



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

DOSSIER DE PRESSE
28 février 2019



LE LOGEMENT : UNE POLITIQUE AMBITIEUSE

La politique locale de l'habitat de Vichy Communauté conjugue une approche sociale, territoriale et environnementale :

- **SOCIALE** par la recherche d'une adéquation de l'offre avec la demande des ménages (à la fois en termes de typologie et de prix des logements), d'une amélioration des conditions de logement, d'une adaptation des logements au handicap et au vieillissement, etc.
- **ENVIRONNEMENTALE** par la recherche d'une amélioration de la performance énergétique des logements, d'un effort d'équilibre entre l'extension urbaine et le renouvellement urbain, d'une meilleure maîtrise de l'étalement urbain, etc.
- **TERRITORIALE** par la recherche d'une répartition équilibrée de l'offre en logement sur le territoire, d'une articulation de la politique de l'habitat avec les questions de mobilités, d'emplois, de protection des espaces naturels et agricoles, par le développement de la mixité sociale.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE VICHY COMMUNAUTÉ FORMALISE CETTE POLITIQUE EN FAVEUR DU LOGEMENT DANS TOUTES SES COMPOSANTES POUR UNE DURÉE DE SIX ANS.

Il définit les objectifs et principes de la politique de l'habitat qui vise à répondre :

- aux besoins en logement et en hébergement
 - à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
 - et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Pour la première fois, le PLH de l'agglomération se déploie à l'échelle de 39 communes.

DIAGNOSTIC ET CONCERTATION AUTOUR DU PLH

Après une phase de diagnostic à l'automne 2017, des orientations et un programme d'actions ont été retenus en lien avec de nombreux partenaires (ADIL, EPF Smaf, bailleurs et élus municipaux et communautaires).

Tout en tenant compte des préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Vichy Communauté, des rencontres et ateliers participatifs se sont déroulés tout au long de l'année 2018 afin de traduire les objectifs et les orientations.

Cette concertation se poursuivra après le vote du projet en Conseil Communautaire du 28 février 2019. Il s'agit de la phase juridiquement intitulée arrêt du document qui précède l'approbation. En effet, il sera ensuite transmis à chaque commune qui disposera d'un délai de deux mois pour émettre un avis sur le projet voté en Conseil Communautaire.

Ensuite le Conseil communautaire délibérera de nouveau puis transmettra le PLH au Préfet en vue de recueillir l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en juin 2019.

L'approbation finale du PLH est attendue pour septembre 2019.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

LE PLH S'ARTICULE AUTOUR DE 4 GRANDS AXES :

- Reconquérir l'habitat en centre-ville et centre-bourg
- Adapter et diversifier l'habitat pour répondre aux besoins des habitants
- Promouvoir un habitat durable et performant
- Animer, mettre en oeuvre et évaluer la politique de l'habitat

Son plan d'action se décline en 12 fiches actions et 28 sous rubriques.

Il constitue une boîte à outils indispensable pour nous aider à remodeler le visage de notre territoire dans toutes ses composantes. Il est basé sur une double volonté :

- assurer une juste répartition des aides sur l'ensemble de l'agglomération – parties urbaines comme parties rurales avec :
 - 60% des logements dans le cœur urbain,
 - 10% dans les pôles d'équilibre (Le Mayet-de-Montagne, Saint-Germain-des-Fossés et Saint-Yorre),
 - 30% dans les pôles de proximité.
- et repenser nos bourgs de manière cohérente, en décloisonnant leurs différentes fonctions d'usages (habitat, services, commerces, etc.).

OBJECTIFS ET ACTIONS

• RÉNOVER

Pour répondre à la diversité des demandes et amplifier l'offre existante, il promeut en même temps la rénovation du bâti ancien, la réhabilitation d'îlots dégradés et l'émergence de programmes neufs en cœur urbain. Il garantit, à travers ses fiches-actions, de multiples solutions pour le recyclage des espaces fonciers, l'aide à la dépollution, ou une meilleure performance énergétique. Il revêt bien sûr, par nature, un fort aspect social. De nombreuses aides sont liées au niveau de ressources des ménages et vont accompagner la réalisation d'opérations par les habitants du territoire. Il portera également ses fruits à travers les économies d'énergies réalisées qui vont permettre, à terme, de diminuer les charges pesant sur les ménages.

