

publié le 8/10/24
mis en ligne le 9/10/24



Programme Local de l'Habitat 2024-2030

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Conseil communautaire du 30 mai 2024

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

Sommaire

Diagnostic et éléments de bilan.....	5
1. Eléments de contexte	7
2. Emploi et mobilités professionnelles	15
3. Les grandes tendances démographiques	17
4. Mobilité et attractivité résidentielles	19
5. Peuplement et évolutions	23
6. Les différents marchés du logement	29
7. Le parc de logements	37
8. Le développement de l'offre de logements	43
9. Dynamiques foncières	44
10. Les besoins spécifiques	48
 Bilan synthétique du PLH 2014 -2020 prorogé	 53
 Synthèse du diagnostic et enjeux	 55
 Orientations et Objectifs.....	 58
Axe 1 : Permettre le regain démographique – Garder la mesure	59
Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale	60
Axe 3 : Repenser les modalités de développement résidentiel	61
Axe 4 : Poursuivre/intensifier l'action sur le parc existant	62
Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques	62
Axe 6 : Animer la politique communautaire	63

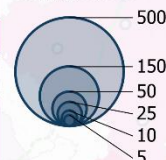
Programme d'actions	64
1. Propos introductif.....	65
2. Fiches actions.....	65
Traduire les orientations du PLH dans le(s) document(s) d'urbanisme	66
Mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions	68
Soutien au parc locatif « public »	70
Stratégie pour le locatif communal	72
Politique de soutien aux propriétaires pour l'amélioration du parc privé	74
Animation spécifique différenciée selon les secteurs	76
Animation spécifique en direction du parc vacant.....	78
Mettre en place une fiscalité incitative	80
S'appuyer sur le parc privé pour répondre aux besoins spécifiques.....	82
Agir pour les Gens du voyage	84
Mettre en place l'Observatoire de l'Habitat et du foncier	85
Animer le Programme Local de l'Habitat.....	87
3. Synthèse des ressources à mobiliser	89
 Annexes	 90
1. Annexe 1 : Méthode d'estimation des objectifs de développement résidentiel	91
2. Annexe 2 : Déclinaison de principes des objectifs de diversification	93

Diagnostic et éléments de bilan

Equipements et commerces

Répartition des équipements et commerces (hors artisanat et tourisme) 2021

Nombre d'équipements et commerces

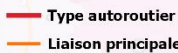


Nombre pour 1000 habitants



CA Grand Guéret

Réseau routier



Réseau ferré



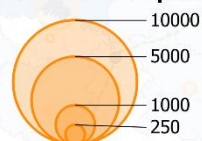
Sources : IGN / INSEE BPE
Traitement : Benoît Baduel
QGIS 3.18

Benoît Baduel conseil
stratégique de l'habitat

Emploi

Localisation de l'emploi au 1er janvier 2019

Nombre d'emplois

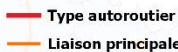


Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés



CA Grand Guéret

Réseau routier



Réseau ferré



Sources : IGN / INSEE
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-PLH 2024-2030
Date de télétransmission : 09/10/2024
Date de réception préfecture : 09/10/2024

1. Éléments de contexte

1.1. Un territoire qui se distingue par son rôle à l'échelle départementale

La première caractéristique du territoire communautaire réside certainement dans la dichotomie entre Guéret, préfecture du département, et les autres communes de la Communauté d'Agglomération ou du département. Cette dichotomie s'observe dans un nombre considérable de thématiques.

Un pôle en termes de commerces, d'équipements et de services

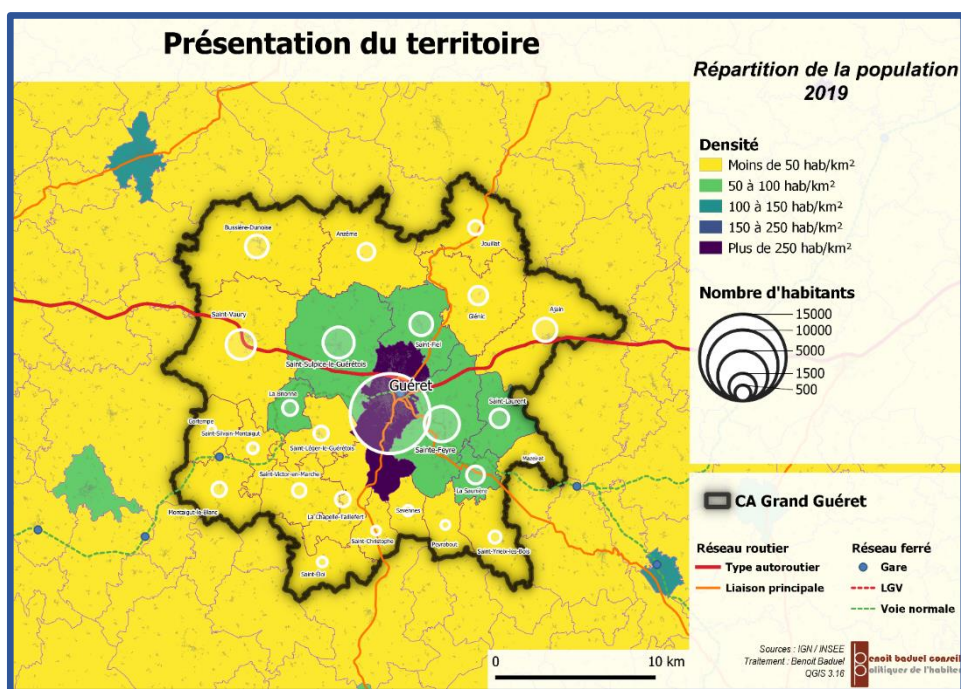
La Communauté d'Agglomération concentre par exemple **25% des équipements et commerces¹ du département** (16% pour la seule commune de Guéret). Ce taux passe à 46% si l'on considère uniquement les équipements et commerces de gamme supérieure (41% pour la commune de Guéret). Cette forte concentration est à rapprocher de la répartition de la population à l'échelle départementale. En effet, tout en bénéficiant d'une forte offre commerciale et d'équipements, la Communauté d'Agglomération ne représente que 24% de la population départementale et la commune de Guéret seulement 11%. La forte concentration des équipements, services et commerces de Guéret lui confère donc un rôle particulier à l'échelle du département et au sein de la Communauté d'Agglomération.

Un rôle de pôle d'emplois à l'échelle départementale

Avec **124 emplois pour 100 actifs occupés** résidant, la CA du Grand Guéret joue un rôle de pôle d'emplois au-delà de ses limites administratives. **Un tiers des 14 161 emplois recensés en 2019 sont d'ailleurs occupés par des actifs qui résident en dehors de l'EPCI**. Guéret, du fait de son statut de préfecture, concentre un nombre important d'emplois (près de 11 000), notamment dans la sphère administrative, et abrite un quart des emplois du département, avec un **taux de concentration de 217 emplois pour 100 actifs occupés**.

Des fonctionnalités qui se traduisent dans l'espace urbain

Ces spécificités du territoire communautaire se traduisent dans l'organisation urbaine du territoire, notamment au travers de la densité de population, et donc d'urbanisation.



¹ Source : Base Permanente des Equipements (INSEE) hors équipements liés au Tourisme et hors Artisanat

1.2.25 communes réparties en 4 typologies

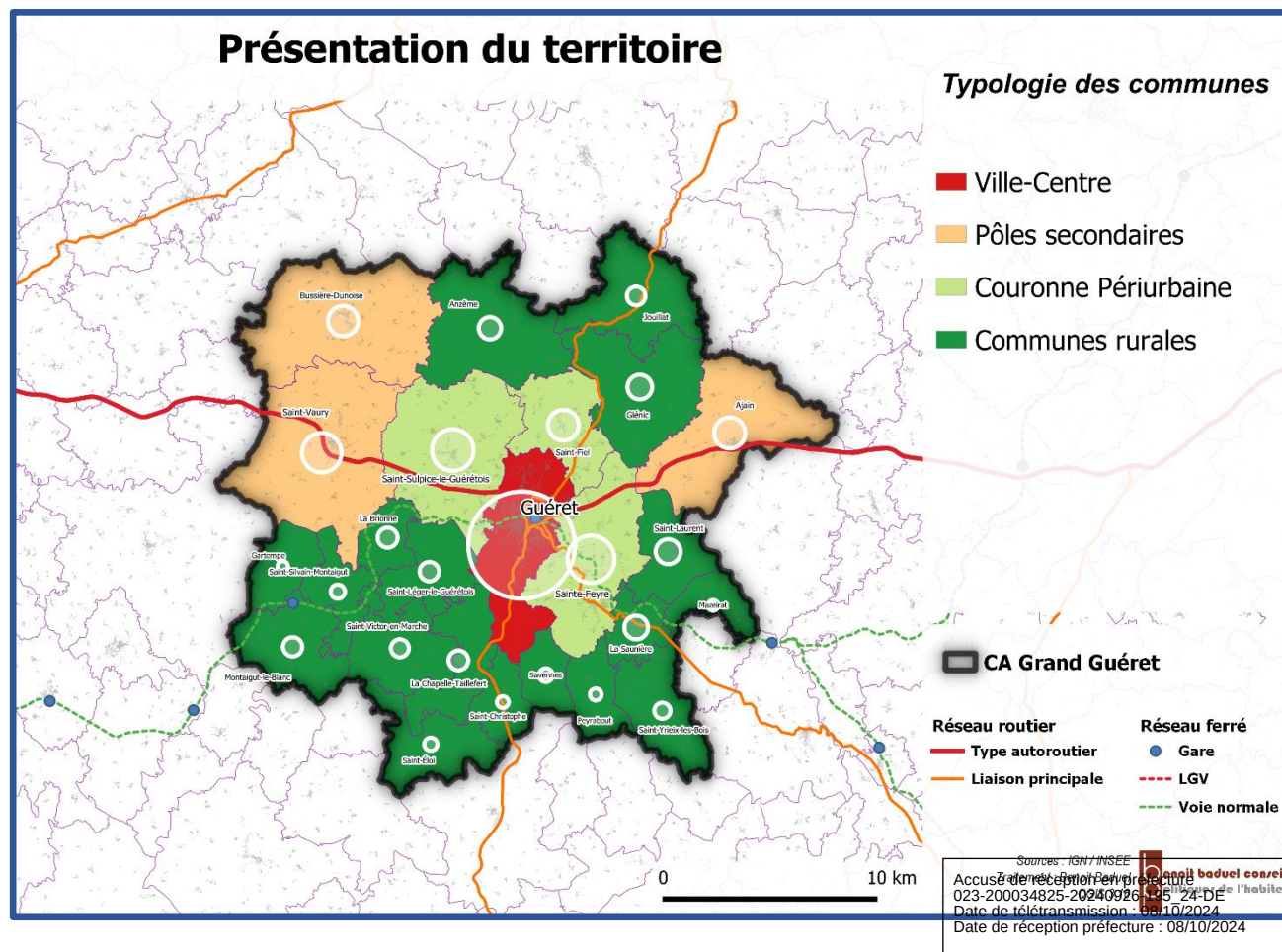
Afin de permettre la réalisation d'un diagnostic pertinent, tout en tenant compte de l'hétérogénéité du territoire et des spécificités communales, et afin de simplifier la compréhension du fonctionnement territorial, il a été décidé de répartir les communes en plusieurs typologies. Cette typologie prend en compte plusieurs éléments :

- Le particularisme de Guéret, à l'échelle locale et départementale,
- La densité d'emplois et d'équipements de chaque commune,
- La géographie du territoire, et notamment la proximité à Guéret.

Ainsi se sont dessinées 4 typologies :

- **La Ville-Centre**, qui se caractérise par la forte concentration d'emplois, de services et d'équipements ainsi que par son caractère urbain et sa forte densité ;
- **3 pôles secondaires** qui, dans une moindre mesure que Guéret, disposent d'une offre d'emplois et d'équipements importante comparativement aux autres communes. Il s'agit d'Ajain, Bussière-Dunoise et Saint-Vaury ;
- **3 communes de couronne périurbaine**, dont les caractéristiques sont finalement assez proches des communes rurales mais qui, du fait de leur proximité immédiate à Guéret, affichent quelques particularismes, notamment en termes de rythme de développement et d'économie. Il s'agit de Saint-Fiel, Sainte-Feyre et Saint-Sulpice-le-Guérois ;
- **18 communes rurales**, dont la fonctionnalité est essentiellement résidentielle.

Cette typologie a été soumise aux élus collectivement, lors du Comité de Pilotage de Lancement de la démarche d'élaboration du PLH, puis à chaque commune lors des entretiens individuels. **Aucune commune ne l'a remise en cause.**



1.3. Des territoires de projet

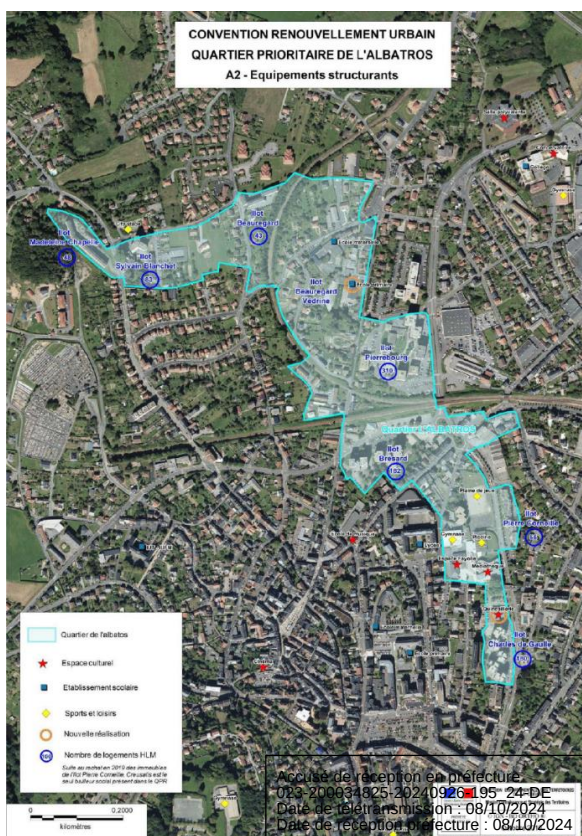
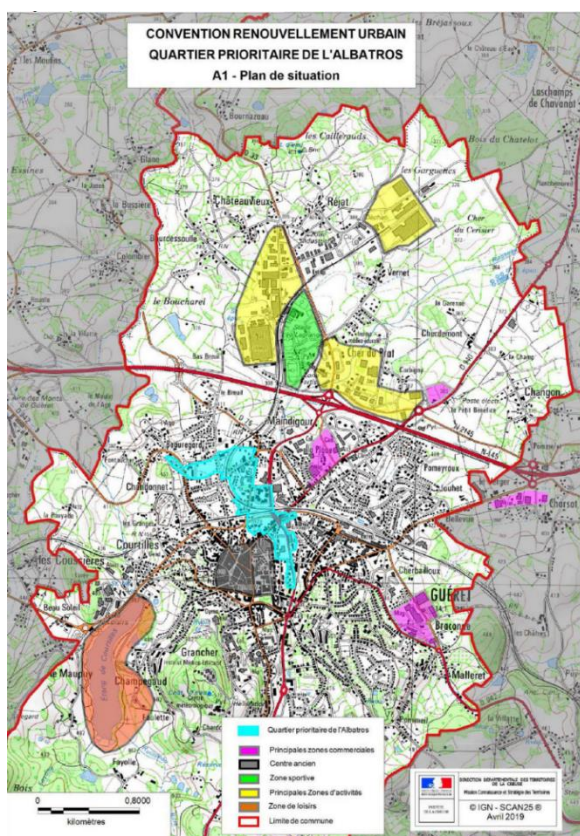
Le quartier prioritaire de l'Albatros à Guéret

La commune de Guéret abrite un Quartier Prioritaire Politique de la Ville (QPV) dénommé « L'albatros ». Ce quartier se caractérise notamment par sa large emprise urbaine (cf. carte ci-dessous) et son positionnement relativement central à l'échelle de la commune, notamment pour sa partie Sud. L'offre résidentielle au sein du QPV est très majoritairement constituée de logements sociaux (environ 85% des ménages- RPLS 2021 / Insee 2019) appartenant à un unique bailleur, Creusalis, et représente **environ la moitié des logements sociaux de Guéret et plus de 40% de l'ensemble du parc communautaire**. Ce poids conséquent du QPV dans l'offre locative sociale questionne les objectifs de mixité sociale à l'échelle de la Ville. Le QPV concentre en effet la grande majorité de l'offre « à bas prix » du fait de son ancienneté, mais également de la prédominance du parc en collectif (contrairement à ce qui s'observe en dehors de Guéret et dans le parc le plus récent). Ces caractéristiques du parc, combinées à un défaut d'attractivité (moins sensible dans la partie Sud du QPV), entraînent un peuplement très fragile. Le revenu médian par unité de consommation des ménages du QPV est inférieur de 35% au niveau communal avec un **taux de pauvreté estimé à 50% en 2019, contre 20% à l'échelle communale et 14% à l'échelle communautaire**. Le peuplement se caractérise également par une forte représentation des personnes seules (comparable au reste de Guéret) et des familles monoparentales (40% des ménages contre 14% à l'échelle communautaire).

Face à cette situation de précarité et de manque de mixité se déploient deux dispositifs sur le QPV :

- Le contrat de ville signé en 2015, comprenant près de 60 actions s'articulant autour de 4 enjeux :
 - L'attractivité du territoire et l'amélioration du cadre de vie de l'Albatros,
 - La création de valeurs, d'emplois et l'insertion professionnelle,
 - L'inclusion sociale et culturelle des populations fragiles,
 - La réussite éducative et la citoyenneté.

L'évaluation du Contrat de ville réalisée en 2022 montre que, malgré une mise en œuvre qualifiée de réussite, l'IDT (indice de développement territorial) a reculé plus fortement qu'en moyenne sur les QPV de la région, témoignant d'une forte dégradation du profil socioéconomique des ménages.



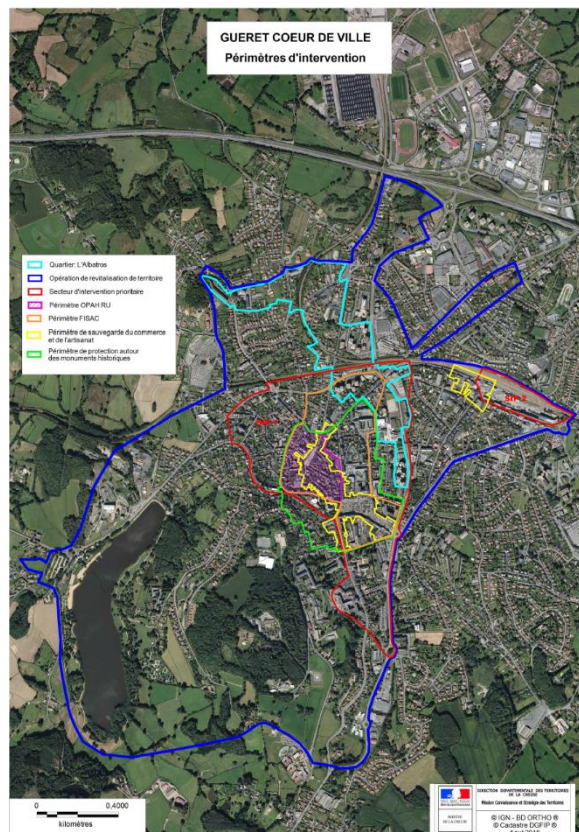
- Le Projet de Renouvellement Urbain, cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU et signé en 2020 intégrant notamment, en termes d'objectifs urbain :
 - La déconstruction d'une tour comprenant 75 grands logements (T3-T5),
 - L'aménagement et la résidentialisation des pieds d'immeubles,
 - La sécurisation et la création de cheminement doux,
 - L'implantation de la quincaillerie numérique (Tiers-Lieu) au cœur du quartier prioritaire,
 - La réhabilitation de 178 logements sur l'îlot Charles de Gaulle,

Au regard du diagnostic établi dans le cadre de ce PLH, il apparaît que les actions fortes de restructuration du parc et d'amélioration de l'offre ont contribué à une réelle amélioration en terme de fonctionnement du parc avec notamment une vacance qui a nettement diminuée.

Action Cœur de Ville à Guéret

La commune de Guéret émerge également au dispositif national Action Cœur de Ville qui se décline localement au travers d'une convention cadre dont la stratégie s'articule autour de 5 axes. Le premier axe stratégique, « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » concerne directement l'habitat et fixe plusieurs objectifs :

- Conforter la population et ramener des habitants en centre-ville ;
- Reconquérir l'habitat du centre-ville (centre ancien et quartier Albatros) en valorisant le cadre et conditions de vie, et ses atouts de centralité, et en le connectant mieux à l'hypercentre ;
- Retrouver une mixité sociale et intergénérationnelle en favorisant l'installation de couples ou familles plus aisés, de jeunes, notamment étudiants, de seniors ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien du centre-ville par la rénovation une rénovation globale des immeubles : façades et vitrines, parties communes, cours ou jardins intérieurs, logements ;
- Accompagner les propriétaires et les investisseurs dans la mise sur le marché d'une offre de logements de qualité qui réponde aux attentes des habitants ;
- Faire du centre-ville le site de la promotion de l'habitat domotique et de l'excellence énergétique ;
- Favoriser le recyclage de logements pour éviter l'étalement urbain.



La mise en œuvre de cette stratégie s'appuie essentiellement sur le projet de renouvellement et sur l'OPAH-RU, mise en place en 2021, sur le Centre Ancien de la ville (cf. paragraphe 1.5). Au-delà de l'habitat, le programme Action Cœur de Ville intègre de nombreuses actions relatives à la mobilité, l'aménagement des espaces publics et le renforcement du tissu économique local, notamment en centre-ville.

Saint-Vaury, Petite Ville de Demain

La commune de Saint-Vaury fait partie des Petites Villes de Demain. Dans le cadre de ce programme national, les collectivités éligibles peuvent bénéficier de soutiens financiers en termes d'ingénierie. En Creuse, c'est l'Agence d'attractivité départementale qui assure cette ingénierie. A ce stade, les travaux d'élaboration d'une stratégie pour la revitalisation du Centre-Ville, qui souffre d'une forte vacance résidentielle et d'un manque de dynamisme commercial, sont en cours. La commune devrait ainsi intégrer la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) déjà existante entre Guéret et la Communauté d'Agglomération.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

1.4. Un 3^{ème} Programme Local de l'Habitat....

... élaboré dans un contexte de relative urgence

Avec ce document, la Communauté d'Agglomération élabore son 3^{ème} Programme Local de l'habitat. Le précédent PLH, adopté le 25 septembre 2014, portait sur la période 2014-2020. Malgré sa prorogation, ce dernier n'est plus « exécutoire » depuis le 25 septembre 2022, et certaines de ces dispositions, notamment celles relatives au soutien financier pour le développement du logement locatif social ont ainsi été suspendues.

Le PLH précédent s'articulait autour de 4 grands engagements :

- La redynamisation des centres-bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre, pour des opérations de logements ou des opérations mixte ;
- La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels ;
- Le développement d'une offre de logements diversifiée et accessibles aux ménages modestes ;
- La mise en œuvre des préconisations du Plan Global de Déplacement pour une meilleure mise en cohérences des politiques d'urbanisme.

... élaboré avec peu de cadre programmatique.

Il est à noter que le territoire n'est pas couvert par un Scot et ce depuis l'abrogation du Scot du Grand Guéret le 19 novembre 2020. Des réflexions sont en cours pour élaborer un Scot à l'échelle départementale puisqu'aucun EPCI creusois n'est actuellement couvert par un tel dispositif.

De même, la Creuse ne dispose pas à l'heure actuelle d'un Plan Départemental de l'Habitat. Celui-ci est en cours d'élaboration, dans un calendrier similaire à celui du présent PLH.

En ce qui concerne les documents programmatiques généraux, le territoire ne dispose donc que du SRADDET, depuis 2020, qui est en cours de modification à ce jour.

... qui s'articule avec des évolutions importantes au sein de l'EPCI.

Parallèlement à l'élaboration du PLH, la **Communauté d'Agglomération élabore son PCAET**. Bien que les problématiques traitées par ces deux politiques publiques diffèrent largement, elles se retrouvent sur certaines thématiques et notamment l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat ainsi que, plus largement, sur le lien entre l'impact écologique des déplacements motorisés et l'aménagement du territoire, notamment la géographie du développement résidentiel.

Une autre évolution de taille est que **la Communauté d'Agglomération est désormais compétente en ce qui concerne l'élaboration des documents d'urbanisme**. Ainsi, l'élaboration d'un PLUI sera prochainement lancée. Cet outil sera **l'un des principaux leviers pour la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat** mais, au-delà, permettra une réflexion plus globale sur l'aménagement du territoire communautaire en intégrant une réflexion également autour du développement économique dont le dynamisme impacte fortement la problématique de l'habitat.

1.5. Une politique de l'habitat essentiellement tournée vers l'amélioration de l'Habitat

Actuellement, la politique communautaire de l'habitat s'articule essentiellement autour de quelques dispositifs, majoritairement orientés vers l'habitat existant :

- **Le soutien aux PIG départementaux** : Le Département pilote, par le biais du GIP Creuse Habitat, un PIG « Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique » et un PIG « Autonomie ». La CA vient abonder les aides financières aux particuliers éligibles aux aides de l'ANAH (Subvention Energie : prime de 1000 € pour les propriétaires occupants et 10% du montant HT des travaux pour les propriétaires bailleurs ; Subvention Autonomie : 15% du montant HT pour les Propriétaires Occupants et 10% pour les Propriétaires Bailleurs).

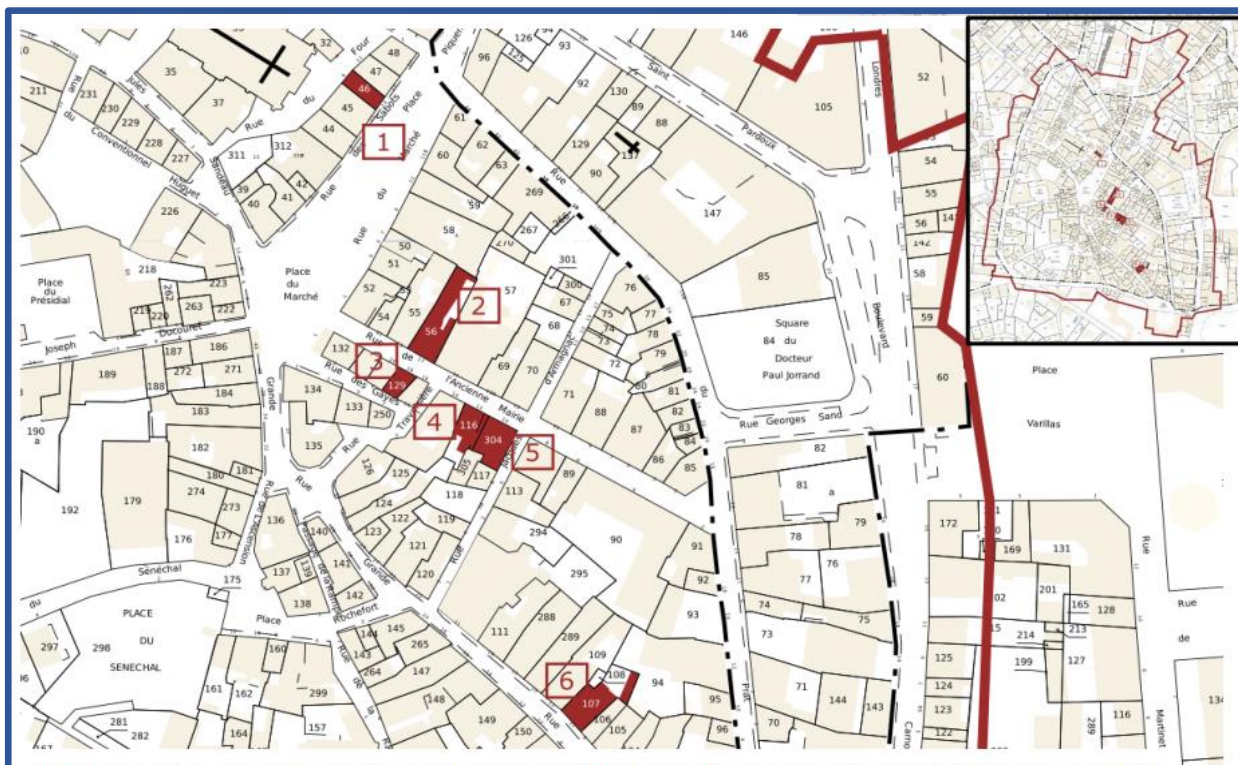
Accusé de réception en préfecture
023-200934825-20240926-195-2-DE
Date de télétransmission : 09/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

semblent plutôt efficaces, notamment auprès des PO, et la CA du Grand Guéret propose un niveau de soutien important qui, d'après le GIP, permet de faciliter le « bouclage » des dossiers, notamment pour les dossiers Adaptation (à la perte d'autonomie et de mobilité).

- **L'OPAH-RU du Centre-ville de Guéret.** En lien notamment avec le projet Guéret 2040 et dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, qui a mis la qualité de l'habitat et l'attractivité résidentielle au premier rang de ses priorités, une OPAH-RU a été mise en place sur le centre-ville de Guéret, avec un dispositif d'animation renforcé, s'étendant sur la période courant de janvier 2021 à janvier 2026. Au-delà de sa composante incitative, elle intègre également un volet coercitif et d'intervention publique directe, comprenant notamment :
 - L'opération de renouvellement urbain de l'îlot Carnot (dispositif National « Réinventons nos cœurs de ville »)
 - Une ORI (Opération de Restauration Immobilière) reconnue d'intérêt communautaire (délibération du conseil communautaire en date du 19 novembre 2020) et portée par l'Agglomération du Grand Guéret.
 - Une opération de traitement d'une situation de danger portant sur l'îlot « Conventionnel Huguet » et de compétence Ville, qui a fait l'objet d'un agrément de l'Anah en octobre 2022 pour son éligibilité aux financements RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre).

Les objectifs globaux sont évalués à l'amélioration de 105 logements minimum, répartis comme suit :

- 25 logements occupés par leur propriétaire ;
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 30 ravalements de façades et devantures commerciales (subvention est conditionnée à un projet de réfection de l'ensemble de la façade de l'immeuble) ;
- 10 primes accession ;
- 5 primes pour la gestion des logements par une Agence Immobilière Sociale.



La localisation des immeubles concernés par l'ORI dans le centre-ville de Guéret : au cœur du centre ancien et de l'OPAH-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) — Périmètre OPAH RU

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

On notera que ces objectifs ambitieux s'accompagnent d'un dispositif financier conséquent, avec un fort investissement de la CA du Grand Guéret et de la ville de Guéret en ce qui concerne le niveau de subventionnement :

- Pour les Propriétaires occupants
 - Jusqu'à 2000 € (CA Grand Guéret) + 1000 € (Guéret) pour les opérations d'amélioration de la performance énergétique ou adaptation du logement
 - En cas de travaux lourds pour des logements indignes ou très dégradés, jusqu'à 10 000€ (CA Grand Guéret) + 2 500 € (Guéret)
 - Une prime de la ville de 10 000 € pour les accédants à la propriété
- Pour les Propriétaires Bailleurs,
 - Des aides aux travaux jusqu'à 16 800 € (CA Grand Guéret) + 11 200€ (Guéret) par logement
 - Une prime de 2000 € par logement conventionné donné en gestion à une agence immobilière à vocation sociale
- Pour les projets portés par des organisme agréés Maitrise d'Ouvrage d'insertion : jusqu'à 33 6000 € (CA Grand Guéret) + 8400 € (Guéret)
- Le « Plan façade » s'est progressivement étendu à l'ensemble des centres-bourgs des communes de la Communauté d'Agglomération. Entre le 1^{er} janvier 2017 et la fin du 1^{er} trimestre 2023, 64 façades ont pu être rénovées avec le concours de l'aide communautaire.

Initialement, la politique communautaire de l'habitat incluait également une aide au développement du parc locatif social qui concourrait au financement des opérations de logement social à hauteur de 5% du coût TTC pour les opérations en acquisition amélioration et 2,5% pour celles en construction neuve. Ce financement venait en complément de celui des communes², axé sur la construction neuve.

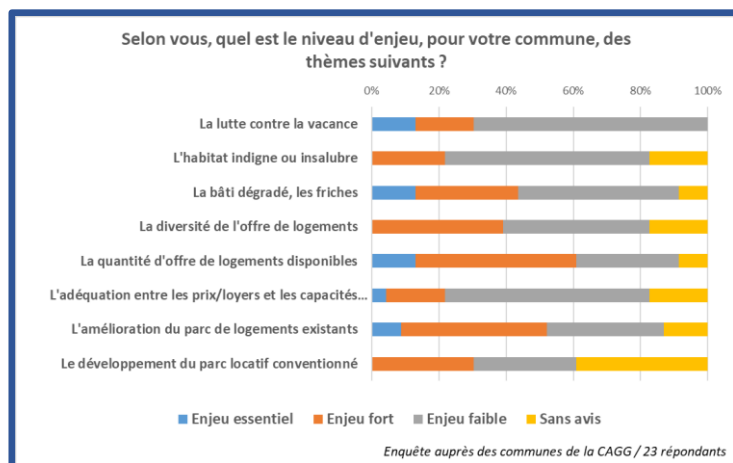
1.6. Une politique assez mal identifiée par les élus

Il ressort des échanges avec les communes que le PLH et la politique qui en découle était assez mal connue par les élus. Peu étaient au courant des subventions qui pouvaient être mises en œuvre à destination de l'habitat, qu'il s'agisse d'amélioration de l'Habitat ou de développement du logement social. In fine, seule l'aide à la réhabilitation des façades dans les Centres-bourgs semble bien identifiée par les élus.

De même, les PIG départementaux n'étaient pas clairement identifiés par la majorité des communes, posant la question du relais de l'information jusqu'aux habitants.

1.7. Une approche très quantitative de l'habitat par les communes

Certainement du fait de l'actualité autour du Zéro Artificialisation Nette, les échanges autour du PLH ont souvent touchés à la question de la capacité à construire dans une réflexion très quantitative. La politique de l'habitat est en effet souvent appréhendée par le prisme de la construction neuve et du développement pavillonnaire, comme le montre d'ailleurs les réponses à l'enquête. On pourra néanmoins noter la prise de conscience de l'enjeu énergétique, portée par une médiatisation croissante et un contexte de hausse massive des dépenses énergétiques.



² Actuellement, Creusalis est le seul bailleur qui intervient en construction neuve sous condition que la commune mette à disposition, le foncier, subventionne à hauteur de 7,5% du coût TTC de l'emprunt.

Point bilan : L'amélioration du parc privé, 85% du budget Habitat

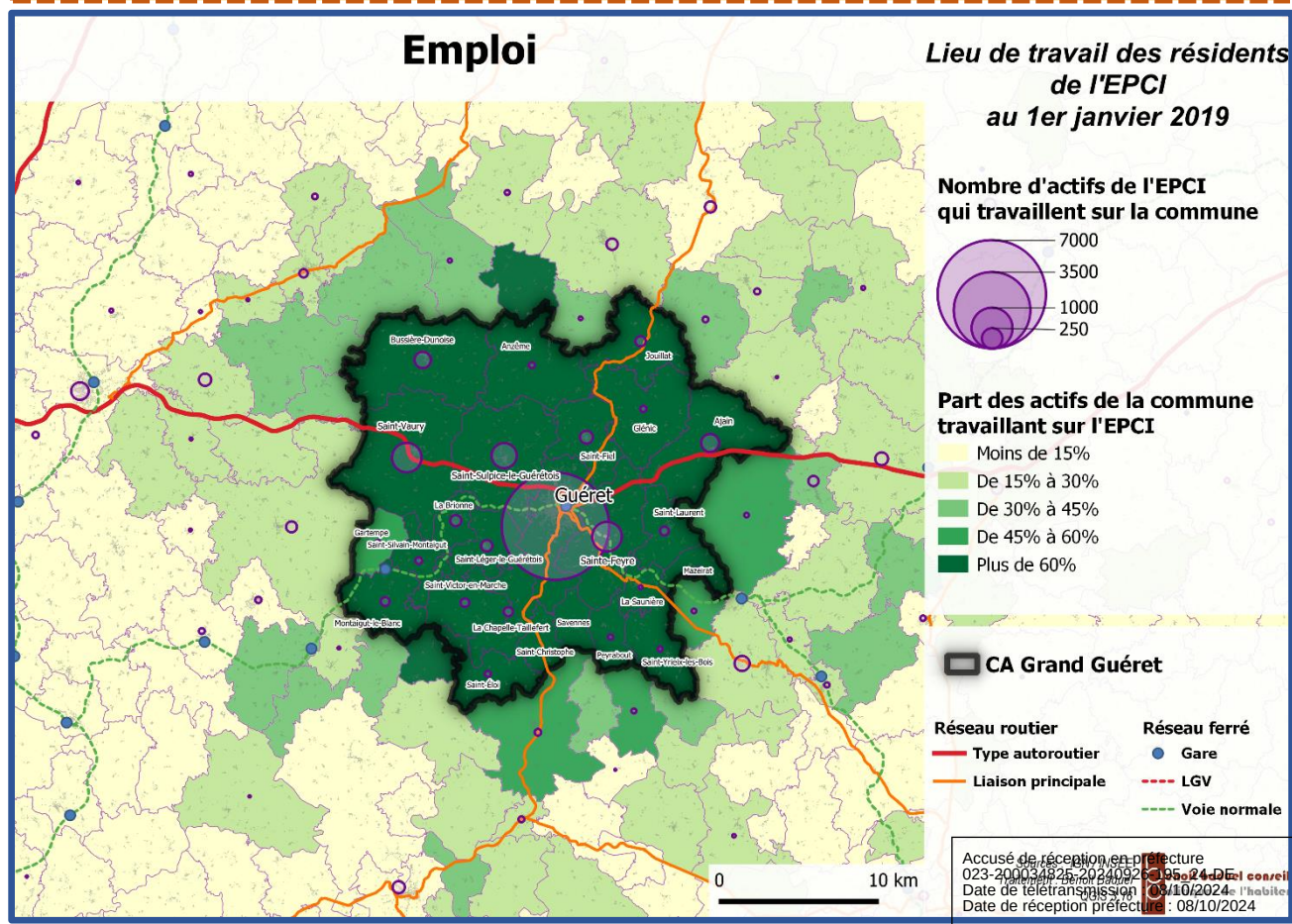
Sur la période 2017-2022, les dispositifs en place sur le territoire communautaire (hors OPAH-RU) ont permis d'accompagner 476 dossiers d'amélioration de l'habitat

- 174 dossiers « amélioration énergétique » : 17 960 € de travaux, subventionnés à 53% en moyenne)
- 142 dossiers « Adaptation » (7 852 € de travaux, subventionnés à 71% en moyenne)
- 7 dossiers relatifs « Habitat indigne » (49 184 € de travaux, subventionnés à 95% en moyenne)
- 87 dossiers « Assainissement » (8 926 € de travaux, subventionnés à 20% en moyenne)
- 2 dossiers « Bailleurs » (78 346 € de travaux subventionnés à 27% en moyenne)
- 64 dossiers relatifs « Façades » (27 789 € de travaux, subventionnés à 16% en moyenne)

Dans le cadre de ces 476 dossiers, la CA a engagé 755 600 € de subventions, **soit 125 930€ par an**, auxquels il convient d'ajouter une participation de l'ordre **de 14 000 € / an** pour l'animation du PIG (Animation + participation aux charges du GIP Creuse Habitat). La CA participe également au financement du SDEC23 qui assure le portage de la plateforme RENOV23 et propose un service d'accompagnement et de conseil pour la réhabilitation énergétique à hauteur d'environ **10 000 € par an depuis 2021**

En ce qui concerne l'OPAH-RU du Centre-ville, la CA finance une partie du dispositif d'animation pour un cout moyen de l'ordre de **67 000 € par an** depuis 2021. Depuis sa mise en œuvre, l'OPAH a permis d'accompagner la réhabilitation de 23 logements (16 façades, 3 PB Energie, 4 PB Energie et LHI) pour lesquels la CA a versé 122 925 € de subventions. 18 Logements ont également été accompagnés mais rénovés en dehors des dispositifs Anah.

