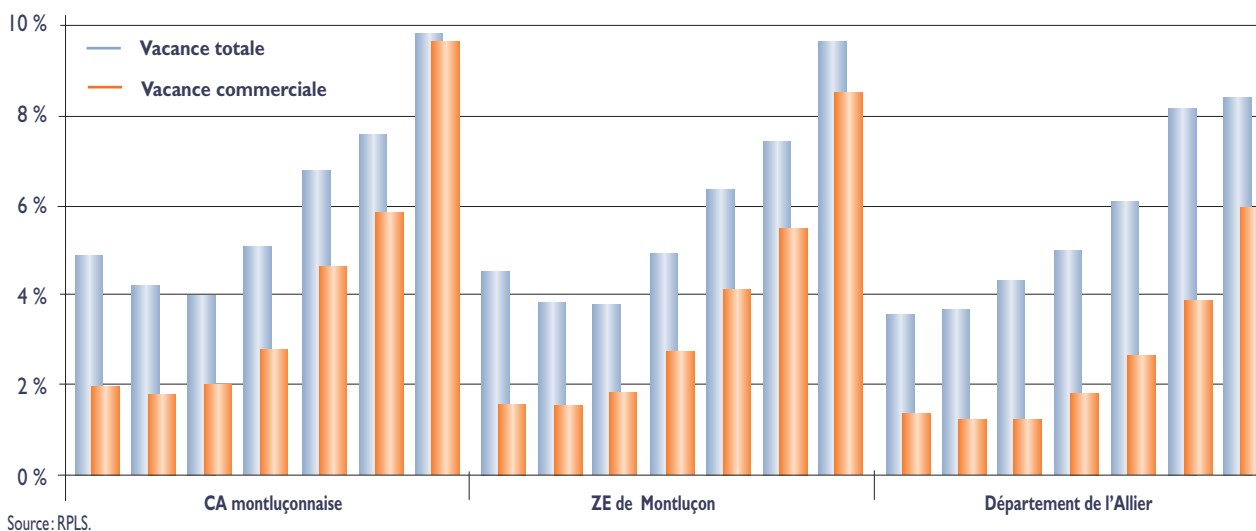
Les **décès et les départs en maisons de retraite sont une des principale raisons de cette vacance** sur le parc social, liées au vieillissement croissant de la population sur le territoire. Bien souvent, il s'agit de personnes installées depuis une quarantaine d'années dans des logements nécessitant des travaux lourds et généralement inadaptés à la demande actuelle, rendant leur remise en location très compliquée.

La **vacance commerciale** suit globalement la **même tendance : une évolution forte** à compter de 2007. Un indicateur très **inquiétant** est celui de l'**évolution de la part de cette vacance commerciale** (vacance structurelle représentative de la détente du marché) dans la **vacance totale**. En 2012, elle représentait en effet la **quasi-totalité** des logements locatifs

sociaux vacants **sur l'agglomération** et est quasiment **équivalente à la vacance totale sur la commune de Montluçon**.

Depuis 2005, les **taux de rotation** sont en **très forte diminution** dans la CA montluçonnaise, signe d'une **population captive**.

Évolution de la vacance totale et de la vacance commerciale de 2005 à 2011



Vacance du parc social au 1er janvier 2012

	Vacance totale	Vacance commerciale
Commune de Montluçon	11,0 %	10,9 %
CA montluçonnaise	9,9 %	9,7 %
ZE de Montluçon	9,7 %	8,6 %
Département de l'Allier	8,5 %	6,0 %
France	4,6 %	3,0 %

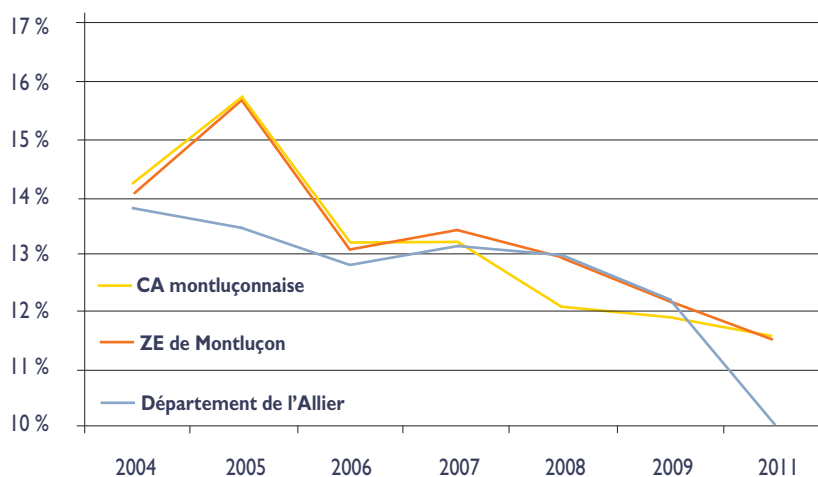
Source: RPLS.

Taux de rotation en 2011

Commune de Montluçon	11,8 %
CA montluçonnaise	11,6 %
ZE de Montluçon	11,5 %
Département de l'Allier	9,8 %
France	10,0 %

Source: RPLS.

Évolution du taux de rotation dans le parc social



Les **niveaux des loyers** dans le parc social sur la **ville centre et son agglomération** sont en moyenne **inférieurs à ceux du département, en lien avec l'ancienneté du parc.**

Niveau des loyers du parc social en 2011 (en euros)			
	Loyer mensuel par m ² habitable	Loyer mensuel (1 ^{er} décile)	Loyer mensuel (médiane)
Commune de Montluçon	4,37	170	260
CA montluçonnaise	4,50	170	280
ZE de Montluçon	4,54	180	280
Département de l'Allier	4,72	200	310

Source: RPLS.

Le **parc social bénéficie d'un avantage concurrentiel par rapport au locatif privé** sur la ville centre comme sur l'agglomération, où les niveaux des loyers au m² se situent en moyenne autour de 8 euros. **Cet écart tend toutefois à se réduire**, le parc privé étant lui aussi touché par des phénomènes de vacance de plus

en plus importants. Le marché locatif privé de qualité est peu développé sur le territoire. L'offre locative privée est ainsi très déqualifiée et joue un rôle de parc social de fait, avec des niveaux de loyers très bas. Sur le neuf, cet écart est moindre, les loyers du parc social se situant au taux de loyer plafond de l'opération.

Prix de location au m² selon le nombre de pièces (2012-2013)												
	Studios et 1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces		6 pièces	
	€/m²	2012-13	€/m²	2012-13	€/m²	2012-13	€/m²	2012-13	€/m²	2012-13	€/m²	2012-13
Commune de Montluçon	10,6	2,6 %	8,2	1,4 %	6,8	5,3 %	6,4	4,7 %	6,1	7,0 %	8,1	3,3 %
CA montluçonnaise	10,6	1,3 %	8,3	5,1 %	6,8	7,1 %	6,5	6,1 %	6,1	4,4 %	8,1	4,8 %

Source: Clameur.

La concurrence avec le marché de l'accession est forte du fait de l'adéquation entre ce type de produit (propriété en individuel) et la demande des habitants et de niveaux de prix en baisse (entre 90 000 et 100 000 euros pour une maison dans l'ancien). Cette concurrence avec l'accession en individuel en périphérie de la ville centre s'exerce dans l'ancien et dans le neuf sous forme de lotissements mais aussi par la construction neuve privée avec des coûts du foncier très bas : de l'ordre de 30 000 à 35 000 euros pour un foncier viabilisé de 600 m². Cette concurrence rend le positionnement de l'organisme sur le segment de l'accession sociale à la propriété très compliqué et coûteux : les populations les plus « aisées » préférant faire construire et avoir le choix dans la conception et les équipements, quitte à pour-

suivre les travaux dans le temps par eux-mêmes plutôt qu'un produit clé en main fini, à un coût qui peut être supérieur (coûts de construction élevés du fait des normes à respecter).

Compte tenu de la très forte porosité entre les différents segments de marché, les habitants, même ceux dont les niveaux de revenus sont modestes, sont en situation de choix. La concurrence s'exerce ainsi même au sein du parc social : une offre sociale en individuel vide le patrimoine en collectif. Au total, il convient d'être **extrêmement vigilant sur les volumes à construire car le marché repose essentiellement sur des transferts d'habitants entre les différents segments.**

Prix de vente au m ² sur la ville de Montluçon (en euros)			
	Fourchette basse	Moyenne	Fourchette haute
Collectif	576	905	1 486
Individuel	520	1 070	1 696

Source: MeilleursAgents.com

2. Gouvernance des politiques locales de l'habitat et documents programmatiques

PLH de la CA montluçonnaise

La CA montluçonnaise rassemble dix communes. Son PLH couvre la période 2009-2014. Un projet de révision de ce dernier est actuellement en cours de réflexion au sein de l'agglomération.

Des objectifs de production ambitieux

Secteur PLH	Communes	Par an, de 2009 à 2014	Total production	Zone PLH	Communes concernées	Secteur public par an, de 2009 à 2014	Secteur privé par an, de 2009 à 2014
Urbain	Montluçon Désertines Domérat (partie) Prémilhat (partie) Saint-Victor	90	540	Urbain	Montluçon Désertines Domérat (partie) Prémilhat (partie) Saint-Victor	47	43
Périurbain	Domérat (reste) Prémilhat (reste) Quinssaines	10	60	Périurbain	Domérat (reste) Prémilhat (reste) Quinssaines	5	5
Semi-rural	Teillet-Argenty Lavault-Sainte-Anne Lignerolles Lamaids	5	30	Semi rural	Teillet-Argenty Lavault-Sainte-Anne Lignerolles Lamaids	3	2
Total	10 communes	105	630	Total	10 communes	55	50

Dont 10 % à 15 % de très sociaux.

Le prochain PLH portera une attention toute particulière à trois thèmes principaux :

- **être prudent sur le développement en périphérie.** De nombreux lotissements ont été développés en périphérie sous l'effet de la fuite des populations de la ville centre vers la proche périphérie pour du logement individuel. L'occupation y est vieillissante ou familiale et des volontés de départ pourraient commencer à poindre dans les deux cas (retour vers la ville centre et ses commodités, vers du petit collectif tout confort à un coût moindre, les frais de déplacement pour les familles s'avérant élevés du fait de l'éloignement), alors même que la revente de ce type de produits est parfois difficile ;
- **favoriser la rénovation des centres anciens et centres-bourg.** Le parc privé est bien souvent de moindre qualité par rapport au logement social, avec des taux de vacance très importants. Les opérations d'acquisition et d'amélioration sont ainsi encouragées ;
- **renouveler et requalifier l'offre sociale.** Dans la continuité de l'Anru, il serait nécessaire de poursuivre les stratégies de démolition – de nombreux bâtiments sont encore vides –, de reconstituer une offre en diffus à 50 % en individuel (lotissement, maison de ville) et à

50 % en semi-collectif, de réhabiliter le parc vieillissant – quelques ensembles immobiliers n'ont pas été profondément rénovés depuis les années 1960.

Une **priorité sera donnée à la remise en état de l'existant plutôt qu'à la construction neuve** : l'agglomération apporte ainsi une aide à la réhabilitation et aux projets complexes sur le parc social (cf. règlement d'aides de l'agglomération figurant dans la délibération de la séance du conseil communautaire du 20 septembre 2010) :

- réhabilitation : 1 500 euros par logement au maximum, soit environ 5 % du coût de revient ;
- acquisition et amélioration – démolition et reconstruction : 15 000 euros par logement au maximum, soit environ 20 % du coût de revient ;
- construction neuve de logements locatifs : 10 000 euros par logement au maximum, soit environ 10 % du coût de revient ;
- construction neuve de logements locatifs avec option d'achat : 6 670 euros par logement au maximum correspondant au deux tiers de l'aide aux logements locatifs, le dernier tiers devant être compris dans le coût d'achat du logement.

SITE DE Saint-Claude

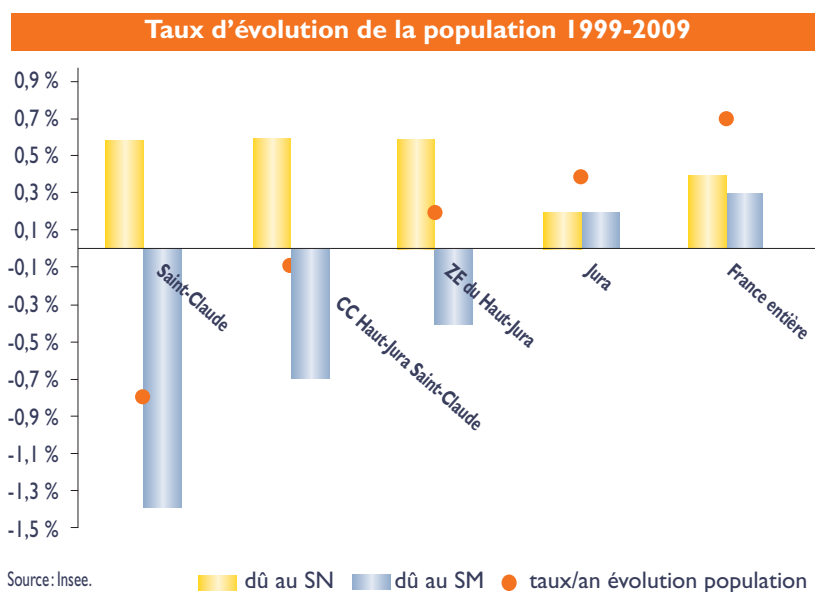
I. Portrait de territoire: principales caractéristiques

Synthèse socio-démographique

La ville de Saint-Claude compte aujourd'hui 11 355 habitants, soit près de la moitié de la population de la communauté de communes du Haut-Jura Saint-Claude et près de 21 % de celle du bassin d'emplois du Haut-Jura.

La ville centre a perdu près de 1 000 habitants depuis 1999 en raison d'un fort déficit de son solde migratoire, non compensé par un solde naturel pourtant bien au-dessus de la moyenne départementale. En 2010, la ville accueille 11 026 habitants, soit une diminution de 3 % en un an. Une baisse due à un déficit migratoire qui s'est creusé (- 1,6 %).

La fuite des ménages vers la périphérie dépasse les limites de l'agglomération et du bassin d'emplois, tous deux affichant également des soldes migratoires négatifs. Le déficit migratoire est toutefois moins important à ces deux échelles, ce qui permet une stabilisation de la population, voire un accroissement sur la zone d'emploi (ZE).



Seule la classe d'âge des 20-39 ans enregistre des (faibles) soldes migratoires positifs, notamment sur la ZE.