• RENOUELER

Le PLH prévoit la production de 2200 logements dans les 6 prochaines années soit 360 logements par an afin de répondre aux besoins :

- évolution de la population estimée à +4% sur 6 ans
- renouvellement du parc de logements
- la variation de la vacance

Les aides au logement mises en œuvre dans le cadre du PLH visent à soutenir :

- les opérations situées dans les centres-villes et centres-bourgs
- les opérations de renouvellement urbain (démolition habitat dégradé et vacant)

Il n'y a aucune aide prévue pour la construction neuve dans le PLH mais de nombreuses solutions offertes pour renouveler le parc vacant, ancien et/ou vétuste.

• REVITALISER

La revitalisation du cœur de nos villes et de nos villages figure au centre de cette ambition. Pour de multiples raisons – population vieillissante, diminution de la présence des services publics, etc. – nos centres-bourgs font face, depuis plusieurs années, à une lente désaffection. Il nous appartient de l'enrayer rapidement si nous voulons atteindre les objectifs, notamment démographiques, que nous nous sommes fixés.

CHIFFRES CLÉS

52 636 logements, dont 41 257 résidences principales

+0,8% de logements entre 2009 et 2014

7 432 logements vacants (14%), dont la moitié date d'avant 1946

60% propriétaires occupants

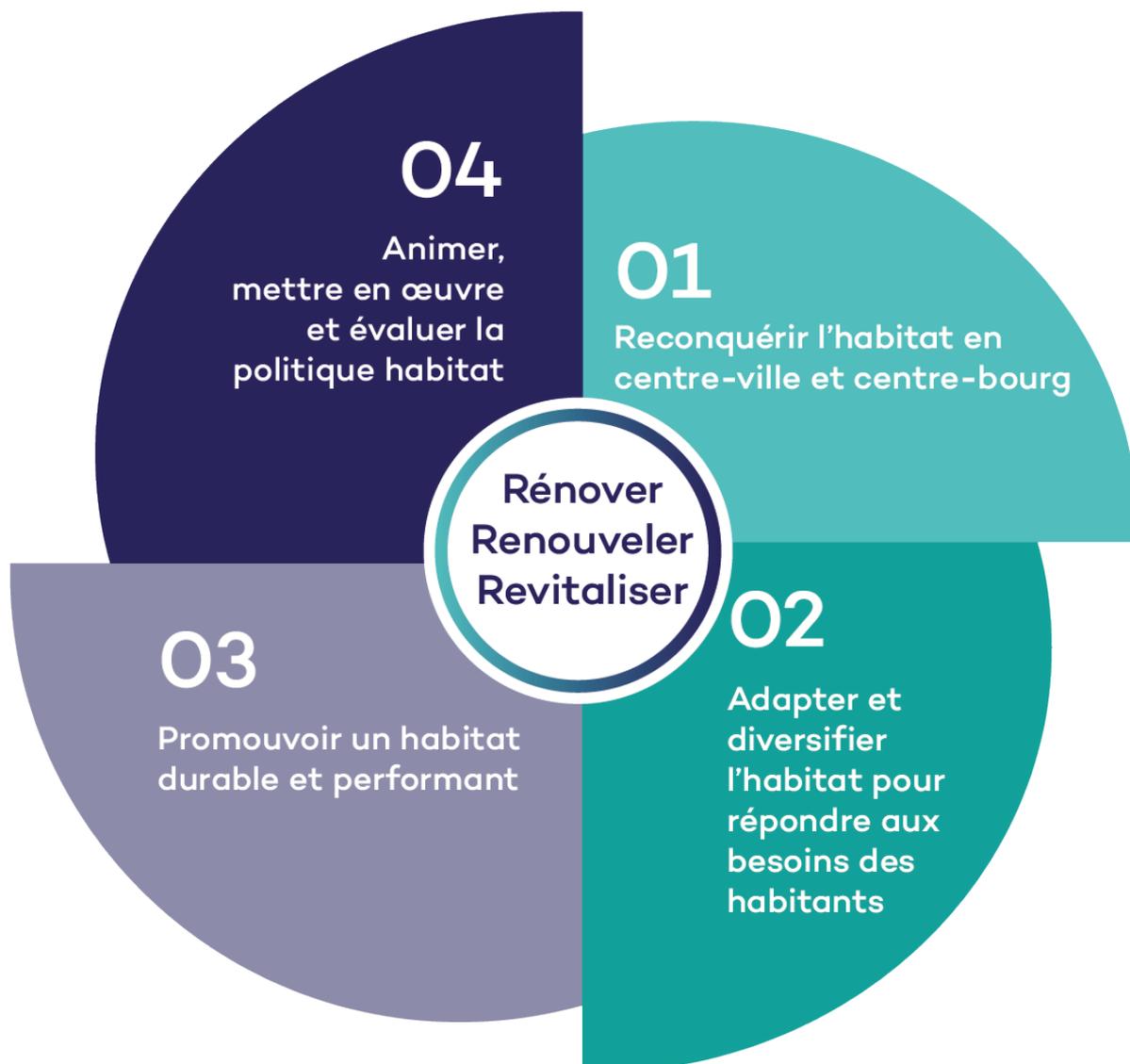
11 285 locataires du parc privé et 4 524 locataires du parc HLM