A titre de comparaison les financements destinés au logement locatif social ont bénéficié d'un budget moyen inférieur à 25 000 € par an sur 2021-2023



2. Emploi et mobilités professionnelles

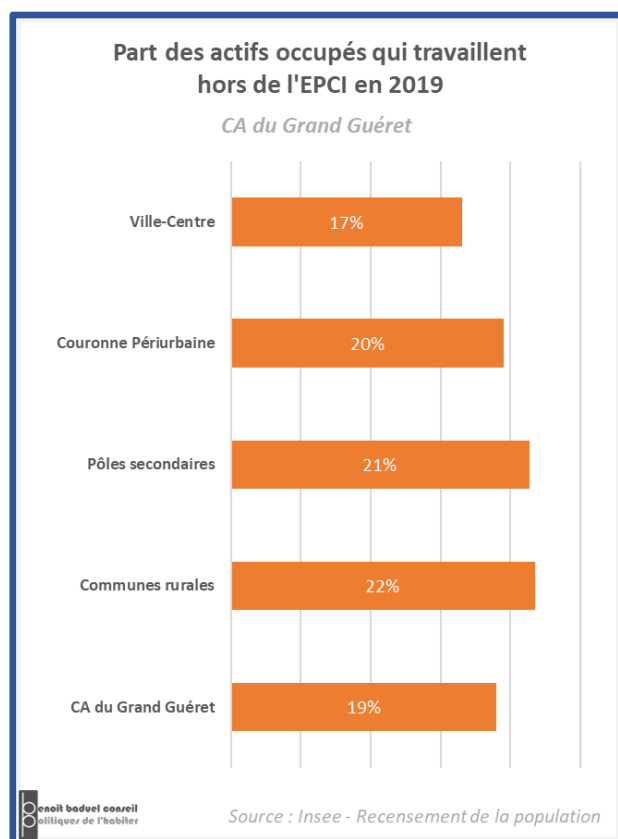
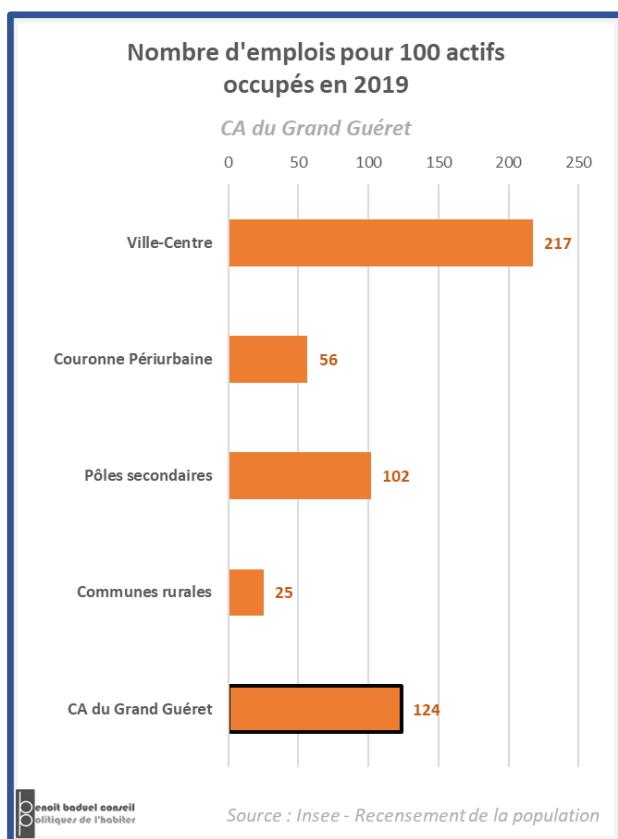
2.1. Un rôle économique de Guéret qui se renforce

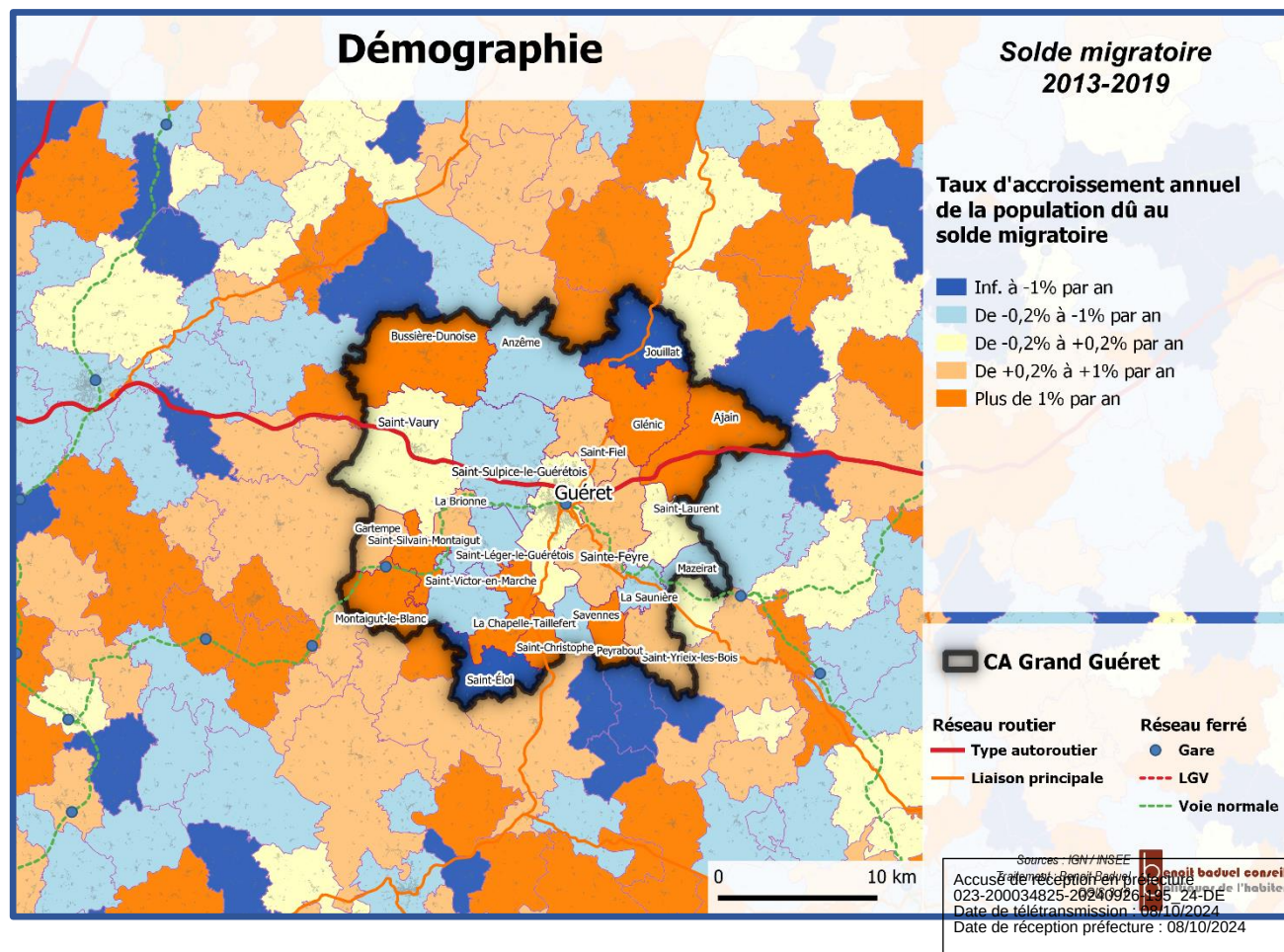
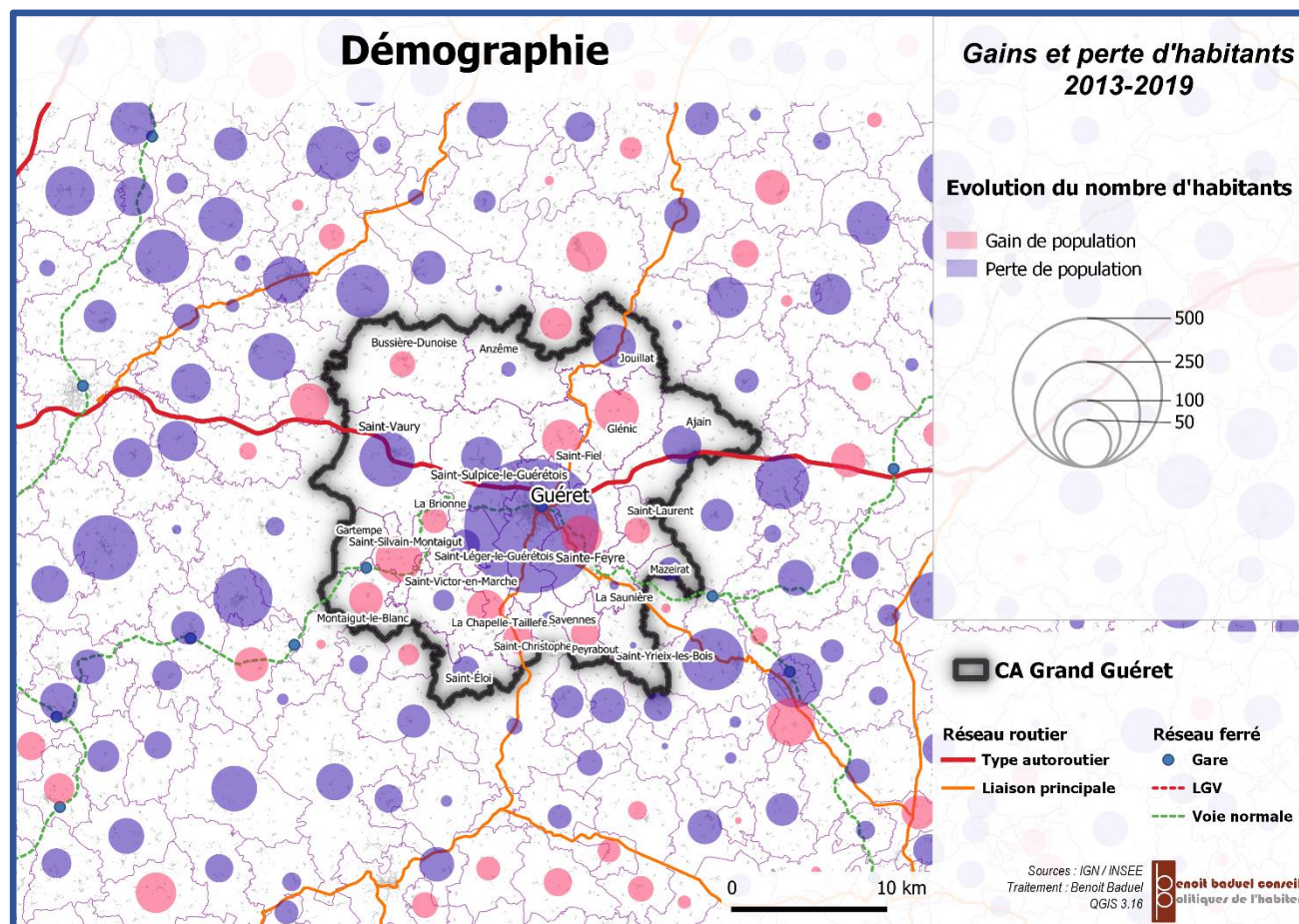
Le rôle économique de la CA est avant tout assuré par **Guéret, qui concentre environ les 3/4 des emplois du territoire** communautaire, soit 217 emplois pour 100 actifs résidants.

Depuis 2008, et malgré une **évolution à la baisse du nombre d'emplois sur la commune** (perte d'environ 750 emplois soit une baisse de 7%), le rôle économique de la commune s'affirme. En effet, en 2008, l'indice de concentration d'emploi n'était que de 197 emplois pour 100 actifs résidants, témoignant de la **forte diminution du rôle résidentiel de la commune au profit de son rôle économique**.

Ce sont donc 81% des actifs occupés de la CA du Grand Guéret qui travaillent sur l'EPCI, dont **60% sur la seule commune de Guéret**.

Les pôles secondaires affichent un relatif équilibre entre leurs fonctionnalités économiques et résidentielles alors que **les communes rurales ou périurbaines jouent un rôle clairement résidentiel**.





3. Les grandes tendances démographiques

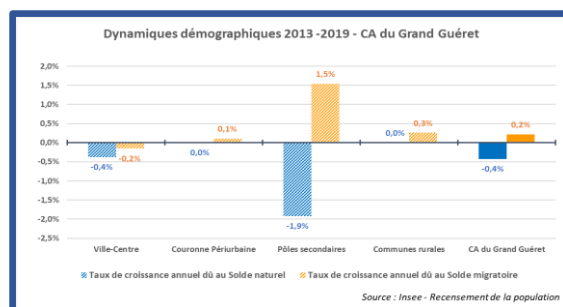
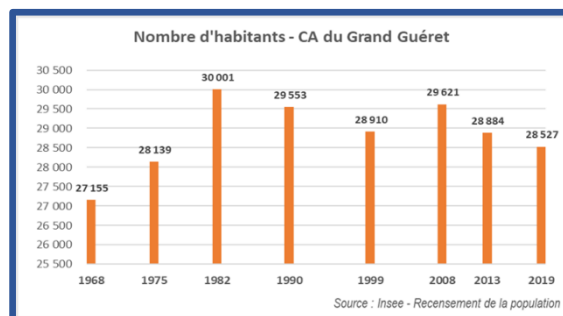
3.1. Un territoire qui perd des habitants

Au 1^{er} janvier 2019, le territoire communautaire comptait **28 527 habitants, soit environ 1 100 de moins qu'en 2008**.

Sur la période 2013-2019, le nombre d'habitants a décliné de 0,2% par an. La déprise est donc nettement moins forte que ce qui s'observe à l'échelle départementale (-0,6% par an), ou sur les EPCI limitrophes.

Cette déprise démographique est néanmoins **limitée par un solde migratoire faiblement positif sur la période (+0,2% par an)**.

Les dynamiques démographiques récentes ne sont cependant pas homogènes. **C'est sur la Ville-Centre que cette perte de population est la plus rapide**, bien qu'elle ralentisse en comparaison de la période précédente (2008-2013). Les pôles secondaires sont également fortement touchés par cette déprise mais affichent une forte attractivité résidentielle. **Sur les communes périurbaines, le nombre d'habitants se stabilise** après une période de très forte croissance (+0,9% par an de 2008 à 2013). Les communes rurales sont quant à elles dans une dynamique de faible développement, grâce aux dynamiques migratoires.

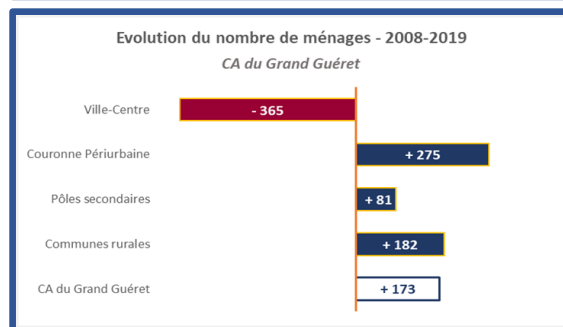
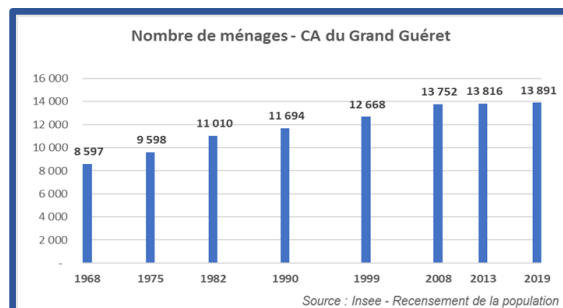


3.2. Mais un nombre de ménages stable

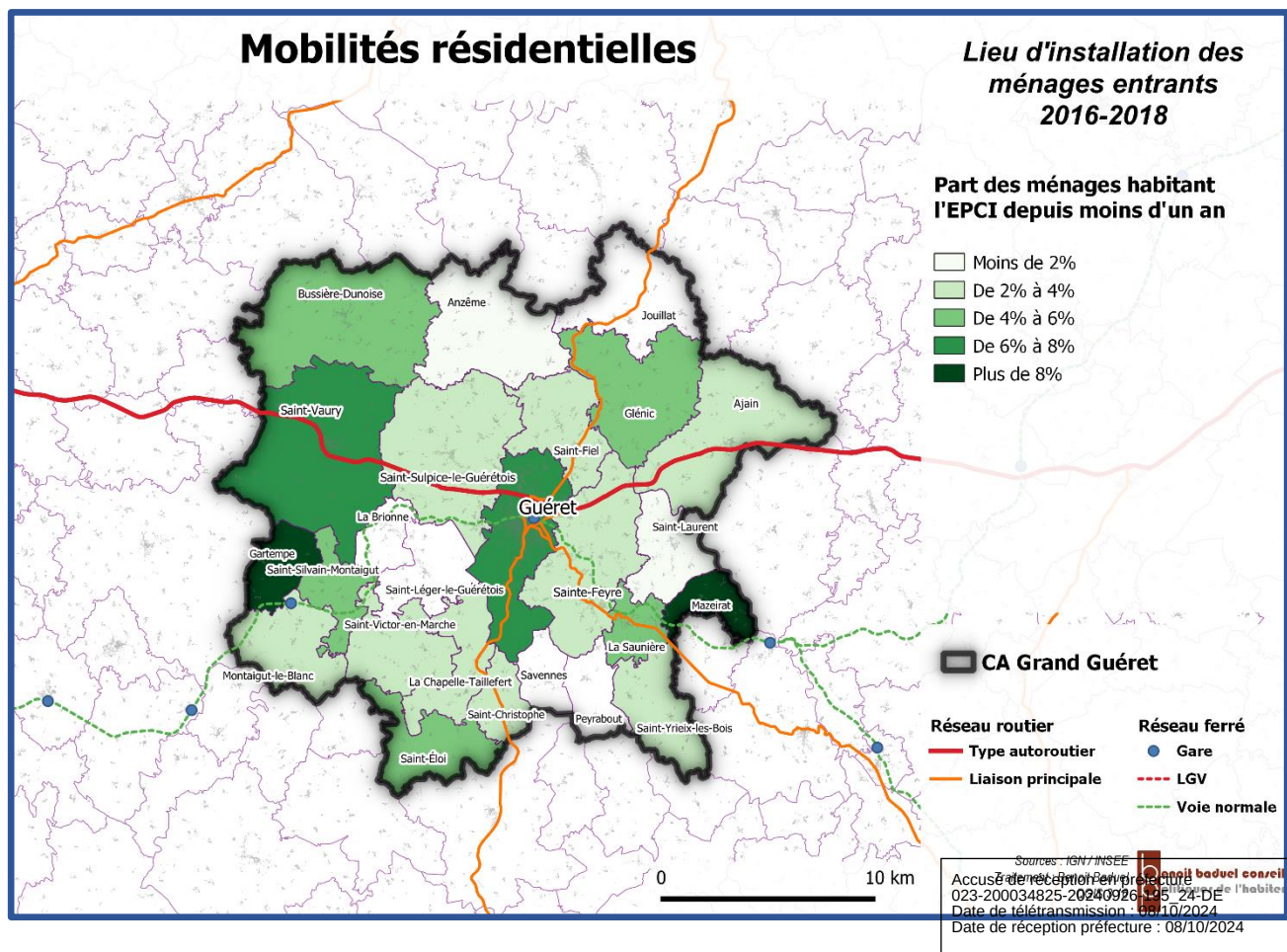
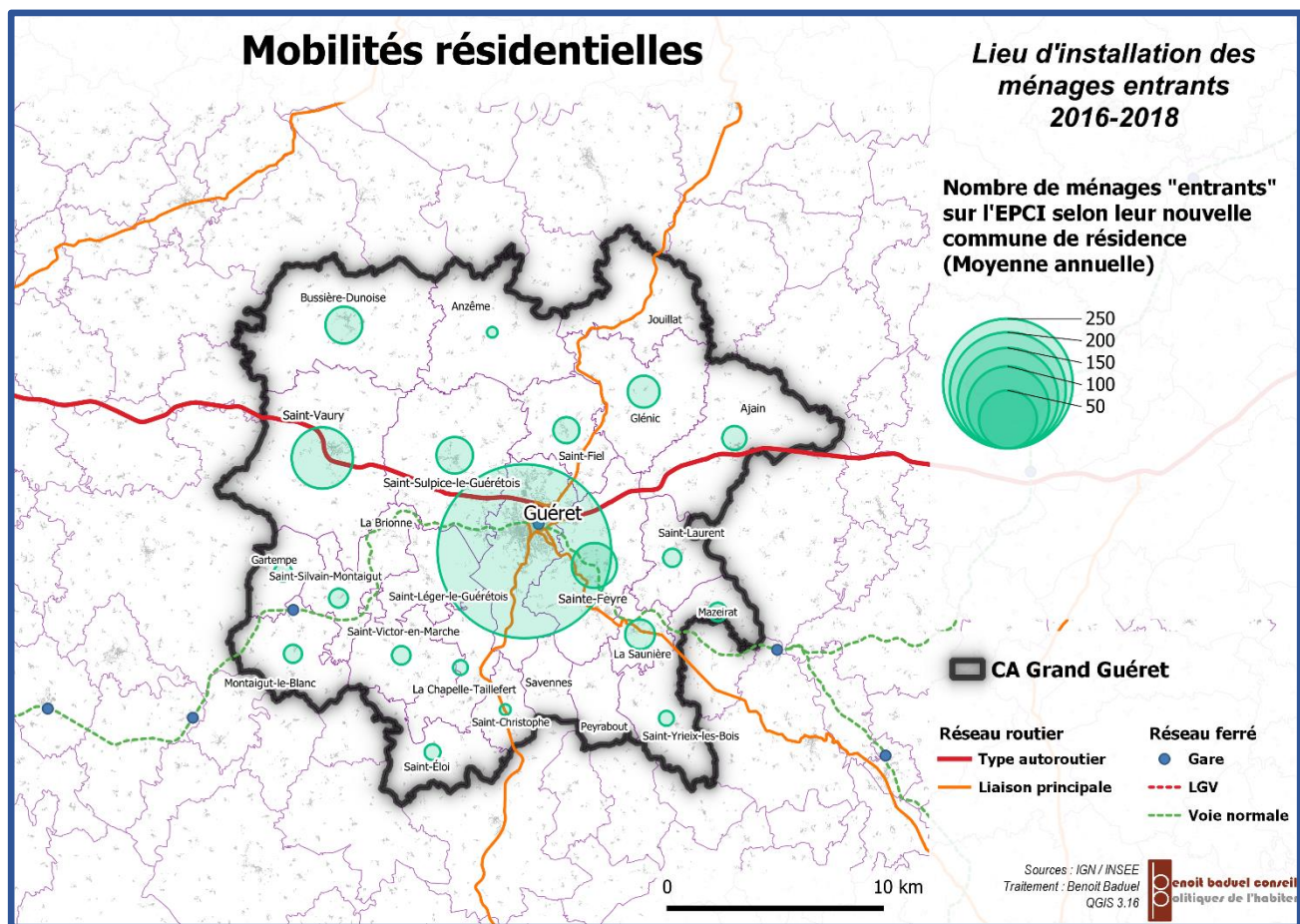
Malgré cette déprise démographique assez franche, le nombre de ménages est stable, même en légère hausse depuis 2008, pour atteindre 13 891 en 2019.

Ce phénomène traduit une **diminution conséquente de la taille des ménages de la CA du Grand Guéret**. Ceux-ci comptaient 1,97 personnes en moyenne par ménage en 2019, contre 2,07 en 2008.

Cette stabilité globale cache cependant de fortes disparités³. **Alors que la Ville-Centre perd des ménages, les autres communs en gagnent.** Ce gain est particulièrement important pour les communes de la couronne périurbaine, avec une augmentation de plus de 12% du nombre de ménages entre 2008 et 2019.



³ Les différences de résultats observables entre les 2 graphiques sont liées à l'utilisation, dans le premier graphique, des résultats de l'exploitation principale du Recensement de la Population, alors que le second graphique se base sur les exploitations complémentaires.



4. Mobilité et attractivité résidentielles

4.1. Des mouvements équilibrés avec l'extérieur

Au cours des années 2016, 2017 et 2018, le nombre de ménages ayant quitté le territoire communautaire⁴ est sensiblement égal au nombre de ménages s'étant installés sur le territoire communautaires, soit environ **650 ménages annuellement**. Environ **5% des ménages de la CA l'habitent donc depuis moins d'un an et Guéret accueille 79% de ces nouveaux ménages**

4.2. Des profils assez proches entre « entrants » et « sortants »

On observe en effet, une **relative similarité des profils entre les ménages s'installant sur l'EPCI et ceux le quittant**.

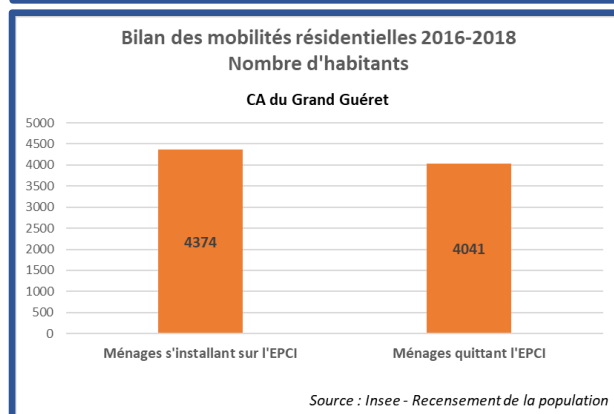
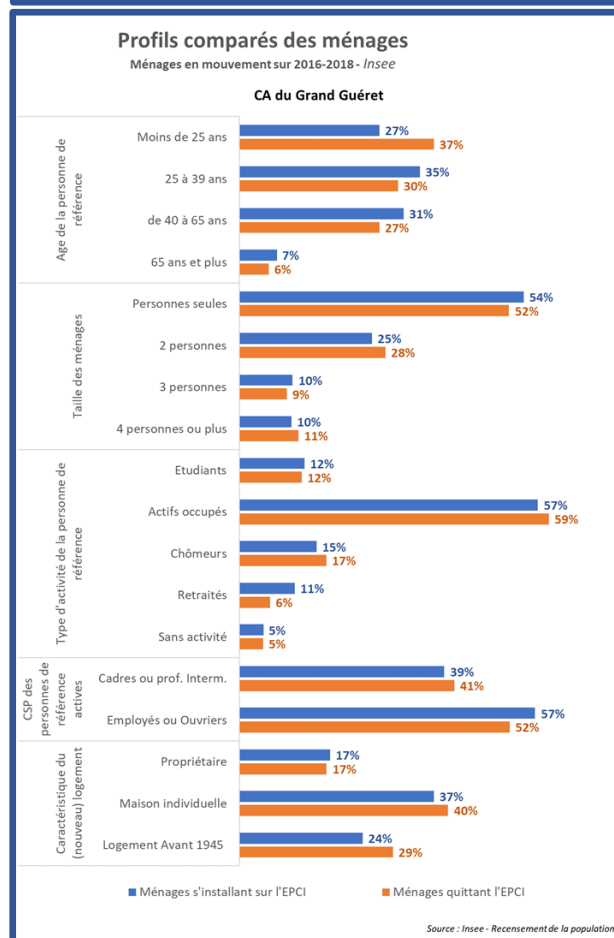
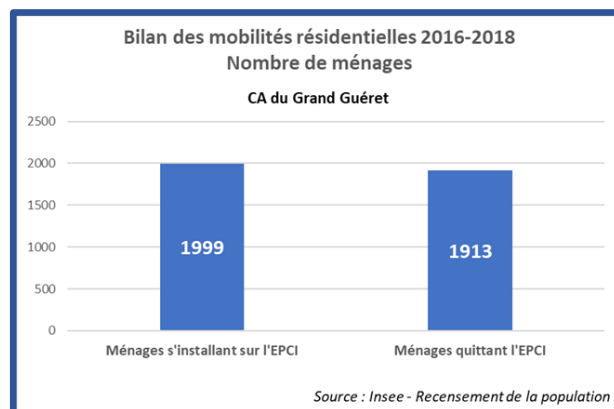
La principale différence concerne l'âge des ménages⁵, en effet **la part des moins de 25 ans est très nettement supérieure parmi les ménages sortants** alors que les entrants sont nettement plus souvent situés entre 25 et 65 ans. La part des plus de 65 ans est comparable.

Cette différence n'est **pas spécifiquement due, comme on pourrait le penser, aux départs des étudiants** puisque leur part est comparable parmi les entrants et les sortants.

On compte en revanche **une part un peu plus importante d'actifs** (occupés ou au chômage) **parmi les sortants que parmi les entrants**, qui sont plus souvent retraités. Parmi les actifs, les entrants sur le territoire sont un peu plus souvent des CSP « moyennes ou basses ».

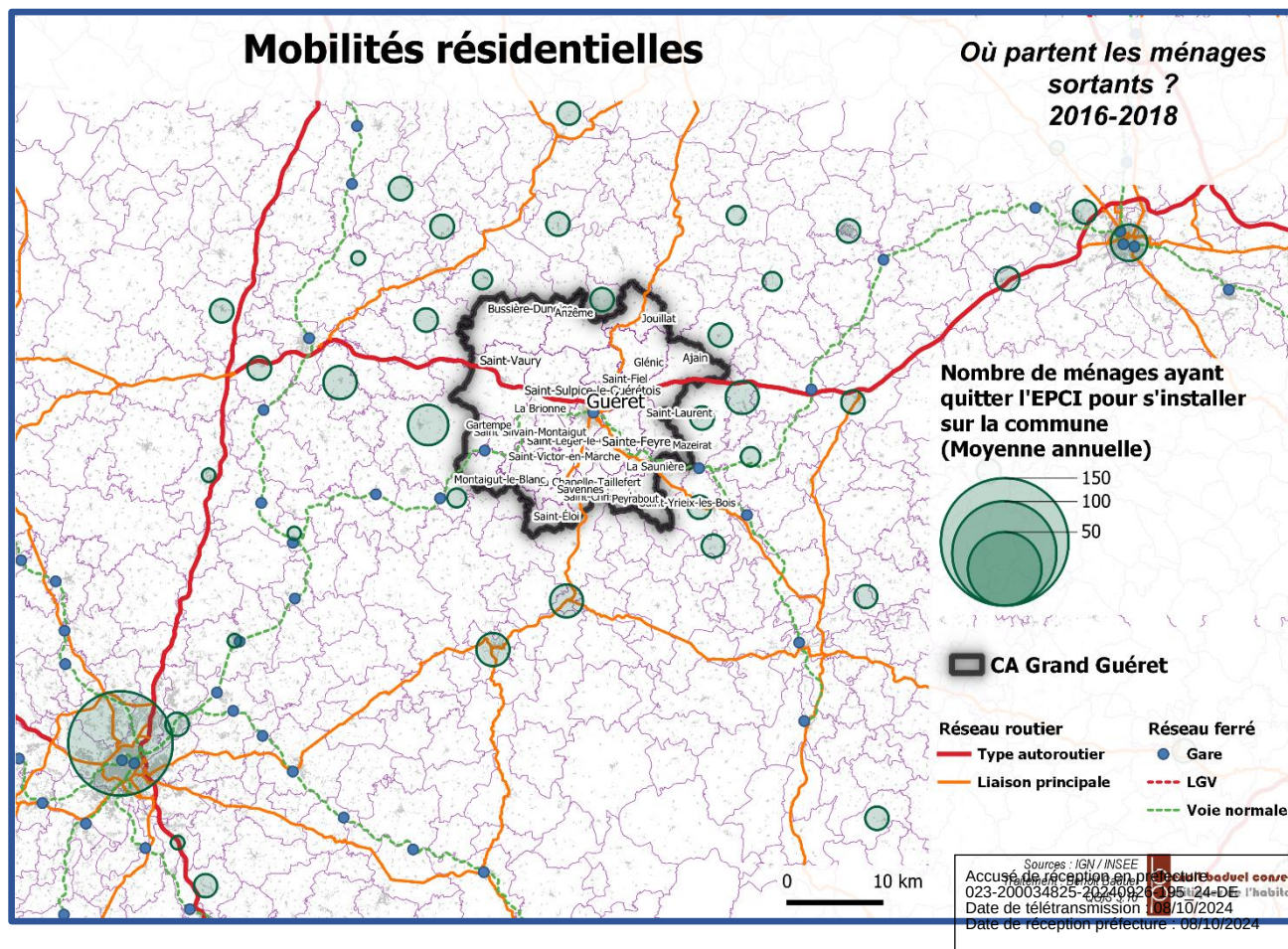
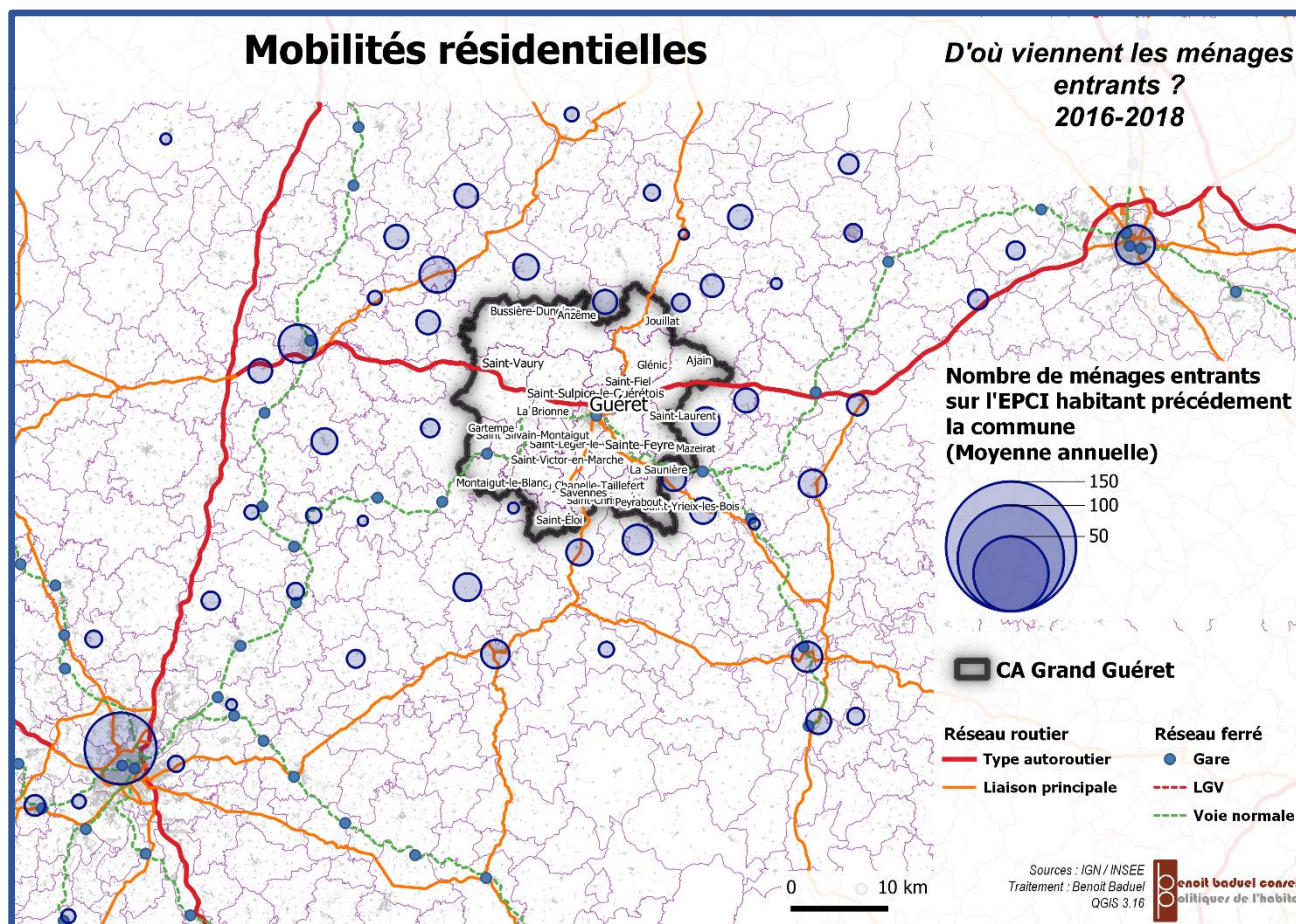
Ce constat pose la question du rôle de la dynamique économique sur le profil d'attractivité résidentielle dont peut bénéficier le territoire.

En ce qui concerne la composition des ménages, on observe que les entrants sont un peu plus souvent des personnes seules que les sortants. Cependant, **la taille moyenne des ménages entrants est légèrement supérieure** (2,19 personnes/ménages) à celle des sortants (2,11) conférant ainsi un **solde migratoire légèrement positif en termes d'habitants**.



⁴ Données issues du recensement INSEE, exploitation complémentaire, ne tiennent pas compte des ménages ayant émigré à l'étranger depuis l'EPCI. Le nombre d'entrants en provenance de l'étranger est de 500 en 2016, 499 en 2017 et 499 en 2018.

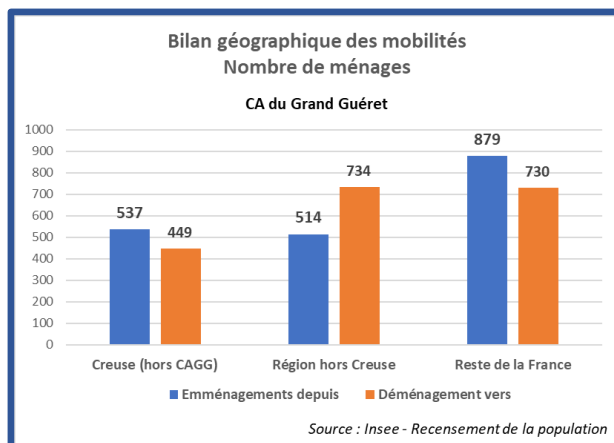
⁵ Age de la personne de référence du ménage



4.3. Un équilibre des mobilités grâce à l'attractivité hors Région

Le solde des échanges avec le reste du département est positif pour la CA. On dénombre plus de ménages quittant un autre EPCI creusois pour s'installer sur le Grand Guéret que de ménages allant s'installer vers un autre secteur de la Creuse depuis l'EPCI. Il en est de même lorsqu'on examine les échanges avec la France entière, hors Nouvelle Aquitaine. On notera **que 45% des entrants sur l'EPCI habitaient hors Région précédemment.**

En revanche, les échanges sont plutôt en défaveur de la CA lorsque l'on examine les mobilités avec les autres départements de la région.



4.4. Un phénomène de périurbanisation familiale qui alimente la croissance des communes périphériques

Sur 2016-2018, **2765 ménages ont changé de logement au sein du territoire communautaire**, soit environ 920 mouvements par an.

L'essentiel de ces mouvements (57%) sont des mouvements qui se réalisent en interne à Guéret.