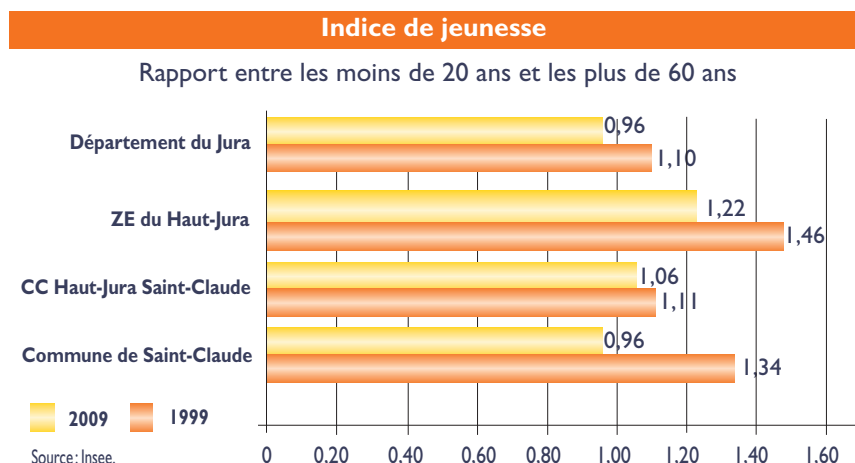
Car les jeunes quittent massivement le territoire. Ce sont majoritairement les moins de 20 ans qui partent, faute de structures d'études post-bac suffisamment développées. La ville de Saint-Claude offre une formation dans son lycée, un BTS gestion PME-PMI, qui accueille une trentaine d'étudiants. Deux autres formations sont proposées, l'une spécialisée dans l'industrie de la lunetterie à Morez et l'autre dans la filière bois à Moirans-en-Montagne.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge sur la période 2002-2007 (hors départs à l'étranger)

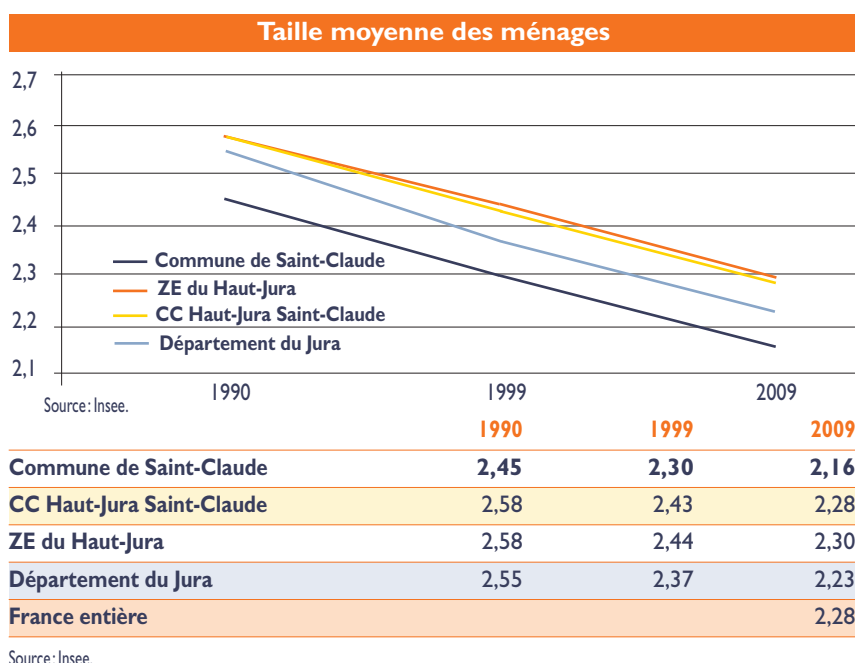
	Moins de 20 ans	20-39 ans	40-50 ans	Plus de 60 ans
ZE du Haut-Jura	- 122	110	- 21	- 43
CC Haut-Jura Saint-Claude	- 101	12	- 13	- 21
Département du Jura	- 346	408	280	199

Source: Insee, fiches portrait de territoire USH.

Conséquence du départ important des jeunes, le **vieillessement de la population s'accroît**. C'est d'ailleurs sur la **commune que l'indice de jeunesse a le plus baissé**, se retrouvant aujourd'hui à un niveau très bas. À noter que cet indice s'élevait à 1,5 sur l'ensemble de la France en 2008.



Par ailleurs, la **taille moyenne des ménages est en forte baisse sur la commune**. L'agglomération et la zone d'emploi (ZE) sont quant à elles dans la moyenne nationale, confirmant une fuite des familles de la ville centre vers la périphérie.



Le **nombre de ménages a également diminué sur la commune de Saint-Claude, conséquence de la forte diminution de la population**. La décohabitation et le vieillissement sur la ville centre ont permis toutefois une baisse du nombre de ménages moins conséquente que celle de la démographie. Mais le phénomène a ses limites et la stabilisation à minima de la population sur la ville est un grand enjeu.

	Nombre de ménages 2009	Croissance 1999-2009 du nombre de ménages
Commune de Saint-Claude	5 117	- 0,2 %
CC Haut-Jura Saint-Claude	9 998	+ 0,5 %
ZE du Haut-Jura	23 781	+ 0,8 %
Département du Jura	114 552	+ 1,0 %
France entière	26 616 233	+ 1,2 %

Source : Insee.

Le **nombre de ménages s'est accru sur l'agglomération et le bassin d'emplois**, dans des proportions bien moindres que l'évolution départementale et nationale, en raison du faible dynamisme démographique du territoire dans son ensemble.

Le profil des ménages confirme une **occupation plutôt familiale en périphérie de la ville centre**, accueillant à l'inverse une proportion importante de ménages isolés.

Profil des ménages en 2009

	% de ménages isolés	% de couples sans enfants	% de couples avec enfants	Évolution 1999-2008 ménages sans pers. à charge
Commune de Saint-Claude	40 %	33 %	27 %	3,1 %
CC Haut-Jura Saint-Claude	34 %	29 %	37 %	12,3 %
ZE du Haut-Jura	34 %	28 %	38 %	16,8 %
Département du Jura	36 %	30 %	35 %	19 %
France entière	36 %	27 %	37 %	21 %

Source : Insee.

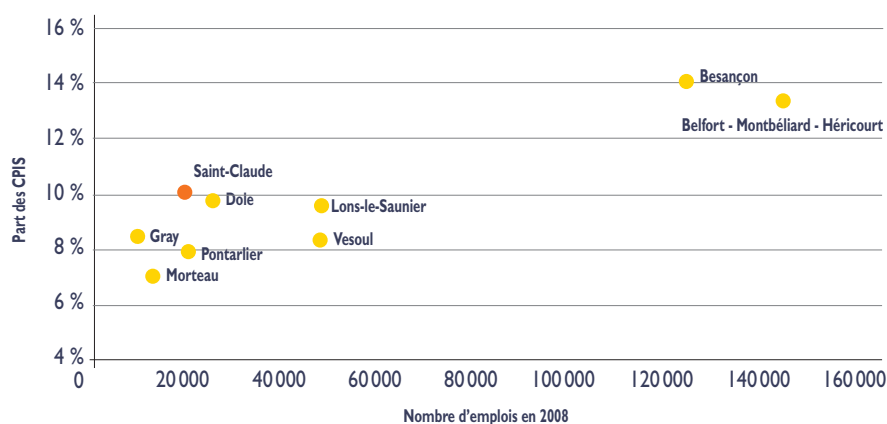
Dynamisme économique

La zone d'emploi (ZE) de Saint-Claude est le **sixième bassin d'emplois de la région Franche-Comté**, tous types d'emplois confondus. Elle est toutefois le **deuxième bassin industriel régional après Belfort-Montbéliard**, mais ne compte pas sur son territoire de grosses entreprises, à l'exception du siège social de Smoby. Le tissu économique se compose de nombreuses petites entreprises intervenant principalement dans les plastiques, notamment pour l'industrie automobile, la lunetterie et dans une moindre mesure, au côté frontalier, l'horlogerie. Sur ce segment, la concurrence avec la Suisse est vive et le nombre de frontaliers peu important, environ une centaine sur la commune de Saint-Claude et 4 000 à l'échelle du périmètre du Scot.

La **moitié des emplois salariés du territoire sont ainsi dans l'industrie**, secteur qui **souffre de la concurrence accrue de la main-d'œuvre à bas coût à l'international**. Ceci explique la **baisse importante du nombre d'emplois** sur la dernière décennie, l'activité tertiaire étant relativement peu développée. Saint-Claude accueille quelques grands employeurs publics, un hôpital, le lycée du Pré-Saint-Sauveur et la sous-préfecture.

La **ville de Saint-Claude** qui constituait un des noyaux durs du tissu industriel du territoire, est **particulièrement touchée** par cette désindustrialisation.

La taille des zones d'emploi et le poids des CPIS*



* CPIS: cadres et professions intellectuelles supérieures.
Source: Insee, fiches portrait de territoire USH.

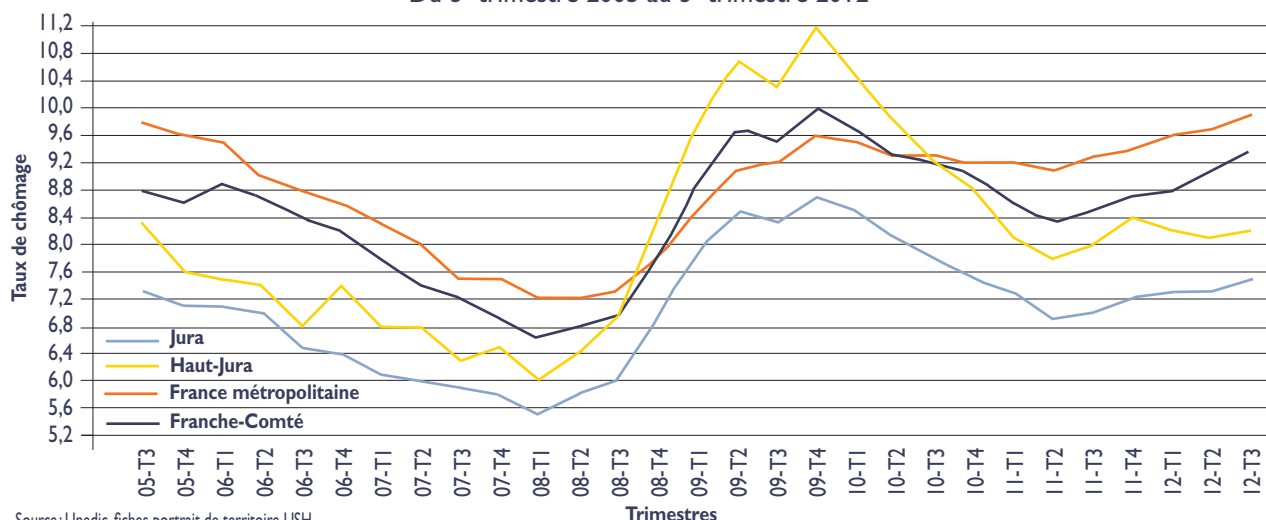
Le **niveau de qualification y est peu élevé**, en lien avec le passé industriel et ouvrier du territoire. Pour faire face à la concurrence, les entreprises se **repositionnent sur une production à plus forte valeur ajoutée**, ce qui explique en partie un moindre besoin en terme de quantité d'emplois. En revanche, elles rencontrent sur ce segment des difficultés de recrutement du fait d'une certaine **inadéquation entre le type d'emplois qu'elles recherchent et la faible qualification de la main-d'œuvre disponible**. Ceci explique l'augmentation des taux de chômage.

En 2010, la ZE du Haut-Jura comptait **19 328 emplois, soit une baisse de 5 % en un an**. Ce fort retrait a particulièrement touché le secteur industriel. Le taux de chômage au premier trimestre 2013 sur la ZE du Haut-Jura est de 8,7 % (source: Insee- Direccte).

	Nombre d'emplois 2009	Taux de croissance par an 1999-2009	Différence entre taux de croissance emplois et démographie	Taux de chômage 2009*
Commune de Saint-Claude	5 649	- 0,6 %	+ 0,2	12,2 %
CC Haut-Jura Saint-Claude	9 514	- 0,8 %	- 0,7	9,2 %
ZE du Jura	20 414	- 1,0 %	- 1,2	7,4 %
Département du Jura	99 411	+ 0,3 %	- 0,1	7,0 %
France entière	25 720 602	+ 1,2 %	+ 0,5	8,1 %

* Taux de chômage de la population active des 15-64 ans.
Source: Insee.

Évolution du taux de chômage par trimestre

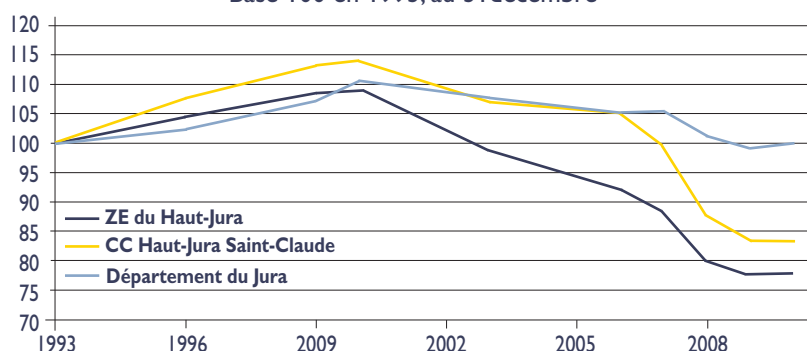
Du 3^e trimestre 2005 au 3^e trimestre 2012

Source : Unedic, fiches portrait de territoire USH.

Le taux de chômage a été particulièrement élevé en 2009. Après avoir baissé, il tend à repartir à la hausse depuis le deuxième trimestre 2011.

Évolution de l'emploi privé

Base 100 en 1993, au 31 décembre



Source : Unedic, fiches portrait de territoire USH.

Caractéristiques fiscales des foyers en 2009

	Revenu annuel net moyen (en €) des foyers imposables	Revenu annuel net moyen (en €) des foyers non imposables	Taux de foyers non imposables
Commune de Saint-Claude	28 640	9 915	51,9 %
CC Haut-Jura Saint-Claude	30 223	10 818	45,8 %
ZE du Haut-Jura	31 881	10 873	43,9 %
Département du Jura	31 287	10 350	47,9 %
France entière	34 946	9 779	45,7 %

Source : Insee.

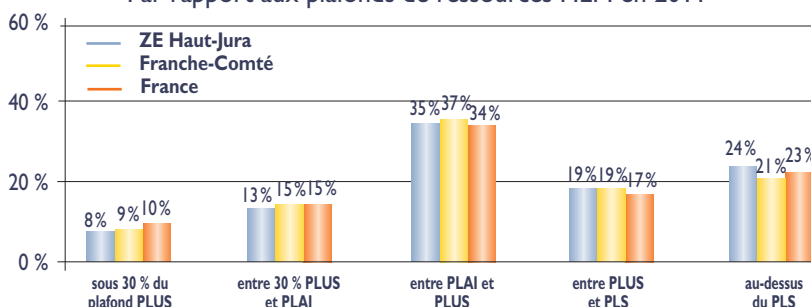
Les revenus moyens de la population sont relativement modestes sur l'ensemble des échelles territoriales étudiées.

La ville de Saint-Claude est particulièrement concernée par cette paupérisation de la population, avec des niveaux de revenus nets moyens très en retrait pour les foyers imposables comme pour les foyers non imposables, dont la proportion est par ailleurs très élevée (+ 6,1 points par rapport à l'agglomération et + 8 points par rapport à la ZE).

À l'inverse, la zone d'emploi (ZE) du Haut-Jura Saint-Claude accueille des populations plus aisées. Si, en moyenne, les niveaux de revenus sont nettement inférieurs à la moyenne nationale, 56 % de la population est sous les plafonds PLUS alors que ce taux est de 59 % pour la France entière.

Positionnement de revenu des ménages

Par rapport aux plafonds de ressources HLM en 2011



Source : Insee/DGI, fiches portrait de territoire USH.

Profil de l'habitat

On observe une **forte propension à la propriété** sur le territoire.

La vocation locative du parc est logiquement plus marquée dans la ville centre. Toutefois, le poids du locatif au profit de la propriété a diminué entre 1990 et 1999.

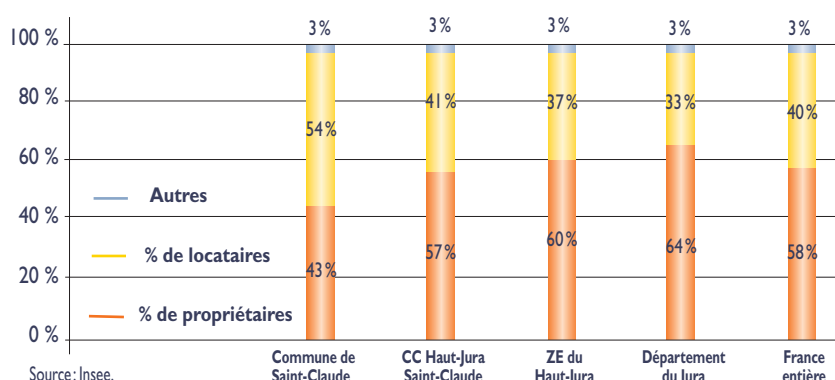
Par ailleurs, l'ancienneté moyenne d'emménagement est élevée.

On constate une **concentration forte du locatif social** sur la ville centre et dans une moindre mesure sur son agglomération.

Le poids du locatif social est très important sur la **ville de Saint-Claude**: il représente **près de 30 % du parc des résidences principales**, dépassant de plus de cinq points le poids du locatif privé.

Il a été construit en moyenne **4,12 logements neufs pour 1 000 habitants** sur la dernière décennie sur l'agglomération du Haut-Jura Saint-Claude (96 logements en moyenne par an ramenés à la population de 2009), ce qui est nettement en dessous du ratio national qui est de six. Des chiffres qui sont en **cohérence avec la décroissance démographique du territoire.**

Statut du parc des résidences principales

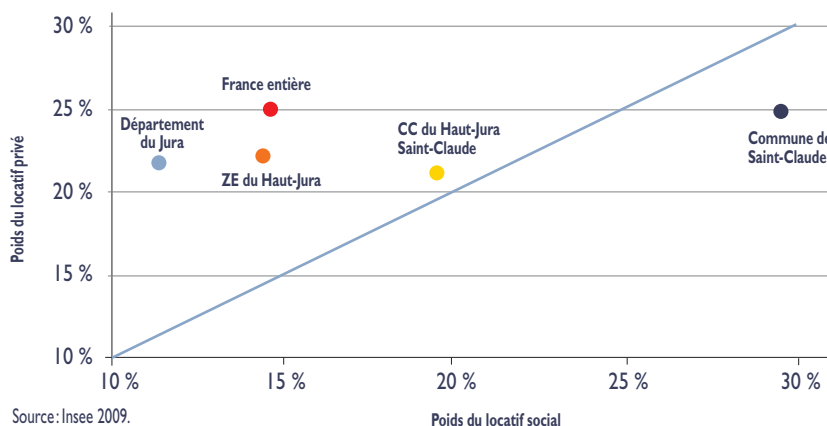


Statut du parc des résidences principales

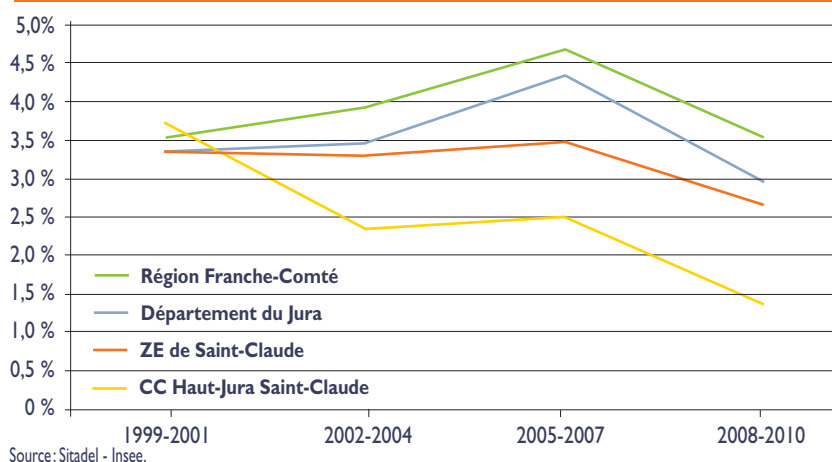
	Évolution du poids de statut locatif entre 1999-2009	Ancienneté moyenne d'emménagement
Commune de Saint-Claude	- 3,3 pts	15
CC Haut-Jura Saint-Claude	- 4,2 pts	16
ZE du Haut-Jura	- 4,3 pts	16
Département du Jura	- 1,5 pt	17
France entière	- 1,0 pt	15

Source: Insee.

Poids du locatif privé et du locatif social



Poids de la construction triennale sur le parc de 1999 à 2010



Le **rythme des mises en chantier a largement diminué**, passant de 145 en moyenne par an au début des années 2000 à 53 entre 2008 et 2010, soit une baisse de 5,2 % en moyenne par an, alors même que la décroissance annuelle de la population est de 0,1 % et que le nombre de ménages a augmenté de 0,5 % en moyenne par an. **Le faible niveau de l'offre neuve sur l'agglomération, et très certainement aussi sur la ville centre, pourrait expliquer en partie la fuite des ménages**, notamment familiaux vers la périphérie, voire au-delà des limites de la zone d'emploi (ZE).

Une autre explication réside sans doute dans la **difficulté du territoire à attirer des « classes moyennes »** plutôt cadres pour répondre au repositionnement des entreprises sur une main-d'œuvre plus qualifiée pour des activités à plus forte valeur ajoutée. À l'échelle de la **ZE, les mises en chantier se sont également ralenties**, mais dans une proportion bien moindre : - 1,6 % par an en moyenne, alors que la population a augmenté de 0,2 % et le nombre de ménages de 0,8 % par an sur la même période.

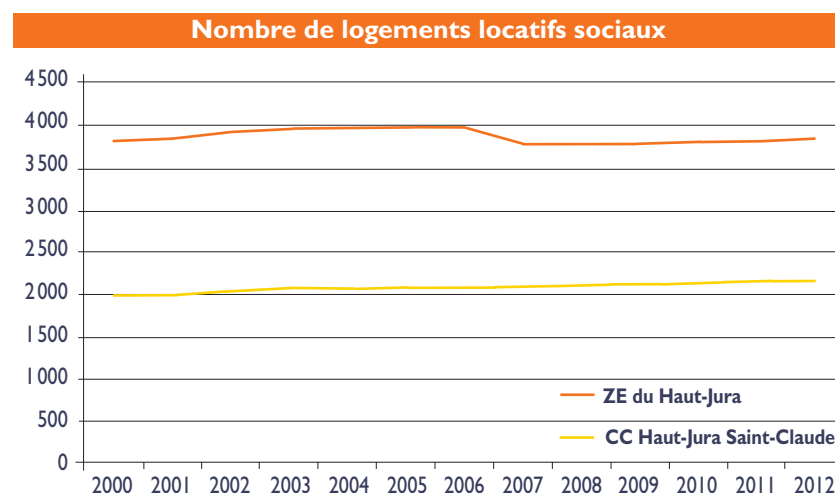
Nombre annuel moyen de mises en chantier					
	1999-2001	2002-2004	2005-2007	2008-2010	1999-2010
CC Haut-Jura Saint-Claude	145	91	97	53	96
ZE de Saint-Claude	348	345	361	278	333
Département du Jura	1 429	1 492	1 862	1 268	1 513
Région de Franche-Comté	6 221	6 880	8 159	6 179	6 860

Source : Sitadel.

Profil de l'habitat : zoom sur le locatif social

À l'échelle de la zone d'emploi (ZE), compte tenu d'un rythme de production faible, le **nombre de logements sociaux est globalement resté stable depuis 2000**. On distingue toutefois deux périodes, avec une croissance jusqu'en 2003 suivie d'une stabilisation, puis une décroissance du parc en 2007, suivie également d'une stabilisation.

Sur l'**agglomération, le nombre de logements sociaux a progressé**, sous l'effet des faibles sorties du parc (ventes et démolitions) avec un rythme de mises en service relativement maîtrisé mais positif. Le parc de logements sociaux s'est ainsi accru de près de 190 logements sur l'ensemble de la période.



Source : RPLS.

Le **poids de la commune de Saint-Claude dans les mises en service** de logements locatifs sociaux de l'agglomération **tend à augmenter** : de 33 % entre 2005 et 2009, il est passé à 45 % en 2010 et à près de 60 % en 2011.

Nombre annuel moyen de mises en service de logements locatifs sociaux				
	Moyenne annuelle 2000-2004	Moyenne annuelle 2005-2009*	2010	2011
Commune de Saint-Claude	-	5	10	14
CC Haut-Jura Saint-Claude	26	15	22	24
ZE du Haut-Jura	36	24	22	31
Département du Jura	108	83	78	112

* 2006-2009 pour la commune.
Source : RPLS.

Le **parc social de la commune présente des handicaps forts de compétitivité**, expliquant en grande partie l'importance du nombre de logements vacants. Ainsi, il s'agit d'un **patrimoine très ancien** : un peu moins de 80 % du parc date d'avant 1980, dont près de 20 % d'avant 1965.

Par ailleurs, il est en **grande partie situé en périmètre Zus**.

L'offre en individuel est quasi inexistante.

Cette obsolescence du parc n'est pas uniquement le fait du parc locatif social. Le **parc locatif privé souffre également d'un manque d'attractivité, notamment en centre-ville**. Les propriétaires sont bien souvent dans l'incapacité de mener à bien des travaux de requalification de leur logement, essentiellement pour des raisons de coûts, ce qui intensifie ce phénomène de vacance et, partant, la désertion du centre-ville. Il s'accompagne par ailleurs d'une **dévitisation des structures commerciales** dans ce secteur.

Caractéristiques du parc social

	% de lgts individuels	% de lgts en Zus	% de lgts mis en location avant 1980	% de lgts T1-T2	% de lgts T3-T4	% de lgts T5 et +
Commune de Saint-Claude	2 %	33 %	78 %	22 %	69 %	9 %
CC Haut-Jura Saint-Claude	8 %	25 %	69 %	21 %	69 %	9 %
ZE du Haut-Jura	10 %	14 %	69 %	20 %	72 %	8 %
Département du Jura	15 %	26 %	67 %	19 %	74 %	8 %

Source: RPLS 2011.

Dynamique du marché : fonctionnement du parc de logements et environnement concurrentiel

La **vacance totale** (technique + commerciale) du **parc de logement est très élevée et en augmentation** sur l'ensemble des territoires observés entre 1999 et 2009. La **commune de Saint-Claude est particulièrement touchée** avec un taux de vacance

totale en 2009 de près de 14 % (soit + 5,6 points par rapport à 1999), et ce sous l'effet conjugué de la faible qualité du parc locatif privé et social et de l'absence de démolitions.

Vacance totale du parc logement

	1990		1999		2009	
	Nombre de lgts vacants	Taux de vacance	Nombre de lgts vacants	Taux de vacance	Nombre de lgts vacants	Taux de vacance
Commune de Saint-Claude	515	8,51 %	510	8,34 %	880	13,94 %
CC Haut-Jura Saint-Claude	929	8,27 %	799	6,81 %	1 361	10,75 %
ZE du Haut-Jura	1 902	6,49 %	2 086	6,70 %	2 966	8,80 %
Département du Jura	8 211	6,83 %	8 274	6,47 %	11 356	8,05 %
France	1 879 952	7,16 %	1 989 758	6,93 %	2 208 431	6,86 %

Source: Insee.

Les **taux de vacance totale des logements sociaux** ont **très élevés** sur l'ensemble du territoire. Les profils d'évolution de cette vacance sont toutefois disparates : elle est **en hausse continue et forte sur l'agglomération, on peut donc en déduire que**

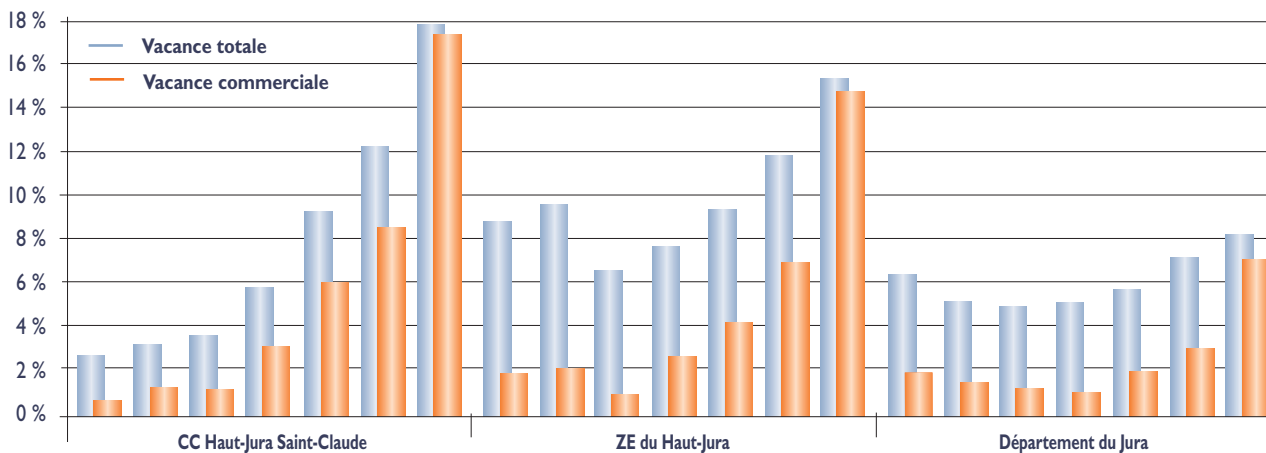
c'est également le cas de la ville centre depuis 2005, alors qu'à l'échelle de la zone d'emploi (ZE), le phénomène a commencé à réellement prendre de l'ampleur qu'à partir de 2009.

La **vacance commerciale** suit globalement la **même tendance forte** sur l'ensemble de la période.