Le nombre de ménages quittant Guéret pour une autre commune de la CA (344) est globalement équivalent à celui des ménages s'installant sur Guéret depuis une autre commune (351) sur la période. Cependant, le profil des ménages est différent et cet équilibre apparent cache **une perte d'habitants de l'ordre de 210 personnes⁶ (soit 70 par an) pour la Ville-Centre**, traduisant une dynamique de périurbanisation familiale.

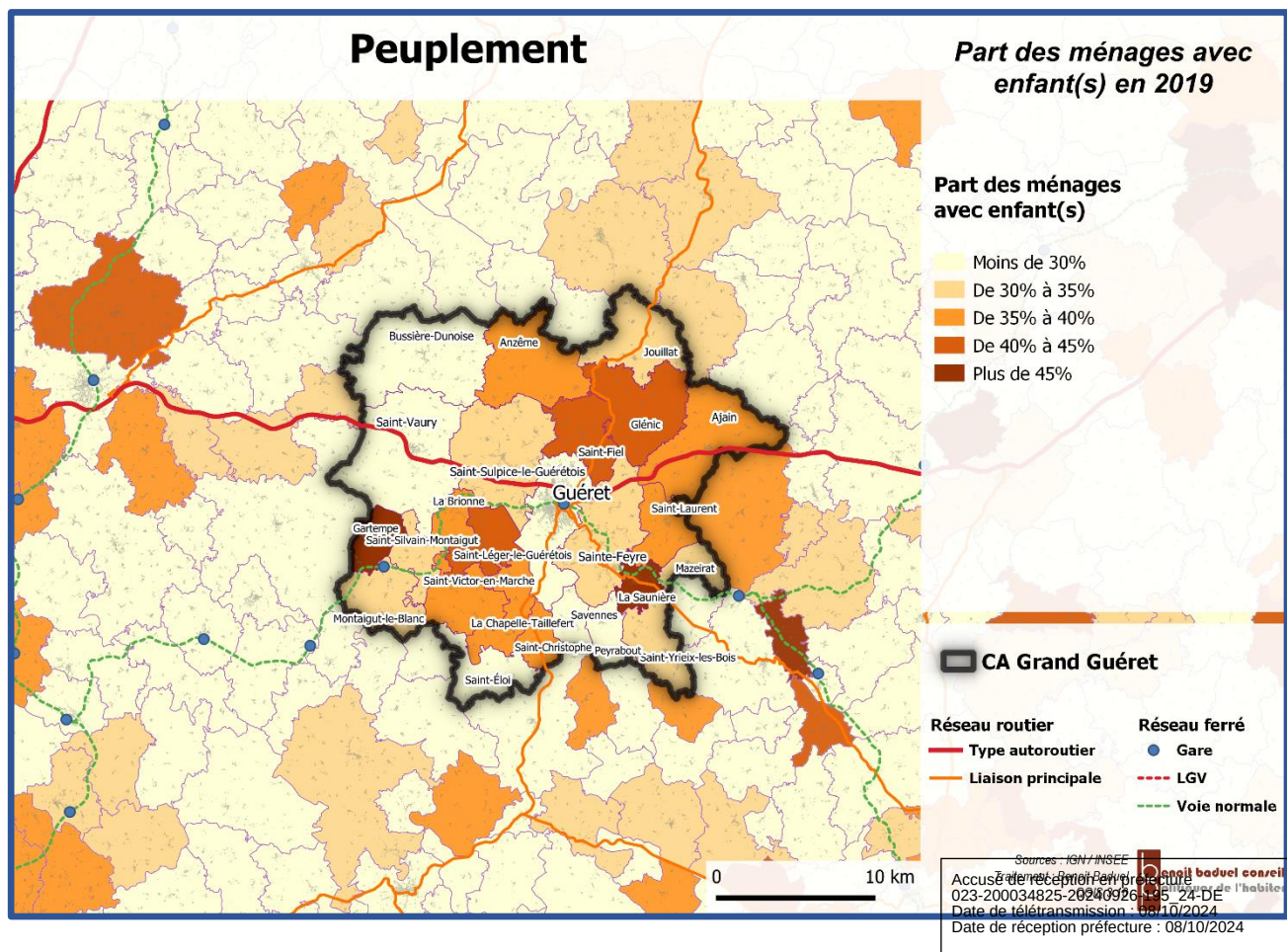
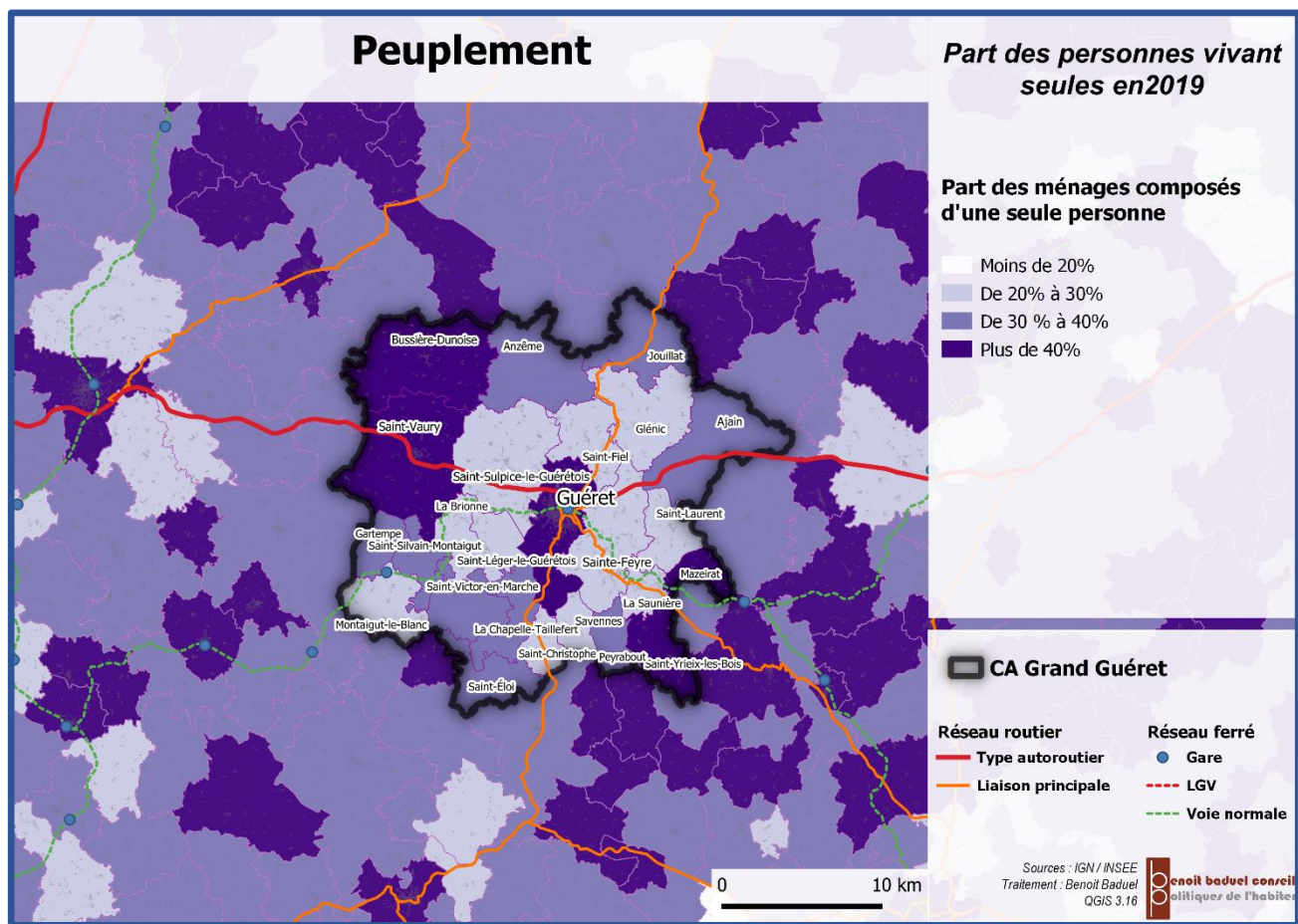
Cette dynamique apparaît comme un **moteur essentiel du développement des communes de la couronne périurbaine** (44% des emménagements) et des communes rurales (31% des emménagements). A l'inverse, **les mouvements depuis les autres communes de la CA vers Guéret ne représentent que 20% des nouveaux guéretois** (14% pour les ménages s'installant depuis une commune périurbaine ou rurale)

Mobilité résidentielle interne à l'EPCI - 2019-2018 - INSEE					
En nombre de ménages		Lieu de résidence antérieur			
		Ville-Centre	Pôles secondaires	Couronne Périurbaine	Communes rurales
Lieu d'emménagement	Ville-Centre	1583	117	105	129
	Pôles secondaires	67	62	56	20
	Couronne Périurbaine	151	15	121	0
	Communes rurales	126	35	30	147

Mobilité résidentielle interne à l'EPCI - 2019-2018 - INSEE					
En nombre d'habitants		Lieu de résidence antérieur			
		Ville-Centre	Pôles secondaires	Couronne Périurbaine	Communes rurales
Lieu d'emménagement	Ville-Centre	3381	179	162	267
	Pôles secondaires	168	150	56	83
	Couronne Périurbaine	347	15	196	0
	Communes rurales	300	50	30	405

Mobilité résidentielle interne à l'EPCI - 2019-2018 - INSEE					
Taille moyenne des ménages		Lieu de résidence antérieur			
		Ville-Centre	Pôles secondaires	Couronne Périurbaine	Communes rurales
Lieu d'emménagement	Ville-Centre	2,14	1,53	1,54	2,07
	Pôles secondaires	2,53	2,42	1,00	4,25
	Couronne Périurbaine	2,30	1,00	1,62	
	Communes rurales	2,39	1,43	1,00	2,76

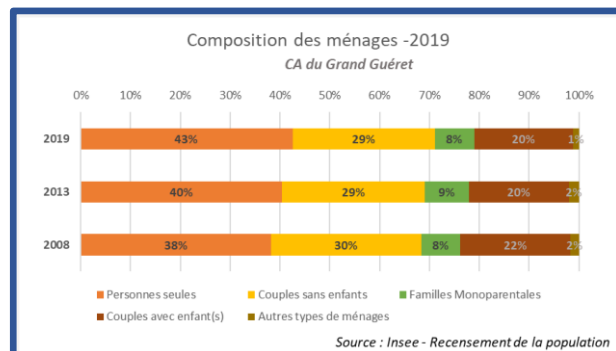
⁶ Habitants âgés d'au moins 1 an.



5. Peuplement et évolutions

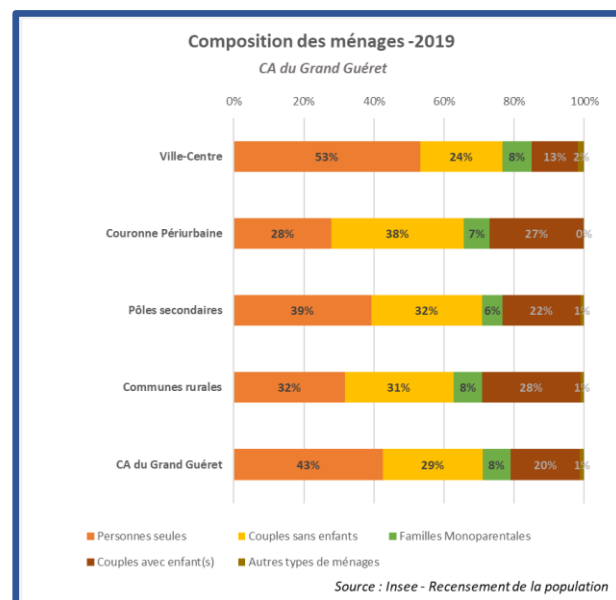
5.1. Une très forte part de personnes seules, notamment sur la ville-centre

Les ménages du territoire communautaire se caractérisent par la **surreprésentation des personnes seules** (43% des ménages contre 41% sur la Creuse, 38% sur la Région), **dont la part augmente sensiblement**, avec une **forte dichotomie entre Guéret**, où plus de la moitié des ménages sont des personnes seules, **et les autres communes**.



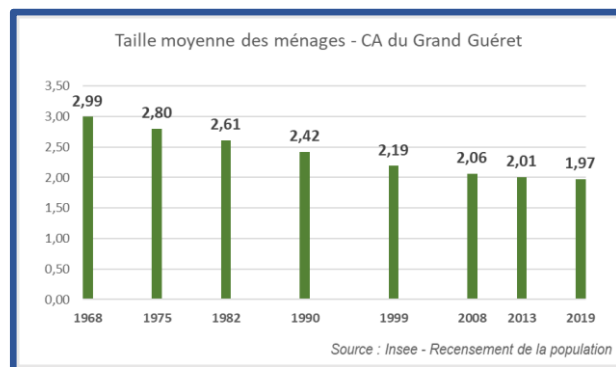
5.2. Un profil plutôt familial hors Guéret

Si à l'échelle communautaire, les ménages avec enfant(s) ne représentent que 28% des ménages (27% à l'échelle de la Creuse, 31% en Nouvelle-Aquitaine), ils représentent 34% hors Guéret, conférant au territoire un **profil plutôt familial comparativement à l'ensemble de la Creuse** et aux communes proches de la CA.

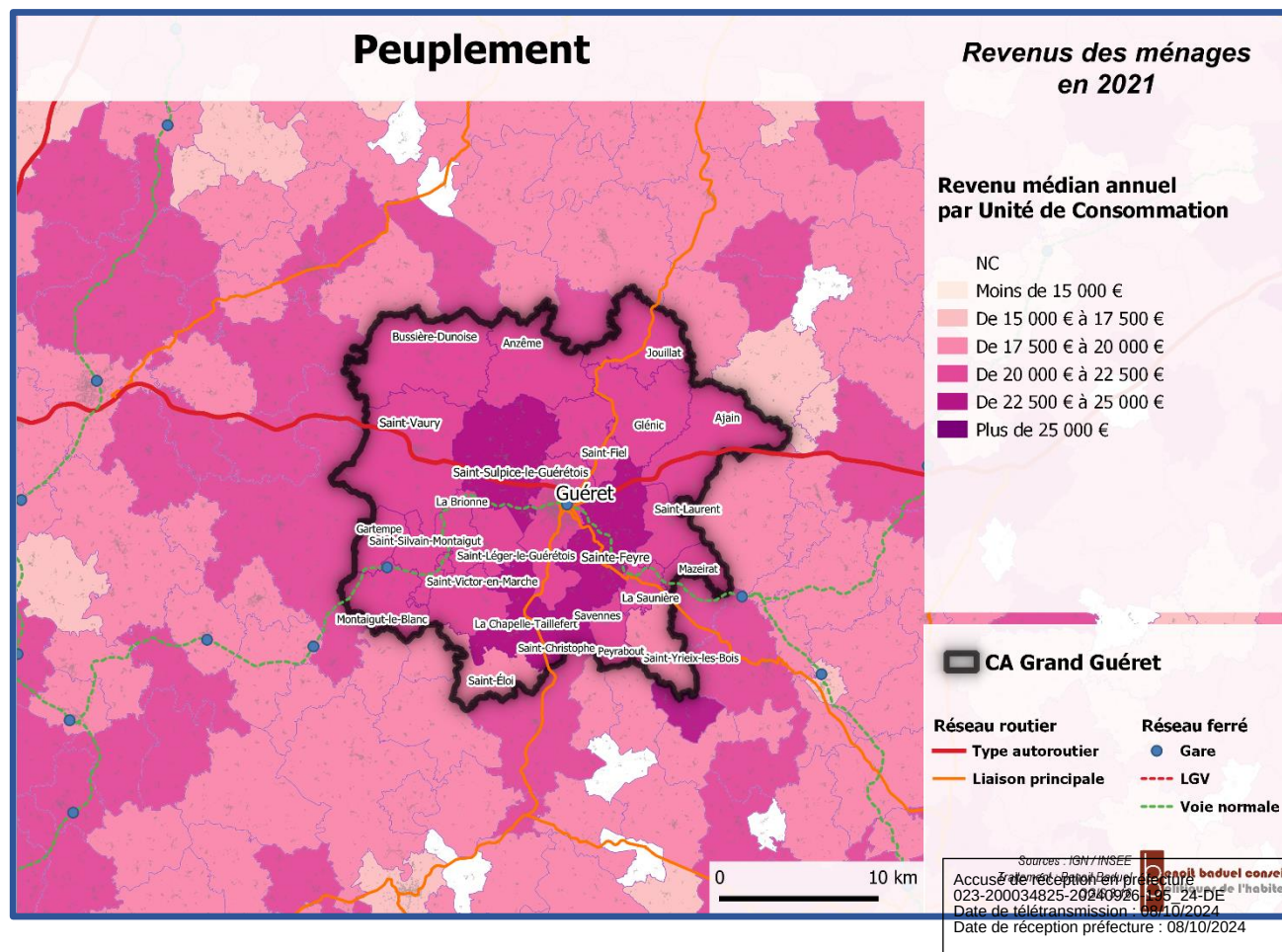
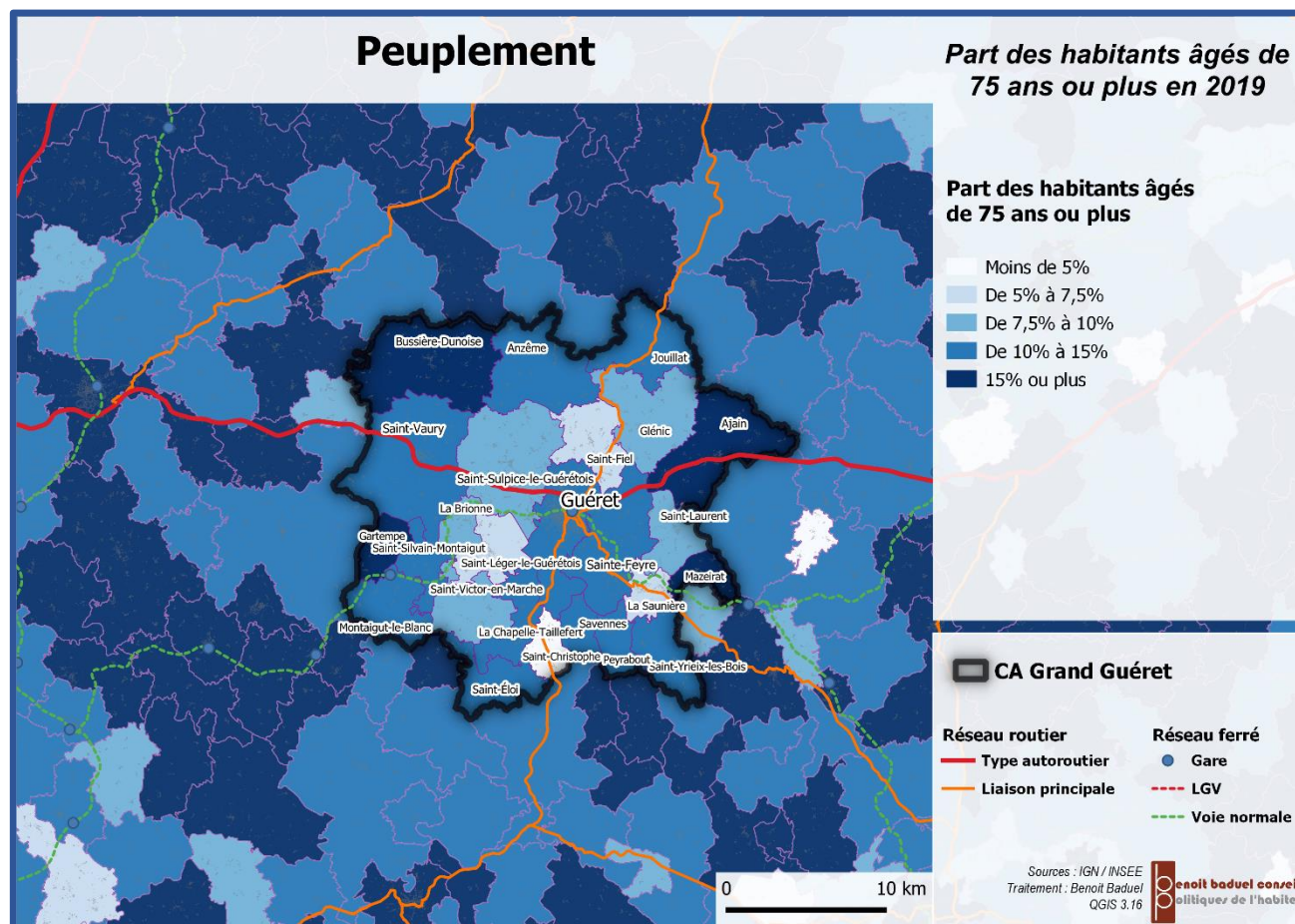


5.3. Une tendance lourde : la diminution de la taille des ménages

Même si elle semble tendre vers une stabilisation, la taille moyenne des ménages est en constante diminution depuis 1968. Entre 2013 et 2019, le nombre moyen de personnes par ménage est passé en dessous de 2. Evidemment, les ménages de la Ville-centre sont nettement plus petits, avec 1,77 personnes par ménage en moyenne.



Sur la période de 2008-2019, ce phénomène de « **desserrement des ménages** » génère un besoin de l'ordre de 45 logements par an pour le seul maintien du nombre d'habitants et implique une forte sous-occupation du parc de logements.

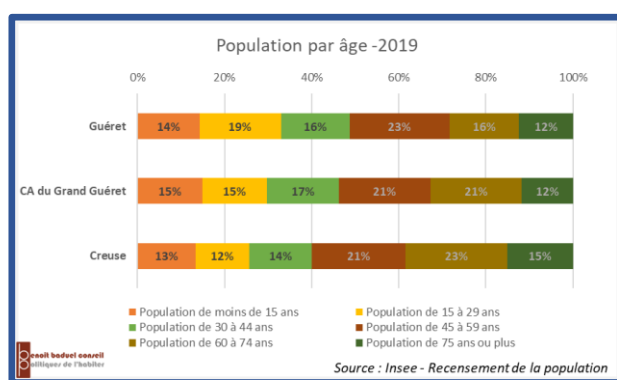
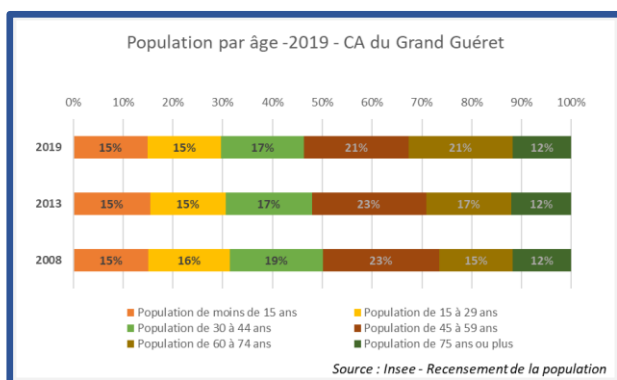


5.4. Une population vieillissante

La population du territoire communautaire subit une tendance au vieillissement qui s'exprime notamment par la **progression des habitants âgés de 60 à 74 ans** et la **diminution de ceux âgés de 30 à 59 ans**.

Malgré cette tendance, la population de la CA reste **relativement jeune comparativement à la Creuse**, grâce notamment à une surreprésentation des moins de 45 ans et une sous-représentation des 60 ans ou plus.

Cette spécificité est particulièrement sensible pour la **Ville-Centre qui abrite une population plus jeune que sur le reste de la CA** avec notamment une forte part de 15-29 ans.



5.5. Des ménages modestes en termes de revenus....

Au regard du revenu médian disponible des ménages à l'échelle régionale, soit 28 570 €/UC⁷/an, les ménages de la CA peuvent être considérés comme modestes dans leur ensemble. **Leur revenu médian disponible est en effet inférieur de 25% à la valeur régionale, soit 21 320 €/UC/an**. Même dans les communes abritant les ménages les plus aisés, ce revenu médian reste inférieur de 15% au revenu médian régionale

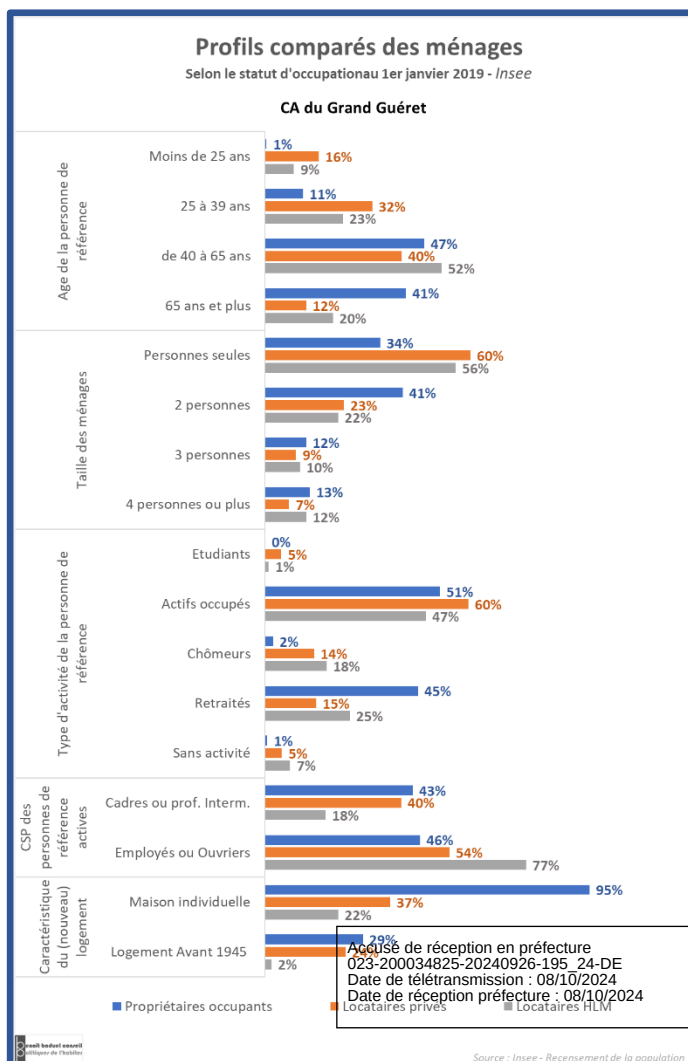
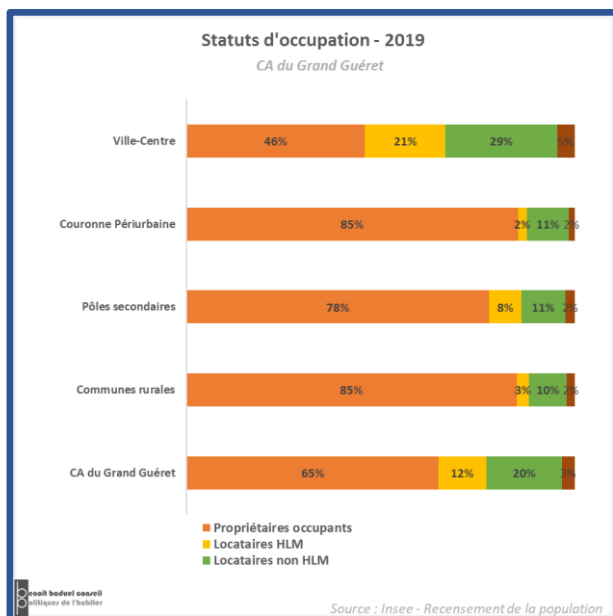
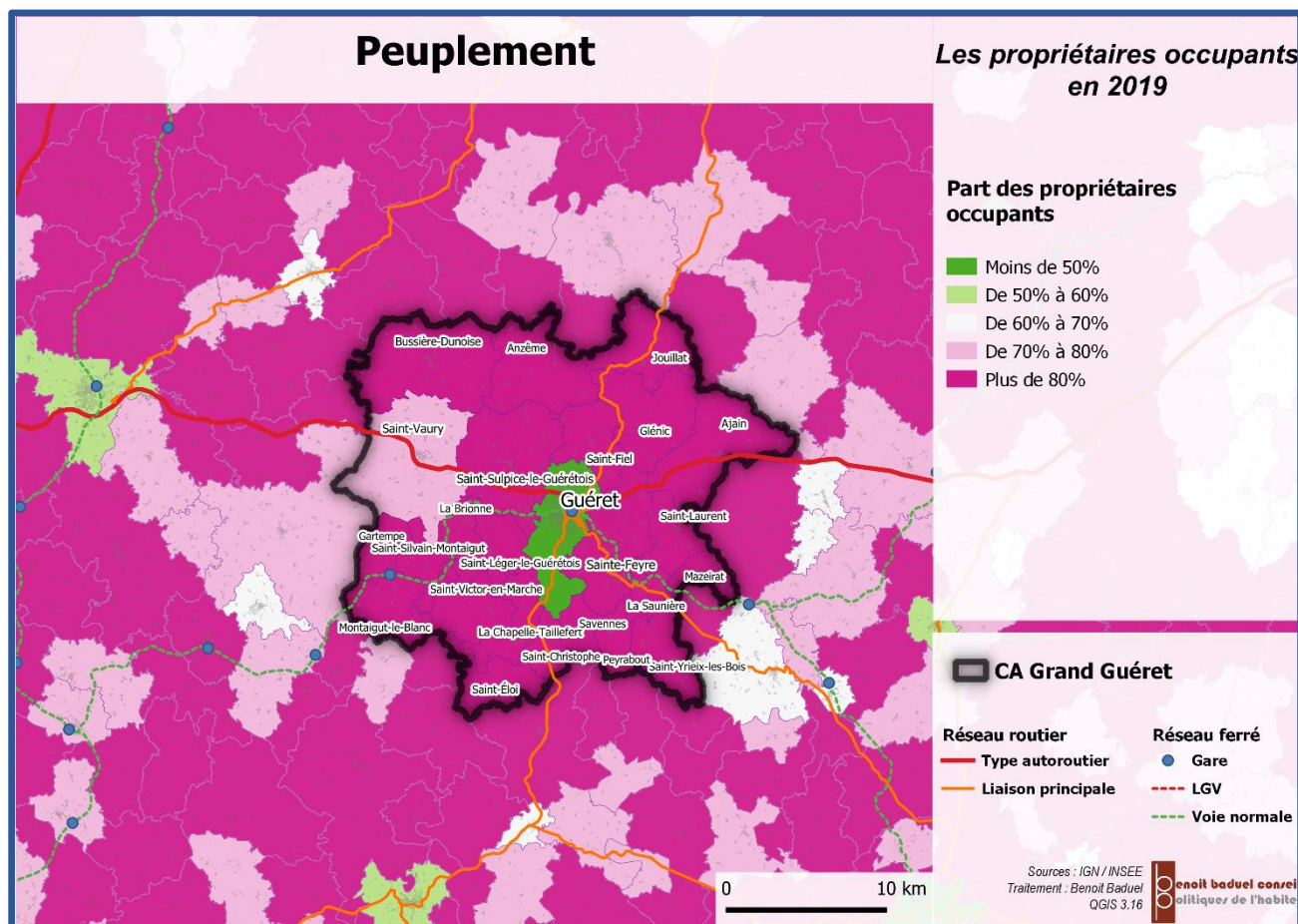
Néanmoins, ce revenu médian est **significativement supérieur à celui observé sur la Creuse** prise dans son ensemble (19 690 €/UC/an).

14,3% des ménages de la CA vivent en dessous du seuil de pauvreté, ce qui est légèrement supérieur à ce que l'on peut observer au niveau régional (13,4%). Sur l'ensemble de la Creuse, ce sont 18,1% des ménages qui sont dans cette situation. De même, le nombre de ménages bénéficiaires du RSA, environ 770 en 2021, n'est pas significativement élevé (5,5% contre 5% sur la Région dans son ensemble). Certains secteurs concentrent les ménages fragiles, notamment le QPV de l'Albatros et le centre-ville de Guéret.

5.6. ...mais une très large majorité de propriétaires occupants

65% des ménages de la CA sont propriétaires de leurs logements. On observe cependant une très nette dichotomie entre Guéret, où moins de la moitié des ménages sont propriétaires occupants, et les autres communes où ils représentent environ 80% des ménages, à l'exception de Saint-Vaury (73% des ménages).

⁷ Revenu disponible par Unité de Consommation (UC), permet de rapporter le revenu du ménage à sa composition et ainsi d'approcher la notion de « pouvoir d'achat » et de gommer l'effet taille des ménages



5.7. De très fortes dichotomies selon les statuts d'occupation...

La première des différences observables concerne le type de logements. Alors qu'environ 2/3 des locataires privés et 3/4 des locataires HLM résident dans des logements collectifs, **95% des ménages propriétaires occupent une maison individuelle.**

On observe également une forte différence en termes de profil par âge. **Les propriétaires occupants sont nettement plus âgés** (41% de 65 ans et plus) que les locataires et, parmi les locataires, **ceux du parc privé sont nettement plus jeunes.** A l'inverse, le peuplement du parc HLM se caractérise par une surreprésentation des ménages d'âge intermédiaire (40 à 65 ans).

En termes de structure des ménages, les **propriétaires occupants se distinguent par la sous-représentation des personnes seules et la surreprésentation des couples.** Les locataires du parc privé ont quant à eux un profil assez proche des locataires du parc social, avec une large majorité de personnes seules ou petits ménages. **Le parc locatif social joue néanmoins un rôle plus important dans l'accueil des familles,** avec une part de « grands ménages » comparable à celle observée parmi les ménages propriétaires de leur logement.

Enfin, en termes de profil socioéconomique, le parc locatif social joue son rôle avec une forte part de ménages chômeurs ou sans activité, mais également des retraités. La part des actifs occupés y est donc très faible. **C'est au contraire le parc locatif privé qui se démarque par la très forte part d'actifs occupés, et c'est également le seul parc qui accueille une part significative d'étudiants.** Les propriétaires occupants se démarquent logiquement par une occupation partagée entre retraités et actifs occupés, soit les profils socio-économiques avec la plus grande stabilité de revenus.

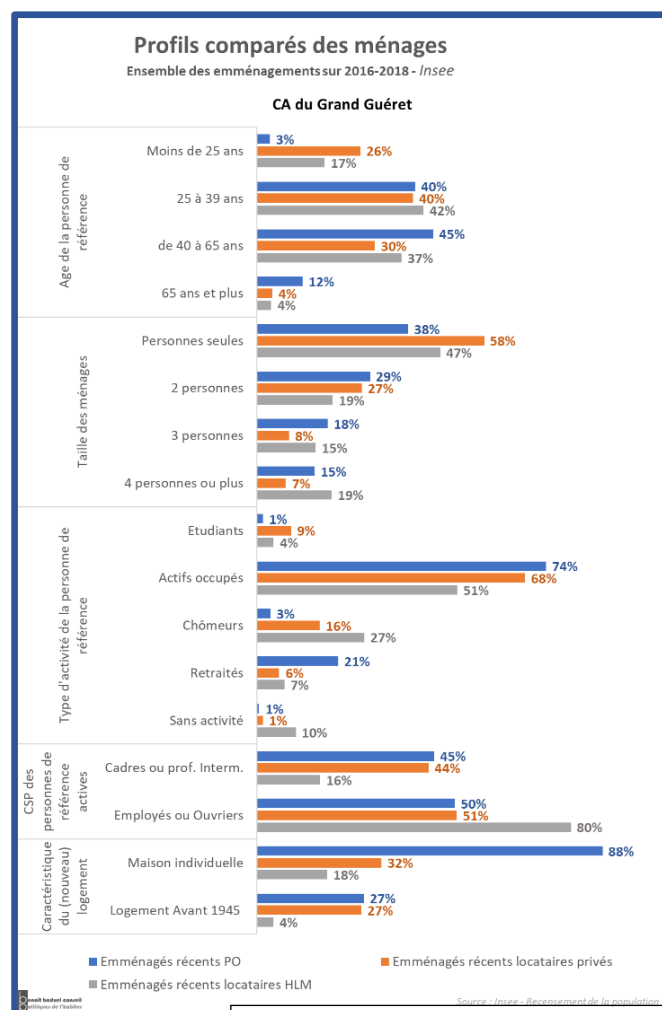
5.8. ... avec des réponses très spécifiques selon le type de parc.

L'analyse du profil des emménagés récents par statut d'occupation confirme les rôles de chacun des parcs.