Un indicateur très **inquiétant** est l'**évolution de la part de cette vacance commerciale** (vacance structurelle représentative de la détente du marché) dans la **vacance totale**. En 2012, elle représente en effet la **quasi-totalité** des logements locatifs sociaux vacants sur l'**agglomération** comme sur la **ZE** et est **équivalente à la vacance totale** sur la **commune de Saint-Claude**.

Sur cette dernière, la **vacance atteint même des niveaux très élevés** et concerne près de 20 % du parc. Les **taux de rotation** sont, à l'inverse, relativement **faibles** et en **très forte diminution** sur la dernière décennie, sur la ville centre comme sur son agglomération. Ce qui est le signe d'une **population captive**. Ces indicateurs confirment que les **ménages en situation de choix résidentiel ne sont pas attirés par ces deux territoires**.

Évolution de la vacance totale et de la vacance commerciale de 2005 à 2011



Source : RPLS.

Vacance du parc social au 1er janvier 2012

	Vacance totale	Vacance commerciale
Commune de Saint-Claude	19,7 %	19,7 %
CC Haut-Jura Saint-Claude	18,0 %	17,5 %
ZE du Haut-Jura	15,5 %	14,8 %
Département du Jura	8,4 %	7,2 %
France	4,6 %	3,0 %

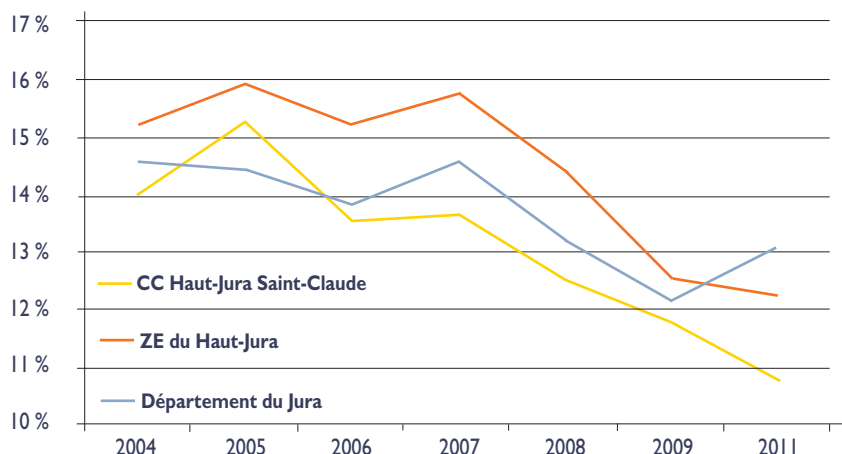
Source : RPLS.

Taux de rotation en 2011

Commune de Saint-Claude	9,6 %
CC Haut-Jura Saint-Claude	10,8 %
ZE du Haut-Jura	12,3 %
Département du Jura	13,1 %
France	10,0 %

Source : RPLS.

Évolution du taux de rotation dans le parc social



Source : RPLS.

Les **niveaux des loyers** dans le parc social sur la **ville centre et son agglomération** sont en moyenne **supérieurs à ceux de la ZE et du département, ce qui contraste avec le profil économique des ménages**. En comparaison, la commune accueille en effet des populations en moyenne plus précaires (cf. niveau de revenus).

Cependant, le faible nombre de transactions sur le territoire de la commune et de son agglomération rend l'observation des niveaux de prix d'acquisition difficile.

Niveau des loyers du parc social en 2011 (en euros)			
	Loyer mensuel par m ² habitable	Loyer mensuel (1 ^{er} décile)	Loyer mensuel (médiane)
Commune de Saint-Claude	4,55	220	300
CC Haut-Jura Saint-Claude	4,61	220	300
ZE du Haut-Jura	4,49	220	290
Département du Jura	4,33	200	280

Source: RPLS.

Prix de vente au m ² sur la ville de Saint-Claude (en euros)			
	Fourchette basse	Moyenne (1 ^{er} décile)	Fourchette haute
Collectif	637	1 003	1 368
Individuel	721	1 138	2 050

Source: MeilleursAgents.com.

2. Gouvernance des politiques locales de l'habitat et documents programmatiques

Scot du Haut-Jura

Porté par le Parc naturel régional du Haut-Jura, le Scot est établi sur un périmètre de 79 communes sur les 122 que compte le parc Parc naturel. Ces 79 communes, dont 66 sont situées dans le Jura et 13 dans le Doubs, accueillent environ 54 000 habitants.

La ville de Saint-Claude constitue la commune urbaine la plus importante du périmètre du Scot avec moins de 12 000 habitants, suivi de Morez, qui en compte environ 6 500.

Actuellement en phase de diagnostic, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est programmé pour la fin 2014. Ses orientations devront être définies courant 2015 pour une approbation finale au début de l'année 2016.

En l'absence d'autres documents de planification extra-communale, à l'exception d'un Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) sur Saint-Claude et 12 communes en 2012, le Scot a pour ambition de reprogrammer l'aménagement du territoire.

Des atouts

Il existe sur Saint-Claude une **offre de transport inédite** par rapport au reste du Jura : un raccordement en cours entre le sud de Saint-Claude et Oyonnax par une autoroute, une gare desservant notamment Oyonnax et Bourg-en-Bresse, ce qui permet de rejoindre le réseau TGV, un périmètre de transport urbain sur la commune (PTU). Toutefois, les différentes lignes de bus n'irriguent

pas le bassin d'emplois. Le territoire peut également s'enorgueillir d'un **environnement et de paysages de qualité**, alors que les **logements en centre-ville** sont de **très bonne facture architecturale**.

Des contraintes

Commune montagnaise, avec un relief de falaises et de gorges et deux rivières, la ville de Saint-Claude a de fortes contraintes topographiques avec des espaces très fragmentés et des ressources foncières minimales. Ce qui nécessite un renouvellement de la ville sur la ville.

Le **parc privé ancien** compte un taux de logements sans confort important. Il en résulte un besoin de rénovation et de requalification.

Quant à la **Zus**, celle-ci **est déconnectée** des autres espaces et composée d'un **patrimoine social ancien et obsolète**.

Plusieurs questions ont d'ores et déjà été posées dans la phase de diagnostic.

- Comment stabiliser la population des deux villes centre, Saint-Claude et Morez ?
- Quelle pérennité pour ces deux secteurs urbains demain ?
- Comment conserver leur rôle de pôle de centralité ?
- Comment leur redonner de l'attractivité ?
- Faut-il dédensifier ces villes centre ?

Communauté de communes du Haut-Jura Saint-Claude

Saint-Claude appartient à la CC du Haut-Jura Saint-Claude. Elle représente environ la moitié des habitants de l'intercommunalité.

La politique de développement du territoire est portée par la ville et non par l'agglomération.

La commune a conduit deux diagnostics approfondis sur le territoire, l'un pour l'agenda 21 et l'autre dans le cadre de la politique de la ville. Les principaux enjeux alors identifiés sont les suivants :

- une **problématique d'attractivité** du territoire : comment faire venir des populations nouvelles et fixer les habitants déjà en place ?
- un **tissu local d'entreprises** qui n'a pour le moment pas trop mal résisté à la crise dans un contexte démographique difficile, mais qui doit faire face à deux défis : la **concurrence de la production industrielle à bas coût et une inadéquation entre ce que recherchent les employeurs locaux et le niveau de qualification de la main-d'œuvre**. Le repositionnement sur des activités à plus forte valeur ajoutée est nécessaire, mais il faut en conséquence accompagner la formation de la main-d'œuvre disponible. Pour exemple, il apparaît que plusieurs entreprises viables économiquement et performantes ne trouvent pas de repreneur.

- La réponse « logement » est une des clés du problème, mais il faut **agir conjointement** sur l'ensemble des leviers : la **formation, le développement économique, les peuplements et l'habitat**.
- La **faible qualité du parc de logements, privé comme social**, est toutefois avancée comme une des causes principales du manque d'attractivité du territoire.

Des pistes de solutions sont esquissées.

- **Favoriser l'implication de l'OPH dans la rénovation du centre-ville** de Saint-Claude sous la forme d'acquisition/amélioration d'autant que certains bâtiments bénéficient d'une bonne qualité architecturale.
- **Finaliser le PRU** avec une volonté de s'inscrire dans l'Anru 2 si le quartier figure parmi les quartiers de politique de la ville (QPV), dont la liste sera connue à l'automne 2014. À noter qu'aucune démolition n'a été programmée dans le PRU I.
- **Démolir une partie de l'offre sociale** : toutefois, faute de moyen aussi bien du côté de l'OPH que des collectivités locales partenaires, deux tours ont été murées au sein de la Zus et il est envisagé le même type de solution sur un bâtiment en entrée de ville. L'objectif sur ces bâtiments vacants est de limiter au maximum les charges de gestion.

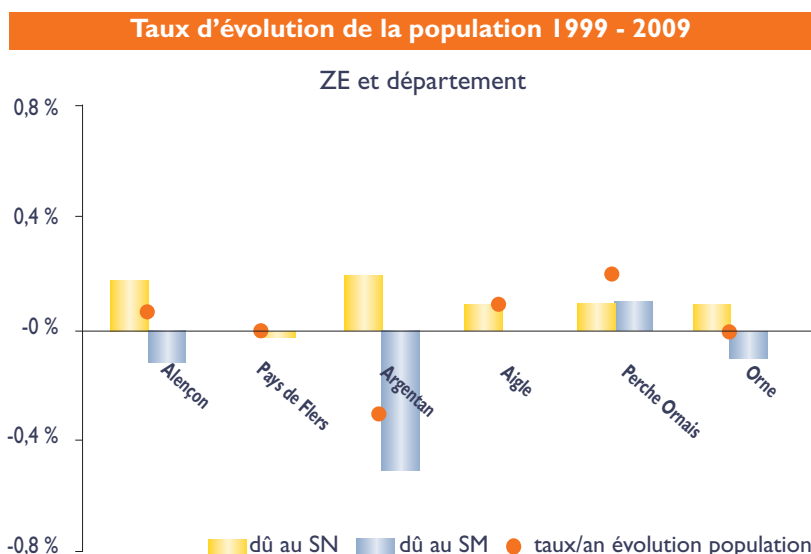
I. Portrait de territoire: principales caractéristiques

Synthèse socio-démographique

Le département de l'Orne souffre d'un **croissance démographique totalement atone**, voire négative sur certains territoires, en raison d'un **déficit du solde migratoire**. Celui-ci est particulièrement déficitaire sur la zone d'emploi (ZE) d'Argentan et dans une moindre mesure sur celle d'Alençon.

On observe parallèlement une **fuite des ménages vers la périphérie**, dans les ZE, voire au-delà.

Les **jeunes quittent le territoire**, un phénomène d'ampleur qui touche l'ensemble des ZE. Ce sont **majoritairement les 20-39 ans qui partent**, faute de structures d'études post-bac suffisamment développées et d'offre d'emplois.



Principaux indicateurs démographiques

	Croissance annuelle de la population 1999-2008	Solde naturel	Solde migratoire
CU d'Alençon	- 0,2 %	0,4 %	- 0,6 %
CA du Pays de Flers	- 0,4 %	0,3 %	- 0,7 %
CC du Pays d'Argentan	- 1,2 %	0,3 %	- 1,5 %
Département de l'Orne	+ 0,0 %	0,1 %	- 0,1 %
France entière	+ 0,7 %	0,4 %	0,3 %

Source: Insee fiches portrait de territoire USH.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge sur la période 2002-2007 (hors départs à l'étranger)

	Moins de 20 ans	20-39 ans	40-50 ans	Plus de 60 ans
ZE d'Alençon	- 16	- 159	54	66
CU d'Alençon	- 1	- 172	- 36	10
ZE du Pays de Flers	- 22	- 191	113	181
CA du Pays de Flers	- 7	- 161	1	6
ZE d'Argentan	- 70	- 93	9	19
CC du Pays d'Argentan	- 66	- 106	- 67	10
ZE de l'Aigle	- 50	- 129	46	35
ZE du Perche Ornaïs	- 46	13	63	10
Département de l'Orne	- 240	- 586	298	317

Source: Insee, fiches portrait de territoire USH.

L'Insee prévoit d'ici **2032**, une **stabilisation de la population sur le département, le Pays d'Alençon et celui du Bocage**.

Ces évolutions seraient dues à un solde migratoire redevenu positif alors que le solde naturel serait négatif. Le **vieillessement croissant** de la population expliquerait cette tendance avec l'arrivée de seniors retraités et l'augmentation du nombre de décès face à une baisse de la natalité. Le nombre d'habitants devrait fortement **diminuer sur le Pays d'Argentan**, du fait d'un déficit conjugué des soldes migratoire et naturel.

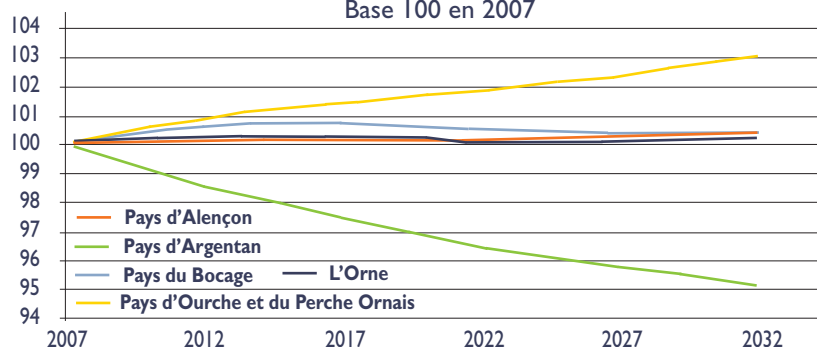
En conséquence, le territoire enregistre un **fort vieillissement de sa population et une indice de jeunesse très faible et en diminution**, particulièrement sur les ZE d'Argentan et d'Alençon.

La **taille moyenne des ménages est quant à elle en forte baisse et se situe en dessous de la moyenne nationale**.

Elle est **particulièrement faible sur la ZE d'Alençon** et a relativement moins baissé sur la ZE du Perche Ornaïs par rapport au reste du territoire.

Indice d'évolution de la population des pays ornaïs

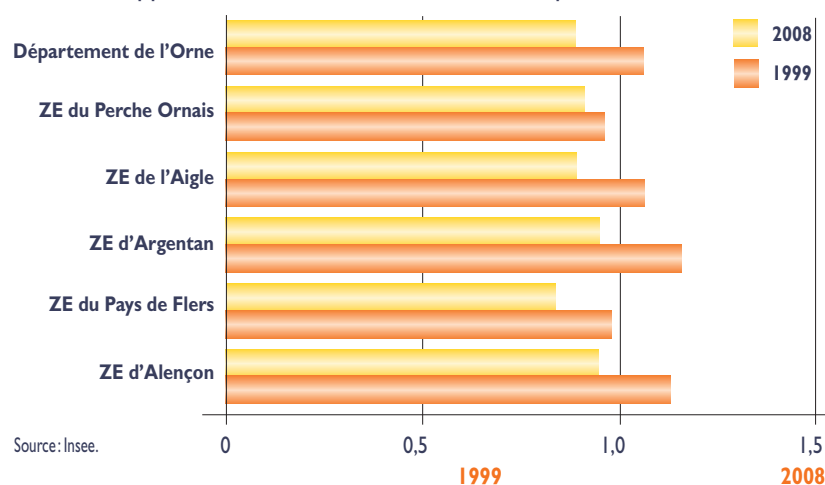
Base 100 en 2007



Source: Insee, Omphale 2010, scénario central.

Indice de jeunesse

Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

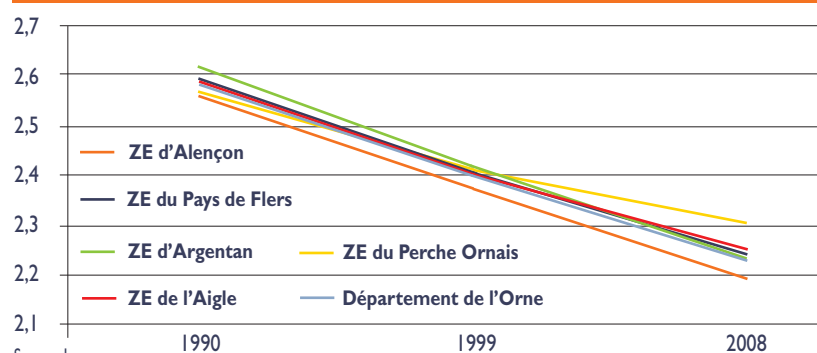


Source: Insee.

CU d'Alençon	1,40	1,04
CA du Pays de Flers	1,17	0,92
CC du Pays d'Argentan	1,40	0,98
Département de l'Orne	1,06	0,89
France entière		1,50

Source: Insee.

Taille moyenne des ménages



Source: Insee.

CU d'Alençon	2,59	2,36	2,12
CA du Pays de Flers	2,60	2,37	2,20
CC du Pays d'Argentan	2,55	2,34	2,10
Département de l'Orne	2,59	2,40	2,23
France entière			2,28

Source: Insee.

Le vieillissement et la décohabitation, qui sont à l'origine du desserrement des ménages (et donc de la diminution de leur taille), touchent **un plus grand nombre de ménages** sur l'ensemble des territoires, à l'exception de la ZE d'Argentan. Pour autant, cette croissance du nombre de ménages est inférieure au rythme français en raison d'une démographie peu dynamique.

	Nombre de ménages 2008	Croissance 1999-2008 du nb de ménages
ZE d'Alençon	40 138	+ 0,9 %
CU d'Alençon	22 161	+ 0,9 %
ZE du Pays de Flers	44 040	+ 0,7 %
CA du Pays de Flers	12 436	+ 0,9 %
ZE d'Argentan	17 805	+ 0,5 %
CC du Pays d'Argentan	8 022	- 0,2 %
ZE de l'Aigle	15 084	+ 0,9 %
ZE de Perche Ornaïs	10 885	+ 0,8 %
Département de l'Orne	127 113	+ 0,8 %
France entière	26 616 233	+ 1,2 %

Source : Insee.

En corollaire, la **proportion des ménages sans personnes à charge**, en couple ou célibataires, est forte, surtout chez les plus de 40 ans.

À noter que les prévisions à 2032 de l'Insee indiquent un renforcement du vieillissement de la population.

Profil des ménages (en 2007)		
	% de ménages sans personne à charge	dont % de moins de 40 ans
ZE d'Alençon	61 %	13 %
CU d'Alençon	61 %	15 %
ZE du Pays de Flers	59 %	10 %
CA du Pays de Flers	62 %	13 %
ZE d'Argentan	58 %	9 %
CC du Pays d'Argentan	58 %	12 %
ZE de l'Aigle	59 %	10 %
ZE du Perche Ornaïs	59 %	8 %
Département de l'Orne*	60 %	11 %

* Estimation à partir des chiffres des ZE.
Source : Insee.

Dynamisme économique

Entre 1999 et 2008, l'économie a fonctionné **au ralenti**, avec un taux de croissance de seulement 0,3 %, contre 13 % pour la France entière. Dans la même veine, le différentiel entre le taux de croissance des emplois et celui de la population est bien moins favorable sur le territoire que sur la France entière : 0,3 % contre 0,6 %. Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte où l'emploi privé a régulièrement chuté sur cette même période.

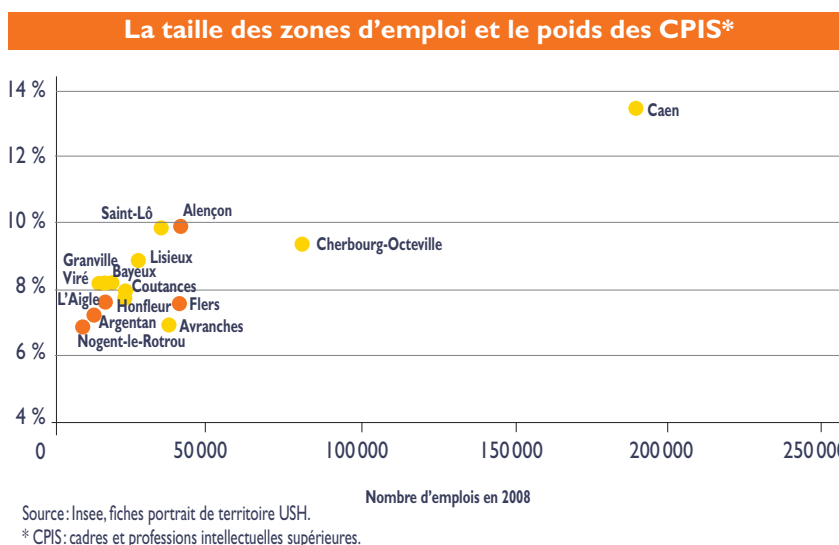
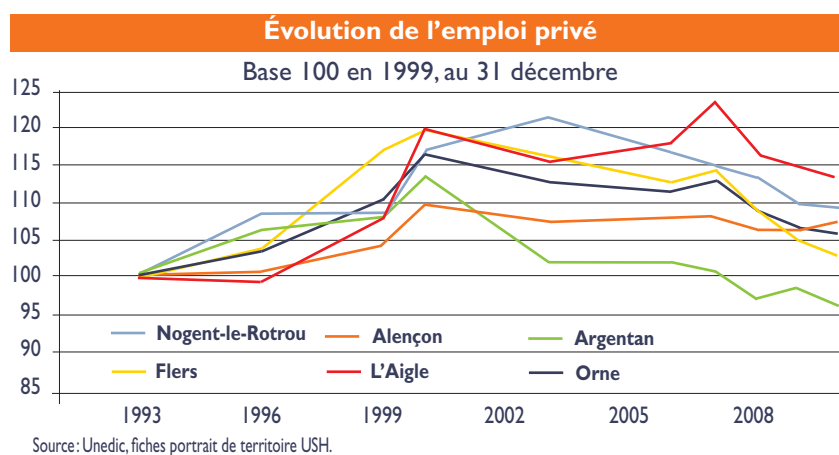
La relative croissance de l'emploi public, avant la mise en place de la RGPP, a ainsi servi de bouclier à l'économie du territoire. Les **ZE d'Alençon et de Flers** sont les **deux marchés de l'emploi les plus importants** du département, avec un niveau de qualification nettement inférieur sur la ZE de Flers.

	Nombre d'emplois en 2009	Taux de croissance par an 1999-2009	Différence entre taux de croissance des emplois et la démographie*	Taux de chômage en 2009*	Taux de chômage en 2010*
ZE d'Alençon	40 586	+ 0,7 %	0,6	6,9 %	8,3 %
CU d'Alençon	26 371	+ 0,7 %	0,9	11,9 %	-
ZE du Pays de Flers	40 592	0,0 %	0,01	6,9 %	8,3 %
CA du Pays de Flers	14 141	+ 0,5 %	0,9	12,7 %	-
ZE d'Argentan	15 424	- 0,5 %	- 0,2	6,3 %	8,6 %
CC du Pays d'Argentan	9 069	- 1,0 %	0,2	16,5 %	-
ZE de l'Aigle	12 541	+ 0,5 %	0,4	7,6 %	8,9 %
ZE de Perche Ornaïs	8 529	+ 0,7 %	0,5	5,1 %	6,8 %
Département de l'Orne	115 826	+ 0,3 %	0,3	7,7 %	
France entière	25 599 074	+ 1,3 %	0,6	11,1 %	

* Taux de chômage de la population active des 15 - 64 ans.
Source : Insee.

Le nombre d'emplois sur la **ZE d'Alençon a progressé entre 1999 et 2008** alors qu'il est resté stable sur celle de Flers, et ce malgré une diminution de l'emploi privé.

La ZE d'Argentan a particulièrement souffert durant la période 1998-2008, avec 640 emplois en moins, en raison notamment d'une chute de l'activité privée.



On peut penser que **l'emploi a plongé depuis 2008**, comme en témoigne le bilan économique de 2012 réalisé par l'Insee sur le département. Tous les secteurs sont en récession, entraînant, de facto une diminution du nombre d'emplois et mécaniquement une augmentation de celui des demandeurs d'emploi.

Tableau de bord de l'année 2012 dans l'Orne		
	Orne	
	Valeur	Évolution 2011-2012
Emploi salarié du secteur marchand non agricole*		
au 4^e trimestre 2012	56 200	-3,0 %
dont:		
industrie	20 600	-2,4 %
construction	6 300	-4,2 %
tertiaire marchand	29 400	-3,2 %
dont:		
commerce	10 300	-0,5 %
intérim	2 400	-19,5 %
Chômage (en % des actifs)		
taux de chômage localisé (au 4 ^e trimestre 2012)(p)*	9,8 %	+0,9 pt
Demandeurs d'emploi de catégorie A		
ensemble	12 500	+8,7 %
Créations d'entreprises (y compris auto-entrepreneurs)	1 364	-8,3 %
Logements autorisés	778	-43,8 %
dont:		
logements individuels purs	665	-27,4 %
logements collectifs + résidences	113	-75,9 %
Tourisme		
nuitées en hôtels (en milliers)	417	-4,4 %
nuitées en campings (en milliers)	78	-11,4 %

Champ: emploi salarié en fin de trimestre hors agriculture, secteurs principalement non marchands et salariés des particuliers employeurs.

* (p): données provisoires.

Source: Insee, Direccte, Pôle emploi, Dreal.

Une population socialement assez modeste

Pour l'ensemble des zones d'emploi du département, les **niveaux de revenus sont inférieurs** à ceux observés sur la région.

Le taux de ménages sous plafonds Hlm est élevé.

La ZE d'Alençon et celle du Perche Ornaïs sont celles qui affichent les niveaux de revenus les plus élevés. La ZE de L'Aigle accueille quant à elle une population moins

aisée avec près de 30 % de ménages sous plafonds PLAI. Les **EPCI du territoire ont également une population très fragilisée**. La comparaison avec les chiffres observés sur la France entière montre en effet une précarisation plus forte des populations dans l'Orne : 29,5 % des ménages sont sous les plafonds PLAI en France, contre plus de 31 % dans les EPCI du département.

Caractéristiques fiscales des foyers (2009)

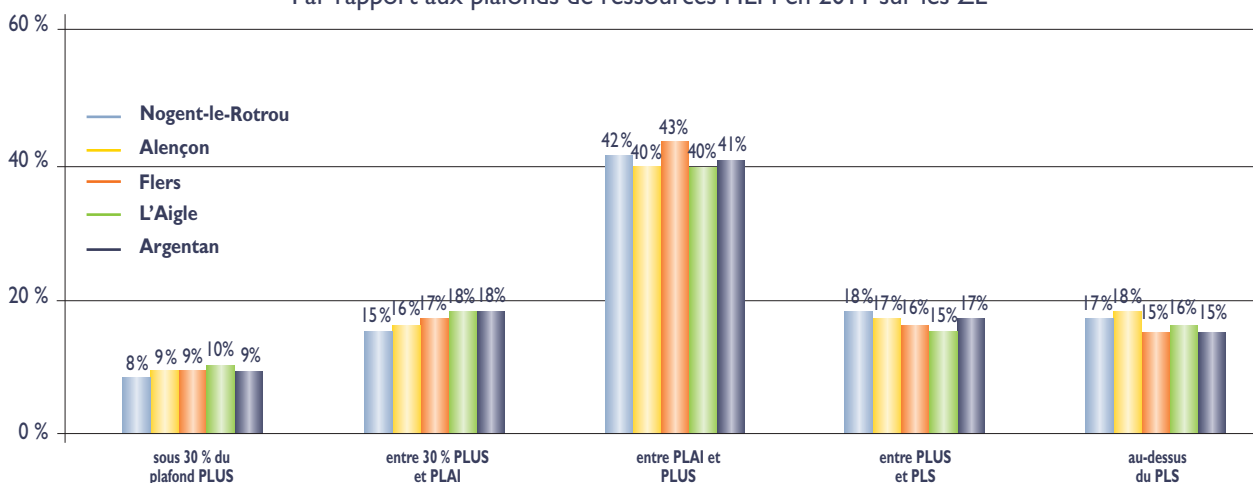
	Revenu annuel brut moyen (en €) des foyers imposables	Revenu annuel brut moyen (en €) des foyers non imposables	Taux de foyers non imposables (en %)	Part des foyers sous plafonds HLM (en %)
ZE d'Alençon	46 159	20 012	60,8 %	64,9 %
ZE du Pays de Flers	45 540	20 749	64,8 %	69,0 %
ZE d'Argentan	44 395	20 463	63,5 %	68,0 %
ZE de l'Aigle	44 959	20 342	63,1 %	67,2 %
ZE de Perche Ornaïs	46 299	22 263	60,5 %	64,6 %
Département de l'Orne	45 673	20 559	62,8 %	66,9 %
France entière	35 043*	-	44,2 %	-

* Revenu annuel net.

Source : Filocom, Marchés locaux de l'habitat - Dreal Basse-Normandie et AR Basse-Normandie.

Positionnement des revenus des ménages

Par rapport aux plafonds de ressources HLM en 2011 sur les ZE



Source : Insee/DGI, fiches portrait de territoire USH.

Niveau des revenus par rapport aux plafonds HLM en 2011

	CU d'Alençon	CA Pays de Flers	France entière
% de ménages < 30 %	12,6 %	11,5 %	10,8 %
% de ménages 30 % - 60 %	18,1 %	20,8 %	18,7 %
% de ménages 60 % - 100 %	30,4 %	34,2 %	29,5 %
% de ménages 100 % - 130 %	16,6 %	16,5 %	16,4 %
% de ménages > 130 %	22,3 %	17,0 %	24,6 %

Source : Filocom 2011.