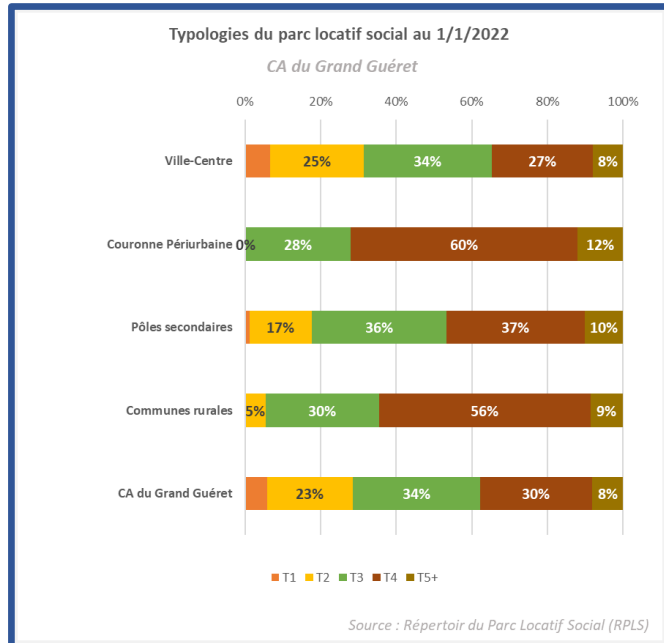
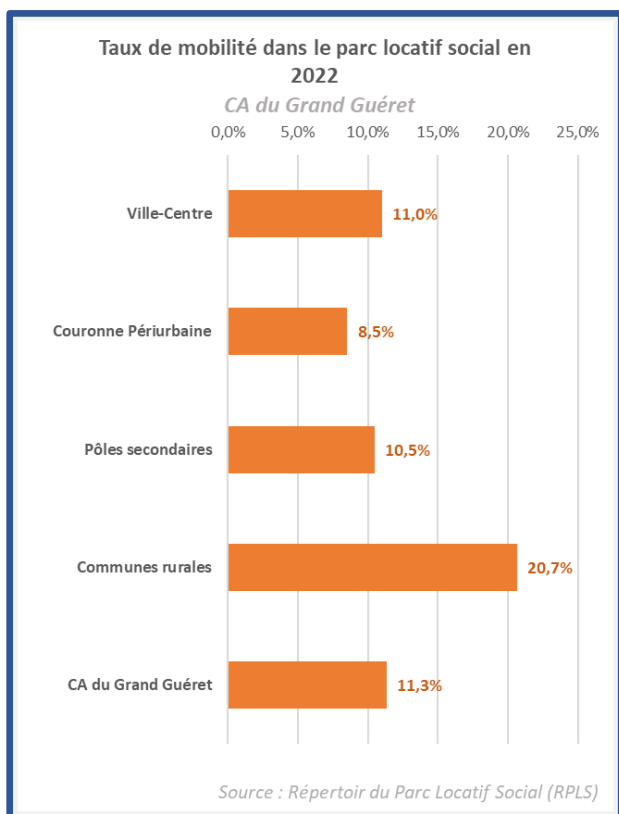
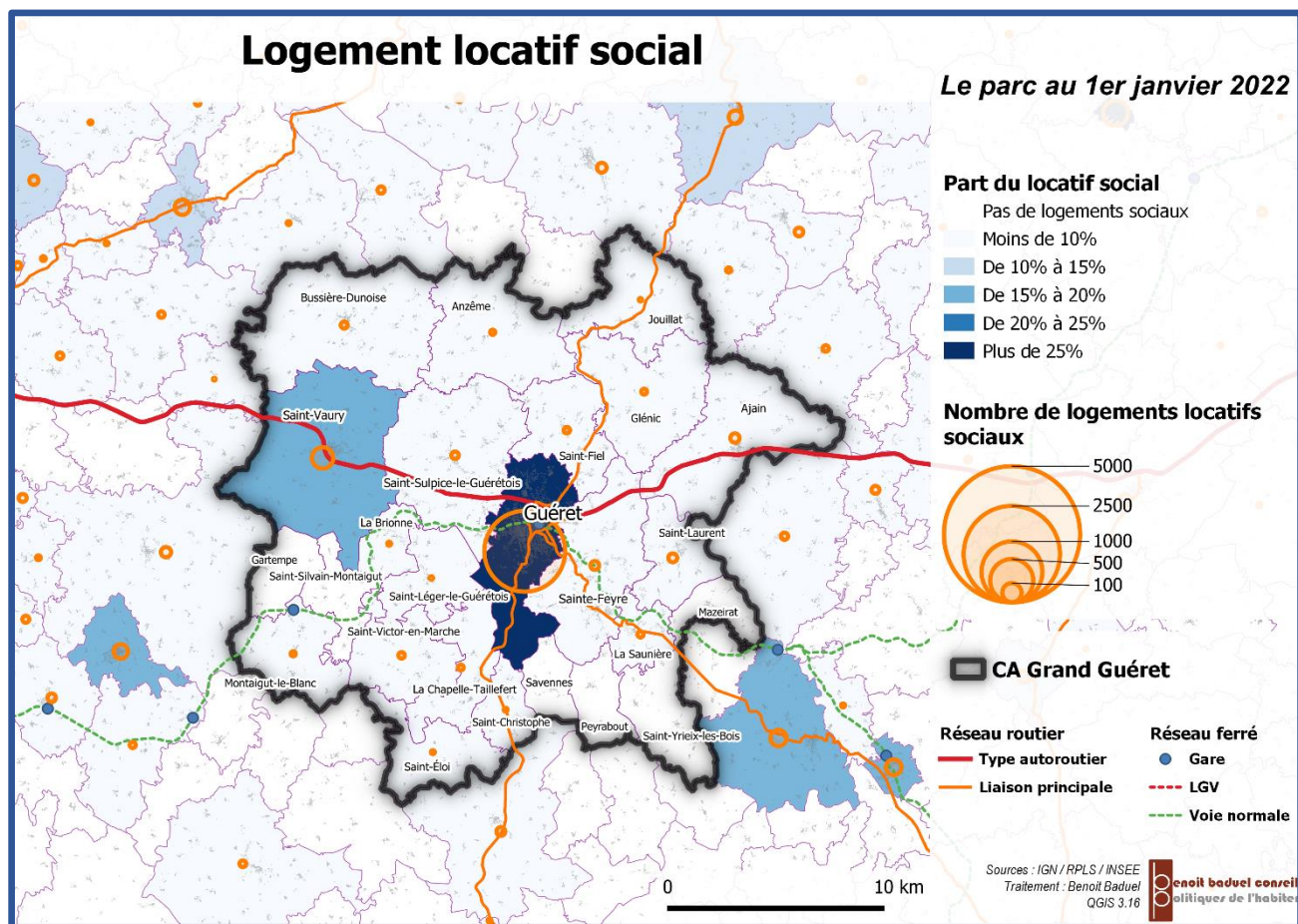
Le parc locatif privé, qui représente la moitié des emménagements sur le territoire joue un rôle essentiel dans la réponse aux besoins des jeunes mais également des profils socio-économiques fragiles et des étudiants.

L'accession à la propriété (22% des emménagements) concerne un profil nettement familial et stable socio-économiquement, orienté vers l'habitat individuel (mais avec toutefois 12% des accessions se réalisant sur de l'habitat collectif)

Enfin le parc locatif social (20% des emménagements) répond bien aux besoins des ménages les plus fragiles, avec un profil relativement familial. Sur le plan socio-économique, on observe une très forte dichotomie entre les ménages s'installant dans le parc social et ceux s'installant sur le parc privé, en location comme en accession, posant une réelle question en termes d'équilibres de peuplement et/ou d'accessibilité du parc locatif privé.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024



6. Les différents marchés du logement

6.1. Un marché locatif social « assaini »

Au 1^{er} janvier 2022, le territoire communautaire comptait **2060 logements locatifs sociaux offerts à la location (RPLS)**, soit **15% des résidences principales**. L'essentiel de ce parc est détenu par un seul bailleur, Creusalis, et **86% des logements sont localisés à Guéret, dont la moitié environ dans le QPV de l'Albatros**.

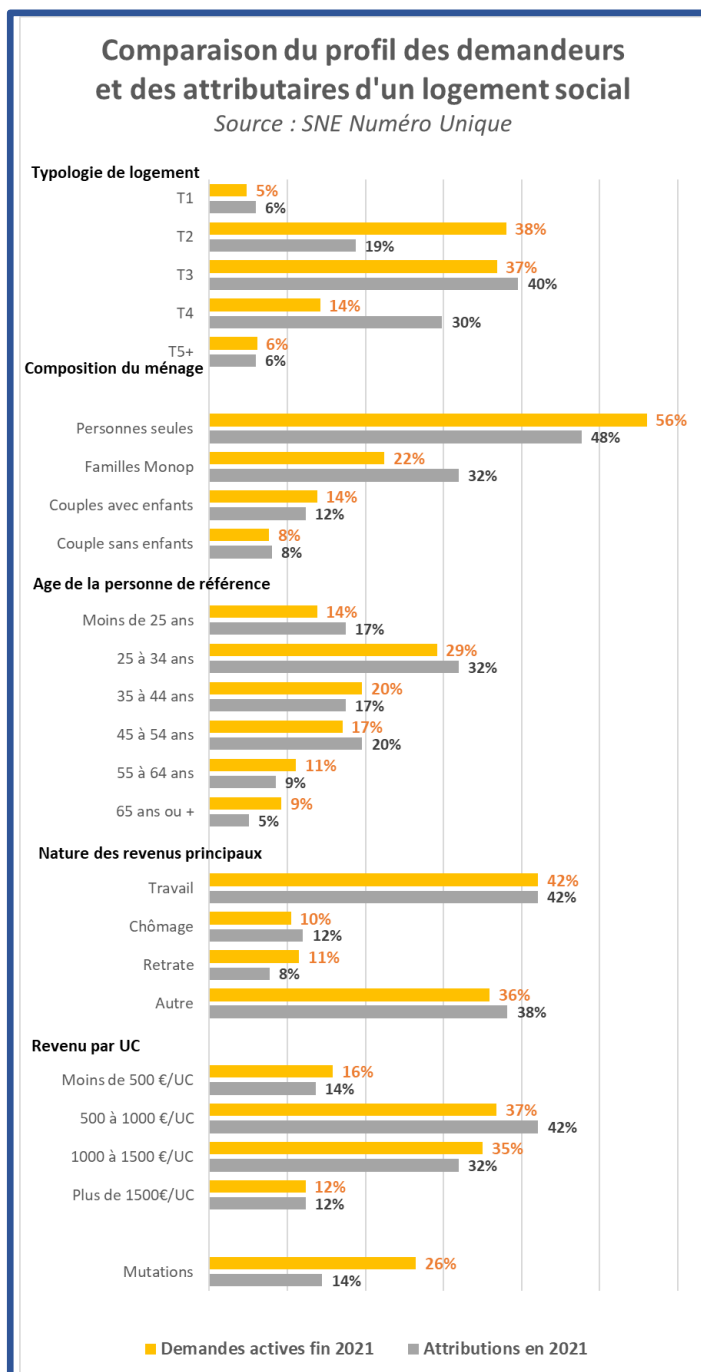
Ce parc est complété par un parc locatif communal d'une cinquantaine de logements (d'après le retour des communes) ainsi qu'une dizaine de logements privés conventionnés⁸.

Le parc est principalement constitué de T2 (1/4 de l'offre) et de T3 (1/3 de l'offre). Néanmoins, en dehors de Guéret, les grands logements, à partir du T4, sont nettement plus représentés (jusqu'à 70% de l'offre dans la couronne périurbaine). **Dans les communes de la couronne périurbaine, le parc social se caractérise également par la quasi absence de logements collectifs (4% du parc) alors que ces derniers sont largement prédominant à Guéret (88%) ou dans les pôles secondaires (63%).**

Avec 2,7% de vacance de +3 mois, le « marché » s'avère **relativement sain en comparaison de ce qui s'observe en Creuse (5,4% de vacance de +3mois)**. Le marché est cependant nettement moins tendu qu'en moyenne sur la région (1%) et connaît une **mobilité assez élevée (11,3% en 2021, contre 9,3% à l'échelle régionale)**.

C'est sur la couronne périurbaine, qui ne compte que 47 logements offerts à la location, que le marché semble le plus tendu, avec une absence de vacance de + de 3 mois et une faible mobilité.

A l'échelle communautaire, **la pression de la demande demeure relativement faible**. On comptabilisait en effet **521 demandeurs en attente d'un logement** (dont ¼ sont déjà locataires d'un logement social) fin 2021, pour 235 attributions sur l'année 2021, soit 2,2 demandes par attribution. L'analyse comparée du profil des demandeurs et des attributaires semble traduire des « **difficultés** » un peu plus importantes pour certains profil de demandeurs : ceux souhaitant un T2, les personnes seules, les seniors, et les demandeurs de mutations.



⁸ Ne tient compte que des logements conventionnés à partir de 2006 (Source DD 73)

Point bilan : Une « remise en tension » du marché locatif social grâce à un parc restructuré (Action 3.1)

Fin 2016, le nombre de demandes en stock était de seulement 409 (soit une hausse de 20% en 5 ans) pour une pression de 1,5 demande par attribution. On peut donc estimer que la situation du **marché locatif social s'est « retendue », sans pour autant générer de fortes difficultés d'accès au logement**. Cette amélioration est en partie la résultante de l'important travail réalisé par Creusalis sur son parc (363 logements rénovés niveau BBC depuis 2014 et 87 logements démolis : 12 à Saint-Vaury et 75 à Guéret, dans le cadre du NPNRU de l'Albatros, résidence Brésard).

Un développement en deçà des objectifs (Actions 3.2 et 3.3)

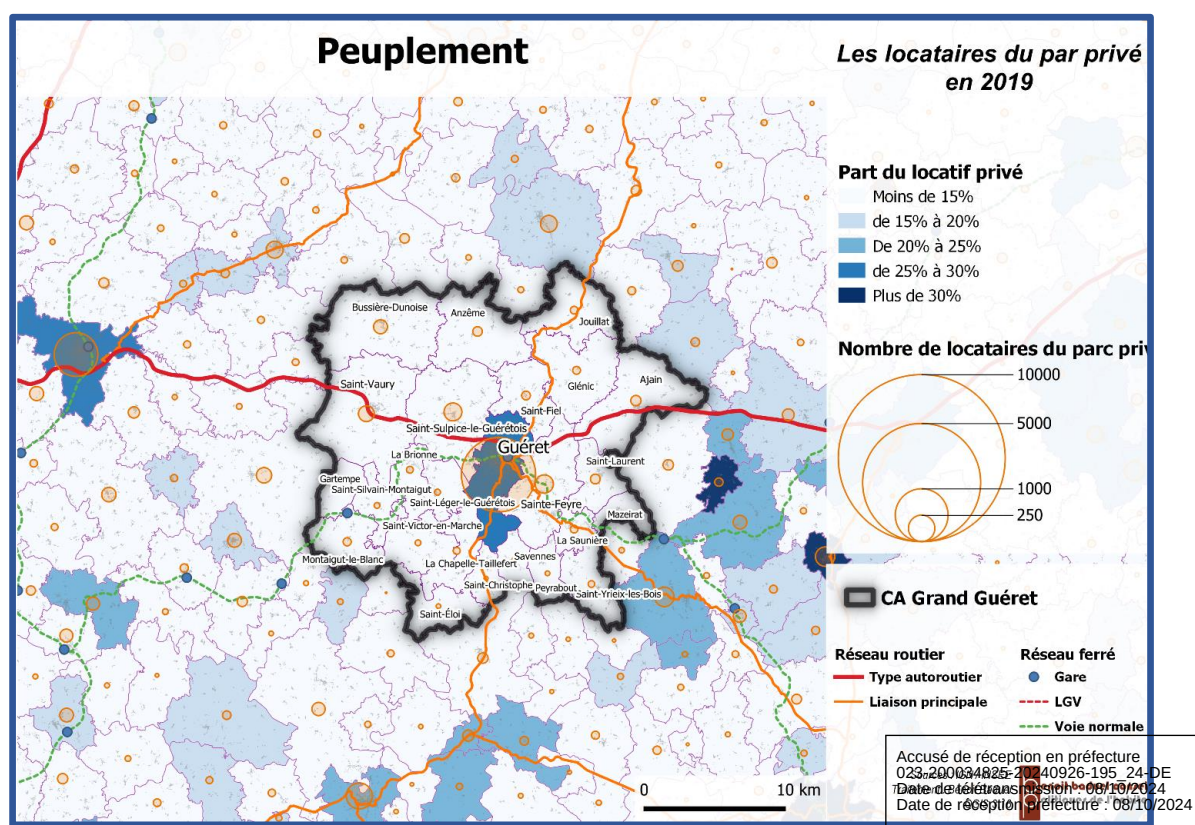
Sur 2014-2022, 34 logements PLUS ont été produits dont 17 en Acquisition Amélioration et 17 en CN (dont 13 relevait de la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU de l'Albatros). Ce sont donc **environ 4 logements sociaux par an pour un objectif de 8 à 16 par an identifié par le PLH**. 24 logements PLS (15 orientés vers le public handicapé Sainte-Feyre et 9 vers le public sénior à la Chapelle-Taillefert) ont également été produits sur cette période.

Aujourd'hui, pour les deux bailleurs du territoire, le marché est porteur, avec très peu de vacance commerciale et une demande portant surtout sur les petits logements. Cette situation permet d'envisager un renforcement de l'offre après une période de faible développement.

Une non mise en œuvre des actions de « pilotage » du parc social

Le précédent PLH prévoyant notamment la mise en œuvre d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), ainsi que l'installation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) censée piloter ces dispositifs. Bien que résultant d'une obligation légale, et malgré la réalisation d'une étude préalable, aucun dispositif n'a été mis en place pour des raisons de manque de moyens humains au sein de la CA.

Le PLH prévoyait également que la programmation locative sociale sur le territoire fasse l'objet d'une réflexion et d'une validation préalable par la Commission Habitat, afin d'assurer une cohérence avec les objectifs communautaire. **Depuis lors, les projets restent exclusivement discutés entre les bailleurs et les communes, sans que la CA soit associée en amont.**



6.2. Un marché locatif privé plutôt « sous tension »

Tout comme l'offre locative sociale, le **marché locatif privé est très concentré sur la Ville-Centre** qui abrite près de 2 000 ménages locataires dans le parc privé, soit **près des 3/4 des 2700 ménages relevant de ce statut à l'échelle communautaire.**

Si l'offre locative privée n'abrite que 20% des ménages de la CA, ce parc joue un rôle prépondérant en termes de mobilité résidentielle. En effet, avec un **taux de mobilité annuelle estimé à 29%**, ce parc répond à près de la moitié des emménagements qui se réalisent annuellement sur le territoire.

Du point de vue des agents immobiliers rencontrés dans le cadre du diagnostic, le marché locatif privé est **relativement tendu sur le territoire communautaire et il ne semble pas aisé, pour les ménages en recherche, de trouver un logement de bonne qualité à un niveau de loyer correct.** Cette problématique concerne aussi bien l'offre « classique » que l'offre meublée, et relève conjointement d'un **volume d'offre jugé trop faible** et d'une **qualité moyenne insuffisante.**

Au regard du contexte actuel, il apparaît probable que la tension sur ce parc augmente en raison d'un accès de plus en plus difficile à la propriété, lié notamment aux conditions de crédit bancaire, et des nouvelles réglementations de décence (incluant la performance énergétique des logements) qui pourraient faire « sortir » une partie non négligeable des logements du marché locatif.

Néanmoins, le contexte pourrait être propice au développement locatif. En effet, toujours d'après les agents immobiliers, **le rendement locatif sur Guéret s'avère intéressant comparativement aux villes importantes les plus proches**, par exemple Limoges. Les principaux freins à ce développement de l'investissement locatif seraient d'une part une tendance à la rétention foncière, ou à la surestimation de la valeur des biens immobiliers par les vendeurs et, d'autre part, le risque de perte en patrimoine en cas de revente après avoir réalisé des travaux.

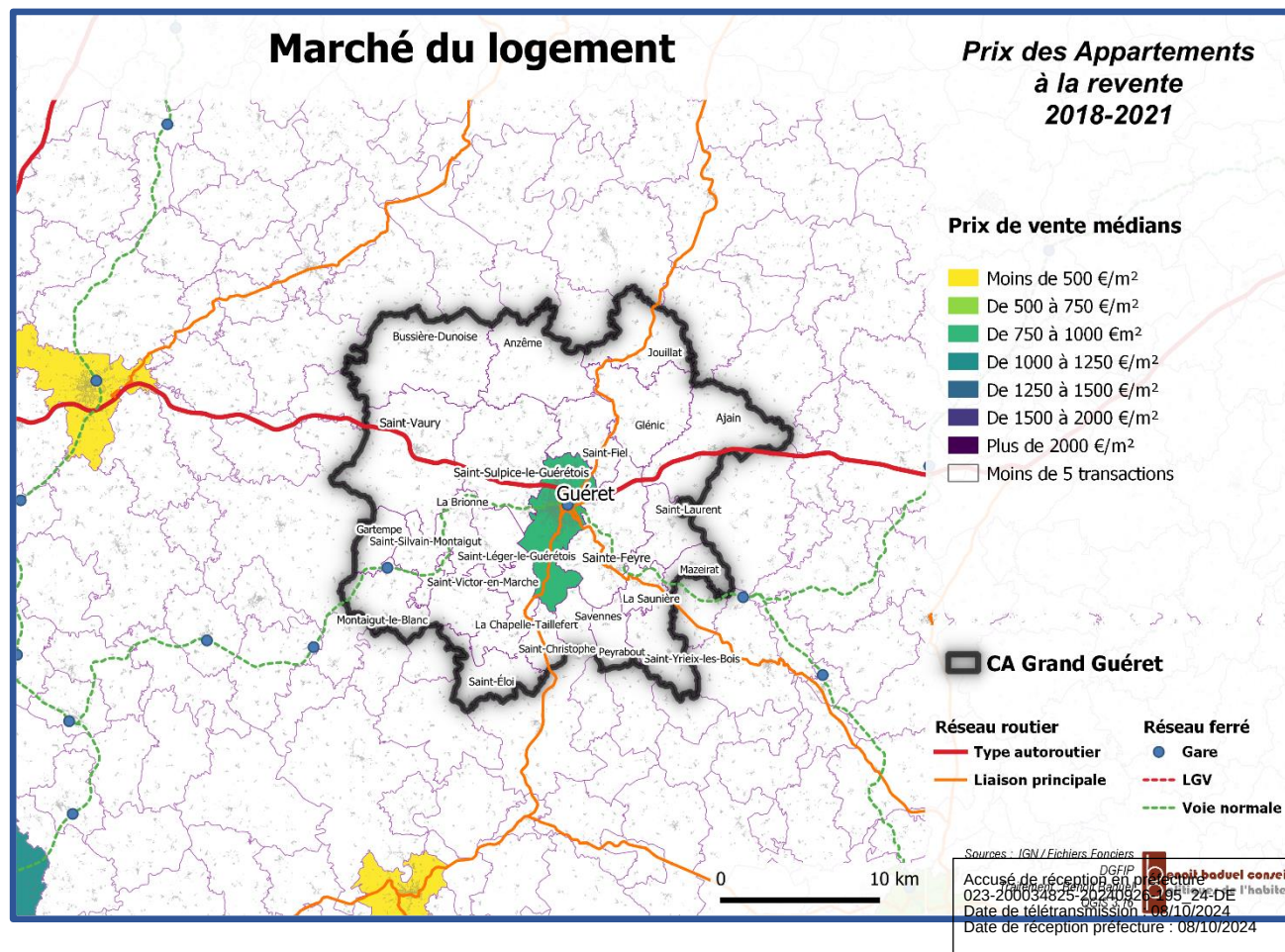
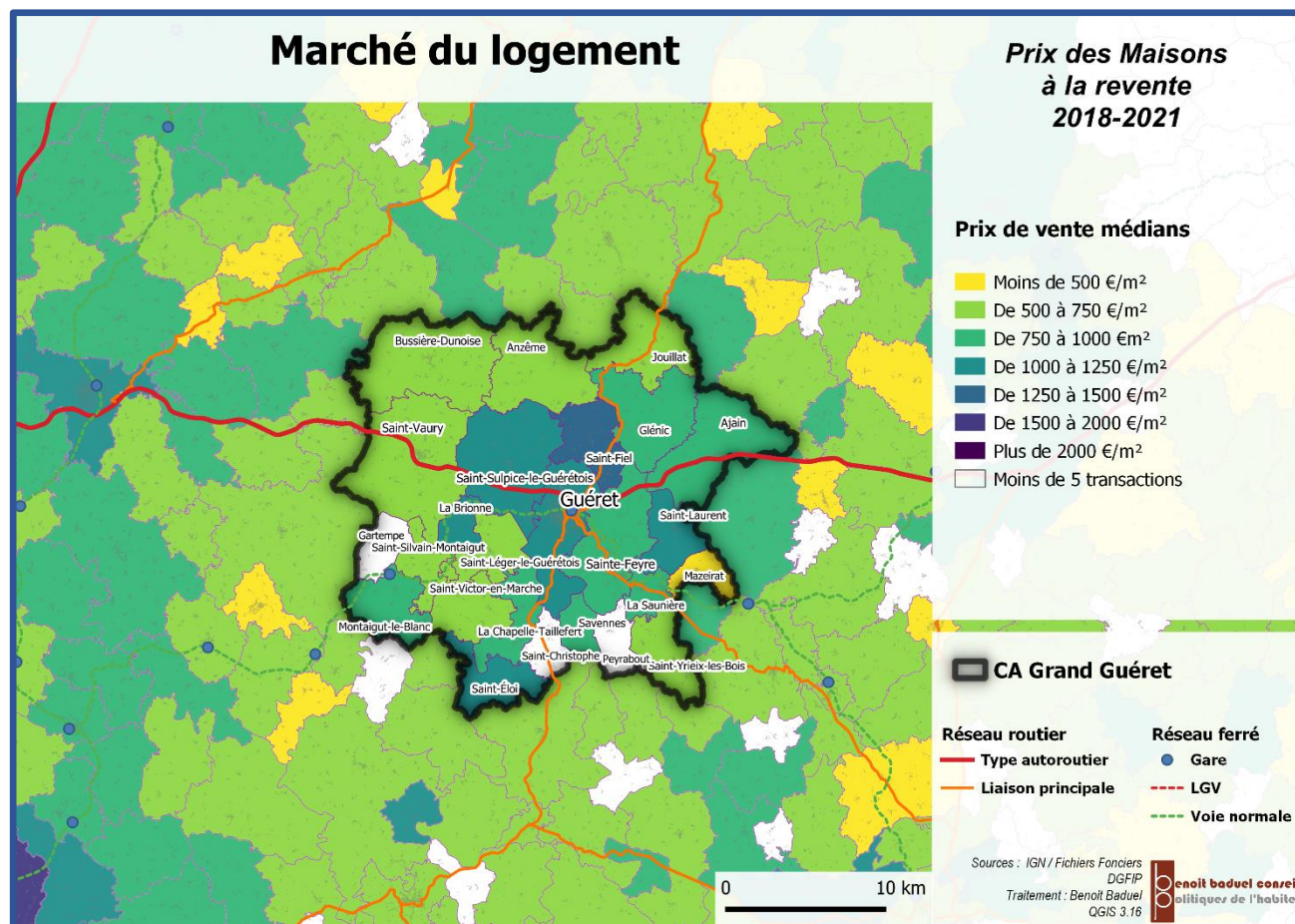
On notera également que le **développement du locatif est ressenti, par une majorité des communes, comme un besoin fort** : 19 communes sur 23 considèrent que l'offre de « petits logements locatifs » doit être développée, et 12 sur 23 en ce qui concerne les « grands logements locatifs ».

Point bilan : De fortes évolutions sur le marché locatif privé par rapport à 2013

Le diagnostic du précédent PLH faisait état d'un marché locatif (toute catégorie confond) très détendu sur Guéret du fait de plusieurs facteurs : les efforts de réhabilitation de logements locatifs dans le cadre des PIG depuis 2002 et le développement d'une offre locative neuve grâce aux dispositifs de défiscalisation (plus de 150 logements collectifs neufs produits dans les années précédant 2013) seraient venus déstabiliser le marché locatif au détriment de l'offre locative sociale qui se trouvait face à la concurrence d'un parc aux loyers maîtrisés neuf ou rénové.

Si la situation de l'offre locative sociale s'est clairement assainie depuis, il semble que la situation sur le marché locatif privé soit également bien différente avec des agents immobiliers et des acteurs qui évoquent plutôt une difficulté à trouver des biens locatifs de qualité sur la CA, notamment sur le profil « maisons individuelles »

Cette rareté des biens semble en effet bien réelle : alors que le PLH précédent faisait état, en juillet 2013, de 230 annonces de logements à louer sur Leboncoin, en mars ou septembre 2023, le nombre d'annonces se situait autour de 100 logements.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926_95-24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

6.3. Un marché de la revente peu dynamique

Environ **350 transactions annuelles de logements** sont enregistrées sur le territoire communautaire pour la période 2018-2021. La quasi-totalité de ces transactions (85%) concernent des maisons. Le « petit » marché des appartements est par ailleurs quasi exclusivement localisé sur Guéret, qui enregistre un peu moins de la moitié (46%) de la totalité des transactions.

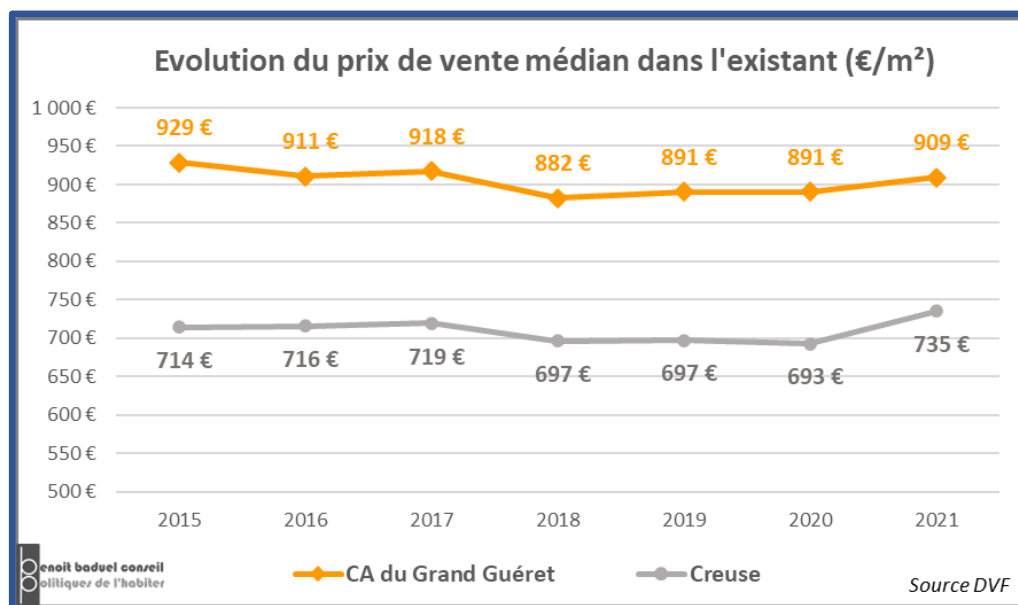
Les prix de ventes médians observés sont relativement stables depuis 2015, est assez nettement supérieurs à ce qui s'observe en moyenne sur la Creuse.

On observe néanmoins, sur les données 2022 (partielles au moment de la rédaction de cette étude) une **légère hausse**, à un niveau de prix médian qui avoisinerait les 1000 €/m².

Ce **niveau de prix reste cependant très faible** comparativement à ce qui s'observe à l'échelle régionale où le prix de vente médians sur 2018-2021 est de 1866€/m² contre 893 €/m² sur le Grand Guéret.

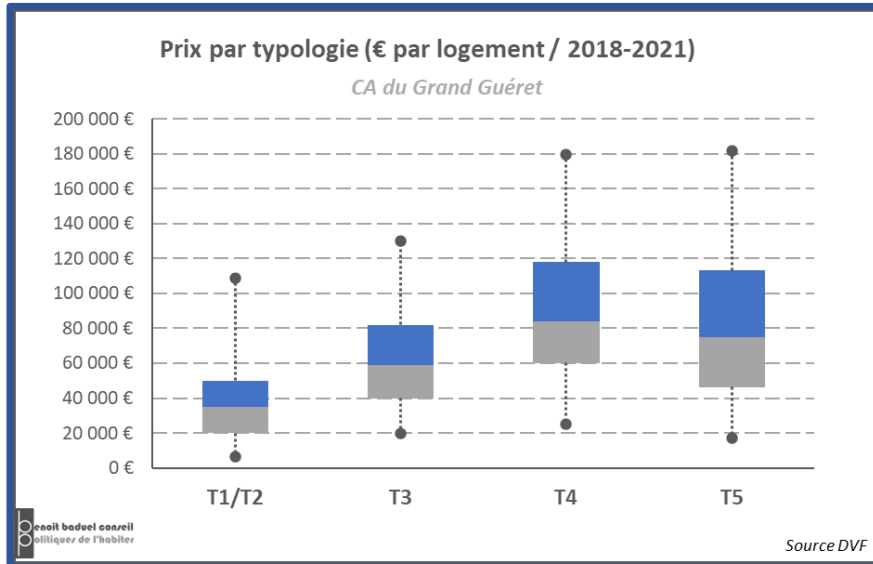


Ce sont les transactions sur la couronne périurbaine (environ 50/an) qui affichent le niveau de prix médian le plus élevé, au-delà de 1000 €/m². Les transactions sur la ville-centre (environ 160/an) affichent un niveau de prix très légèrement en dessous de 950 €/m². Sur les pôles secondaires (55 transactions par an) et les communes rurales (83 transactions par an), les niveaux de prix sont assez nettement inférieurs, en dessous de 800 €/m² en prix médian.



Sur la période 2018-2021, on peut observer que :

- Les 3/4 des T1/T2 se vendent en dessous de 50 000 €
- Les 3/4 des T3 en dessous de 82 000 €
- Les 3/4 des T4 en dessous de 118 000 €
- Les 3/4 des T5+ en dessous de 113 000 €



Ces prix qui demeurent relativement faibles ne signifient pas pour autant que l'accèsion à la propriété est aisée sur le territoire communautaire. D'après les agents immobiliers, **ces faibles coûts sont également souvent associés à des coûts de travaux potentiellement élevés** et se heurtent à une demande de ménages ayant de faibles revenus, pour qui ces prix demeurent souvent trop élevés.

Ces niveaux de prix sont également problématiques du fait qu'ils **tendent à limiter le dynamisme du marché. En effet, investir de l'argent dans une réhabilitation sur le territoire fait courir un risque important de perte en patrimoine pour l'acheteur en cas de revente.**

Les acteurs de l'immobilier évoquent aussi la **pénurie de certains types de bien** face à une demande pourtant existante. Cette « pénurie » touche notamment les maisons récentes avec de bonnes performances énergétiques, peu nombreuses sur le marché, ou trop chères, ainsi que les maisons de ville à Guéret.

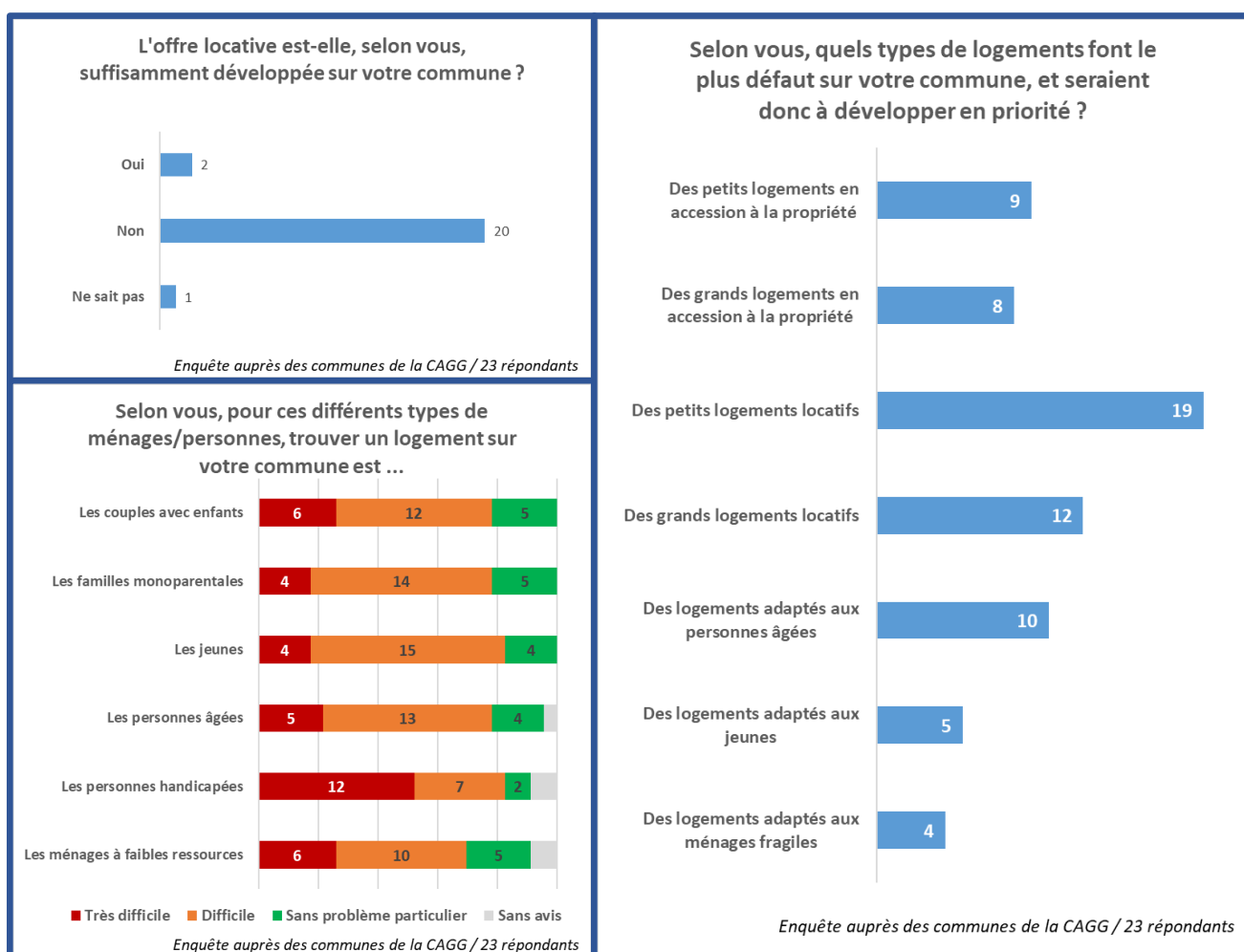
6.4. Un marché du neuf inexistant

Aucune opération de logement neuf en promotion immobilière n'a été commercialisée sur le territoire communautaire depuis une dizaine d'années. Cette absence de marché, et donc d'acteur, constitue un frein conséquent à une évolution des modalités de développement résidentiel qui se cantonnent aujourd'hui à celui de la construction de maisons individuelles et aux opérations portées par les bailleurs sociaux, elle-même régulièrement en individuel.

6.5. Le point de vue des communes sur le fonctionnement des marchés locaux du logement

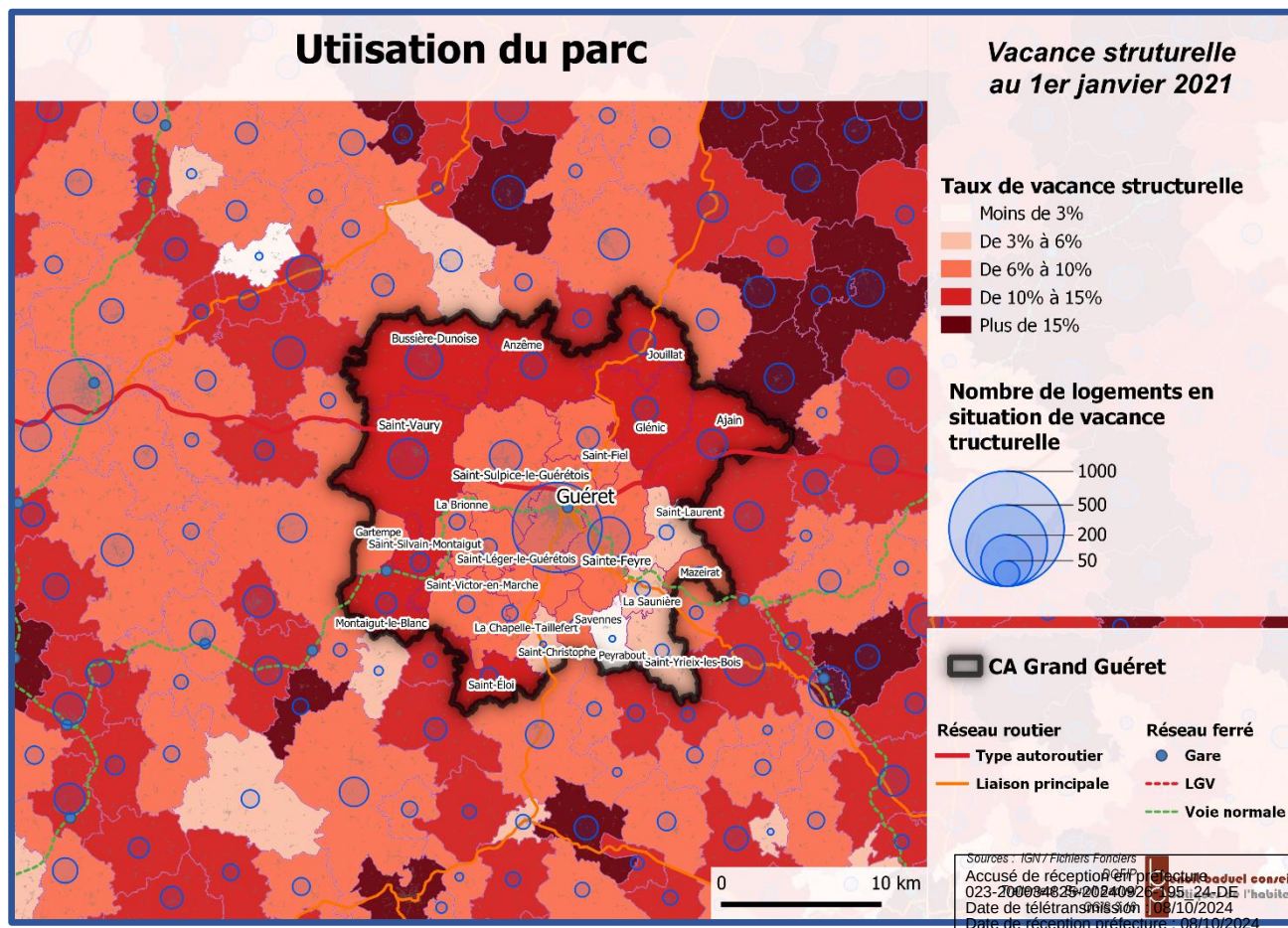
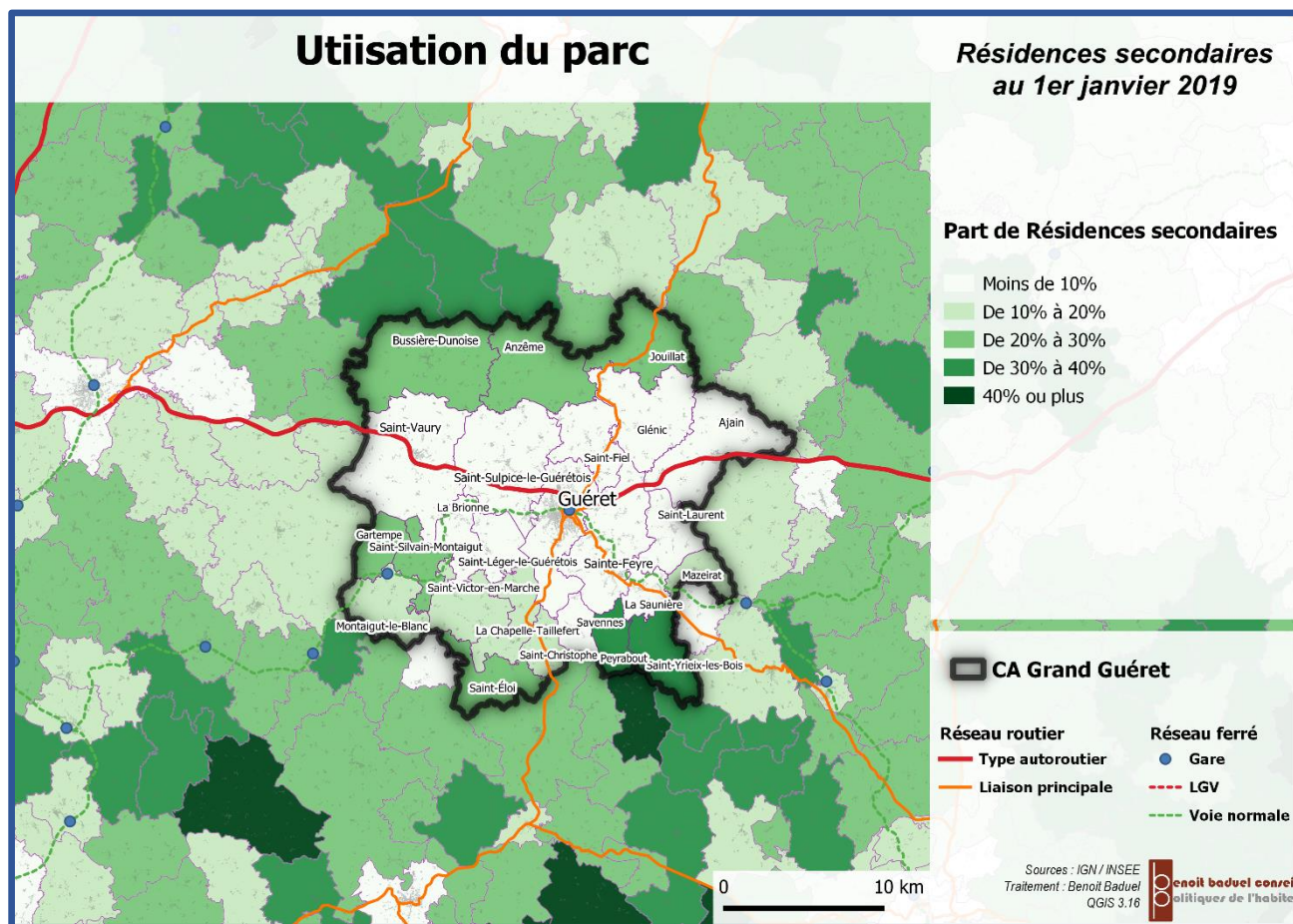
En accord avec le point de vue des agences immobilières du territoire, les **élus locaux estiment qu'il existe un déficit d'offre locative sur le territoire**. Ce besoin apparaît d'ailleurs comme l'un des besoins prioritaires en termes de développement résidentiel, avec notamment un enjeu presque unanimement partagé en ce qui concerne les petits logements locatifs. La question de l'accèsion à la propriété est en revanche nettement moins identifiée comme faisant face à un manque d'offre.

De prime abord paradoxal dans un marché détendu, se loger n'est semble-t-il pas si simple. Les communes identifient, très majoritairement, **des difficultés pour la quasi-totalité des profils de ménages**. On notera cependant que la problématique des faibles revenus n'est pas identifiée comme facteur de difficulté complémentaire. Au-delà d'une inadéquation des prix ou des loyers avec les capacités financières des ménages, il semble plus que la problématique se pose en termes de disponibilité de l'offre.



6.6. Le point de vue des habitants

Ce point de vue semble également partagé par une partie de la population. **57% des 161 répondants au questionnaire en ligne estiment en effet qu'il est compliqué de se loger sur le territoire communautaire.**



7. Le parc de logements

7.1. Environ 18 000 logements

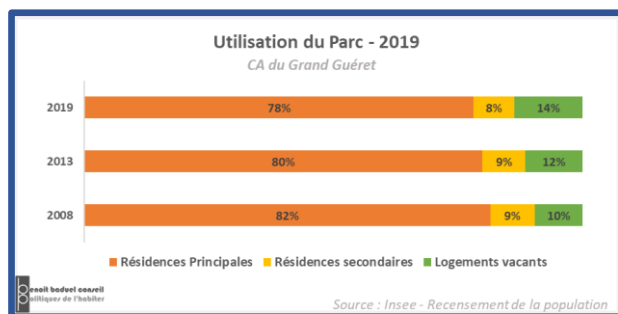
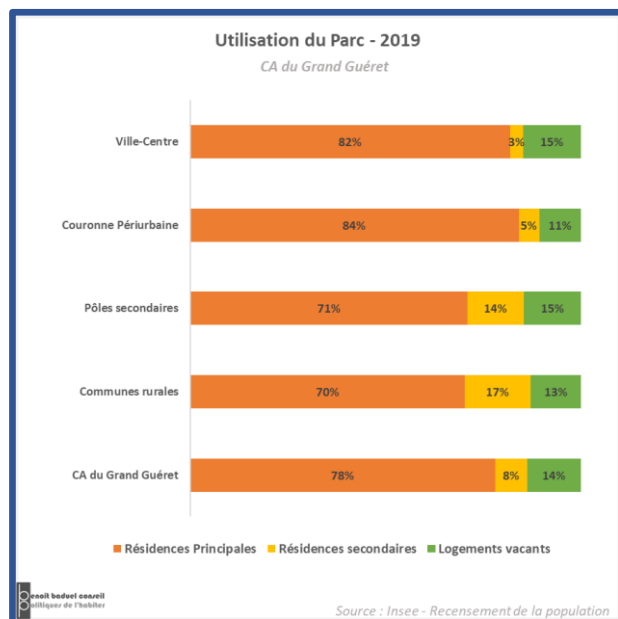
Au 1^{er} janvier 2019, la CA comptait 17 797 logements (INSEE). Ce volume de logements est en revanche estimé à 18 671 par les Fichiers fonciers, issus des données fiscales. **Près de la moitié de ces logements (47% selon les deux sources) sont situés à Guéret.**

7.2. Moins de 8 logements sur 10 occupés

Selon l'Insee, au 1^{er} janvier 2019, **seulement 78% des logements sont occupés à titre de résidence principale**, contre 82% en 2018.

8% des logements sont utilisés comme résidences secondaires ou logements occasionnels et **14% seraient vacants, avec une nette tendance à l'augmentation**. Les logements vacants ne représentaient en effet que 10% du parc total en 2008.

Le parc est particulièrement sous-utilisé dans les communes rurales et les pôles secondaires, où 70% des logements sont des résidences principales.



7.3. Un important parc vacant

Environ **8% des logements seraient en situation de vacance « structurelle »**, c'est-à-dire vacants depuis au moins 2 ans (au 1^{er} janvier 2021), ce qui représente **1500 logements**.

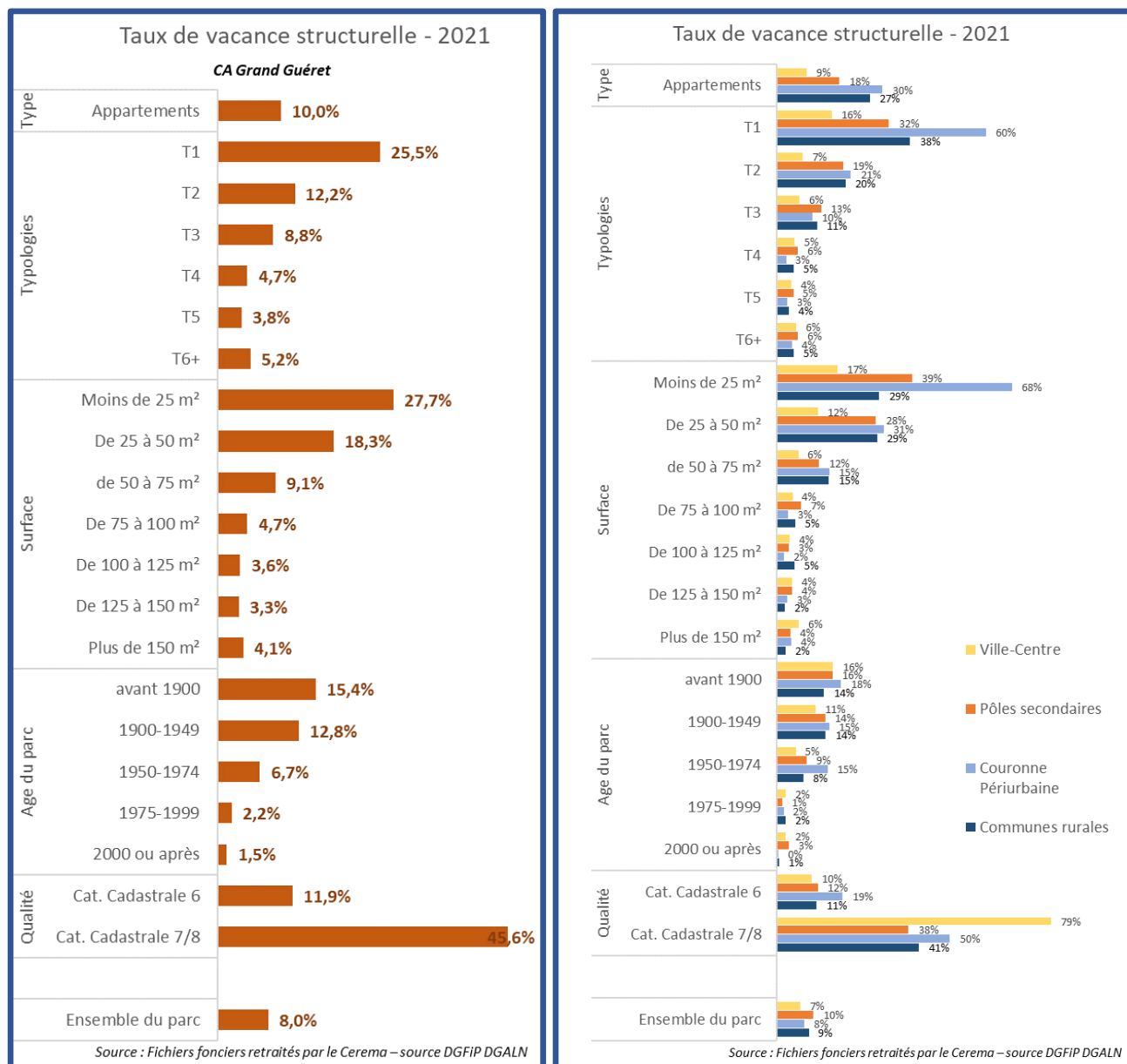
C'est sur les pôles secondaires que cette vacance structurelle est la plus importante. Elle y atteint 11% du parc, contre « **seulement** » 7% dans la Ville-Centre.

Comparativement au reste de la Creuse, la situation de la CA reste plutôt « favorable ». On enregistre en effet, à l'échelle du département, un taux de vacance structurelle de 11% (4,4% à l'échelle régionale).

Point bilan : Une politique de lutte contre la vacance inefficace sur le précédent PLH

Le précédent fixait, au travers de son « Engagement n°1 », des objectifs en termes de lutte contre la vacance. Ces objectifs, précisés dans l'annexe 1 à l'échelle communale, prévoyait la remise sur le marché de 152 logements vacants. Si les données à disposition ne permettent pas d'évaluer avec précision le nombre de logements vacants en début de PLH qui auraient été remis sur le marché, force est de constater que la politique communautaire de l'habitat n'a pas eu pour effet de diminuer l'ampleur de la problématique. Sans aucun doute, cette « non-réalisation » de l'objectif est attribuable, en partie au moins, à une attractivité résidentielle et un développement démographique nettement inférieur au scénario ayant servi de support au PLH. Néanmoins, il faut noter qu'aucune action directement orientée vers la lutte contre la vacance dans le parc privé, à l'exception de l'OPAH-RU sur le Centre-ville de Guéret, n'avait été, ni programmée par le PLH, ni développée à la suite de son adoption.

Date de réception en préfecture : 08/10/2024
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception en préfecture : 08/10/2024

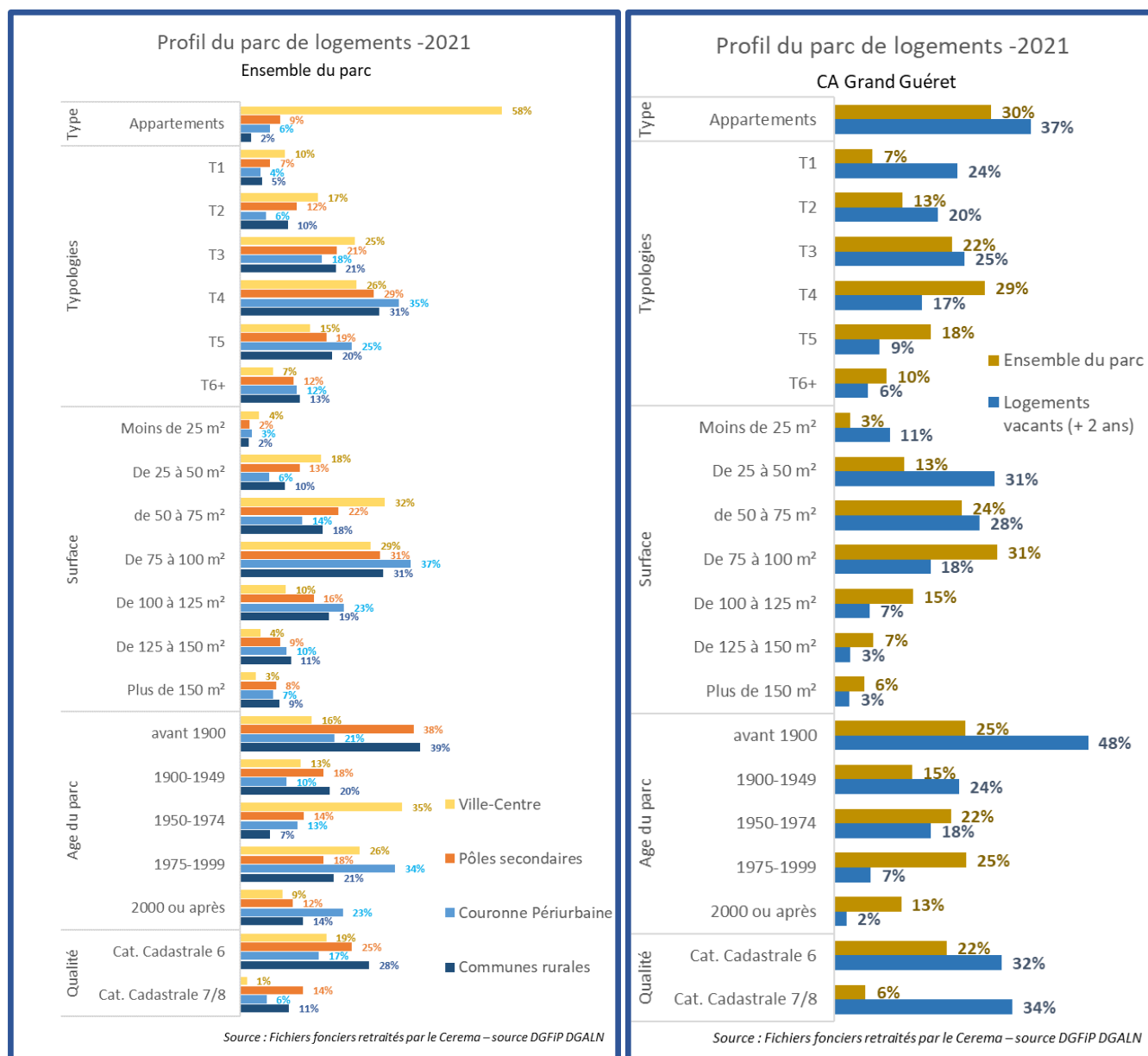


7.4. Des petits logements anciens très impactés par le phénomène de vacance

La vacance structurelle est particulièrement prégnante sur les petits logements (plus d'un quart des logements de moins de 25m² ou des T1). **Les T1 et T2 représentent par ailleurs près de la moitié des logements vacants.** Cependant, cette problématique des petits logements vacants est **nettement moins sensible dans la ville-centre qu'en dehors, en lien avec son rôle central sur le marché locatif des débuts de parcours résidentiels.** Ce sont principalement les communes de la couronne périurbaine qui se démarquent sur ce point puisque 60% des T1 y seraient vacants.

De même, les **logements anciens sont plus régulièrement vacants que les logements récents.** Là encore cette **problématique est particulièrement prégnante sur les communes de la couronne périurbaine**, qui connaissent également une situation a priori complexe sur le parc construit entre 1950 et 1974, posant assez clairement la **question de l'impact possible d'une offre importante de terrains à bâtir en lotissement**, et des choix résidentiels qu'ils induisent, sur l'effort de reprise et de réhabilitation du parc existant.

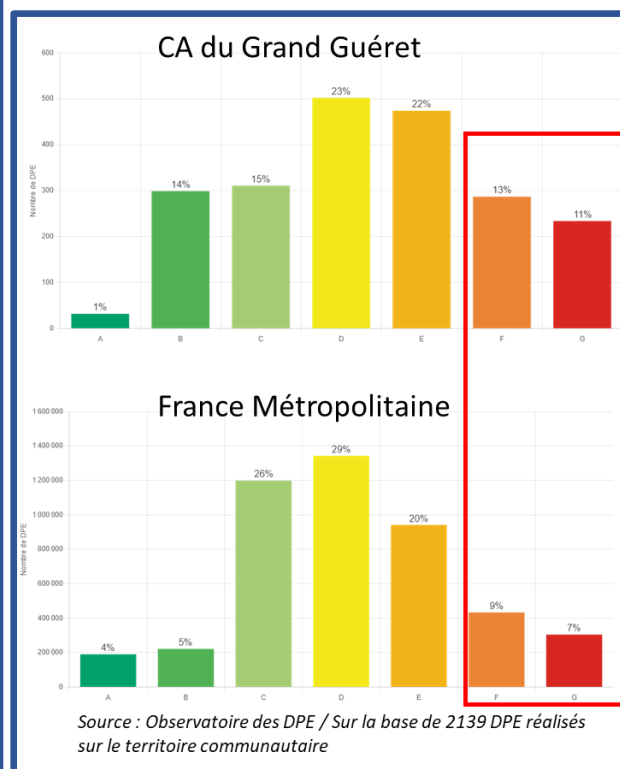
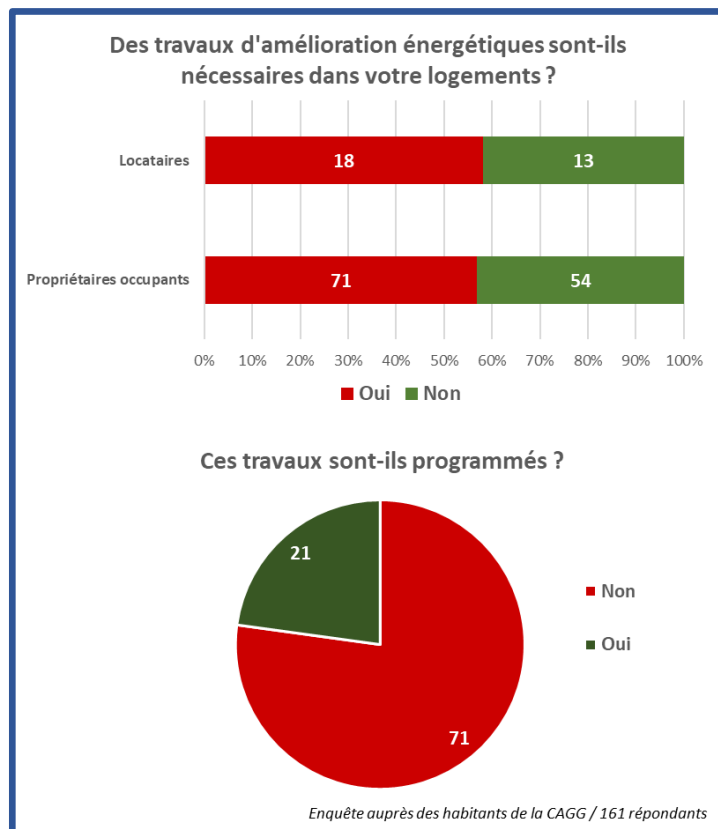
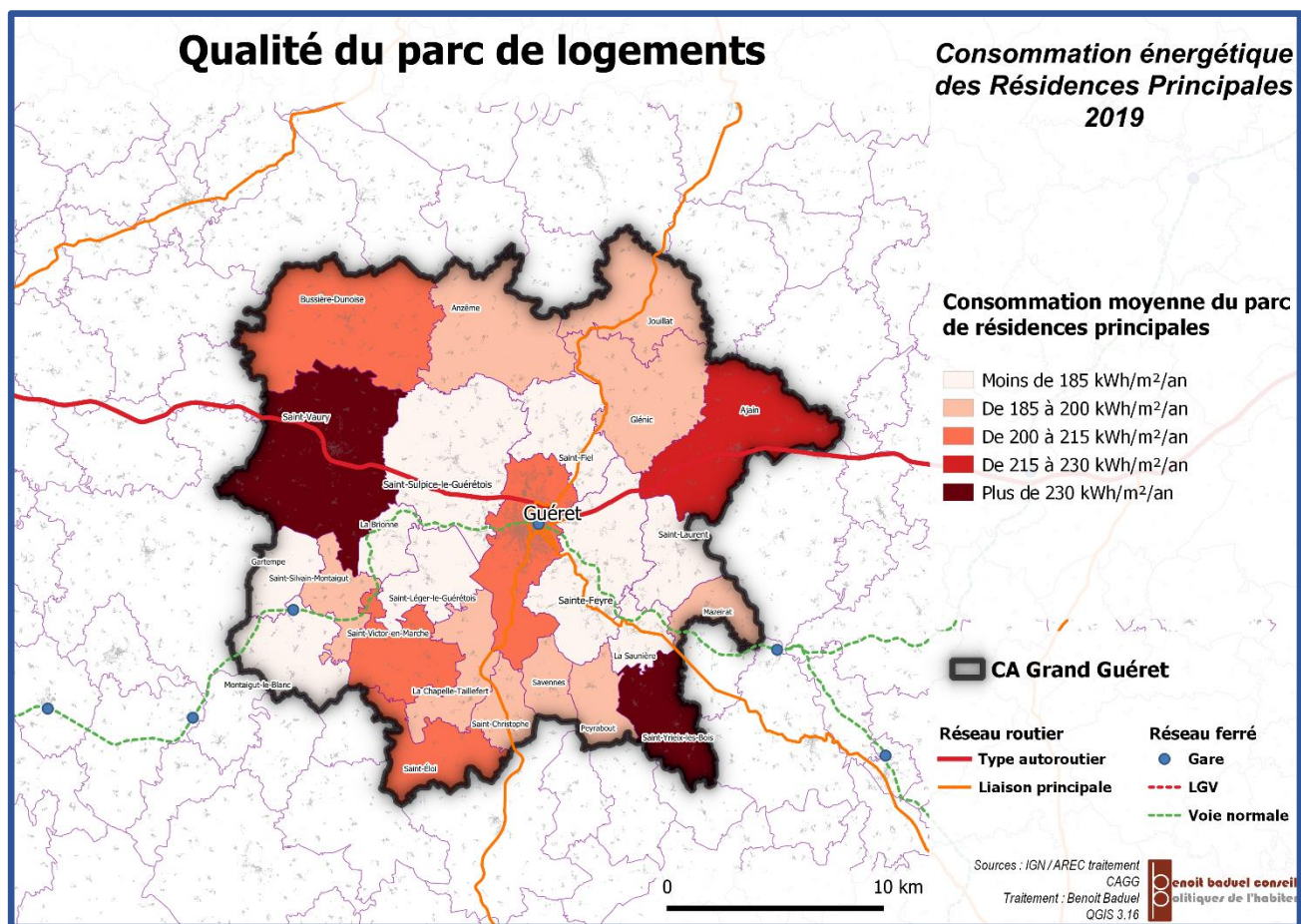
A l'inverse, on observe **des taux de vacance relativement faibles sur les grands logements et très faibles sur les logements construits à partir de 1975.**



7.5. Un parc de grandes maisons individuelles

Le parc pris dans son ensemble se caractérise par une majorité de grands logements (57% de T4 ou +) et une prédominance de l'habitat individuel (70%). Sur ce point encore, **Guéret se distingue du reste du territoire, puisqu'une majorité des logements relèvent de l'habitat collectif** et que les grands logements sont finalement assez peu représentés avec 48% de T4+. A l'inverse **les communes rurales ou périurbaines abritent une très faible part de petits logements.**

En termes de période de développement, **Guéret se distingue par un parc qui s'est fortement développé dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle** avec notamment plus d'un tiers des logements qui ont été construits entre 1950 et 1974. **Les communes de la couronne périurbaine sont celles ayant connu le développement récent le plus important** avec un tiers de logements construits entre 1975 et 1999 et près d'un quart depuis 2000, sous l'impulsion de la tendance pavillonnaire. **Sur les pôles secondaires et les communes rurales, le développement « récent » a été nettement plus mesuré** et le parc construit avant 1950 demeure toujours majoritaire en 2021 alors qu'il ne représente qu'environ 30% des logements de la ville centre et de la couronne périurbaine.



7.6. Un parc a priori peu performant sur le plan énergétique

L'ensemble des acteurs de l'immobilier et des élus semblent s'accorder sur l'enjeu fort que représente l'amélioration énergétique du parc de logements, ainsi que sur le constat que le territoire serait plus concerné que d'autres.

Au regard des informations fournies par l'observatoire national des DPE, la comparaison des DPE réalisés sur le territoire de la CA aux moyennes nationales traduit clairement la prégnance locale de la problématique. On constate en effet une **nette surreprésentation des mauvais DPE** : 24% des DPE réalisés sur la CA renvoient à des catégories F ou G, contre 14% au niveau national.

La consommation moyenne des logements occupés sur le territoire communautaire s'établirait à 199 kWh/m²/an avec une variation de 169 à 249 kWh/m²/an selon les communes⁹.

Cette problématique est également ressentie par les ménages puisque **58% des répondants estiment que leur logement actuel nécessiterait des travaux d'amélioration énergétique**. Des travaux seraient programmés pour seulement un quart d'entre eux. Pour les 3/4 restants, l'argument financier est évoqué dans 80% des cas.

Du point de vue des communes, **la question de l'amélioration de la qualité du parc est identifiée comme un enjeu fort ou essentiel par 11 communes sur les 23 ayant répondu**, en faisant l'un des enjeux les plus partagés parmi ceux proposés.

7.7. Des copropriétés concentrées à Guéret

L'analyse des fichiers fonciers (source DGFIP) permet d'identifier 134 parcelles abritant des copropriétés avec au moins 1 logement. Ces copropriétés comptent 1608 logements¹⁰. On dénombre :

- 91 parcelles en copropriété abritant 10 logements ou moins (373 logements au total)
- 22 parcelles en copropriété abritant 11 à 25 logements ou moins (409 logements au total)
- 19 parcelles en copropriété abritant 26 à 50 logements (700 logements au total)
- 2 parcelles en copropriété abritant plus de 50 logements (126 logements au total)

Si les « copropriétés » de 10 logements ou moins sont bien réparties sur le territoire (9 communes concernées au total), les autres copropriétés sont exclusivement situées à Guéret.

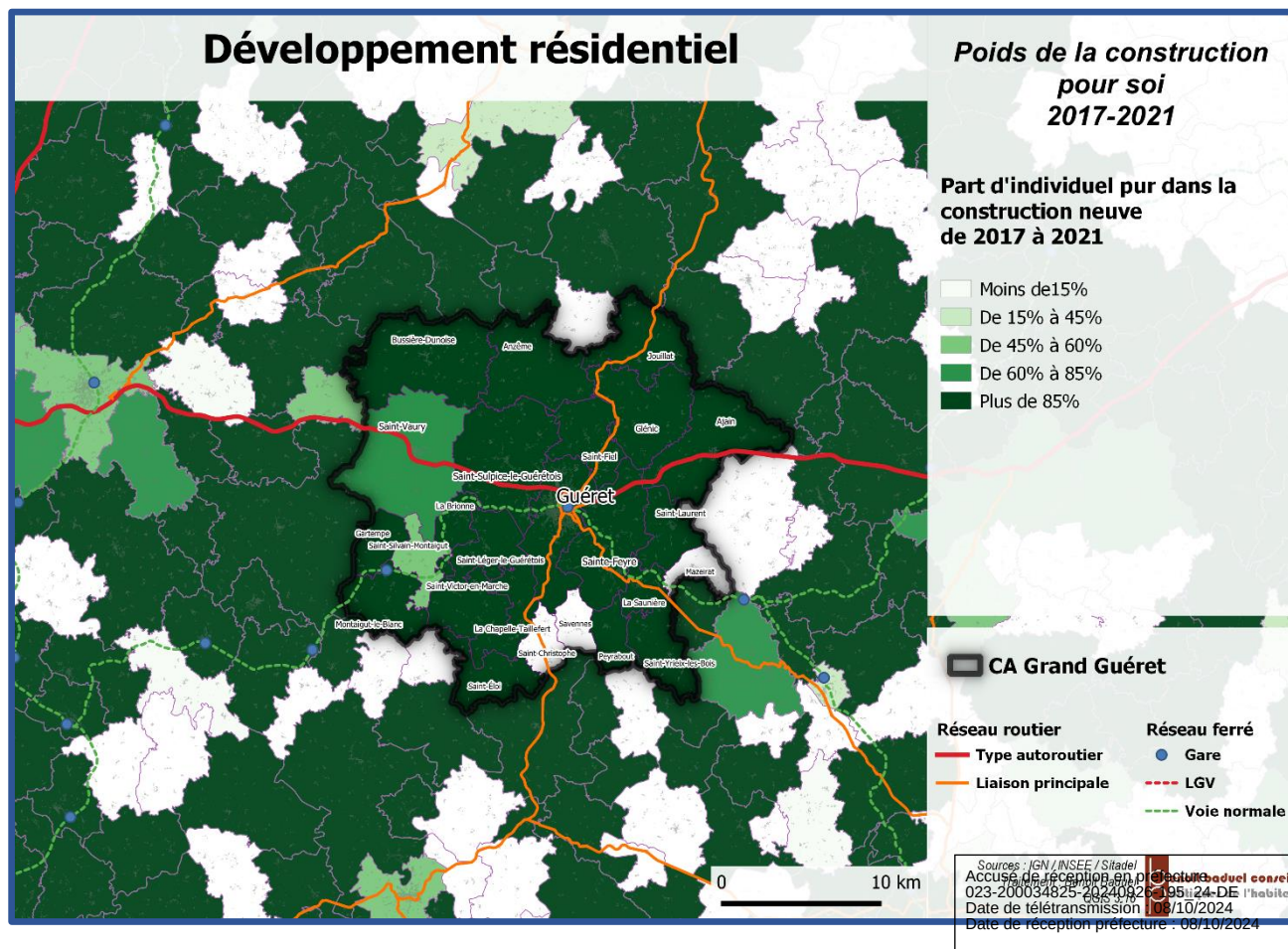
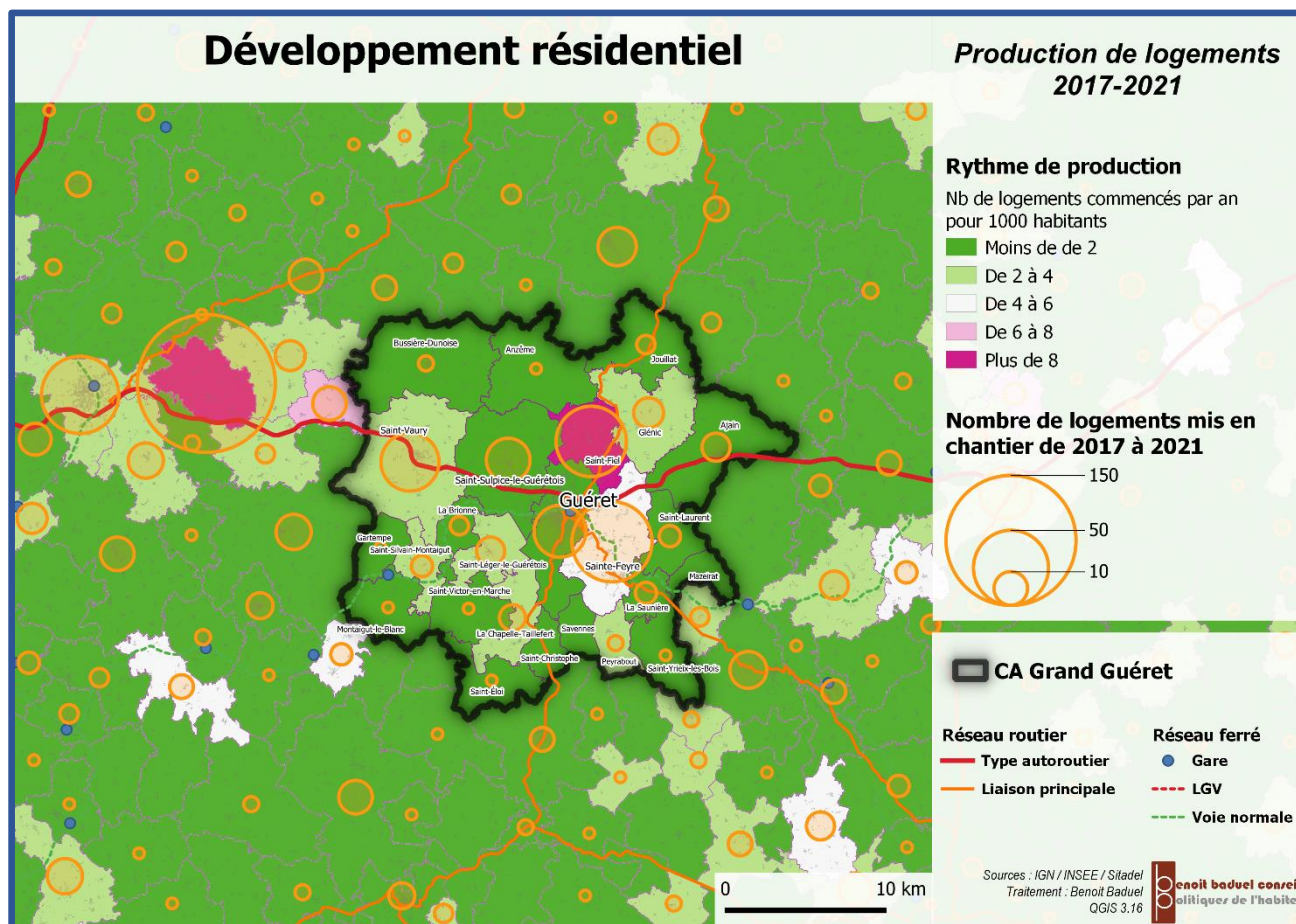
En juin 2023, 73 copropriétés étaient identifiées au registre des copropriétés, exclusivement situées à Guéret (32 avec 10 lots d'habitation ou moins, 39 avec 11 à 49 lots d'habitation, et 2 avec 50 lots d'habitations ou plus)

53 de ces copropriétés sont gérés par un syndic professionnel, 5 par un syndic non-professionnel et 15 sont sans syndic. 2 copropriétés semblent dans des situations financières difficiles (avec des sommes restantes dues supérieures à 25% des charges). Dans l'étude pré opérationnelle pour le PIG en 2016, il était fait état de **61 copropriétés potentiellement fragiles**, dont une majorité de petites copropriétés (moins de 11). Parmi elles, **17 relevaient de la catégorie D (potentiel de fragilité très fort)**.

Le principal enjeu autour des copropriétés du territoire est sans aucun doute leur amélioration énergétique, toujours complexe, avec des opérations toujours difficiles à lancer, et à financer selon le principal syndic professionnel intervenant à Guéret. D'après le registre des copropriétés, sur les 17 copropriétés ayant fait l'objet d'un DPE, 10 ont un classement D ou inférieur.

⁹ Données 2019 de l'Agence Régionale d'Évaluation environnement et Climat traitées par le service de l'Agence Régionale de l'Environnement et du Climat (ARDEC).

¹⁰ Certaines de ces copropriétés sont sous forme d'habitat individuel / lotissement.