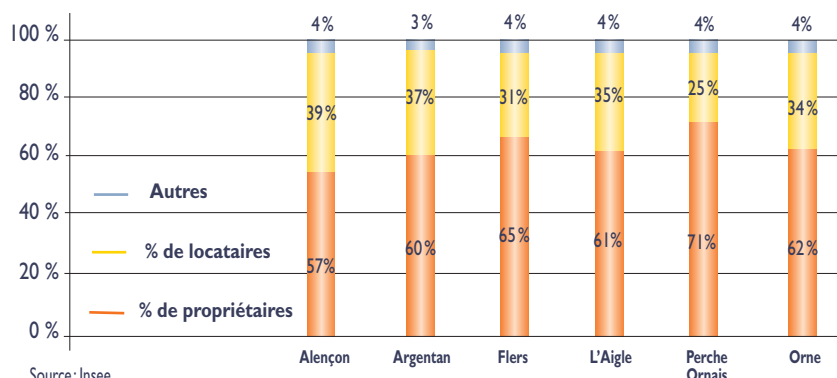
Profil de l'habitat

Il existe une **forte propension à la propriété sur le territoire**, la vocation étant locative logiquement plus marquée sur Alençon et Argentan, avec un poids très conséquent du logement social.

Le Perche Ornaïs est, quant à lui, **peu doté en locatif, notamment social**.

Statut du parc de résidences principales

Filicom 2009, sur les ZE



Statut des parcs de résidences principales

	% de propriétaires	% de locataires
CU d'Alençon	43 %	57 %
CA du Pays de Flers	59 %	42 %
CC du Pays d'Argentan	43 %	58 %
Département de l'Orne	62 %	38 %
France entière	58 %	40 %

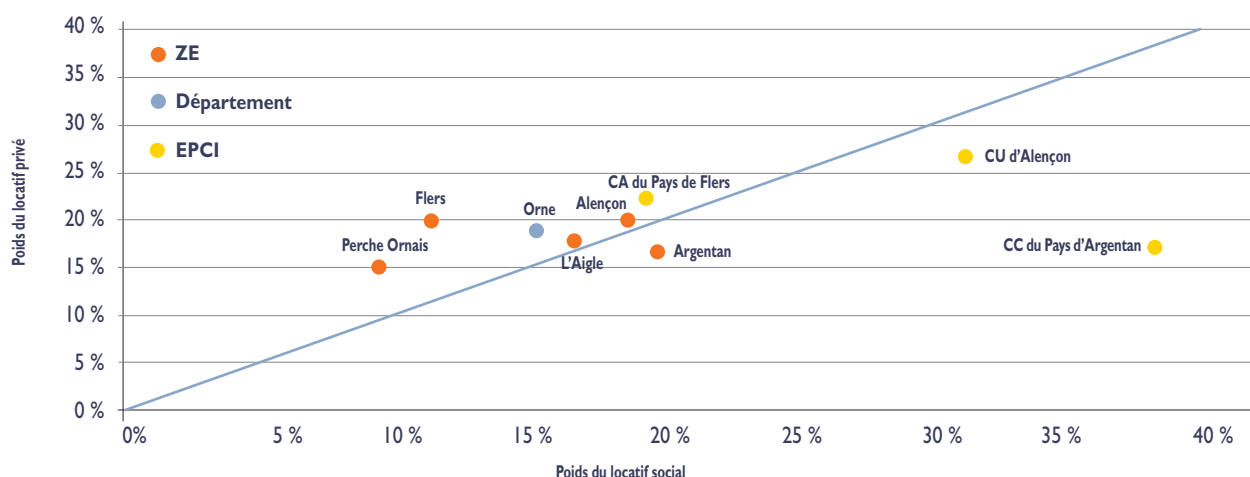
Source: Insee - RPLS 2011, Étude Habitat FVM.

Au total, ont été construits en moyenne **6,25 logements pour 1 000 habitants** de 2005 à 2009 sur le département de l'Orne, ce qui est **plus que conséquent au regard du faible dynamisme démographique** de ce territoire, la France enregistrant quant à elle un ratio de 6.

Pour remettre en perspective ce chiffre, il convient de préciser que les **misés en chantier se sont accrues de 4 % par an** sur 2000-2009, alors que la **population stagnait**. En effet, sur cette période, le nombre

de ménages n'a augmenté que de **0,8 % par an** sous l'effet de la décohabitation et que celui des emplois n'a progressé que de **0,3 % par an**. Une autre façon de montrer le décalage entre la production de logements et les besoins est de faire le ratio « constructions neuves sur croissance des emplois » entre 1999 et 2008: on a construit 3,7 nouveaux logements pour un emploi supplémentaire sur le département contre 1,2 seulement sur l'ensemble du territoire français.

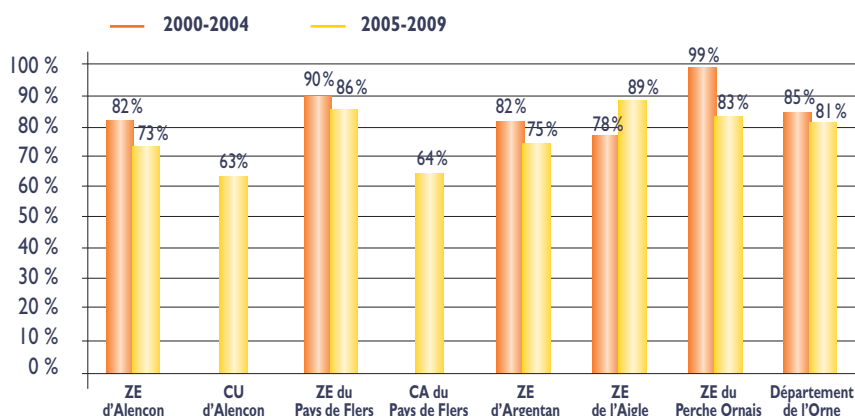
Poids du locatif privé et du locatif social



Les **ZE d'Alençon** et de **Flers** sont les plus dynamiques en termes de volume de production, mais l'accroissement des mises en chantier a été plus soutenu sur les ZE du Perche Ornais et d'Argentan.

En outre, la **forte prévalence de l'individuel** se confirme dans les mises en chantier (près de 80 % d'entre elles).

Poids de l'habitat individuel dans les mises en chantier



Sources : Sitadel2, Marchés locaux de l'habitat - Dreal Basse-Normandie et AR Basse-Normandie.

Mises en chantier

	Nb annuel moyen 2000-2004	Nb annuel moyen 2005-2009*	Évolution moyenne pas an
ZE d'Alençon	301	463	5,4 %
CU d'Alençon	-	181	-
ZE du Pays de Flers	418	519	2,4 %
CA du Pays de Flers	-	160	-
ZE d'Argentan	130	208	6,0 %
ZE de l'Aigle	151	189	2,5 %
ZE du Perche Ornais	72	127	7,6 %
Département de l'Orne	1 075	1 500	4,0 %

* 2006 - 2009 pour les EPCI.

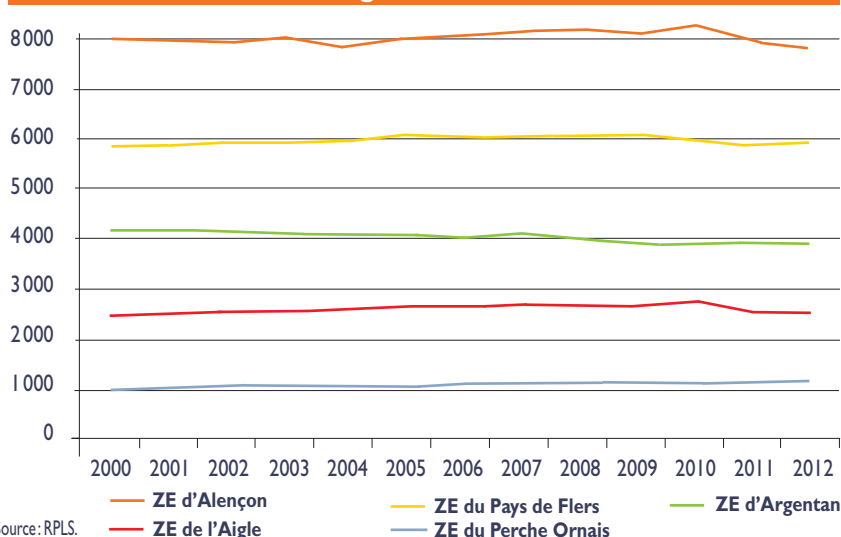
Sources : Sitadel2, Marchés locaux de l'habitat - Dreal Basse-Normandie et AR Basse-Normandie.

Profil de l'habitat : zoom sur le locatif social

Depuis 2000, le **nombre de logements sociaux est globalement resté stable** sur l'ensemble des territoires, avec un rythme faible de la production et un programme de démolitions pour s'adapter quantitativement et qualitativement au marché.

Sur la ZE d'Alençon, le nombre de logements sociaux est toutefois en diminution sous l'effet des démolitions. Les **mises en service sont majoritairement concentrées sur les EPCI**, notamment pour Argentan et Alençon.

Nombre de logements locatifs sociaux



Source : RPLS.

Nombre moyen de mises en service de logements locatifs sociaux par an

2006-2011

ZE d'Alençon	94
CU d'Alençon	71
ZE du Pays de Flers	48
CA du Pays de Flers	29
ZE d'Argentan	33
CC du Pays d'Argentan	26
ZE de l'Aigle	16
ZE du Perche Ornais	6
Département de l'Orne	194

Source : RPLS.

Le **patrimoine social présente des handicaps en termes de compétitivité** :

- il **est ancien**, notamment sur les territoires d'Argentan et de Flers ;
- il **se situe en grande partie en périmètre Zus**, concentré sur les EPCI ;
- très **peu de logements sont individuels** sur Alençon.

Les **patrimoines des ZE de l'Aigle et du Perche Ornaïs sont relativement attractifs** : plus récents non situés en Zus, avec une forte proportion d'habitat individuel notamment sur le Perche Ornaïs, ils répondent à la demande actuelle.

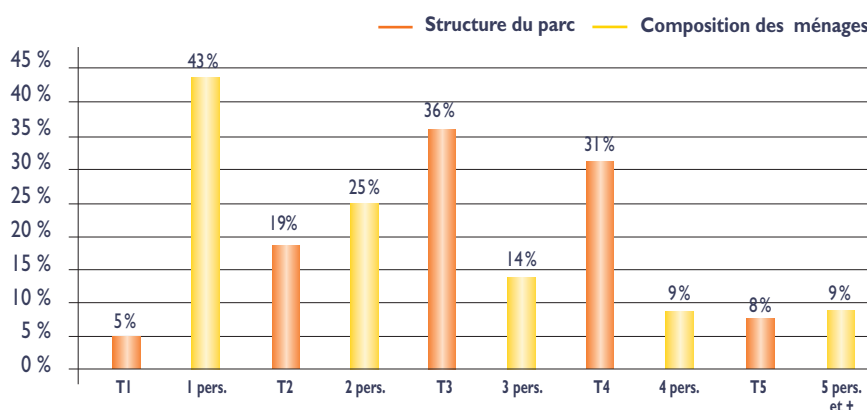
Caractéristiques du parc social

	% de lgts individuels	% de lgts en Zus	% de lgts mis en location avant 1980	% de lgts T1-T2	% de lgts T3-T4	% de lgts T5 et +
ZE d'Alençon	26 %	24 %	45 %	27 %	65 %	8 %
CU d'Alençon	16 %	33 %	49 %	28 %	64 %	9 %
ZE du Pays de Flers	30 %	19 %	52 %	25 %	66 %	9 %
CA du Pays de Flers	19 %	41 %	51 %	27 %	66 %	7 %
ZE d'Argentan	23 %	24 %	53 %	20 %	70 %	10 %
CC du Pays d'Argentan	19 %	28 %	54 %	20 %	69 %	11 %
ZE de l'Aigle	32 %	0 %	34 %	25 %	69 %	6 %
ZE du Perche Ornaïs	75 %	0 %	36 %	18 %	74 %	8 %
Département de l'Orne	30 %	19 %	45 %	25 %	67 %	8 %

Source : RPLS.

Le parc social souffre aussi d'une **inadéquation entre les typologies des logements et le nombre de personnes au sein des ménages demandeurs**. Seul le segment des T5 et + affiche un certain équilibre. Les T3 et T4 sont en « **sur-offre** », alors que les **petits logements font défaut**. Ce phénomène est toutefois à nuancer, les demandeurs ayant tendance à demander une pièce de plus par rapport à leur composition.

Rapprochement entre la structure du parc et la composition des ménages demandeurs



Source : RPLS 2012 et demande 2011 adressée à Orne Habitat (4234 demandes enregistrées).

L'habitat individuel est très demandé, dès le T3. Au final, on observe une **absence de véritable pression locative à l'échelle du département, avec une équivalence entre le nombre de logements disponibles à la location** (environ 4575 logements, comprenant les mises en service nouvelles, augmentées des logements en rotation ou vacants et diminuées des sorties de parc liées à la démolition et à la vente) **et la demande**.

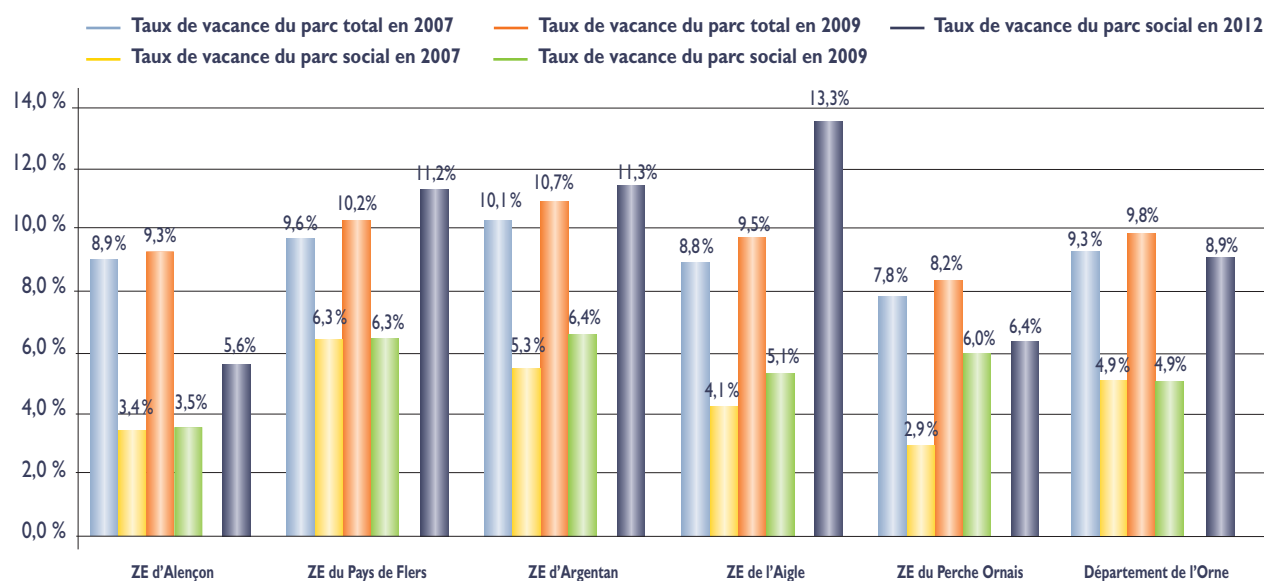
Cette pression locative est d'autant moins forte que la demande émane très largement de ménages déjà logés par le logement social (attirés par un passage à un produit neuf quand celui-ci est livré). Sur certains territoires, la demande est largement inférieure au nombre de logements vacants.