8. Le développement de l'offre de logements

8.1. Une faible dynamique de (sur)production

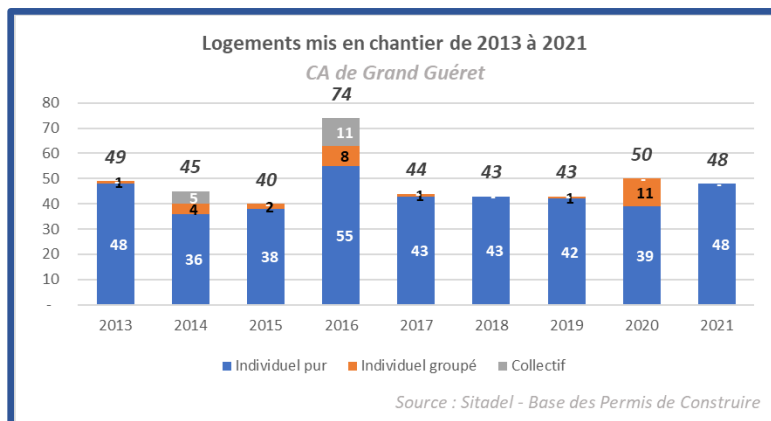
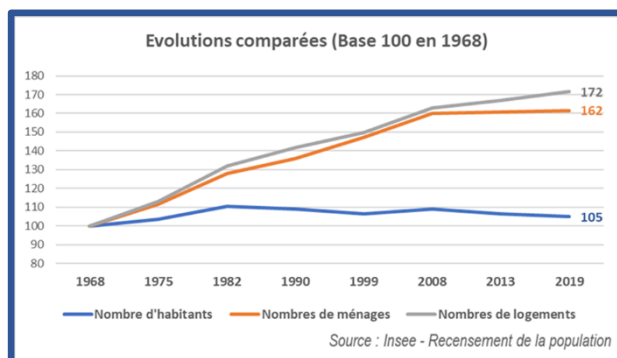
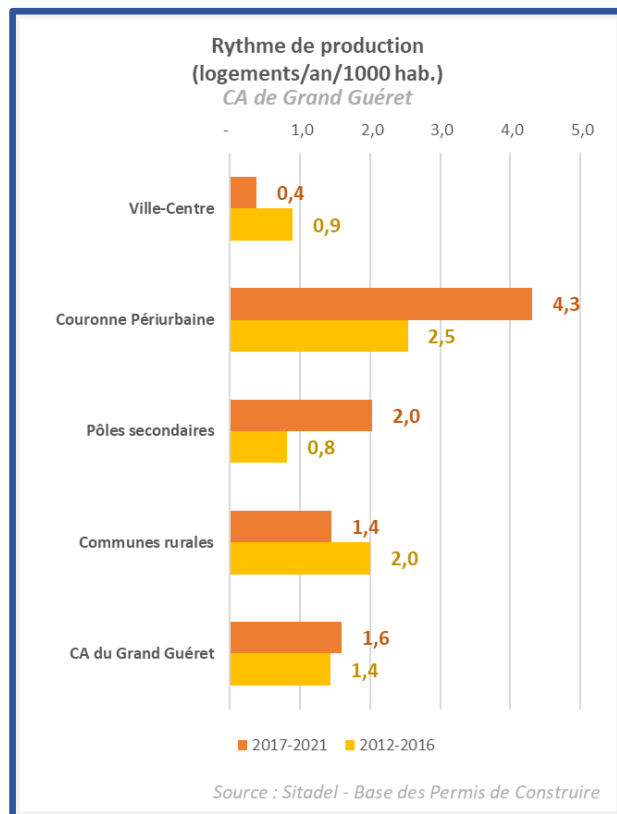
Le territoire se caractérise par une dynamique de développement résidentiel relativement faible. De 2017 à 2021, le rythme de construction neuve s'établit à **46 logements par an**, soit 1,6 logements/an/1000 hab., comparable à ce qui s'observe à l'échelle départementale, mais plus de **3,5 fois inférieure au rythme régional**.

On observe néanmoins de réels écarts selon les typologies de communes. La **ville-centre enregistre un rythme de production très faible** et en fort recul par rapport à la période antérieure. **La dynamique est en revanche forte en accélération sur la couronne périurbaine**, notamment du fait d'une forte production sur Saint-Fiel.

Malgré cette faible production, l'analyse de l'évolution du nombre de logements et du nombre de ménages depuis 2008 pose question. En effet on observe une déconnexion traduisant un « **effet démographique** » de **plus en plus faible du développement résidentiel** qui ne permet pas un renforcement significatif du nombre de ménages et s'accompagne en revanche d'un renforcement de la vacance.

8.2. Un développement qui s'appuie sur la construction pour soi

De 2017 à 2021, **94% des logements produits sur le territoire de la CA relèvent de l'individuel pur** (1 permis de construire pour 1 seul logement) qui s'apparente à la construction pour soi, et donc à l'habitat individuel, pavillonnaire. Cette situation traduit notamment la faible diversité des acteurs. En effet, hormis les bailleurs sociaux qui produisent en individuel groupé ou en collectif et dont la production demeure faible en volume, **la dynamique de développement résidentiel résulte quasi exclusivement des particuliers**.



9. Dynamiques foncières

9.1. Le marché du foncier à bâtir en difficulté

Sur 2018-2021, le nombre de transactions enregistrées de foncier à bâtir est de l'ordre de 15 par an¹¹, essentiellement sur la ville-centre et la couronne périurbaine. **Les prix sont bas, de l'ordre de 15 €/m²** (83€ en moyenne sur la région). Les acteurs de l'immobilier évoquent des **difficultés de commercialisation pour le terrain constructible**, en lien notamment avec les coûts de construction qui ont fortement augmenté et des difficultés grandissantes pour accéder au crédit immobilier à un coût raisonnable. Les ménages en capacité de financer une construction neuve seraient a priori assez rares aujourd'hui. **Au regard de ces éléments, on peut considérer que l'offre foncière globale est cohérente avec la demande actuelle.**

9.2. Une offre foncière a priori suffisante, mais potentiellement mal adaptée.

Au travers de l'enquête réalisée auprès des communes, il ressort également des difficultés dans la commercialisation des lotissements communaux. **5 des 8 communes concernées évoquent une commercialisation difficile et on dénombre environ 70 terrains proposés à la vente dans les différents lotissements communaux, ainsi que quelques projets d'extension.** Concernant l'offre privée, fin mai 2023, on dénombrait sur le site « Le Bon Coin », 50 annonces pour des terrains à bâtir, pour un prix moyen de 15 €/m² (27 500 € par terrain en moyenne). La moitié de ces annonces dataient de plus d'un mois, dont 25% depuis plus de 6 mois, **confirmant ainsi une faible tension sur le marché foncier.** Sur le second semestre 2023, la situation ne semble pas s'être améliorée en ce qui concerne la dynamique de ventes. Les constructeurs de maison individuelles intervenant localement sont pour partie d'entre eux dans une situation délicate, faute de carnet de commandes suffisamment remplis. La dynamique de construction semble d'après eux se replier sur les ménages disposant d'un terrain « familial ».

9 des 12 communes disposant d'un document d'urbanisme estiment cependant que les surfaces disponibles pour la construction neuve sur leur commune sont insuffisantes.

Parmi les communes ayant un lotissement ouvert à la vente, nombreuses sont celles qui expriment une **probable contradiction entre les exigences de densité qu'elles doivent respecter, et les souhaits résidentiels des ménages.** Ainsi **les parcelles offertes dans les lotissements communaux seraient régulièrement « trop petites »** pour attirer des ménages souhaitant construire.

9.3. Les impacts en terme d'artificialisation

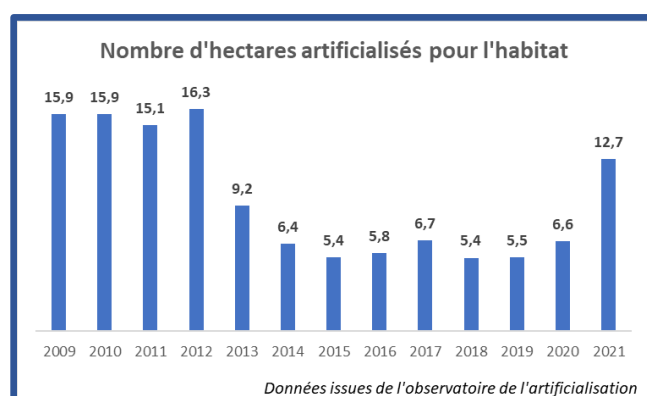
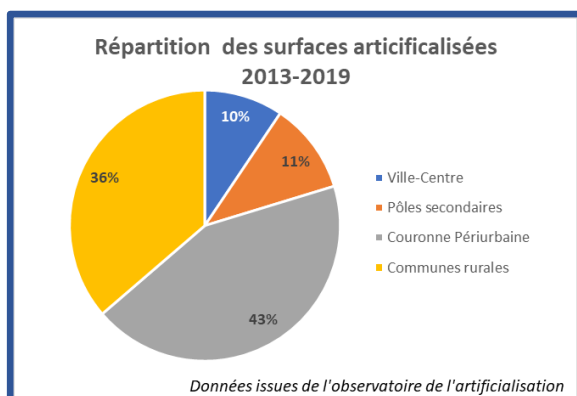
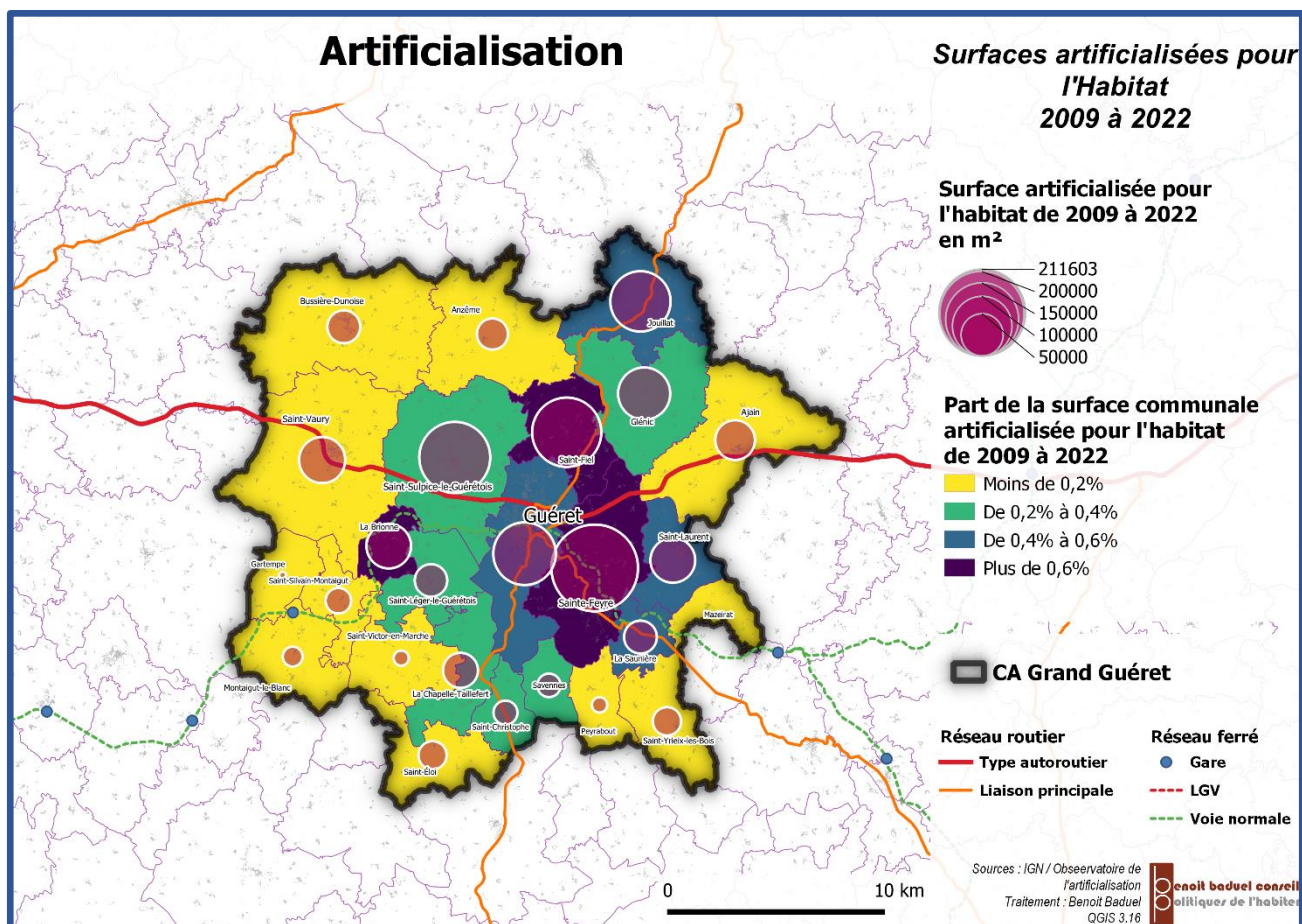
De 2009 à 2022, 127 hectares ont été artificialisés au profit du secteur résidentiel, soit 9,8 ha par an en moyenne. On observe néanmoins un fort ralentissement de la consommation foncière annuelle à partir de 2013.

Sur la période 2013-2019, le développement résidentiel a consommé 6,3 ha par an. Il convient de rappeler que, sur cette même période, le nombre de logements a progressé de 510 unités soit une artificialisation moyenne de 762 m² par logement supplémentaire, ce qui apparaît comme raisonnable. Cependant ramené aux 75 ménages supplémentaires réellement « gagnés » par le territoire, cela signifie **une artificialisation de**

¹¹ Transactions enregistrées et identifiées comme portant sur du « terrain à bâtir » dans le fichier des DVF. Le nombre est très probablement sous-estimé au regard notamment du nombre de Permis de construire déposés en 2021.

près de 5200 m² par ménage supplémentaire posant à nouveau la question de l'efficacité de la production de logements :

- La ville-centre a pesé pour 10% de l'artificialisation « résidentielle » totale, et a vu son nombre de ménage diminuer
- **Les communes de la couronne périurbaine ont pesé pour 43% de l'artificialisation « résidentielle »** totale, soit 1960m² par ménage supplémentaire
- Les pôles secondaires ont pesé pour 11% de l'artificialisation « résidentielle » totale, soit 880 m² par ménage supplémentaire
- Les communes rurales ont pesé pour 36% de l'artificialisation « résidentielle » totale, soit 1500 m² par ménage supplémentaire



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

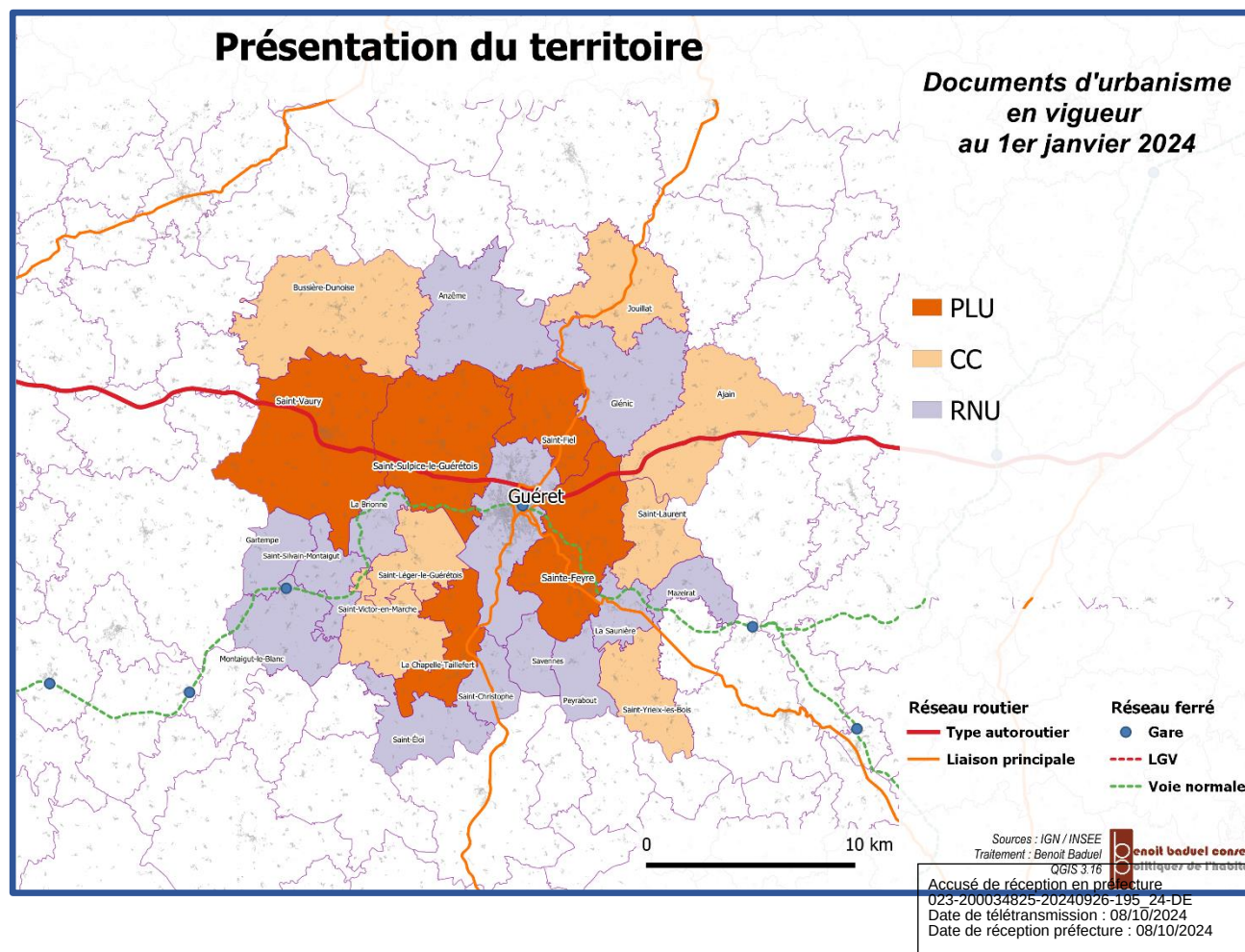
9.4. Les pratiques foncières

D'une manière générale, la thématique foncière reste à ce stade assez peu investie par les communes ou la Communauté d'Agglomération.

En termes de planification foncière, on notera que seulement **12 des 25 communes disposent d'un document d'urbanismes, dont seulement 5 d'un PLU** et 7 de cartes communales. Ainsi, le lancement prochain de l'élaboration du PLUi constituera une réelle avancée dans la mise en œuvre d'une stratégie globale d'utilisation du foncier et pourrait constituer un préalable à une éventuelle stratégie foncière pour l'habitat portée par la Communauté d'Agglomération.

On observe également une faible diversité des outils fonciers mobilisés par les collectivités. En effet, face au manque de diversité des acteurs pour produire du logement, les deux modes d'action publique privilégiés sont la création de lotissement communaux et la mise à disposition gratuite de foncier par les communes aux bailleurs sociaux (et de façon quasi exclusive à Creusalis). Les acquisitions foncières ou immobilières par les communes sont réalisées en fonction des opportunités et des moyens disponibles et ne font pas l'objet, dans la grande majorité des cas, de programmation stratégique, à l'exception des acquisitions réalisées sur le périmètre de l'OPAH-RU du Centre-Ville de Guéret (ilot Carnot notamment, et Opération de Restauration Immobilière).

Bien qu'évoquée, dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, la mise en place d'une stratégie foncière, visant à mieux maîtriser la ressource sur le long terme et à permettre la réflexion sur la mise en œuvre d'opérations aménagées plus diversifiées qu'un lotissement, n'a pas été identifiée comme une priorité par la Communauté d'Agglomération. La priorité est donnée à la mise en place préalable d'un outil de maîtrise réglementaire et de planification que constituera le futur PLUi.



Point bilan : Des objectifs partiellement atteints en termes de construction posant la question de l'adéquation des objectifs.

Avec une dynamique de production de l'ordre de 46 logements commencés par an, on peut considérer que l'objectif établi par le précédent PLH (58 logements par an en construction) n'est pas atteint. Cependant, cet **objectif était potentiellement surestimé au regard de la dynamique démographique et de l'attractivité résidentielle du territoire**. Au vu des évolutions de la problématique de la vacance et de la démographie, la question de l'adéquation des objectifs peut en effet se poser. Il n'est pas évident que plus de construction neuve aurait permis un gain démographique ou une diminution de la vacance.

Le programme d'actions du PLH intégrait également des objectifs concernant la mise en œuvre d'un certain nombre de lotissements communaux :

- 2 tranches complémentaires représentant 12 lots destinés au marché privé dans un lotissement du quartier Champegaud à Guéret, réalisées.
- Le développement d'un lotissement Avenue du Poitou à Guéret, projet abandonné. **La municipalité de Guéret souhaite limiter le développement pavillonnaire dans la perspective de limiter les concurrences avec l'offre de Centre-ville, en lien avec le programme de redynamisation ACV. Cette position mérite d'être interrogée au regard de la dynamique plus globale du territoire, l'offre du Centre-ville de Guéret étant également en concurrence avec une offre pavillonnaire des communes périphériques. De ce fait, en limitant la disponibilité de l'offre adapté au profil « accédant à la propriété », elle se prive d'accueillir ces ménages qui iront s'installer sur une commune voisine**
- Nouveau quartier pavillonnaire à Saint-Sulpice-le-Guérotois, comprenant 21 lots, en cours de commercialisation mais qui semble connaître des difficultés qui pourraient s'expliquer, du point de vue communal, par un prix élevé (25 €/m²) et des lots de trop faible superficie pour répondre aux souhaits des ménages (environ 650m² par lot)
- Un écoquartier à Saint-Fiel, comprenant 14 lots, dont la commercialisation a débuté en 2022, à un rythme satisfaisant la commune
- Un écovillage à Saint-Christophe, « La Grangeade », comportant 10 lots dont 3 ont été vendus pour la construction de 4 logements sociaux et d'une maison particulière. Pour les 7 lots restants, la commercialisation est à l'arrêt.

Un rôle à renforcer sur le champ de l'action foncière

Le PLH prévoyait, dans le cadre de l'action 1.3, d'accompagner les politiques foncières des communes au travers de la mise en place d'un observatoire du foncier disponible et d'un accompagnement des communes pour l'élaboration/révision de leur PLU et pour la définition et l'élaboration de projets urbains.

Si l'observatoire n'a pas été mis en place, la CA a cependant pris, dès 2017, la compétence en matière d'urbanisme opérationnel et de planification. De fait elle a donc assuré la Maitrise d'Ouvrage dans les procédures d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme communaux. Cette prise de compétence devrait prochainement se traduire dans le lancement de l'élaboration d'un PLUI.

D'autre part, plusieurs communes ont instauré un Droit de Préemption Urbain (Guéret, Sainte Feyre, Saint Fiel, La Chapelle-Taillefert) et une convention cadre globale a été signée avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine. Cette convention s'est traduite dans différentes conventions opérationnelles, notamment celle portant sur le périmètre ACV de Guéret, ayant permis l'acquisition de l'Ilot Carnot qui devrait abriter le développement d'un programme de logement social et, potentiellement dans les années à venir, l'acquisition d'immeubles ciblés par l'ORI du centre-ville de Guéret.

10. Les besoins spécifiques

10.1. Les jeunes

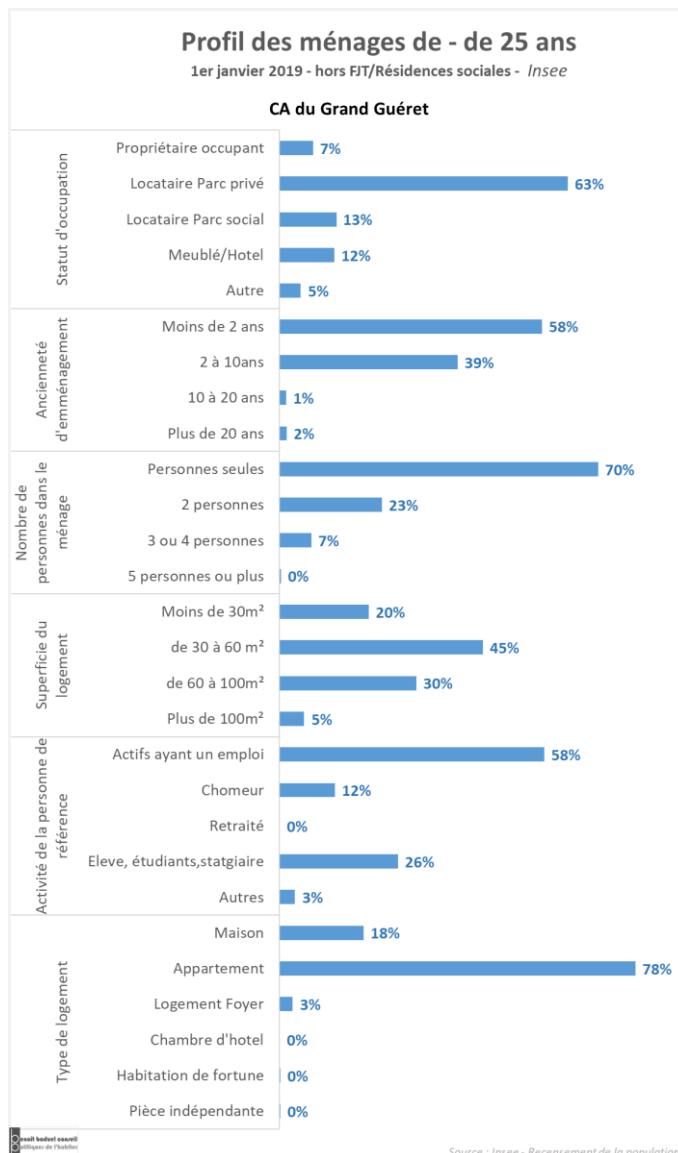
Une majorité de jeunes logés dans le parc ordinaire

On dénombre sur le territoire communautaire **624 ménages¹²** dont la **personne de référence a moins de 25 ans**. Ces ménages sont dans la très grande majorité des cas **locataires** de leur logement et connaissent une **forte mobilité résidentielle**. Il s'agit essentiellement de petits ménages, dont la personne de référence est très souvent active. **Près de 60% d'entre elles occupent un emploi** et environ un quart sont étudiants ou stagiaires. Ils résident la plupart du temps dans des **appartements**, donc régulièrement à **Guéret** et assez souvent dans de **petits logements**.

Du point de vue des agences immobilières, la recherche d'un logement locatif pour les plus jeunes, et notamment les étudiants, s'avère de plus en plus complexe si on n'entame pas sa recherche suffisamment tôt.

Une offre dédiée

La CA dispose également sur son territoire d'un **FJT, géré par la FOL 23 qui compte 90 logements répartis dans 2 résidences distinctes** : Allende et Jean Petit du Boueix. En 2021, selon le rapport d'activité de la FOL, ces résidences ont **accueilli 160 jeunes avec un taux d'occupation moyen de 75%**. Le profil des jeunes accueillis se caractérise notamment par une **forte instabilité en termes d'activité**. 43% d'entre eux étaient en stage, 10% en contrat d'apprentissage et 19% en CDD, contrats aidés ou chantier d'insertion. Les étudiants¹³ ou élèves ne représentent que 21% des jeunes accueillis. Leur **niveau de ressource est également très faible**. 51% d'entre eux disposaient de ressources inférieures à 460 € par mois et 19% entre 460€ et 610€.



Point bilan : Une problématique FJT qui persiste

Le précédent PLH évoquait déjà dans son diagnostic un projet de réhabilitation de la résidence Jean Petit du Boueix, qui souffrait d'un manque d'attractivité dû notamment à sa « vétusté ». La situation n'ayant pas évolué et aucun scénario de réhabilitation n'étant économiquement viable, les différents protagonistes, dont Creusalis, propriétaire du bâtiment, travaillent à trouver une solution pour un déménagement de la résidence vers un autre bâtiment, avec néanmoins des difficultés importantes pour trouver un équilibre financier. L'action 3.9 du PLH prévoyait également le développement d'une offre nouvelle à destination de ce public à la suite d'une étude dédiée qui n'a pas été réalisée.

¹² Parmi l'ensemble des ménages « ordinaires » au sens de l'INSEE, c'est-à-dire hors les personnes vivant dans des communautés (comme un FJT ou une résidence sociale, une communauté religieuse ou une caserne, etc.)

¹³ Pour l'année universitaire 2022-2023, 443 étudiants sont inscrits dans les formations d'enseignement supérieur, soit nettement moins que les années précédentes (501 pour 2021-22, 514 pour 2020-21)

10.2. Les seniors

Dans le parc ordinaire

On dénombrait en 2019, environ **4480 ménages¹⁴** dont la personne de référence était âgée de 65 ans ou plus dont 1490 âgés de 80 ans ou plus.

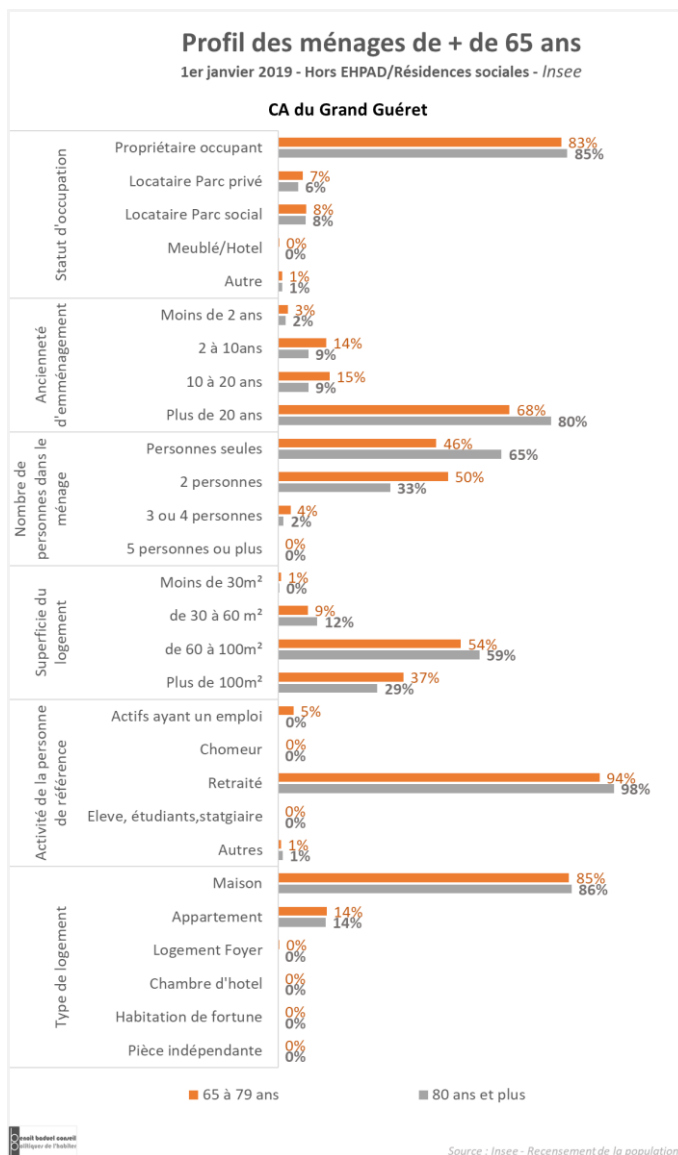
Ces ménages se caractérisent tout d'abord par leur statut d'occupation et le type de logements qu'ils occupent. Ils sont en effet très majoritairement **propriétaires** de leur logement, qui est dans la très grande majorité des cas une **maison individuelle**. Environ 15% d'entre eux sont toutefois locataires, répartis à peu près équitablement entre parc privé et parc social.

Leurs logements sont également souvent des **grands logements**, alors même que ces ménages ne comptent qu'une ou deux personnes dans 9 cas sur 10. Pour les ménages de 80 ans ou plus, près de deux tiers des personnes vivent seules. On dénombre par exemple **433 ménages de 80 ans ou plus vivant dans un logement de plus de 100m²**, dont **253 personnes seules**. La problématique de la sous-occupation du parc de logement, déjà évoquée, se conjugue donc avec des enjeux relatifs au maintien de l'autonomie de ces personnes et à l'adaptation des logements.

Ces ménages sont globalement **peu mobiles**, et dans leur logement depuis moins de 10 ans dans seulement 15% des cas. Cependant, il semblerait **qu'il existe une demande, notamment de jeunes séniors, pour des logements mieux adaptés** à leur prochain vieillissement, en termes d'accessibilité (ascenseur notamment) et de localisation (recherche d'une proximité des services et commerces). Or cette **offre est quasiment inexistante sur le territoire communautaire**, alors même que ces ménages, souvent déjà propriétaires d'un logement, disposent d'une capacité financière assez supérieure à la moyenne. Cette offre pourrait ainsi constituer un axe de développement de l'offre en logements.

L'hébergement des personnes âgées dépendantes

On dénombre, **6 EHPAD sur le territoire communautaire offrant 604 places** en hébergement complet, dont 44 spécifiques « Alzheimer », soit un taux d'équipement de 172 place pour 1000 habitants (contre 161, au niveau départemental et 146 au niveau régional. Il s'agit donc d'une offre plutôt bien développée.



	Nombre de places en hébergement complet			
	Classique	Alzheimer ou maladies apparentées	Hébergement temporaire	Total
La Chapelle Taillefert	68			68
Guéret	120	30	10	160
Bussière-Dunoise	80			80
Ajain	203		8	211
Sainte-Feyre	45			45
Saint-Vaury	26	14		40
Total	542	44	18	604

¹⁴ Parmi l'ensemble des ménages « ordinaires » au sens de l'INSEE, c'est-à-dire hors les personnes vivant dans des communautés (comme un EHPAD, une résidence sociale, une communauté religieuse, etc.)

Point bilan : Les besoins liés au vieillissement identifiés comme un enjeu fort, mais traités essentiellement autour du maintien à domicile.

Bien que constituant l'un des 4 engagements stratégiques du PLH (« La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels »), une seule action y était rattachée, à savoir l'action 2.1 : Changement de destination des bâtiments pavillonnaires de l'EHPAD Pierre Guilbaud à Bussière-Dunoise. Cette action a été mise en œuvre. Les actions 3.5 et 3.6, visant la « réalisation d'un projet expérimental en réhabilitation autour des technologies de la domotique ainsi que l'installation de « packs domotiques » dans le Grand Guéret, qui devaient se réaliser en lien avec le pôle universitaire guéretois dédié, n'ont pas été mises en place. Néanmoins, au travers des actions relatives à l'amélioration du parc existant, notamment le PIG autonomie, le maintien à domicile a pu être favorisé sur le territoire communautaire et des opérations de logement social adaptées aux personnes âgées sont en cours de développement (par exemple à Saint-Sulpice-le-Guéretois). Ce public constitue de fait une « cible » pour les bailleurs sociaux qui travaillent à produire une offre adaptée à leurs besoins.

10.3. Les besoins liés aux handicaps

Le territoire dispose de **plusieurs structures proposant hébergement et accompagnement pour les personnes handicapées¹⁵** :

- La résidence de la Fontaine à Guéret qui dispose de 30 places d'hébergement, gérée par l'ADAPEI, dont 28 en hébergement de nuit éclaté.
- Le Foyer de vie Résidence de Courtille, géré par l'ADAPEI de la Creuse, offrant 21 places
- Un foyer géré par l'APAJH, proposant 60 places, à Guéret
- Le CHS La Valette à Saint-Vaury dispose également de 24 places d'hébergement destinés aux adultes handicapés
- Le Foyer de vie des Champs Blancs à Sainte-Feyre, géré par l'APAJH, propose 15 places d'hébergement

Aujourd'hui, les **enjeux semblent prioritairement se situer autour de l'habitat inclusif et de l'intégration des personnes handicapées dans un parcours résidentiel plus « classique »**, tout en bénéficiant cependant d'un accompagnement adapté à leurs besoins.

En ce qui concerne les besoins liés aux handicaps physiques, et plus précisément les handicaps moteurs, les difficultés rejoignent en partie celles des personnes âgées, avec de potentielles difficultés à trouver des logements qui soient accessibles et adaptés notamment dans la ville-centre.

¹⁵ Handicaps mentaux/psychologiques, Recensement à partir de la base Finess.

10.4. Les ménages en situation de fragilité sociale ou économique

La réponse aux besoins des ménages en situation de fragilité se traduit dans une **multitude de dispositifs** différents. Le territoire de la Communauté d'Agglomération, et plus spécifiquement Guéret, concentre une **grande partie de l'offre départementale à destination de ces publics**. Cette offre d'hébergement du territoire communautaire s'articule autour de :

- Un **Centre d'Hébergement et de Réinsertion social (CHRS)** de 31 places, géré par le Comité Accueil Creusois, à Guéret
- Un **parc de logements financés dans le cadre de « l'Allocation Logement temporaire »**
 - 4 logements gérés par le CCAS de Guéret
 - 13 logements gérés par l'association L'Escale, à Guéret
 - 5 logements gérés par le Comité d'Accueil Creusois à Guéret

Des **nuitées hôtelières** peuvent être mobilisées lorsque ces places d'hébergement classiques sont saturées ou ne correspondent pas à la composition familiale. De façon à apporter une solution plus confortable pour les personnes et moins coûteuse pour l'État, quelques appartements, notamment à Guéret, ont été captés par le Comité d'Accueil Creusois (CAC). Y sont accueillies notamment des familles déboutées du droit d'asile et des femmes victimes de violences

D'après le SIAO (Service d'Information d'Accueil et D'orientation, ou 115, missions assurées par le CAC) et la DDTESPP, le **dispositif d'urgence et d'hébergement d'insertion est dans l'ensemble, suffisamment dimensionné**.

La saturation des dispositifs serait avant tout liée à la **difficulté, pour les ménages concernés, d'accéder ou de se maintenir dans un logement autonome classique**. Pour les acteurs concernés, le **développement de l'intermédiation locative apparait comme la solution pertinente** pour remédier à cette problématique. Les services de l'Etat ont lancé courant 2022 un Appel à projet visant à développer l'offre gérée en intermédiation locative, la principale difficulté restant de capter des logements dans le parc, privé comme social, pour mettre en œuvre ces mesures d'accompagnement. Il convient sur ce point de maintenir une vigilance sur la localisation de ces logements afin de ne pas renforcer des phénomènes de concentration (par exemple sur le QPV) tout en s'assurant de maintenir pour les ménages une accessibilité suffisante aux services et commerces.

Parmi ces publics en difficulté pour accéder ou se maintenir, **des difficultés particulières semblent être rencontrées par les familles sédentarisées issues de la communauté des Gens du voyage**. Entre difficulté d'adaptation des ménages, et potentielles discriminations liées à leur appartenance culturelle, peu de solutions viables et pérennes se dessinent pour ces ménages.

La Communauté d'Agglomération abrite également sur son territoire **2 Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asiles, de 50 places chacun**, gérés par le CAC et l'association Viltais, ainsi qu'un **Centre Provisoire d'Hébergement pour Réfugiés de 40 places, situé à Saint-Vaury**.

Le territoire dispose donc d'une offre globale importante à destination des ménages fragiles et joue un rôle considérable à l'échelle départementale auprès de ces publics. Les acteurs intervenant auprès de ces publics sont relativement nombreux (Comité Accueil Creusois, UDAF 23, L'Escale, Viltais) et, si un fonctionnement en réseau s'opère au travers de dispositif Départementaux comme la CAPEX (Prévention des expulsions), le Comité de Pilotage du PDALHPD ou celui du SIAO, les relations avec les services communautaires demeurent encore relativement distendues.

Point bilan : Les besoins des ménages/personnes fragiles

Le PLH prévoyait, au travers de l'action 3.7, le développement de l'intermédiation locative. Si peu de résultats sont observables sur ce champ spécifique, une prime spécifique d'aide à la captation de logement a été mise en place dans le cadre de l'OPAH-RU afin d'encourager les propriétaires bailleurs à louer leur logement dans ce cadre. Cette prime n'a cependant pour l'instant pas été mobilisée.

Le PLH prévoyait également, dans son action 3.8, la création d'une Résidence Accueil à Guéret, projet également proposé par le PDLHPD 2013-2017, dans la perspective de répondre aux besoins de ménages en situation de souffrance psychique. Les porteurs de projet qui avaient été pré-identifiés, à savoir Creusalis et l'UDAF, n'ont pas mené le projet à terme. Si les réflexions actuelles des acteurs semblent s'articuler davantage autour de l'intermédiation locative et de l'habitat inclusif, notamment au travers le PDLHPD en cours, celui-ci évoque également dans son Action 1 l'idée de « développer les solutions de logements accompagnés / augmenter le nombre de places « Pension de famille » / réfléchir à la pertinence de création de places « Résidence accueil » ou autres dispositifs. »

10.5. Les ménages en situation de mal logement et/ou de précarité énergétique

La problématique de l'habitat indigne est **difficilement quantifiable** statistiquement. La qualité des logements peut être approchée par les données fiscales, à travers la catégorie cadastrale, mais ces données restent très imparfaites, et souffrent souvent d'un important défaut de mise à jour.

On sait donc qu'à l'échelle du territoire, **559 résidences principales, donc des logements occupés, appartiendraient aux catégories 7 ou 8, et seraient donc des logements de très mauvaise qualité**. 18 de ces logements seulement se situeraient à Guéret, qui ne serait donc que faiblement concernée par la problématique. **L'ANAH estimait qu'en 2013, le parc privé potentiellement indigne représentait 525 logements, soit 4,4% du parc de résidences principales.**

Néanmoins, de nombreux acteurs ont soulevé la problématique de la piètre qualité moyenne du parc locatif privé, problématique qui, nécessairement, se pose essentiellement sur la Ville-centre. Cette problématique est d'autant plus à prendre en compte que les exigences thermiques vont se renforcer et **risquent ainsi de renforcer le nombre de logements non-décents et non louables.**

Le **Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)**, créé en 2015, associe plusieurs partenaires pour traiter les cas complexes et pour mener des actions de communication et de sensibilisation à la lutte contre l'habitat indigne. Les actions menées dans ce cadre ont visiblement permis une **nette amélioration des modalités de repérage des situations**. Depuis quelques années, le nombre de signalements, et donc de cas traités par le pôle, serait en hausse.

10.6. Les gens du voyage

Les besoins spécifiquement liés aux ménages appartenant à la communauté des gens du voyage sont actuellement essentiellement ceux liés à **l'accompagnement de la sédentarisation**, posant la question du développement d'une offre adaptée. Cependant, **les situations restent mal identifiées, mal qualifiées et dénombrées.**

Concernant l'accueil temporaire, **la CA dispose déjà d'une aire d'accueil** et la création d'une aire de grand passage, nécessaire à l'échelle départementale, est en bonne voie pour se réaliser sur le territoire communautaire.

Bilan synthétique du PLH 2014 -2020 prorogé

Un développement plus faible qu'attendu

Le PLH s'appuyait sur les perspectives de développement démographique du Scot et sur l'estimation des besoins en logements pour y répondre. Le développement démographique n'a pas été celui attendu et le rythme de production de logements s'est avéré bien inférieur aux objectifs.

Engagement #1 : La redynamisation des Centres bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre pour des opérations de logement ou des opérations mixte.

Le premier engagement du PLH a été partiellement respecté. **L'action 1.1 « Réhabilitation » du parc privé a été mise en œuvre en grande partie au travers de la poursuite de la participation de la CA aux PIGs départementaux et de la mise en place de l'OPAH-RU du Centre-Ville de Guéret.** Si les résultats sont plutôt encourageants pour les PIGs au moins en volume, l'atteinte des objectifs de l'OPAH-RU semble plus complexe. Des **opérations coercitives** se mettent néanmoins en place pour compenser les difficultés du volet incitatif. De même, l'action 1.2 concernant la rénovation des façades de centre-bourg, a été mise en œuvre. Pilotée par la CA, elle s'étend désormais à l'ensemble des Centres-bourgs du territoire et a permis de rénover plus d'une soixantaine de façades. Cet engagement s'est également vu renforcé au travers de la mise en place du Programme Action Cœur de Ville sur Guéret, traduit dans une Opération de Revitalisation du Territoire. La commune de Saint-Vaury, retenue au titre du Programme Petite Ville de Demain, n'a pour l'instant que très peu bénéficié des apports de ce programme, ce qui pourra constituer un enjeu pour ce PLH.

Néanmoins, malgré une mise en place plutôt efficace du programme d'actions, **la problématique de la vacance reste importante**, la tendance étant plutôt à l'augmentation de cette vacance. Un travail est actuellement mené par les services de l'agglomération, à la faveur des nouveaux outils disponibles, pour réaliser un **repérage précis de la vacance en Centre-Bourg, ce qui pourra constituer une base solide** pour la mise en œuvre du nouveau Programme d'actions.

Ce premier engagement comprenait également une composante foncière visant à accompagner les élus dans leur politique foncière d'aménagement. Cette action s'est finalement mise en œuvre au travers de la prise de compétence relative à l'élaboration des documents d'urbanisme. Ainsi la **CA est au cœur de l'élaboration des documents de planification et lancera prochainement l'élaboration d'un PLUi** permettant une réflexion approfondie sur les stratégies foncières à mettre en œuvre sur le territoire communautaire. La mise en place d'une **convention cadre avec l'EPF Nouvelle Aquitaine constitue également une évolution importante** dans le positionnement de la CA sur le champ de la Maitrise foncière avec des implications, en termes d'habitat, notamment sur le Centre-ville de Guéret avec la maîtrise de l'ilot Carnot qui permettra le développement d'une offre nouvelle de logements sociaux, ainsi que l'acquisition potentielle d'immeubles ciblés par l'Opération de Restauration Immobilière mise en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU.

Engagement #2 : La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels.

Concernant cet engagement, **l'essentiel de l'action communautaire s'est articulé autour de la question de l'adaptation des logements pour le maintien à domicile** et a été mis en œuvre dans le cadre du soutien au PIG départemental.

Concernant les aspects relatifs au développement d'une offre spécifiquement adaptée aux personnes âgées, qui n'étaient par ailleurs pas réellement traduits en action dans le précédent PLH, aucune évolution notable n'a été identifiée. **Aucun projet spécifiquement dédié n'a été mis en œuvre et le besoin lié à ce profil de ménage semble toujours important.**

Enfin, le PLH prévoyait le développement d'un partenariat avec le pôle Domotique et Santé de Guéret, au travers de l'installation de packs domotiques au domicile de certaines personnes âgées ainsi que la création d'une résidence « innovante ». Certainement pour des raisons de disponibilité en termes de ressources humaines, ce partenariat n'a pas été mis en œuvre et les actions prévues n'ont donc pas vu le jour.

Engagement #3 : Le développement d'une offre de logement diversifiée et accessible aux ménages modestes.

Cet engagement se déclinait autour d'une multitude d'actions et de thématiques. En premier lieu, les actions relatives à cet engagement portaient sur le parc locatif social. Sur ce point, **le travail réalisé autour de la restructuration et de la valorisation du parc de Creusalis a été une réussite** puisqu'une réelle remise en tension s'est observée sur ce segment de marché. En orientant son soutien financier sur les opérations liées à la restructuration du parc et au développement en acquisition-amélioration, la CA a pu contribuer à une évolution du parc en lien avec les enjeux identifiés par le PLH.

Les **objectifs de développement quantitatif de l'offre n'ont cependant pas été atteints et le principe d'une « meilleure organisation de la programmation », avec un rôle renforcé de la CA au travers des travaux de la Commission Habitat n'a pas été réellement mis en œuvre.** La CA reste globalement absente des réflexions en termes de programmation qui se déroule encore majoritairement entre les bailleurs et les communes.

En ce qui concerne les actions à destination des publics ayant des besoins spécifiques, (jeunes, gens du voyage, ménages fragiles), aucune action n'a effectivement été mise en œuvre, si ce n'est le principe d'une prime complémentaire pour les propriétaires qui permettrait à leur logement d'être utilisé dans le cadre de l'intermédiation locative (sur le périmètre de l'OPAH-RU).

Une animation et un suivi à renforcer

La première constatation est **l'absence de la mise en place de l'Observatoire de l'habitat et du foncier.** La non mise en œuvre de cette action **a contribué sans aucun doute à limiter le partenariat local** autour de la thématique Habitat et n'a pas permis de procéder, par exemple, à une réorientation à mi-parcours. L'observatoire de l'Habitat aurait effectivement pu permettre d'organiser une rencontre annuelle des acteurs, et d'interroger certaines difficultés concernant l'atteinte des objectifs ou la mise en œuvre des actions.

Néanmoins, une évaluation de la mise en œuvre des actions a été réalisée au fur et à mesure de l'avancée du PLH et la **Commission Habitat se réunit de façon régulière pour étudier notamment les actions en lien avec l'amélioration du parc de logements existants.**

En cours de PLH, la CA s'est trouvée dans l'obligation d'installer la Conférence Intercommunale du Logement. Cependant, cette conférence ne s'est réunie qu'à l'occasion de son lancement. De même, **la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), n'ont pas été élaborés,** malgré la mise en œuvre d'une étude dédiée. Si ces dispositifs apparaissent comme difficiles à porter en termes de ressources humaines, ils constituent aujourd'hui non seulement des obligations légales mais également **l'occasion de développer un partenariat fort autour du logement social et de son rôle, et d'affirmer le rôle de la CA dans ce champ.**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

Synthèse du diagnostic et enjeux

Ville centre avec un large rayonnement et en cours de « redynamisation » (Guéret 2040 / ACV)

Cadre de vie / environnement

Potentiel immobilier conséquent (forte vacance et prix faibles)

Parc locatif bien développé

Atouts/Forces

Faible attractivité résidentielle

Marché de l'immobilier bas / Faible rentabilité de l'investissement / encourage l'immobilisme

Qualité moyenne du parc de logement

Ville centre dont le rôle résidentiel diminue au profit de la périurbanisation

Manque d'acteurs structurés de la production de logements

Faiblesses / Difficultés

Opportunités / Leviers

Jouer la carte du « logement peu cher » et du cadre de vie / Marketing territorial

Accompagner l'accession à la propriété dans l'ancien

Renforcer le rôle résidentiel de la ville centre et son caractère urbain (emploi, culture, services, etc.)

S'appuyer sur le parc hors marché ou sous-utilisé

Besoins résidentiels des seniors

Menaces/Risques

Déclassement de l'offre résidentielle, notamment locative

Spécialisation du peuplement dans la ville-centre

Précarisation du peuplement / Précarité énergétique

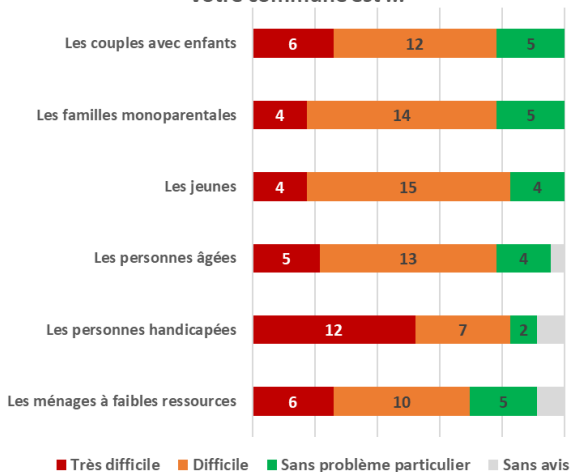
Poursuite de la déprise de la Ville Centre et la périurbanisation / Renforcement de la vacance

Penser le développement uniquement en terme d'offre résidentielle

< Analyse synthétique proposée au Comité de pilotage de validation du diagnostic

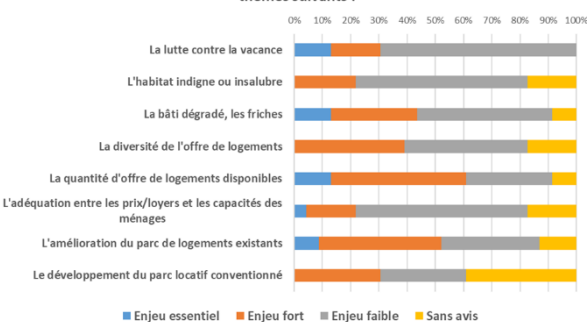
Principaux résultats de l'enquête auprès des communes

Selon vous, pour ces différents types de ménages/personnes, trouver un logement sur votre commune est ...



Enquête auprès des communes de la CAGG / 23 répondants

Selon vous, quel est le niveau d'enjeu, pour votre commune, des thèmes suivants ?

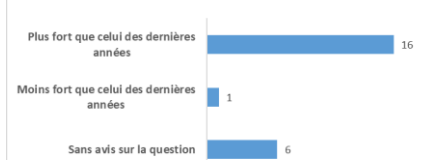


Comment qualifieriez-vous l'attractivité résidentielle de votre commune ces dernières années ?



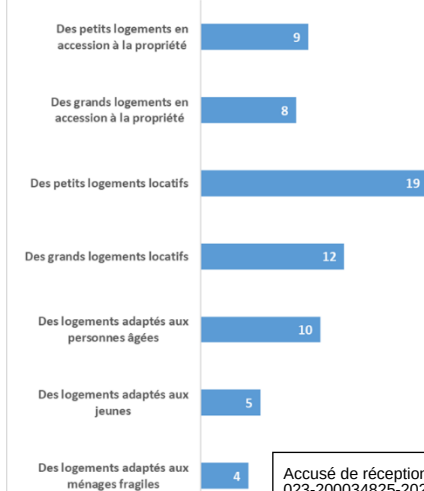
Enquête auprès des communes de la CAGG / 23 répondants

Avez-vous le souhait d'un développement démographique ...



Enquête auprès des communes de la CAGG / 23 répondants

Selon vous, quels types de logements font le plus défaut sur votre commune, et seraient donc à développer en priorité ?



Enquête auprès des communes de la CAGG / 23 répondants

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

- La CA joue un rôle essentiel à l'échelle départementale en termes d'emplois, d'équipements et de services, notamment grâce à Guéret qui, au-delà de son rôle de Ville centre de la CA, constitue un pôle départemental important.
- Il existe une **très forte dichotomie entre la ville-centre et le reste de la CA**, aussi bien en termes de marché du logement (forte part de locatif), que de profil de parc (petits logements, souvent collectifs) ou de peuplement (très faible part de familles/quartiers concentrant les fragilités).
- La CA suit une tendance à la **déprise démographique** du fait d'un solde naturel déficitaire, qui n'est pas compensé par une attractivité résidentielle suffisante. C'est sur Guéret que la déprise démographique est la plus sensible même si la commune joue un rôle essentiel de « sas d'entrée » sur la CA.
- Le **vieillissement de la population** est important sur le territoire communautaire, entraînant une tendance à la sous-occupation et d'importants besoins d'adaptation des logements. Cependant, **aucun développement significatif d'une offre dédiée** aux seniors ne se réalise.
- La dynamique de peuplement sur la CA est marquée par le **phénomène de périurbanisation** : la croissance des communes périurbaines et rurales est largement soutenue par l'installation de ménages quittant Guéret, dont la fonction résidentielle se réduit au fil du temps.
- **Malgré un marché d'apparence fortement sous-tendu, l'accès au logement n'est pas pour autant facile pour les ménages. Le parc locatif privé, notamment, peine à répondre** à la demande existante du fait d'un volume potentiellement trop faible mais surtout d'une qualité moyenne insuffisante. Devant faire face à d'importantes problématiques de vacance, le **parc social s'est peu développé**, Creusalis ayant concentré ses efforts sur l'amélioration du parc existant. **Cette « tension » sur le parc locatif génère des difficultés pour un certain nombre de ménages, notamment les plus mobiles et les plus fragiles.**
- Le marché de la **revente se caractérise par des niveaux de prix très bas qui**, plutôt que de simplifier l'accès au logement pour les ménages, génèrent plutôt des **logiques attentistes** (rétention immobilière des vendeurs, frilosité à l'investissement sur le patrimoine bâti en termes de réhabilitation, etc.).
- La construction neuve, tout comme le marché du lot à bâtir, est relativement peu dynamique sur le territoire et probablement en ralentissement du fait du contexte économique. Cependant au regard des dynamiques démographiques, **ce faible développement résidentiel constitue déjà une surproduction** à l'échelle communautaire et est assez mal réparti sur la CA. Le territoire souffre **du manque de diversité des acteurs**, avec notamment l'absence de promotion immobilière.
- Le territoire abrite un **important parc de logements en situation de vacances structurelle**.
- Le parc existant est de **qualité relativement faible en termes de performance énergétique**.
- La politique communautaire a souffert d'un **manque d'animation et d'un partenariat à renforcer** pour une mise en œuvre efficace. Ces difficultés posent notamment la **question des ressources humaines** disponibles pour mettre en œuvre cette politique.
- **Le rôle de la CA pourrait également être renforcée dans différents champs**, notamment en ce qui concerne la **programmation du développement résidentiel et l'action foncière préalable**.
- La politique actuelle est **quasi-exclusivement tournée vers l'amélioration de l'habitat**, du fait notamment d'une faible dynamique de production neuve, résultant d'une faible demande globale.
- **Les communes disposent d'une vision plutôt positive de leur propre attractivité résidentielle** et, malgré la tendance générale à la perte de population, **souhaitent majoritairement renforcer leur développement démographique**
- **L'accès au logement est jugé comme difficile** pour les ménages. Cette difficulté serait avant tout liée à un **déficit quantitatif d'offre**, notamment locative. Ainsi les **enjeux identifiés sont souvent ceux liés à la nécessité de « construire plus »**, même si ceux liés à l'amélioration du parc sont également fortement partagés.

Orientations et Objectifs

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

Axe 1 : Permettre le regain démographique – Garder la mesure

Au regard de la déprise démographique que connaît le territoire communautaire, de la faible progression observée du nombre de ménages, et du manque de perspectives vis-à-vis d'un fort développement économique qui permettrait d'anticiper un regain d'attractivité, il apparaît nécessaire de se fixer des **objectifs de développement résidentiel mesurés** qui ne conduisent pas à une surproduction, et donc à une surconsommation foncière et ou un développement de la vacance. Il sera cependant nécessaire, dans le cadre notamment de la mise en œuvre de cette orientation par un futur PLUi, de conserver des marges de manœuvre permettant, à moyen ou long terme, de renforcer les capacités locales de développement et d'accueil de nouveaux ménages.

Cette mesure passe aussi par un **développement résidentiel qui s'appuie sur le parc existant et le potentiel important que représente le logement vacant**.

Enfin, au regard du fonctionnement du territoire, et de l'importance du phénomène de périurbanisation qui conduit à un affaiblissement de la ville-centre, il est essentiel de ne pas laisser s'amplifier la perte du rôle résidentiel de Guéret, et ce afin de maintenir son rôle de polarité en termes de services, de commerces et d'emplois, car c'est principalement cette fonction de polarité qui est à même de générer une attractivité résidentielle pour l'ensemble du territoire. Ainsi, il paraît important de **s'assurer que le développement résidentiel du territoire bénéficie aussi à la ville centre et ne contribue pas à sa déprise**.

Afin de répondre à ces orientations le PLH se fixe les objectifs de :

- Produire entre 145 et 175 nouveaux logements, dont au moins 50 sur la commune de Guéret¹⁶
- Remettre sur le marché au moins 80 logements, dont 30 à Guéret et 50 sur le reste du territoire communautaire

Scénario PLH 2024-2030	Développement résidentiel en reprise de vacance	Développement résidentiel en « Production » (yc Renouvellement Urbain)	TOTAL
Guéret	30	50 (45 à 55)	80
Hors Guéret	50	110 (100 à 120)	160
TOTAL CA Grand Guéret	80	160 (145 à 175)	240

Ces objectifs sont établis pour permettre un retour de la croissance démographique avec un gain attendu de l'ordre de **200 ménages et 500 habitants supplémentaires sur la période 2024-2030**, soit annuellement environ 35 ménages (contre 12 sur 2008-2019) et 85 habitants (contre une perte de 100 habitants sur 2018-2019), **sans générer de développement de la vacance structurelle, ni de surconsommation foncière** (cf. Annexe 1).

Le suivi de la vacance structurelle, devra constituer l'un des principaux indicateurs permettant d'ajuster à la hausse ou la baisse les objectifs de développement. Une vacance structurelle qui se développerait trop rapidement traduirait en effet une probable surproduction, à moins qu'un réel gain démographique ne soit enregistré en parallèle.

¹⁶ Le choix de limiter la territorialisation des objectifs à « Guéret/hors Guéret » a été retenu principalement pour pointer l'importance d'un renforcement de la ville-centre dans sa fonction résidentielle, mettre en avant l'importance d'une réflexion à l'échelle communautaire et non communale, et ne pas anticiper sur l'issue de l'élaboration du PLUi (cf. Action 1) qui assurera une déclinaison communale.

Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale

Le territoire se caractérise d'une part par une **dichotomie marquée entre la ville-centre et le reste de la CA en termes de peuplement et de modalités d'occupation du parc** et, d'autre part, par la prédominance d'un parcours résidentiel moyen très spatialisé : Guéret constitue la porte d'entrée du territoire pour les ménages en provenance de l'extérieur ou les jeunes en début de parcours résidentiel, notamment du fait de la concentration de l'offre locative sur la ville-centre, alors que le reste de la CA est un territoire d'accès à la propriété et de maison individuelle. Ces spécialisations géographiques induisent une spécialisation de peuplement et entraînent la **déprise démographique sur la ville-centre, dont le peuplement tend à se précariser, notamment dans le secteur du QPV, qui manque de mixité, et le Centre-Ville.**

L'objectif est donc **d'apporter une meilleure diversité de l'offre et de nouvelles opportunités résidentielles en rééquilibrant notamment l'offre locative sur le territoire.** Au-delà du rééquilibrage, le **développement d'une offre locative de qualité** sera un enjeu fort du PLH. En effet, le contexte actuel tend à générer une forte pression sur le marché locatif avec d'un côté des réglementations qui évoluent et qui risquent de rendre une partie du parc impropre à la location et, de l'autre, un contexte économique qui limite grandement les capacités d'accession à la propriété pour les ménages à revenus intermédiaires, qui se retournent donc vers l'offre locative. Au-delà du quantitatif, il s'agit donc également **d'améliorer la diversité des logements proposés à la location, par exemple en développant le parc de logements individuels en location**, et en proposant des alternatives sur les communes périurbaines ou rurales.

A l'inverse, la diversification de l'offre nécessite également que puissent se **développer les opportunités d'accéder à la propriété sur la Ville-Centre.**

Enfin, il s'agit aussi **d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels** tout en répondant au besoin des seniors, pour qui l'offre adaptée existante actuellement, en location comme en accession, est trop faible. Offrir des opportunités à ces ménages, c'est à dire essentiellement des logements accessibles, de qualité, et situés à proximité de l'offre commerciale et des services, constitue un moyen non seulement de répondre à une demande interne et externe, souvent plus « solvable » que la moyenne, et potentiellement de **libérer une partie des logements qui, tout en étant adaptés à une occupation familiale, sont aujourd'hui sous-occupés** par des ménages vieillissants.

Au global, cette diversification de l'offre nécessite un **rôle plus marqué de la CA dans le travail de programmation du développement résidentiel**, au travers d'outils tels que les documents d'urbanisme, ou en lien avec les bailleurs sociaux, seuls acteurs du développement résidentiel avec les particuliers.

Cet axe essentiel de la politique communautaire peut donc se décliner en plusieurs objectifs :

- Réaliser au moins 40% du développement résidentiel en locatif, soit 100 logements locatifs (social, communal ou privé) supplémentaires à horizon 2030, à réaliser pour moitié à Guéret et pour moitié en dehors (cf. Annexe 2)
- Générer un contexte favorable à l'investissement locatif
- Poursuivre et /ou renforcer les actions relatives à l'amélioration de l'offre locative existante
- Proposer une offre en accession à la propriété sur Guéret, y compris en neuf, et soutenir l'accession à la propriété dans l'ancien sur la ville centre
- Développer une offre spécifiquement adaptée au public sénior autonome, en accession et en locatif, sur les communes ayant une fonction de centralité, et prioritairement à Guéret
- Renforcer le rôle de la CA en termes de programmation urbaine et résidentielle et de stratégie foncière (la 1^{ère} étape étant certainement de mettre en œuvre le PLUi)
- Améliorer la mixité de peuplement au sein du parc locatif social en mettant en œuvre une politique d'attribution permettant de limiter la concentration des ménages les plus modestes.

Axe 3 : Repenser les modalités de développement résidentiel

Alors que le développement résidentiel sur le territoire communautaire résulte très majoritairement du développement pavillonnaire et du lotissement, ce modèle est aujourd'hui remis en question notamment par les enjeux de **limitation de la consommation foncière** et par **l'uniformisation architecturale et urbaine** qu'il induit. De plus, le marché du lot à bâtir est en réel perte de dynamisme dans un contexte économique d'inflation des coûts de la construction et du crédit bancaire.

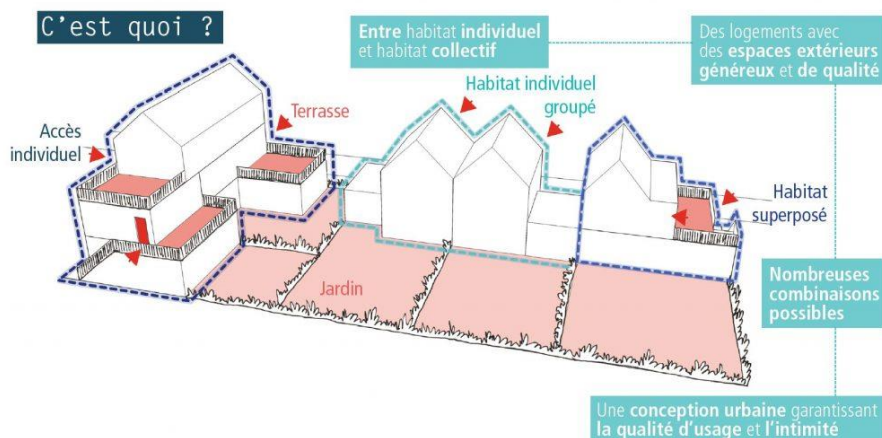
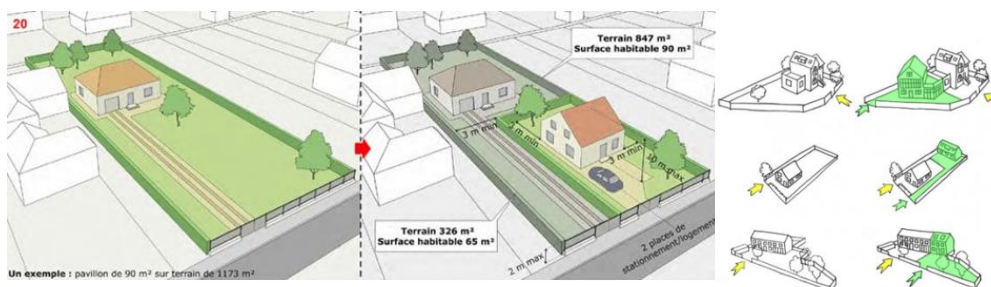
Sur le territoire de la CA, une part très conséquente de l'offre de terrain à bâtir résulte d'une offre « publique » de lotissements communaux et, dans certains cas, communautaires. Le manque de dynamisme sur ce marché génère donc des risques financiers pour les collectivités locales à l'origine de ces lotissements.

Il existe également sur le territoire un **important parc vacant**, notamment sur certains centres-villes ou centres-bourgs, en lien avec une trame bâtie qui s'avère souvent inadaptée aux attentes actuelles des ménages. Ce potentiel bâti **nécessite dans certains cas une reconfiguration** afin de pouvoir être exploitée. Une **reconfiguration foncière peut ainsi permettre de restructurer l'offre de logements** mais également de **dédensifier et de désartificialiser** certains secteurs qui peuvent aujourd'hui être trop denses pour permettre un habitat de qualité.

En termes d'objectif il s'agit donc ici de :

- Développer des opérations de logements avec des formes urbaines différentes, c'est-à-dire de l'individuel dense et organisé, de l'habitat intermédiaire, voire du petit collectif
- Densifier les espaces pavillonnaires existants et adaptés en s'appuyant sur les principes de la densification douce
- Développer des opérations en renouvellement urbain, à l'échelle d'immeubles, voire d'ilots dans les centres-villes et centres-bourg, notamment à Guéret (Action Cœur de Ville) et à Saint-Vaury (Petite Ville de Demain).

Illustration des principes de la densification douce
Source : Soliha Morbihan



Les principes et forme de l'habitat intermédiaire et individuel dense. Source : Agence d'urbanisme de la Région Grenobloise

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

Axe 4 : Poursuivre/intensifier l'action sur le parc existant

Enjeu prioritaire des politiques nationales de l'habitat, l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements existants se décline sur le territoire en se conjuguant à un contexte local marqué par une faible performance moyenne du parc, une population vulnérable à la précarité énergétique et un prix de l'immobilier bas qui limite fortement l'investissement patrimonial. Les objectifs d'amélioration du parc sont donc potentiellement plus difficiles à atteindre qu'ailleurs.

A cet enjeu global de performance énergétique s'ajoute un enjeu d'adaptation du parc au vieillissement de la population ainsi que celui de la lutte contre l'habitat indigne.

Ainsi cet axe se décline en plusieurs objectifs :

- **Accélérer le rythme de rénovation dans le parc privé**
- **Prioriser le soutien aux ménages en situation de précarité énergétique**
- **Faciliter l'amélioration énergétique dans le contexte spécifique des copropriétés**
- **Faciliter le repérage des logements indignes en soutenant et accompagnant leur rénovation**
- **Soutenir les communes dans la « gestion » des situations d'habitat indigne qu'elles rencontrent**
- **Conjuguer amélioration du parc et reconquête de la vacance**
- **Améliorer l'effet levier des financements mobilisés pour l'amélioration de l'habitat et la synergie avec les autres acteurs investis dans ce cadre**

Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques

Cet axe concerne **l'ensemble des publics dont les besoins ne peuvent trouver une réponse sur le « marché classique »** du logement, du fait de caractéristiques particulières comme par exemple :

- La **forte mobilité géographique**, notamment pour les jeunes
- Une **fragilité socio-économique** ou des situations de pauvreté
- Une **fragilité psychologique** qui nécessite un accompagnement
- Le **handicap** qui peut nécessiter un accompagnement et ou un logement adapté
- La dépendance résultant du **vieillessement**
- Des profils de ménages souffrant de **discriminations**
- Etc.

Pour la plupart de ces situations, le territoire dispose d'une offre conséquente à l'échelle départementale et plusieurs structures associatives participent à l'accompagnement des ménages concernés. Le rôle de la CA est à ce stade relativement annexe sur la plupart de ces sujets.

Au travers de ce PLH, plusieurs objectifs se déclinent :

- **Pérenniser et développer l'offre de logements adaptés aux besoins des jeunes (en tenant compte d'une possible réduction à venir de l'offre du FJT)**
- **Améliorer la fluidité dans le dispositif d'hébergement d'insertion (notamment en facilitant les sorties de structure et l'accès au logement autonome et en accompagnant l'évolution des dispositifs, notamment le CHRS de Guéret qui pourrait avoir prochainement à se relocaliser)**
- **Accompagner les phénomènes de sédentarisation des Gens du Voyage**
- **Développer le partenariat avec les différents acteurs intervenant dans ces champs**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

Axe 6 : Animer la politique communautaire

La mise en œuvre du précédent PLH a pu souffrir d'un manque d'animation. En effet la politique communautaire de l'habitat semble assez mal connue des communes et le partenariat avec les différents acteurs du logement peu développé. Il en résulte notamment des difficultés de mise en œuvre des orientations et d'atteinte des objectifs pour les sujets qui ne sont pas directement de compétence communautaire, et des difficultés à piloter la politique communautaire. L'absence d'outil d'évaluation a également pu jouer dans ces difficultés.

Ainsi il convient pour ce nouveau PLH de :

- **Mettre en place un Observatoire de l'Habitat et du Foncier et s'en servir comme d'un outil permettant le développement du partenariat autour de la thématique Habitat**
- **Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement**
- **Affirmer le rôle central et de coordinateur en termes de programmation urbaine et résidentielle et de politique d'attribution**
- **Renforcer les liens avec l'ensemble des acteurs du logement pour mutualiser les expertises et les capacités à agir**

Programme d'actions

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

1. Propos introductif

Le programme d'actions a été élaboré sur la base du diagnostic, des enjeux identifiés ainsi que des orientations stratégiques définies en partenariat avec les communes et les membres du Comité de Pilotage.

Il s'inscrit cependant dans un contexte budgétaire contraint ne permettant pas de programmer une augmentation des ressources allouées à la politique de l'habitat, conduisant donc à concentrer l'action sur les thématiques jugées prioritaires.

Il s'inscrit également en continuité de modes opératoires préexistants avec la volonté de maintenir des orientations opérationnelles fortes, notamment en ce qui concerne le soutien financier des projets d'amélioration du parc existant ou du développement locatif social.

Si la volonté issue des orientations est bien de renforcer le rôle de la CA dans les autres champs d'intervention liés au logement et d'asseoir son rôle en termes de programmation et de maîtrise du développement, il est apparu peu réaliste de procéder à une révolution complète des « façons de faire » sur le territoire.

Ainsi, ce programme d'actions a pour ambition **d'amener une évolution forte mais progressive du positionnement de la CA sur le champ thématique de l'Habitat**. Pour se faire, de nombreuses actions visent un **développement des outils de connaissance ou le renforcement du partenariat dans la perspective d'asseoir la CA dans son rôle de coordination et de pilotage**.

D'autre part, la CA étant le seul EPCI creusois disposant d'un PLH, de nombreux outils sont réfléchis et développés à l'échelle départementale. Dans la mesure du possible, l'élaboration du programme d'actions s'est appuyée sur la volonté de rechercher les meilleures mutualisations possibles.

2. Fiches actions

Le programme se décline en 12 Fiches Action répartis en 5 grands thèmes :

- Urbanisme et foncier (1 fiche)
- Parc locatif public (3 fiches)
- Amélioration du parc privé (4 fiches)
- Publics spécifiques (2 fiches)
- Animation (2 fiches)

De nombreuses autres pistes d'action ont été évoquées au cours du travail d'élaboration mais n'ont pas été retenues, soit du fait de ressources insuffisantes pour garantir leur mise en œuvre, soit parce qu'elles nécessitaient une évolution parfois trop radicale du niveau d'implication de la CA sur le champ thématique. La plupart de ces actions sont néanmoins évoquées dans le programme d'actions. En effet, nombre d'entre elles concerne la question du rôle de la CA en termes de maîtrise foncière et d'urbanisme. Néanmoins, l'élaboration future du PLUi va permettre de faire évoluer le cadre de réflexion et d'aborder ces différentes pistes d'actions. Le bilan triennal du PLH sera également l'occasion d'interroger à nouveau ces actions dont les principales sont :

- Elaboration de stratégies foncières à l'échelle communale
- Opération-pilote d'aménagement pour le retour de la promotion immobilière à Guéret
- Accompagnement à la densification douce dans le tissu pavillonnaire existant
- Etude de revitalisation et de renouvellement urbain pour Saint-Vaury (Plan-guide)
- Etude Sédentarisation Gens du Voyage
- Mise en place du permis de louer

Action 01	Traduire les orientations du PLH dans le(s) document(s) d'urbanisme
Type d'action	Urbanisme et Foncier
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Répond aux Orientations	• Axe 1 : Permettre le regain démographique – Garder la mesure • Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale • Axe 3 : Repenser les modalités de développement résidentiel
Effets attendus	A terme, le document d'urbanisme communautaire doit permettre d'encadrer, aussi bien quantitativement que qualitativement, les dynamiques de développement résidentiel. Le PLUi devra notamment permettre de planifier l'extension pavillonnaire et d'intégrer des éléments permettant de prédéfinir, dans certaines zones, des éléments de programmation en termes de formes urbaines, de densité et dans certains cas de typologie d'offre en termes d'occupation.
Objectifs	Encadrer, par une maitrise foncière règlementaire, les dynamiques de développement résidentiel et développer une approche stratégique de la question foncière à l'échelle communautaire.
Descriptif de l'action	Cette action peut se décliner en deux temps : • Dans un premier temps il s'agira d'identifier dans les documents en vigueur les éléments qui pourraient entrer en contradiction avec les objectifs du PLH. Le principal enjeu réside dans le bon calibrage du volume et du rythme prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation. Il s'agit notamment de limiter le développement d'une offre de lots à bâtir supplémentaire à celle existante aujourd'hui. Selon les cas, une révision du document d'urbanisme pourra s'avérer nécessaire mais, dans la majorité des cas, il s'agira avant tout d'ajuster le calendrier des ouvertures à l'urbanisation. • Le second temps sera celui de l'élaboration du PLUi à laquelle le service Habitat devra être pleinement associé pour garantir la bonne prise en compte du PLH. L'élaboration de ce document cadre doit permettre : ○ D'étudier les potentiels de densification des zones pavillonnaires existantes (dans la perspective de mettre en place un accompagnement aux propriétaires) ○ D'entamer une réflexion sur la restructuration de certains Centres-Bourgs/Ville, notamment pour Saint-Vaury (Petite Ville de Demain) ○ D'identifier les potentiels fonciers pour le développement résidentiel de Guéret, et la programmation d'une éventuelle opération d'aménagement

Budget global	Aucun budget spécifique Habitat
Ressources Humaines	110 jours au total sur la durée du PLH
Partenariats	• Communes • Services de l’Etat
Indicateurs d’évaluation	• Nombre de jours consacrés à l’élaboration du PLUi par le Service Habitat

Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources

	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre	Analyse des documents existants	Suivi de l’élaboration par le service Habitat					
Ressources Humaines	10 jours	25 jours	25 jours	25 jours	25 jours		
Budget prévisionnel							

Action 02	Mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions
Type d'action	Parc locatif public
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Répond aux Orientations	• Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale • Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques • Axe 6 : Animer la politique communautaire
Effets attendus	Ces dispositifs ont pour principaux objectifs : • Améliorer la mixité de peuplement dans le parc social en se fixant des objectifs concernant la géographie des attributions au profit de ménages les plus modestes avec pour principe d'améliorer l'accès au parc hors QPV pour ces ménages, mais également de développer la mixité sociale au sein du QPV. • Simplifier, clarifier, et améliorer l'accès au logement social et l'information des ménages demandeurs de logement social Un des effets connexes attendu est de permettre à la CA d'affirmer son rôle dans la sphère du logement et de renforcer le partenariat entre les acteurs grâce à l'animation de la Conférence Intercommunale du Logement. Ces dispositifs devront également permettre à la CA de disposer d'une meilleure connaissance des besoins en logements et d'évaluer l'efficacité de la réponse apportée afin d'adapter au besoin les dispositifs et d'ajuster les objectifs, y compris en termes de programmation et d'action sur le parc existant.
Objectifs	• Les objectifs des dispositifs seront définis dans le cadre du travail d'élaboration des deux documents. • Concernant la CIA, l'objectif minimum est bien qu'au moins un quart des attributions suivies de baux signés au profit de ménages très modeste (revenus inférieurs au 1^{er} quartile des demandeurs de l'EPCI, montant défini par Décret) soit réalisé sur des logements en dehors des QPV. Au-delà, le travail partenarial qui sera nécessaire pour élaborer la CIA devra permettre de questionner les modalités permettant d'améliorer la réponse aux différents types de demandeurs selon leur profils (salariés, jeunes, personnes âgées, personnes nécessitant une mesure d'accompagnement, etc.) • Les objectifs et enjeux traduits dans la CIL pourront ensuite être traduits dans la grille de cotation de la demande appliquée localement • La CIL devra, à l'issue de la période d'élaboration de la CIA et du PPGDID, se réunir à minima une fois par an afin de produire un bilan des dispositifs et évaluer les éventuels ajustements à mettre en place

Descriptif de l'action	- La CIL devra être reformée (elle avait déjà été réunie pour sa constitution il y a plus de 6 ans, et n'a jamais été réunie une seconde fois) et réunie une première fois pour lancer la démarche d'élaboration de la CIA et du PPGDID. - Cette élaboration sera conduite et réalisée en interne par le service habitat en lien étroit avec les partenaires dont notamment les bailleurs sociaux du territoire. - Une fois l'étude réalisée, il s'agira de mettre en place les dispositifs définis, d'en réaliser l'animation, le suivi et l'évaluation au travers notamment de réunions régulières de la CIL						
Budget global	0 €						
Ressources Humaines	Environ 125 jours (Responsable Service Habitat) sur la durée complète du PLH avec une forte mobilisation en début de PLH, pendant la phase d'élaboration des documents.						
Partenariats	- Etat (DDETSPP et DDT) - Bailleurs sociaux disposant d'un parc sur le territoire communautaire - Réservataires - Acteurs du logement et de l'hébergement - Communes						
Indicateurs d'évaluation	- Les documents CIA et PPGDID définiront leurs propres critères d'évaluation en lien avec les objectifs fixés par ces documents - En ce qui concerne l'animation du dispositif - Nombre de réunions de la CIL - Nombre de bilans produits						
Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources							
	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre	Elaboration en interne	Suivi / Animation de la CIL avec réunion annuelle / Evaluation annuelle des dispositifs					
Ressources Humaines	60 jours	20 jours	10 jours	10 jours	10 jours	10 jours	5 jours
Budget prévisionnel	-	-	-	-	-	-	-