Dynamique du marché : fonctionnement du parc de logements et environnement concurrentiel

Conséquence logique de ce qui vient d'être dit précédemment (atonie démographique, inadaptation du parc, ...) la vacance totale (technique et commerciale) du parc de logements est très élevée (près de 10 %) et en augmentation sur l'ensemble des ZE entre 2007 et 2009.

Celle du parc social a été stabilisée entre 2007 et 2009 sur les ZE d'Alençon, du Pays de Flers et plus largement sur le département. Elle a, en revanche, fortement augmenté en 2012 sur l'ensemble des ZE, avec l'atteinte des taux très élevés, notamment sur les ZE de l'Aigle, Flers et Argentan.

Comparaison entre la vacance totale de logement et la vacance totale du parc social

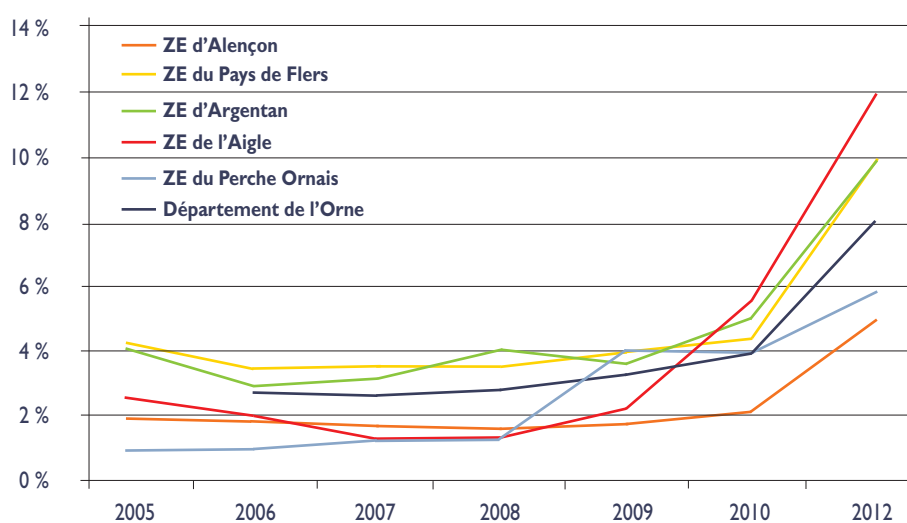


Sources : RPLS et Filocom - Marchés locaux de l'habitat - Dreal Basse-Normandie et AR Basse-Normandie.

La **vacance commerciale** est en forte hausse sur l'ensemble des ZE depuis 2010. Elle est couplée à des **taux de rotation très élevés**, bien qu'en baisse depuis 2010 sur toutes les ZE. Des disparités sont toutefois enregistrées avec une vacance **relative-ment contenue sur Alençon** (suite aux programmes de démolition), et à l'inverse des taux **extrêmement importants sur les ZE de l'Aigle, d'Argentan et du Pays de Flers**.

L'ancienneté du parc social sur Argentan et Flers, et donc son manque d'attractivité par rapport aux besoins des ménages, explique certainement en partie cette tendance.

Taux de vacance commerciale de plus de 3 mois

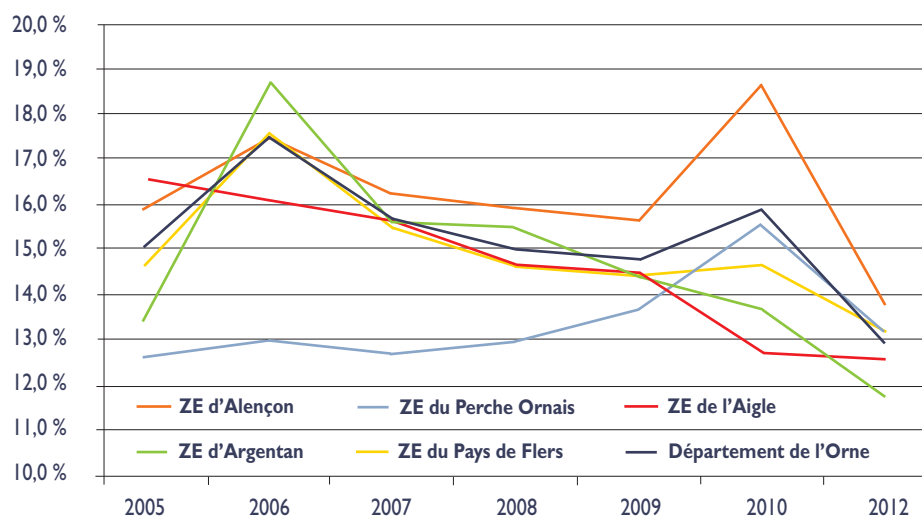


Source : RPLS.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2012
CU d'Alençon	2,1 %	1,9 %	1,7 %	1,4 %	1,4 %	1,4 %	3,9 %
CA du Pays de Flers	5,3 %	3,6 %	3,8 %	3,3 %	3,0 %	2,4 %	8,5 %
CC du Pays d'Argentan	4,4 %	3,0 %	3,2 %	4,3 %	3,7 %	5,3 %	10,0 %

Source : RPLS.

Évolution du taux de rotation dans le parc social



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2012
CU d'Alençon	15,9 %	18,1 %	15,8 %	15,6 %	15,7 %	19,8 %	13,1 %
CA du Pays de Flers	14,7 %	18,0 %	17,1 %	12,1 %	13,4 %	14,9 %	13,0 %
CC du Pays d'Argentan	13,2 %	19,5 %	15,4 %	15,1 %	14,1 %	13,2 %	11,7 %

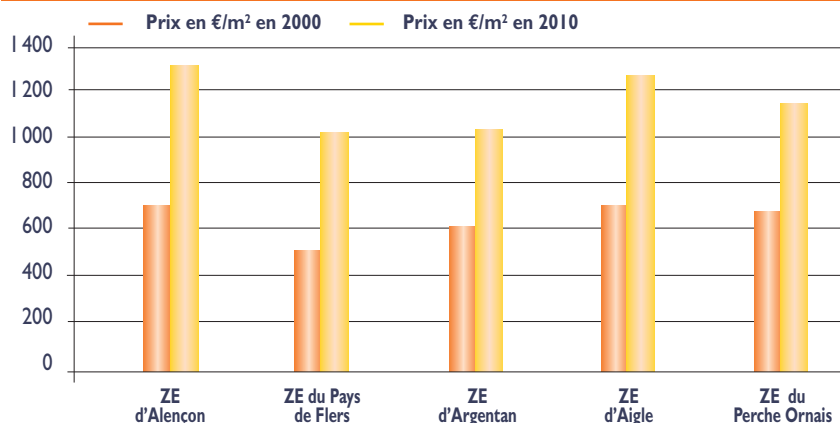
Source: RPLS.

Le segment du logement social est **fortement concurrencé par le locatif privé**, notamment dans l'**ancien** où les niveaux de **loyers du privé sont en moyenne inférieurs** à ceux du social sur les communes de l'Aigle, Argentan et Ferté-Macé. Sur **Alençon et Flers**, avec des loyers dans l'ancien quasiment égaux, le logement social n'a aucun avantage concurrentiel par rapport au secteur privé.

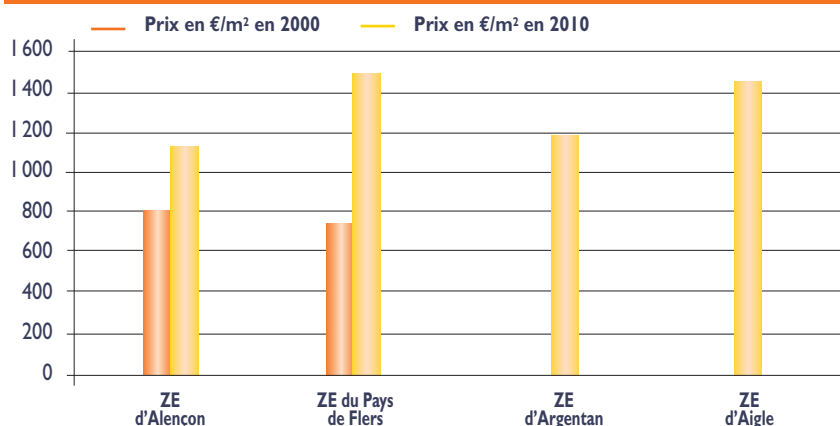
Sur les logements récents, le secteur social affiche des loyers plus bas, à l'exception de la commune de Flers, mais le différentiel est relativement faible et la concurrence demeure forte.

Les prix des mutations ont assez fortement progressé entre 2000 et 2010, en collectif comme en individuel. C'est toutefois le segment de l'habitat individuel qui enregistre les hausses les plus conséquentes sur l'ensemble des ZE.

Évolution du prix des mutations dans l'individuel (en €/m²)



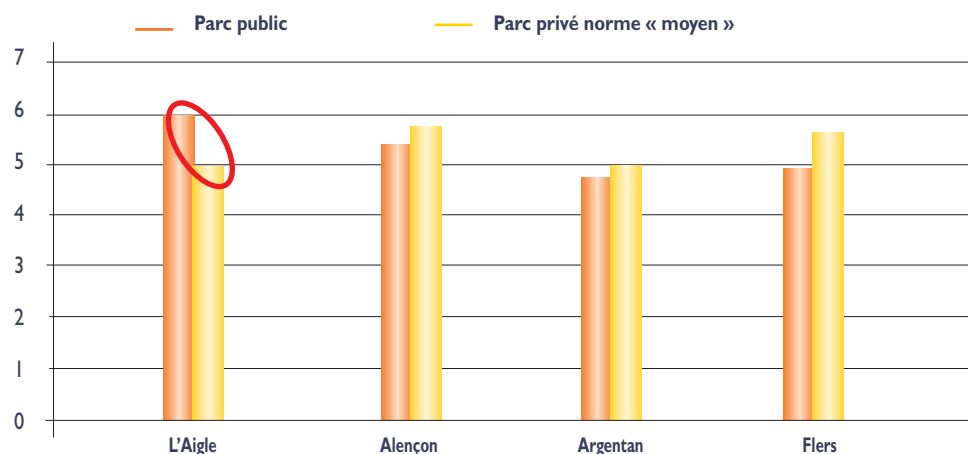
Évolution du prix des mutations dans le collectif (en €/m²)



Le logement social conserve son avantage concurrentiel face au marché de l'accession à la propriété privé dans l'ancien, dans l'habitat individuel et en collectif.

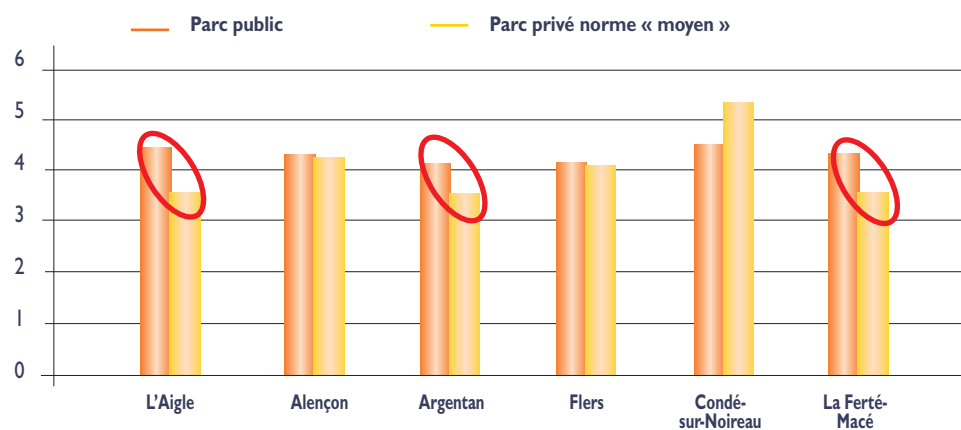
Toutefois, sur la ZE de Flers, cet avantage concurrentiel est relativement minime en individuel.

Loyers parc public/privé - logements de -10 ans (en €/m², sur les communes)



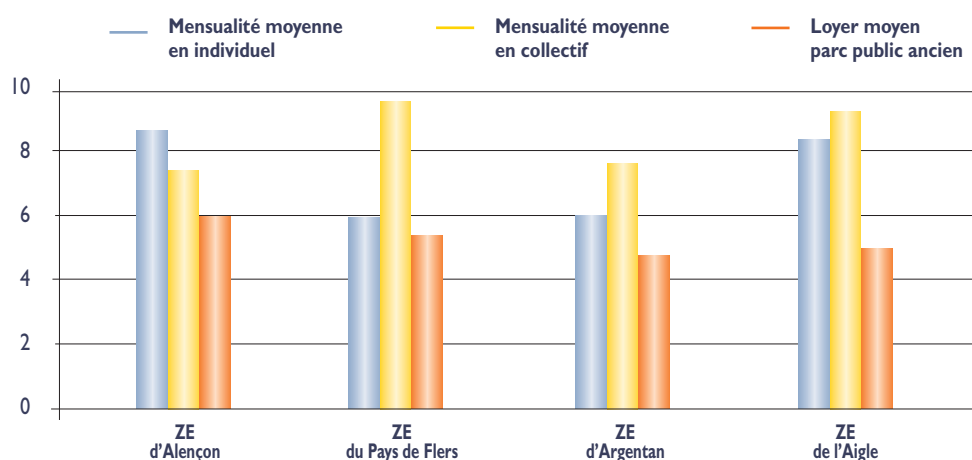
Sources: RPLS et Éditions Callon - Marchés locaux de l'habitat - Dreal Basse-Normandie et AR Basse-Normandie.

Loyers parc public/privé - logements de +10 ans (en €/m², sur les communes)



Sources: RPLS et Éditions Callon - Marchés locaux de l'habitat - Dreal Basse-Normandie et AR Basse-Normandie.

Comparaison entre le coût mensuel d'acquisition et les loyers du parc public (en €/m²)



Sources: Perval - Marchés locaux de l'habitat - Dreal Basse-Normandie et AR Basse-Normandie.

Point méthodologique : calcul du montant de remboursement mensuel pour un prêt sur dix-huit ans à 6 % d'un montant de 90 % du prix moyen en € constaté.

2. Gouvernance des politiques locales de l'habitat et documents programmatiques

CU d'Alençon

Trois principaux objectifs programmatiques dans le PLH 2012-2017

1. Diversifier les formes urbaines selon les secteurs de la CUA

Alençon

Des collectifs, habitats intermédiaires, individuels groupés, individuels libres sur petites parcelles = densité moyenne de 30 à 45 logements par hectare.