Action 03	Soutien au parc locatif « public » Cette action vise à conforter les modalités de soutien financier aux opérations permettant le développement du parc locatif des bailleurs sociaux et des communes.
Type d'action	Parc locatif public
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Bénéficiaires	• Bailleurs sociaux • Communes
Répond aux Orientations	• Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale • Axe 3 : Repenser les modalités de développement résidentiel • Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques
Effets attendus	Ces nouvelles modalités de financement devront permettre de soutenir le développement du parc locatif public sur le territoire tout en impulsant une orientation sur différents aspects : • Encourager l'acquisition-amélioration plutôt que la construction neuve pour le développement du parc locatif conventionné public • Accompagner les communes dans la réhabilitation du parc locatif en leur possession. A ce stade, il est convenu que la Communauté d'Agglomération n'intervienne que sur le financement des opérations en acquisition-amélioration portées par les bailleurs sociaux ou les communes. Les communes demeurent libres de soutenir les opérations de construction neuve des bailleurs. A moyen terme, il conviendra que soit étudiée la possibilité que la CA devienne l'unique financeur du logement social, y compris en construction neuve, afin d'encourager la densification et la diversification de l'offre nouvelle et surtout de jouer un rôle central dans la programmation à l'échelle communautaire. Néanmoins, étant donné le renforcement opéré des aides aux opérations d'acquisition-amélioration, il convient que la CA soit davantage associée aux travaux de programmation, en instaurant de nouvelles pratiques permettant d'associer la CA à toute décision relative à la construction de nouveaux logements sociaux. Ces nouvelles modalités de partenariat pourront être discutées avec les communes et les bailleurs et, le cas échéant, faire l'objet d'une convention. L'objectif est bien que la programmation résulte davantage de choix opérés au niveau communautaire, permettant de garantir une meilleure cohérence globale et ne soit plus seulement dépendante de la capacité financière et de la volonté des communes.
Objectifs	• Mettre en place un règlement de subvention communautaire cohérent avec les orientations du PLH • Financement de 3 nouveaux logements par an en Acquisition-Amélioration (soit 18 logements supplémentaires sur la durée du PLH qui viendraient en complément de 2 opérations déjà programmées par Creusalis à Guéret et qui devraient conduire à mettre 40 à 45 logements en service sur la durée du PLH. Ainsi le

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

Objectifs	logement social représenterait environ 60 logements sur l'objectif des 100 logements locatifs à mettre en service – cf. Axe 2 des Orientations) • Réhabilitation de 2 logements communaux par an
Descriptif de l'action	• Etablir les principes de financements au sein d'un règlement, en s'appuyant sur les propositions suivantes : - Logements en acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux (ou dans le cadre d'un bail à réhabiliter passé entre la commune et le bailleur social): <i>10% du coût dans la limite de 15 k€ par logement ; objectif de 3 logements par an.</i> - Réhabilitation ou acquisition/ amélioration de logements communaux : <i>40% du coût dans la limite de 15 k€ par logement ; objectif de 2 logements par an</i> - Pour les projets portés par les communes, le conventionnement ne sera pas une obligation pour obtenir le financement communautaire. Le choix sera effectué au cas par cas, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de l'action 4. - Les deux aides ne sont pas cumulables, y compris dans le cadre d'un bail à réhabilitation après acquisition par la commune. • Mettre en place les modalités de travail partenarial associées à la programmation (par exemple une réunion semestrielle de programmation) • Assurer l'instruction des demandes d'aides • Réaliser un bilan régulier (A mi-parcours du PLH, étudier les plans de financements pour faire évoluer les règles de financement le cas échéant / En fin de PLH : Etudier la question d'un rôle plus central de la CA dans le financement du logement social)
Budget global	450 000 € HT sur la durée totale du PLH soit 75 000 € / an en moyenne.
Ressources Humaines	Environ 195 jours (Responsable Service Habitat) sur la durée complète du PLH, soit 30 jours par an pour l'instruction des dossiers et le travail partenarial sur la programmation, auxquels s'ajoutent 15 jours en 2024 pour produire le règlement.
Partenariats	• Etat • Bailleurs sociaux disposant d'un parc sur le territoire communautaire • Acteurs du logement et de l'hébergement • Communes
Indicateurs d'évaluation	• Nombre de logements financés par catégorie et commune • Niveau d'engagement et de réalisation des budgets

Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources

	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre	Elaboration du règlement	Instruction des dossiers, travail sur la programmation annuelle avec les bailleurs et les communes					
Ressources Humaines	30 jours	30 jours	30 jours	30 jours	30 jours	30 jours	15 jours
Budget prévisionnel	37,5 k€	75 k€	75 k€	75 k€	75 k€	75 k€	37,5 k€

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

Action 04	Stratégie pour le locatif communal
	Cette action vise à accompagner les communes dans la définition d'une stratégie pour valoriser et/ou développer leur parc locatif
Type d'action	Parc locatif public
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Bénéficiaires	Communes
Répond aux Orientations	- Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale - Axe 3 : Repenser les modalités de développement résidentiel
Effets attendus	- Améliorer la qualité globale de l'offre locative communale - Renforcer cette offre en volume Accompagner les communes dans la gestion de leur parc
Objectifs	Elaborer une stratégie spécifique pour les communes volontaires sur la durée du PLH et engager la mise en œuvre des actions qui auront été identifiées.
Descriptif de l'action	- Etablir un programme de travail (ne pas lancer une étude sur l'ensemble des communes en même temps) Engager les études qui seront réalisées en interne par le service Habitat Evaluer les besoins et mettre en place une stratégie et un planning de rénovation du parc de logements appartenant à la commune - Evaluer les possibilités de développement de l'offre locative communal (approche immobilière et foncière) - Etudier les stratégies de gestion les mieux adaptées à chaque commune et chaque logement/immeuble. Il peut s'agir d'une mise en gestion, ou pour des projets de grosses rénovations, d'acquisition-amélioration, voire de construction neuve, d'étudier les outils de type bail à réhabilitation ou bail à construction Les études pourront inclure, notamment pour Guéret et les pôles urbains, une réflexion en termes de stratégie d'acquisition foncière.
Budget global	0 €
Ressources Humaines	135 jours sur la durée du PLH sur la base d'une moyenne de 5 jours de travail par communes + 10 jours en 2024 pour la définition de la méthode de travail et du programme pluriannuel.

Partenariats	• Communes • Selon les besoins : Bailleurs sociaux / EPF Nouvelle Aquitaine • SDEC : Audit énergétique du patrimoine communal et conseil						
Indicateurs d'évaluation	• Nombre d'études réalisées par an • Par commune : nombre de logements rénovés / créés, niveau d'atteinte des objectifs fixés						
Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources							
	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre	Méthodo et Programme de travail	Travail avec les communes					
Ressources Humaines	10 jours	25 jours	25 jours	25 jours	25 jours	25 jours	
Budget prévisionnel	-	-	-	-	-	-	-

Action 05	Politique de soutien aux propriétaires pour l'amélioration du parc privé
Type d'action	Amélioration du parc privé
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Bénéficiaires	• Particuliers / Propriétaire bailleurs ou occupants
Répond aux Orientations	• Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale • Axe 4 : Poursuivre/intensifier l'action sur le parc existant
Effets attendus	• Amélioration globale du parc sur le plan énergétique • Adaptation du parc aux besoins liés au vieillissement • Amélioration des conditions de logement des ménages (Résorption de l'Habitat indigne) • Résorption de la vacance • Renforcement et requalification de l'offre locative privée / Renforcement de la dynamique d'investissement locatif • Redynamisation de la fonction résidentielle et de l'attractivité du Centre-Ville de Guéret et des Centres-bourgs
Objectifs	• Maintenir le budget communautaire destiné à l'amélioration de l'habitat privé, identifié comme enjeu central du PLH • Intégrer les objectifs de lutte contre la vacance • Disposer d'un règlement adapté aux enjeux identifiés par le PLH et aux évolutions des modalités de financement de l'ANAH intervenues début 2024 afin de renforcer l'effet levier des subventions
Descriptif de l'action	• Elaborer un nouveau règlement adapté. Parmi les évolutions majeures, il s'agira : ○ D'intégrer une prime « Sortie de vacance », dont le montant sera fixé à 100€/m² dans la limite de 10 000 €/logement (objectif de 5 logements par an). Cette aide concernera les logements vacants depuis plus de 2 ans sous réserve de justificatifs (consommation d'eau ou d'électricité nul, justificatif d'absence de contrat ouvert, etc.). Elle sera ouverte aux propriétaires bailleurs ou occupants, sans condition de ressources, ni d'obligation de conventionnement, et devra être assortie d'un engagement à occuper/louer le logement pendant une durée à déterminer, ou à rembourser la subvention au prorata. Elle sera limitée aux projets inscrits dans les périmètres de Centre-Bourgs, hors Guéret, et sera conditionnée à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique d'un montant minimum à définir.

	○ D'uniformiser le pourcentage d'intervention à 50% des « Aide façade » en les portant à 5000 € dans les centre-bourgs (50% de 10000€) et en maintenant à 7500€ (50% de 15000€) dans le périmètre OPAH-RU du centre-ville de Guéret Sur le périmètre OPAH-RU, les aides ne seront pas modifiées jusqu'à échéance du dispositif. ● Assurer l'instruction des demandes ● Evaluer l'efficacité du dispositif et son adéquation avec les nouvelles règles de financement ANAH. Il s'agira de produire une analyse précise des dossier étudiés dans le cadre de ces nouvelles aides pour s'assurer que les aides communautaires ne deviennent pas inutiles, que le volume prévisionnel soit cohérent avec la dynamique engendrée par ce changement, et de repérer les cas « bloquants » afin de pouvoir procéder à un ajustement en cours de PLH pour renforcer l'effet levier des subventions communautaires.						
Budget global	1 712 810 € sur la durée du PLH						
Ressources Humaines	Environ 360 jours (Chargé de mission) sur la durée complète du PLH consacrés à l'instruction des dossiers de demande de subventions communautaires.						
Partenariats	● Etat / ANAH ● Conseil Départemental / GIP Creuse Habitat ● SDEC 23 / Renov'23 ● Plateforme des Bâisseurs Creusois						
Indicateurs d'évaluation	● Nombre de logements rénovés avec l'utilisation des financements communautaires, par type de dossiers et par commune ● Montant des financements engagés ● Taux de financement moyens des projets par type de dossier et financeur						
Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources							
	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre	Elaboration du règlement	Instruction des demandes et évaluation du dispositif lors du bilan triennal du PLH					
Ressources Humaines	30 jours	60 jours	60 jours	60 jours	60 jours	60 jours	30 jours
Budget prévisionnel	179 k€	299 k€	264 k€	264 k€	264 k€	264 k€	179 k€

Action 06	Animation spécifique différenciée selon les secteurs
Type d'action	Amélioration du parc privé
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Bénéficiaires	• Particuliers / Propriétaire bailleurs ou occupants
Répond aux Orientations	• Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale • Axe 4 : Poursuivre/intensifier l'action sur le parc existant
Effets attendus	Cette action doit permettre d'optimiser le coût de l'animation tout en maintenant un niveau de service et d'accompagnement adapté aux besoins des ménages et aux enjeux spécifiques de certains secteurs. Il s'agit principalement de définir avec précision les rôles des différents partenaires intervenant dans l'animation (prestataire OPAH-RU, GIP Creuse Habitat, Rénov'23, etc.). Pour la CA, il sera notamment très important de développer la communication sur les dispositifs d'accompagnement et les aides existantes.
Objectifs	• Améliorer et optimiser l'accompagnement des ménages • Renforcer l'effet incitatif du dispositif d'accompagnement et de financement mis en place.
Descriptif de l'action	• Maintenir une animation renforcée pour le Centre-ville de Guéret en maintenant le budget d'animation de l'OPAH-RU jusqu'en 2025 et étudier les modalités de son renouvellement en 2026 au regard du bilan final ○ Ajustement du dispositif pour 2024 et 2025 (détail des missions d'animation, mise en cohérence du volume horaire dédié, extension du périmètre, etc.) ○ Renforcement de la communication de masse et auprès des partenaires ○ Poursuivre le questionnement sur la mise en place du permis de louer pour renforcer les prises de contact avec les propriétaires de logements locatifs ○ Maintenir une approche coercitive au travers de la poursuite de l'ORI et étudier la mise en place d'une nouvelle ORI. • Hors du périmètre OPAH-RU ○ Maintenir le soutien au GIP Creuse Habitat et à Rénov'23 et adapter les modalités aux évolutions à venir des dispositifs départementaux ○ Renforcer la communication sur ces dispositifs auprès des propriétaires et partenaires

	En termes de chronologie de mise en œuvre : - En 2024, travail d'ajustement et d'optimisation du dispositif d'animation de l'OPAH-RU - En 2025, poursuite OPAH-RU et réflexion sur le nouveau dispositif à partir de l'évaluation à réaliser - En 2026, lancement d'une étude pour une nouvelle ORI et mise en place des nouvelles modalités d'animation
Budget global	546 k€ sur la durée du PLH (hors acquisitions éventuelles dans le cadre de l'ORI du Centre-ville de Guéret)
Ressources Humaines	Environ 325 jours sur la durée complète du PLH, soit 120 jours par an ou 2,5 jours par semaine
Partenariats	- Etat / ANAH - Conseil Départemental / GIP Creuse Habitat - SDEC 23 / Renov'23 - Plateforme des Bâisseurs Creusois - CAUE - FFB/CAPEB - Campus régional du patrimoine bâti
Indicateurs d'évaluation	- Idem Action 05 - Cout global de l'animation par logement traité sur les différents secteurs opérationnels

Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources

	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre	Travail ajustement de l’OPAH-RU	OPAH ajustée	Modalités d’animation renforcée ajustées (à définir : maintien OPAH, extension périmètre, intégration autre Centre-Bourg, etc.)				
	Communication renforcée auprès des propriétaires et partenaires						
Ressources Humaines	50 jours	50 jours	50 jours	50 jours	50 jours	50 jours	25 jours
Budget prévisionnel	60 k€	122 k€	112 k€	72 k€	72 k€	72 k€	36 k€

Action 07	Animation spécifique en direction du parc vacant
Type d'action	Amélioration du parc privé
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Bénéficiaires	• Propriétaires privés de logements vacants, ou potentiellement vacants
Répond aux Orientations	• Axe 1 : Permettre le regain démographique – Garder la mesure • Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale • Axe 3 : Repenser les modalités de développement résidentiel • Axe 4 : Poursuivre/intensifier l'action sur le parc existant
Effets attendus	Cette action doit permettre d'inciter les propriétaires de logements vacants à mettre en œuvre un projet pour leur(s) logement(s) vacant(s). Ce projet peut consister en la mise en location du logement ou à sa mise en vente. Cette action pourra également prendre une orientation « préventive » au développement de la vacance en développant une veille aux « moments clés » de la vie du logement : succession, interdiction de mise en location à la suite d'un DPE ou, le cas échéant, un refus de permis de louer.
Objectifs	• Mobiliser le parc vacant pour répondre aux besoins en logement • Diminuer la vacance structurelle de centre-bourg
Descriptif de l'action	Dans un premier temps, uniquement sur les centres-bourg des communes hors Guéret : • Finaliser l'inventaire de la vacance • Prendre contact avec les propriétaires de logements vacants pour proposer un accompagnement à la définition de projet • Etudier les modalités de mobilisation de la Plateforme des Bâisseurs Creusois pour un accompagnement à la définition de projet Dans un second temps, sans limitation de périmètre • Développer le partenariat avec agents immobiliers, notaires et diagnostiqueurs immobiliers pour favoriser les contacts aux « moments clés »
Budget global	31 k€ (dont 2 750 €/an destinés au financement de la Plateforme des bâtisseurs Creusois, estimation à ajuster)

Ressources Humaines	Environ 360 jours (Chargé de mission) sur la durée complète du PLH,						
Partenariats	• Etat / ANAH • Conseil Départemental / GIP Creuse Habitat • SDEC 23 / Renov’23 • Plateforme des Bâisseurs Creusois • CAUE • FFB/CAPEB • Campus régional du patrimoine bâti						
Indicateurs d’évaluation	• Nombre de propriétaires contactés • Nombre de propriétaires accompagnés • Nombre de logements remis sur le marché						
Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources							
	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre	Finalisation de l’inventaire / prise de contact / Partenariats / Formation		Accompagnement des propriétaires / Relance prise de contact / maintien des partenariats nécessaires				
Ressources Humaines	30 jours	60 jours	60 jours	60 jours	60 jours	60 jours	30 jours
Budget prévisionnel	3,5 k€	5 k€	5 k€	5 k€	5 k€	5 k€	2,5 k€

Action 08	Mettre en place une fiscalité incitative
	Cette action vise à mettre en place un environnement fiscal favorisant la lutte contre la vacance et l'amélioration de l'habitat
Type d'action	Amélioration du parc privé
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et Commune
Bénéficiaires	• Propriétaires bailleurs privés • Locataires de logements indignes
Répond aux Orientations	• Axe 1 : Permettre le regain démographique – Garder la mesure • Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale • Axe 4 : Poursuivre/intensifier l'action sur le parc existant
Effets attendus	La mise en place d'un environnement fiscal adapté devrait permettre de renforcer la dynamique de rénovation du parc de logements et d'inciter à la remise sur le marché de logements vacants
Objectifs	• Analyser les impacts sur les budgets communaux et communautaires de la mise en place des mesures fiscales. • Assurer une mise en place globale sur l'ensemble du territoire au travers d'un partenariat avec les communes
Descriptif de l'action	Deux dispositifs fiscaux sont visés par cette action : - La taxe d'habitation sur les logements vacants qui consiste à imposer à la taxe d'habitation les logements inoccupés depuis plus de 2 ans, tenant compte qu'il existe un nombre important de cas d'exonération, notamment lorsque le bien nécessite d'importants travaux pour être habitable ou lorsque des démarches pour le vendre ou le louer ont été entreprises. - L'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pour les logements ayant bénéficié de travaux d'amélioration énergétique. Cette exonération peut concerner la part communale comme communautaire de la TFPB et s'entend sur une durée de 3 ans. La première étape consiste en une étude de l'impact financier de la mise en œuvre de ces mesures. En effet, si la Taxe d'habitation sur les logements vacants peut constituer une ressource supplémentaire pour les communes et la CA, l'exonération de TFPB peut générer une baisse des recettes qu'il convient d'évaluer avant toute prise de décision. Une fois cette évaluation réalisée, un travail avec les communes doit être entrepris pour s'assurer d'une mise en œuvre cohérente à l'échelle communautaire.
Budget global	Aucun à ce stade

Ressources Humaines	35 jours sur 2024-2025
Partenariats	• Services Fiscaux / DDFIP • Communes
Indicateurs d'évaluation	• Mise en place des dispositifs par commune • Nombre de logements assujettis aux dispositifs mis en œuvre par commune et par an.

Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources

	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre	Etude d'impact	Travail avec les communes	Mise en place si décidée				
Ressources Humaines	10 jours	25 jours					
Budget prévisionnel		-	-	-	-	-	-

Action 09	S'appuyer sur le parc privé pour répondre aux besoins spécifiques Les enjeux importants que recouvrent l'action à destination du parc privé peuvent dans certains cas se conjuguer avec la nécessité de développer des réponses à des besoins spécifiques, liés par exemple à l'âge, au handicap ou aux difficultés d'ordre socio-économique.
Type d'action	Besoins spécifiques
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Bénéficiaires	Ménages / Personnes ayant des besoins de logements spécifiques (handicap, souffrance sociale, souffrance psychologique, jeunes à forte mobilité résidentielle et professionnelle, personnes âgées/mobilité réduite, besoin d'accompagnement, inadaptation au logement classique, ménages nécessitant un relogement pour cause d'habitat indigne, etc.)
Répond aux Orientations	- Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale - Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques
Effets attendus	Il s'agit d'identifier : Les réponses possibles pour améliorer l'accès au logement de ces différents publics et, dans certains cas, limiter les risques liés à l'exclusion et/ou l'isolement, dans un contexte où le développement de l'offre résidentielle repose essentiellement sur les particuliers et 2 bailleurs sociaux. Le rôle que la CA peut jouer pour faciliter la mise en place de ces solutions
Objectifs	- Améliorer la réponse à ces besoins au-delà de l'enjeu de production de logements conventionnés - Améliorer le partenariat avec les acteurs du logement - Identifier les synergies possibles entre les besoins et actions des partenaires et de la CA
Descriptif de l'action	- Engager un travail partenarial entre les différents acteurs de ces secteurs et la CA. L'animation de ce travail sera assurée par le service Habitat. - Etudier différentes pistes d'actions - Mise en relation offre/demande - Colocation intergénérationnelle - Mobilisations d'acteurs externes susceptibles de produire des résidences adaptées (résidences étudiantes, résidences seniors) en complément du travail réalisé avec les bailleurs sociaux - Sous-location, Intermédiation locative, par exemple au travers d'une aide à la captation de logements privés dans le cadre des aides à l'amélioration de l'habitat (au-delà du périmètre OPHA-RU) - Evaluer comment ces solutions peuvent intégrer la politique communautaire de l'habitat

Budget global	0 €
Ressources Humaines	Environ 40 jours (Responsable) sur 2024-2025
Partenariats	- Acteurs du logement et de l’hébergement intervenants sur le territoire : Comité Accueil Creusois, FOL, UDAF, CCAS de Guéret - DDETSPP - Conseil Départemental - CAF
Indicateurs d’évaluation	- Nombre de réunions - Actions en découlant

Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources

	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre		Mise en place et animation du (des) groupe(s) de travail		Ajustement du Programme d’actions			
Ressources Humaines		20 jours	20 jours				
Budget prévisionnel	-	-	-	-	-	-	-

Action 10	Agir pour les Gens du voyage
	La CA respecte actuellement ses obligations en termes d'accueil des gens du voyage. Le PDALHP prévoit cependant la réalisation d'une aire de Grand Passage qui sera située sur le territoire communautaire
Type d'action	Besoins spécifiques
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Bénéficiaires	Gens du voyage
Répond aux Orientations	Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques
Effets attendus	- Maintenir les capacités d'accueil des gens du voyage - Répondre aux besoins en termes de Grand Passage
Objectifs	
Descriptif de l'action	- Poursuivre les actions relatives à la gestion de l'aire d'accueil - En lien avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2024-2029 et selon la délibération du Conseil Communautaire du 16/11/2023, une aire de grand passage sera créée sur le territoire communautaire. Le terrain étant déjà identifié, une étude de maitrise d'œuvre sera lancée au second trimestre 2024 pour une ouverture prévisionnelle au printemps 2025.
Budget global	150 k€ par an pour la gestion de l'aire d'accueil 250 k€ d'investissement pour l'aménagement de l'aire de Grand Passage (budget prévisionnel - participation des autres EPCI du département en cours d'étude)
Ressources Humaines	0,2 ETP par an (hors service Habitat)
Partenariats	- Services de l'Etat (DDT/DDETSPP) - Conseil Départemental - CAF - UDAF - Mission tsigane
Indicateurs d'évaluation	Indicateur de gestion pour l'aire d'accueil (nombre de ménages accueillies, durée moyenne de séjours, etc.)

Action 11	Mettre en place l'Observatoire de l'Habitat et du foncier
Type d'action	Animation
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Bénéficiaires	Ensemble des partenaires de la CA
Répond aux Orientations	Axe 6 : Animer la politique communautaire
Effets attendus	La mise en place de l'Observatoire permettra une meilleure connaissance du contexte de marché et de l'évolution des besoins et permettra ainsi un travail d'évaluation et d'ajustement de la politique communautaire efficace et dynamique. Son animation tout au long du PLH garantira un maintien, voire un renforcement, du caractère partenarial de cette politique communautaire.
Objectifs	- Disposer d'un outil permettant le suivi de la mise en œuvre du PLH, l'analyse continue du fonctionnement des marchés du logement et du foncier, la réalisation des bilans triennal et final du PLH. - Renforcer le partenariat - S'adapter aux évolutions contextuelles et réglementaires
Descriptif de l'action	- L'Observatoire communautaire de l'Habitat sera développé en partenariat avec l'Observatoire départemental prescrit par le PDH en cours de réalisation. L'objectif est de rechercher les synergies entre les deux outils et d'éviter de réaliser des travaux en doublons. A ce stade, il est probable que l'observatoire départemental soit un outil permettant de produire un certain nombre de données utiles à l'analyse du contexte local ainsi qu'une analyse générale à l'échelle des EPCI. Il appartiendra à la CA de valoriser ces éléments au travers d'une analyse plus approfondie, mise en perspective avec l'état d'avancement du Programme d'actions et les éléments de bilan de ces actions qui seront collectés en continu. Il est également important que ce travail de valorisation et d'analyse puisse servir de support à renforcer le partenariat et la réflexion autour du PLH. Ainsi, chaque année, la restitution des analyses produites par l'Observatoire sera réalisée en Comité de Pilotage PLH (dans la continuité de l'élaboration) et pourra donner lieu à un échange avec les partenaires. Concernant le volet foncier de l'Observatoire, l'objectif est principalement de suivre l'urbanisation des zones ouvertes à l'urbanisation ainsi que l'évolution du

Document transmis en préfecture
023-200034825-20240926_195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

	stock de disponibilités foncières ou immobilières exploitables, selon leur actuel niveau de maitrise par les collectivités. Cet observatoire doit servir de support à l’élaboration d’une stratégie d’urbanisme (qui sera traduite dans le PLUi) et d’une éventuelle stratégie de maitrise foncière par la CA et/ou les communes.						
Budget global	27,5 k€ sur la durée du PLH sur la base d’une participation estimée au dispositif départemental à hauteur de 5000 € par an.						
Ressources Humaines	Environ 95 jours (Responsable) sur la base de 10 jours par an pour produire le travail de valorisation et d’analyse, à partir de 2025 avec 10 jours supplémentaires les années de bilan PLH, et 15 jours de travail en 2024 pour la mise en place du dispositif						
Partenariats	- Conseil Département : Observatoire départemental de l’Habitat - Membres du Comité de Pilotage						
Indicateurs d’évaluation							
Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources							
	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre	Mise en place de l’outil	Valorisation annuelle des résultats statistiques et Bilan de mise en œuvre du PLH					
				Bilan triennal PLH			Bilan final PLH
Ressources Humaines	15 jours	10 jours	10 jours	20 jours	10 jours	10 jours	20 jours
Budget prévisionnel	-	5 k€	5 k€	5 k€	5 k€	5 k€	2,5 k€

	Animer le Programme Local de l'Habitat
Action 12	Le travail de bilan réalisé dans le cadre du processus d'élaboration a permis d'identifier un manque d'animation et de communication autour de la politique de l'Habitat ainsi qu'un partenariat à améliorer sur un certain nombre de sujets. Cette action vise à combler ces déficits tout en poursuivant un travail de réflexion visant l'amélioration de l'impact de la politique communautaire de l'Habitat
Type d'action	Animation
Maitrise d'Ouvrage	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
Bénéficiaires	Ensemble des partenaires de la CA
Répond aux Orientations	Axe 6 : Animer la politique communautaire
Effets attendus	Poursuivre le travail de réflexion engagé avec l'élaboration du PLH, approfondir certaines thématiques, compléter le programme d'actions. - Valoriser la connaissance acquise par le biais de l'Observatoire - Renforcer le partenariat à l'échelle communautaire et départementale et le rôle de coordination de la CA - Renforcer le lien entre Communes et CA sur la thématique Habitat
Objectifs	- Mettre en place et conduire un programme pluriannuel de travaux partenariaux autour de thématiques à définir Renforcer le rôle de la Commission Habitat
Descriptif de l'action	- De nombreux sujets de réflexion et d'enjeux ont émergés au cours de l'élaboration du PLH sans pour autant pouvoir être traduits en stratégie ou en action, du fait, selon le cas, d'un manque de partenariat, d'un manque de clarification des rôles de chacun ou encore simplement d'une insuffisance de moyens. Néanmoins le travail autour de ces thématiques doit être poursuivi. Le principe de cette action est donc de mettre en place, chaque année, un programme de travail autour d'une ou plusieurs thématiques. Ce programme de travail pourra, selon le cas, intégrer un approfondissement de diagnostic ou la mise en œuvre de groupes de travail partenariaux. Il est proposé que le Comité de Pilotage, réuni annuellement dans le cadre de l'Observatoire, valide le programme de travail pour l'année à venir, sur la base d'une proposition émise par la CA. Parmi les thématiques à approfondir suite à l'élaboration du PLH, certaines apparaissent comme particulièrement adaptées : - Attractivité résidentielle globale et politique économique - Logement des jeunes - Logement d'urgence, Hébergement, et

	- Sédentarisation des gens du voyage - Densification douce des secteurs pavillonnaires - Formes urbaines et architecture - Retour de la promotion immobilière - Stratégie de maitrise foncière - Etc. Ce travail d’animation sera réalisé en interne par le service Habitat, le cas échéant avec l’appui d’autres services ou de partenaires • Concernant le lien avec les communes, la Commission Habitat de la CA pourrait se voir renforcer dans son rôle et sa composition. Alors que son rôle est aujourd’hui fortement concentré sur l’amélioration de l’habitat et l’étude de dossiers individuels, elle pourrait à l’avenir disposer d’un rôle plus stratégique autour de la politique de l’Habitat, de la mise en œuvre du programme d’actions et des évolutions à lui apporter. Afin de lui conférer ce rôle, une meilleure représentation des communes devra être recherchée. Les liens avec la commission Urbanisme devront certainement être interrogés dans le cadre de l’élaboration du PLUI.						
Budget global	0 €						
Ressources Humaines	Environ 240 jours (Responsable) sur la durée du PLH, soit (40 jours par an)						
Partenariats	• Membres du Comité de Pilotage						
Indicateurs d’évaluation							
Chronologie de mise en œuvre et de mobilisation des ressources							
	2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)
Mise en œuvre		Selon le programme de travail défini annuellement par le Copil (Travail complémentaire de diagnostic, animation de groupes de travail, réalisation d’enquêtes, mobilisation de partenaires extérieurs, etc.)					
Ressources Humaines		40 jours	40 jours	40 jours	40 jours	40 jours	20 jours
Budget prévisionnel	-	-	-	-	-	-	-

3. Synthèse des ressources à mobiliser

Le budget prévisionnel lié au PLH atteint près de **2,8 millions d'euros (hors frais de personnel)**, soit une **moyenne d'environ 460 000 € par an**¹⁷.

Au regard des besoins estimé en temps pour mettre en place le Programme d'Actions, aucun recrutement supplémentaire ne sera nécessaire sur la durée du PLH. Le temps nécessaire à la mise en œuvre du programme d'actions et à l'animation générale du PLH est estimé à 1,7 ETP.

PROGRAMME LOCAL D'HABITAT 2024/2030		Budget prévisionnel hors personnel						Moyenne annuelle	
		2024 (6 mois)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (6 mois)	Total sur 6 ans
1	Traduire les orientations du PLH dans le(s) document(s) d'urbanisme								- €
2	Mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions								- €
3	Soutien au parc locatif « public »	15 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	60 000 €	450 000 €
4	Stratégie pour le locatif communal								- €
5	Politique de soutien aux propriétaires pour l'amélioration du parc privé	178 675 €	298 900 €	263 690 €	264 290 €	264 290 €	264 290 €	178 675 €	1 712 810 €
6	Animation différenciée selon les secteurs	60 000 €	122 000 €	112 000 €	72 000 €	72 000 €	72 000 €	36 000 €	546 000 €
7	Animation spécifique en direction du parc	3 500 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	2 500 €	31 000 €
8	Etudier les impacts de la mise en place d'incitations fiscales								- €
9	Exploiter le parc privé pour la réponse aux besoins spécifiques								- €
10	Agir pour les Gens du Voyage								- €
11	Mettre en place l'Observatoire de l'Habitat et du foncier		5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	2 500 €	27 500 €
12	Animer le PLH								- €
Total		257 175 €	505 900 €	460 690 €	421 290 €	421 290 €	421 290 €	279 675 €	2 767 310 €
									461 218 €

¹⁷ En intégrant l'action 10, qui n'est pas portée par le Service Habitat, le budget global du PLH atteint un montant de près de 3 920 000 €, soit un peu plus de 650 000 € par an (hors charge salariale).

Annexes

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195_24-DE
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

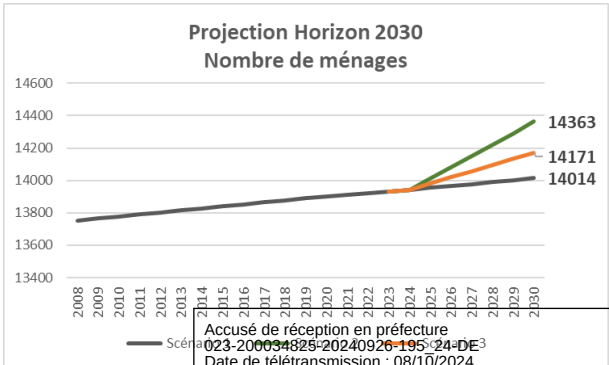
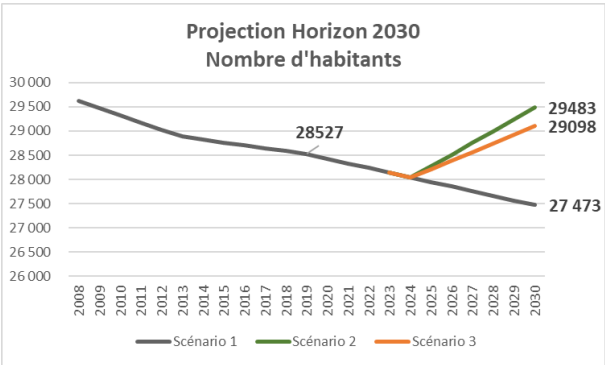
1. Annexe 1 : Méthode d'estimation des objectifs de développement résidentiel

Le scénario de développement a été discuté lors d'une journée de travail à laquelle était convié l'ensemble des communes du territoire afin de définir les Orientations et des Objectifs du PLH. Trois ateliers distincts se sont tenus durant cette journée :

- Atelier 1 : Limiter l'impact environnemental de l'habitat
- Atelier 2 : Répondre à la diversité des besoins
- Atelier 3 : **Se fixer des ambitions réalistes**

Trois scénarios de réflexion avaient été présenté pour servir de support à cette réflexion

	SC. 1 : Poursuite des dynamiques démographiques connues	SC.2 : Développement de l'attractivité résidentielle	SC. 3 : Une construction neuve efficace
Descriptif sommaire	L'évolution du profil des ménages se poursuit, subissant les impacts d'un vieillissement qui n'est pas totalement contrebalancé par une attractivité résidentielle suffisante, notamment auprès des familles dont la part continue de diminuer. De fait, le nombre d'habitants poursuit sa diminution sur le rythme observé sur la période de référence (2008-2019). Le territoire maintient cependant une petite attractivité résidentielle qui limite cette perte de population.	Le territoire gagne en attractivité résidentielle auprès de différents publics, notamment les familles. Le gain d'attractivité est de l'ordre de +10% à +15% (soit 710 à 740 ménages entrants par an contre 645 actuellement) La taille moyenne des ménages tend ainsi à réaugmenter, l'effet du vieillissement étant compensé.	Le rythme de production de logements se maintient à environ 50/an, comme sur la période de référence. Cependant, cette création de logements est efficace, et n'entraîne pas le développement de vacance supplémentaire. Elle permet de répondre à une demande globale qui serait en hausse.
Nombre d'habitants	Poursuite de la déprise démographique 27 500 habitants en 2030	Inversion de la courbe démographique 29500 habitants en 2030 (soit +0,85%/an)	Le nombre d'habitants se maintient par rapport à 2019, donc dans une dynamique de croissance sur la période 2024-2030 Le nombre de ménage augmente également, de l'ordre de 40 par an
Taille des ménages	Poursuite de la diminution, liée au vieillissement non compensé 1,88 pers/ménage en 2030	Légère ré-augmentation de la taille des ménages grâce à une meilleure attractivité résidentielle (1,99 pers/ménages en 2030)	Légère ré augmentation de la taille des ménages grâce à une meilleure attractivité résidentielle (1,97 pers/ménages en 2030 comme en 2019)
Besoins	Environ 25 résidences principales créées par an (dont 10 en renouvellement et 15 pour loger de nouveaux ménages)	Environ 80 nouvelles résidences principales par an, dont 70 pour loger des ménages supplémentaires	Les 50 créations de RP par an permettront de loger environ 40 ménages complémentaires (10 serviront au renouvellement de l'offre existante)



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20240926-195-24-DE-3
Date de télétransmission : 08/10/2024
Date de réception préfecture : 08/10/2024

Le travail en atelier a permis de valider plusieurs hypothèses pour construire le scénario définitif :

- Le scénario retenu ne doit pas acter la déprise mais rendre possible un retour de la croissance démographique.
- Le scénario 2 a été jugé trop ambitieux et peu réaliste dans le contexte économique actuel
- Le scénario 3 est apparu le plus réaliste en terme volume de développement mais les projections démographiques en découlant semblaient encore légèrement trop optimistes.

A l'issue de ces ateliers, le scénario final a été construit en tenant compte de ces échanges. Il se décline comme suit :

- **Création de 240 logements (y compris remise sur le marché) dont 30 servant au renouvellement** des résidences principales existantes (soit un taux de renouvellement du parc de RP de 0,03% par an) ;
- Soit une **augmentation du nombre de Résidences principales de 210** ;
- Permettant de loger **200 ménages supplémentaires** (considérer un taux de vacance conjoncturelle de 5%, nécessaire pour assurer une fluidité dans le parc) ;
- Pour **atteindre 14 142 ménages en 2030** ;
- Et une population **de 29 055 habitants** ;
- Considérant un **arrêt de la baisse de la taille des ménages** (1,96 personne par ménage en 2030) et un maintien de la population hors ménage (1164 personnes comme en 2019) ;
- Soit une **augmentation de la population de l'ordre de 500 habitants** en 6 ans pour atteindre 28 547 habitants (sur la base d'une population 2024 estimée à 28043 habitants en poursuivant les tendances observées sur 2008-2019) ;
- Soit un **rythme de croissance de 0,3% par an** sur 2024-2030.

Les ateliers, ainsi que les Comités de Pilotage suivants, ont également permis d'acter :

- La nécessité de redynamiser la fonction résidentielle de Guéret, et donc d'acter l'objectif de réaliser un tiers du développement sur la commune (qui perd actuellement des ménages et ne représente que 10% de la construction neuve sur 2017-21).
- L'enjeu d'agir sur le logement vacant et donc de réaliser au moins 1/3 du développement en sortie de vacance.

2. Annexe 2 : Déclinaison de principes des objectifs de diversification

Objectifs de Diversification résidentielle	Locatif « public »	Locatif privé	Accession libre	Total
Guéret	30	20	30	80
Hors Guéret	30	20	120	160
Total CA	60	40	140	240