Certains types de logements ne sont pas suffisants : appartements T4-T5 pour familles, T3-T4 pour seniors, maisons T3 et T5 pour jeunes ménages.

1^e couronne

On trouve des petits collectifs dans les centres, des individuels libres sur des parcelles petites à moyennes et des individuels groupés avec une densité de 20 à 35 logements par hectare.

Certains types de logements sont insuffisants : appartements T3-T4 pour seniors ou jeunes ménages, maisons T4 pour jeunes ménages.

2^e couronne

On trouve des individuels groupés dans les centres-bourg, des individuels libres sur des parcelles moyennes à grandes avec une densité de 15 à 25 logements par hectare.

Certaines typologies de logements sont insuffisantes : maisons T4-T5 pour jeunes ménages.

2. Gérer la ressource foncière de manière économe

Alençon

Objectif de 720 logements/38 log/ha = 19 ha (sur 6 ans).

1^e couronne

Objectif de 660 logements/28 log/ha = 26 ha.

2^e couronne

Objectif de 300 logements/20 log/ha = 15 ha.

Total CUA

60 hectares (soit une moyenne générale de 10 hectares par an). Ce chiffre intègre les opérations en renouvellement urbain, pour limiter la consommation de terrains naturels ou agricoles devenus urbanisables.

3. Viser un volume de production permettant d'assurer l'équilibre démographique

Un objectif de **1 680 logements neufs** à produire est fixé pour les six années du PLH, soit **280 logements neufs par an**. Un **objectif sensiblement plus ambitieux** que la production constatée entre 2000 et 2008, dont la moyenne atteignait 241 logements par an. Cet objectif est décliné territorialement : 720 logements soit **120 par an pour Alençon** (y compris les logements à reconstruire dans le cadre de l'opération Anru), 660 logements, soit **110 par an, pour les communes de la 1^e couronne**, et 300 logements, soit **50 par an, pour les communes de la 2^e couronne**.

Pour le logement locatif social, l'objectif est de produire environ 570 logements sur la durée du PLH, soit 95 logements par an et 34 % de l'objectif total :

- **Alençon** : un objectif de **reconstitution de l'offre démolie** à hauteur de 0,8 %, soit **392 logements** ;
- de la **1^e couronne** : **20 % de la construction neuve soit environ 150 logements** sur la durée du PLH avec des objectifs de rattrapage par Saint-Germain du Corbéis, commune soumise à l'article 55 de la loi SRU ;
- de la **2^e couronne** : **10 % de la construction neuve, soit 30 logements**.

Des réflexions en cours et des plans d'action en matière de redynamisation du territoire

En termes d'aménagement du territoire, la communauté urbaine (CU) d'Alençon noue de plus en plus de **partenariats** et tend à se rapprocher de la collectivité locale **du Mans**, située à 40 km environ.

Des réflexions et échanges sont aussi actuellement en cours pour l'inscrire dans **un pôle métropolitain avec Le Mans et Tours**, les **migrations domicile-travail** entre la CU d'Alençon et Le Mans étant jugées relativement **importantes**, avec une fréquentation élevée de la ligne ferroviaire qui relie Alençon au Mans en trente minutes.

Faute d'emplois sur le territoire ou à proximité, les habitants tendent à élargir leur recherche sur Le Mans, qui bénéficie d'une population plus jeune, d'une activité économique beaucoup plus soutenue et d'une liaison TGV qui permet de relier Paris en moins d'une heure. La CU d'Alençon offre des possibilités de logement moins onéreuses dans un cadre de vie agréable.

Un des objectifs est ainsi de **développer une offre de logements en accession à la propriété en semi-collectif-maisons de ville** dans la ville centre de l'agglomération.

Plusieurs actions sont mises en œuvre pour **revitaliser le centre-ville d'Alençon et améliorer l'attractivité commerciale** du secteur. En effet, les commerces peinent à se maintenir du fait de la concurrence accrue des grandes surfaces situées à la périphérie et de la vente en ligne, des difficultés de stationnement en centre-ville, des horaires d'ouverture des magasins moins élastiques que ceux des centres commerciaux et du coût des loyers. Les logements situés au-dessus de ces commerces sont souvent vacants. Pour ceux uniquement accessibles par les commerces, ils servent d'espace de stockage, et pour ceux accessibles aux ménages, ils sont vétustes, non entretenus et à la limite de l'insalubrité.

La ville a ainsi lancé plusieurs projets sur ses propres fonds :

- un programme **d'acquisition/amélioration de logements**, dont une opération a été confiée à un bailleur social ;
- **l'aménagement des espaces** à proximité des commerces et l'amélioration de l'accessibilité du centre-ville via le réseau de bus ;
- **le recrutement d'un manager de ville et des commerces**, à l'origine de la création d'un office des commerces et de l'animation de l'association des commerçants ;
- **l'achat par la collectivité de locaux vides** pour les louer à des opérateurs économiques à des tarifs intéressants.

En matière d'habitat, la CU d'Alençon souhaite, sur le parc social, **poursuivre les actions qu'elle a engagées dans le cadre du PRU**. La **remise à niveau du parc social ancien en dehors du périmètre PRU** est un enjeu essentiel pour améliorer l'attractivité du territoire. Au regard du coût d'investissement pour les bailleurs et des contraintes normatives de plus en plus élevées, un **accompagnement financier par l'État est jugé nécessaire**. Pour sa part, la **CU d'Alençon a mis en place une aide à la réhabilitation à hauteur de 5 % du coût de revient**. Cette aide n'est pas

systématique. Afin de pouvoir arbitrer au mieux, l'agglomération engage un travail approfondi de mise à plat des besoins de réhabilitation du patrimoine social à partir de l'analyse des PSP des bailleurs. Ces 5 % du prix de revient de subventions s'appliquent également à l'offre neuve, et s'accompagnent d'une mise à disposition de terrains à l'euro symbolique.

En ce qui concerne le patrimoine privé, en plus du programme d'acquisition/amélioration sur le centre-ville d'Alençon, une **OPAH est en cours de réalisation**.

PLH de la CA de Flers: 2010-2016

Au 1er janvier 2013, la CA du Pays de Flers est passée de 14 communes à 25, rassemblant environ 36 500 habitants. Le PLH a été établi sur la base de l'ancien périmètre. Un PLUi, élaboré également sur cet ancien

périmètre est actuellement en cours d'approbation. Ce PLUi, qui intègre le PLH actuellement en vigueur, devrait être actualisé en 2015-2016 afin de tenir compte de l'évolution du périmètre de l'agglomération.

Un objectif de construction de 100 logements par an en moyenne sur la durée du PLH

L'espace communautaire est structuré en trois secteurs :

- la ville centre: Flers;
- le secteur périurbain: La Lande-Patry, La Selle-la-Forge, Saint-Georges-des-Groseillers (3 communes);
- le secteur rural: Aubusson, La Bazoque, Caligny, Cerisy-Belle-Étoile, La Chapelle-au-Moine, La Chapelle-Biche, Landigou, Montilly-sur-Noireau, Saint-Clair-de-Halouze, Saint-Paul (10 communes).

Une territorialisation des objectifs a été réalisée sur la base de la part de chaque secteur dans la production de 2004 à 2008, puis elle a été déclinée par commune :

- la **ville centre: 35 %, soit 210 logements** sur la durée du PLH;

- le **secteur périurbain: 29 %, soit 174 logements** sur la durée du PLH;

- le **secteur rural: 36 %, soit 216 logements** sur la durée du PLH.

Une hypothèse de **densité moyenne de 15 logements par hectare** a été posée, soit des besoins en foncier équipé en zones constructibles à l'horizon du PLH évalués à environ 45 hectares :

- la ville centre: moyenne de 20 logements/ha;
- le secteur périurbain: moyenne de 14 logements/ha;
- le secteur rural: moyenne de 10 logements/ha.

Un objectif de mixité sociale et générationnelle avec le développement d'une offre diversifiée de logements, dont 127 logements locatifs sociaux

Mixité sociale			
	Offre sociale	Promotion privée	Accession pavillonnaire
Ville centre (210 logements)	25 %	35 %	40 %
Secteur périurbain (174 logements)	20 %	30 %	50 %
Secteur rural (216 logements)	18 %	-	82 %

Un objectif de renouvellement, de diversification et d'équilibre de l'offre à vocation sociale, décliné en trois actions opérationnelles

- **Renouveler le parc locatif public ancien.**
- Poursuivre le **développement de l'offre de loge-**

ments sociaux sur tout le territoire de la CAPF.

- Favoriser l'**accession sociale à la propriété.**

L'offre de logements sociaux		
	PLUS	PLAI
Ville centre (53 logements)	36	17
Secteur périurbain (35 logements)	24	11
Secteur rural (39 logements)	35	4

PLH d'Argentan Intercom

Le périmètre de l'agglomération s'est agrandi au 1^{er} janvier 2014, passant de 12 communes à 26.

Un PLH, réalisé sur l'ancien périmètre, a été approuvé en 2013 pour la période 2014-2019. Il s'agit du deuxième PLH d'Argentan Intercom, mais le premier

avait été peu mis en œuvre. Ce PLH pourrait être actualisé pour tenir compte du nouveau périmètre mais il apparaît que les grands objectifs fixés ne seront que faiblement impactés.

Un objectif de construction de 80 logements par an sur la durée du PLH

L'objectif de construction sur le territoire a été fixé sur la base d'un scénario démographique visant une croissance de la population de 0,2 % par an sur la période du PLH.

Quatre principales caractéristiques motivent le choix de ce scénario :

- le traitement des espaces de zones d'activité permettant l'installation de structures nouvelles et, partant, la création d'emplois. Une entreprise spécialisée dans la logistique s'y est installée et a créé quelques emplois ;

- un hôpital qui fonctionne bien et dont le nombre d'emplois est passé de 500 à 800 ;
- le développement des voies de communication, notamment la ligne Paris-Grandville et l'axe routier vers Caen ;
- le retour sur la ville centre, pour profiter des services et/ou se rapprocher de leur famille, de personnes retraitées qui avaient quitté le territoire de l'intercommunalité.

Au total, il est prévu un objectif de construction de 80 logements par an sur la durée du PLH.

Un objectif de requalification et de renouvellement de l'offre d'habitat dans la ville centre

D'un point de vue qualitatif, un des enjeux est de requalifier et de renouveler l'offre d'habitat, privée comme sociale, dans la ville centre, qui est « désertée » au profit de la périphérie en raison d'un patrimoine qui ne correspond plus aux attentes des ménages dans le social comme dans le privé. Dans le parc social, les plafonds de ressources seraient également un souci pour loger certaines populations cadres (médecins, infirmières,

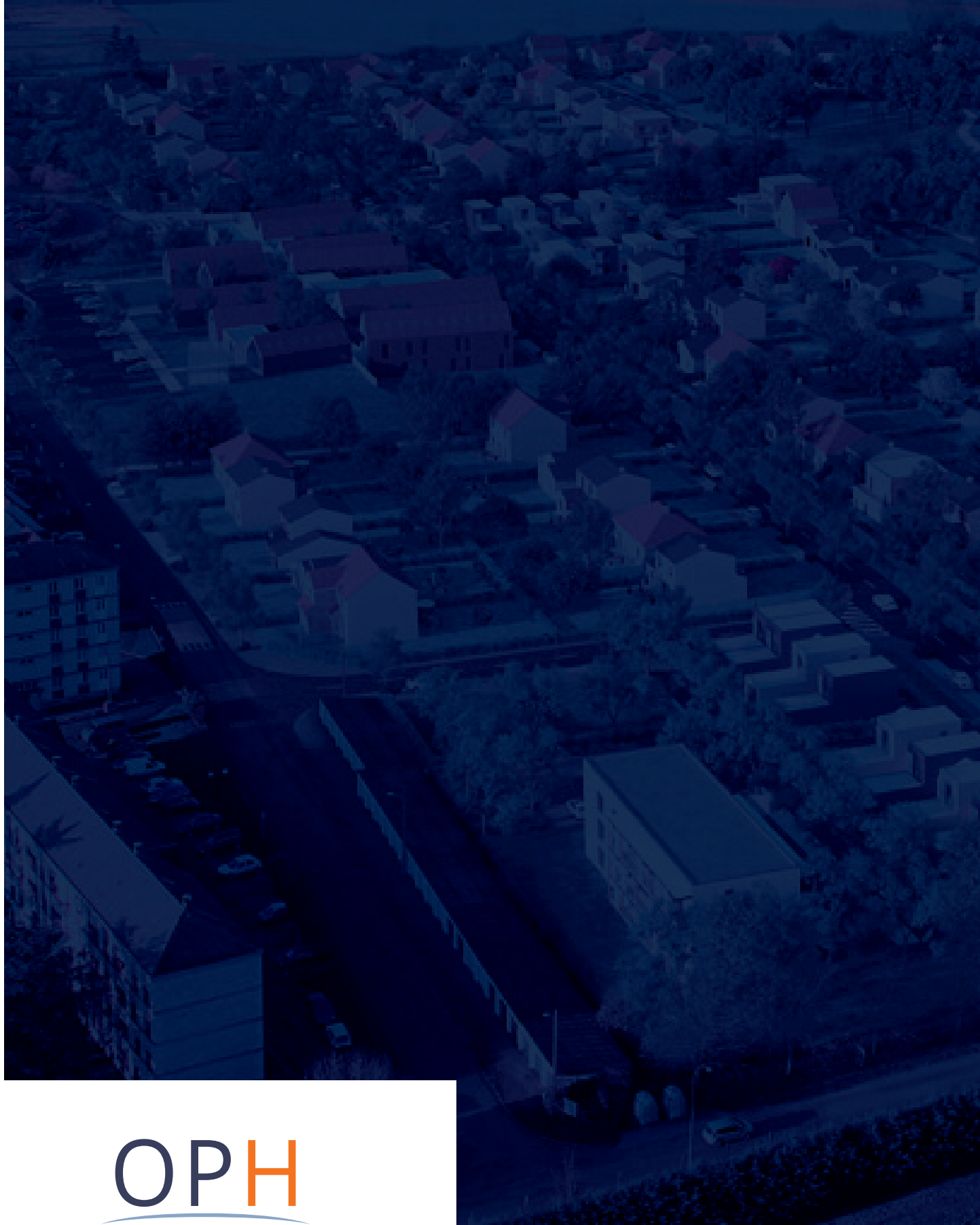
employés municipaux). Ainsi, pour exemple, sur environ 800 personnes employées au sein de l'hôpital, moins d'un tiers habitent dans la ville centre. S'ajoute à cette problématique de l'obsolescence du parc un enjeu de volume du patrimoine. En effet, un surplus d'environ 300 logements locatifs sociaux est estimé sur la ville centre.

FÉDÉRATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Édition novembre 2014

Conception, réalisation
Foka Kampinga-Pettenati

Impression sur papier 100 % recyclé
DEJALINK



FÉDÉRATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08
Tél: 01 40 75 78 00 • Télécopie: 01 40 75 68 17 • www.foph.fr
Membre de l'Union sociale pour l'habitat