60% des ménages éligibles au parc social

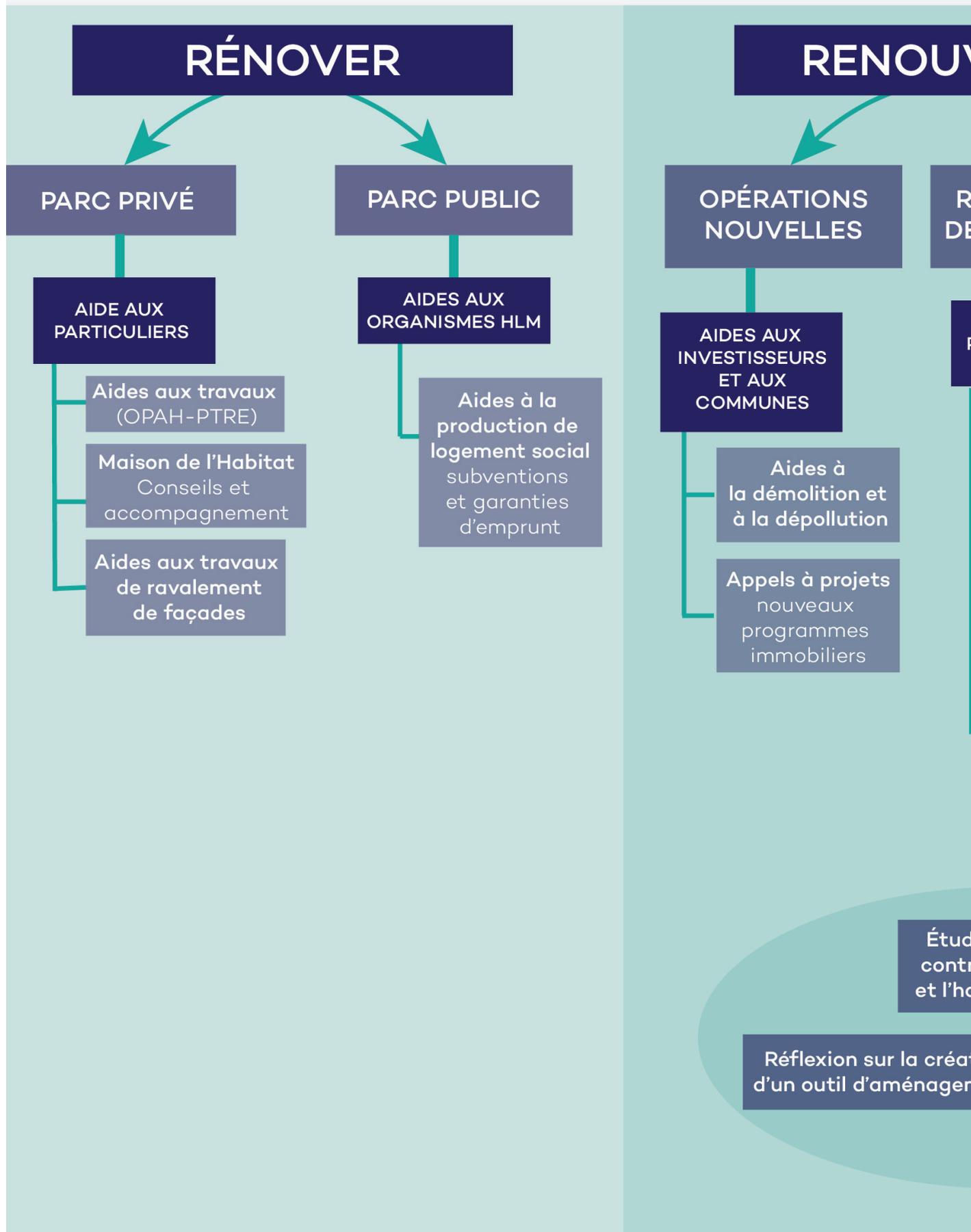
42% des propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH

22 000 personnes âgées de plus de 65 ans (+1000 personnes seules entre 2009 et 2014)

15% des ménages du coeur urbain sont des couples avec enfants (contre 49% de personnes seules)



FAVORISER LES CENTRALITÉS DES COMMUNES



MUNICIPALITÉS ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

RENOUVELER

RESTRUCTURATION DES ILOTS DÉGRADÉS

AIDES AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Réhabilitation du parc existant

Bail à réhabilitation

Aides aux travaux (OPAH-PTRE)

Dispositif de défiscalisation investissement locatif dans l'ancien (dispositif Denormandie)

Le pour lutter contre la vacance d'habitat indigne

Acquisition foncière

Recours à l'EPF

REVITALISER

ACCESSION EN CŒUR DE VILLE ET CENTRE BOURG

AIDE AUX PARTICULIERS

Prime à l'achat d'un logement ancien et/ou aides aux travaux (PTRE)

Aides à la conception du projet
Expérimentation d'ateliers et de résidences d'architecte

Maison de l'Habitat
Conseils et accompagnement

Budget global du PLH :

- 18 M€ sur 6 ans financés à hauteur de 6 M€ par Vichy Communauté, soit trois fois plus que le premier PLH.
- 10 M€ d'investissement sur l'OPAH dont 1 M€ de Vichy Communauté sur 6 ans.

Le Département, l'État, l'ANAH participent sur de nombreux axes de ce PLH.

EXEMPLES DE NOUVELLES AIDES APPORTÉES PAR L'AGGLO ET LES COMMUNES

LE BAIL À RÉHABILITATION POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

Le PLH prévoit la possibilité pour les propriétaires bailleurs de confier leur bien à un organisme (HLM par exemple) qui se chargera de la réhabilitation et de le gérer pendant plusieurs années (transfert des droits et obligations). Au terme de cette mise à disposition totale, le propriétaire, qui aura bénéficié d'un abattement d'impôt sur toute la durée du bail pourra retrouver son bien.

Les bailleurs seront aidés à hauteur de 4 000€ par logement dans le cadre de cette opération.

LE FOND D'AIDE AU RECYCLAGE DU FONCIER

Cet outil vise à lutter contre les ilots dégradés en centre-ville et centre bourg, chaque commune définissant le périmètre de la centralité de son bourg. Ces fonds (aide à la démolition ou à la dépollution) permettent d'atténuer le coût d'un logement pour que celui-ci soit proposé à un prix du mètre carré conforme à celui du marché.

AIDE PRIMO-ACCESSION DANS DE L'ANCIEN

L'achat d'un logement ancien dans les centres-villes et centres-bourgs par des jeunes ménages de classe moyenne pourra leur permettre de bénéficier d'une prime de 5 000€ à condition de faire des travaux équivalents à 25% du prix d'achat du bien immobilier.

Pour estimer le montant et les types de travaux, l'architecte conseil de la Maison de l'Habitat de Vichy Communauté peut aider le ménage à se projeter et les autres services peuvent l'accompagner sur des solutions d'aménagement et de financement.

ACTIONS ET MESURES CONTRE LA VACANCE

Une étude sera engagée par Vichy Communauté afin de mieux cerner cette problématique, tandis que les communes sont incitées à mettre en place une taxe d'habitation sur les locaux vacants.

En complément du dispositif Denormandie (avantages fiscaux), les propriétaires bailleurs qui acceptent de louer leur logement à un loyer intermédiaire pourront bénéficier d'une prime à la sortie de vacance de 1 000€.

HABITAT PILOTE

Les habitants seront invités à s'impliquer dans la rénovation de leur centre-ville et centre-bourg, pourquoi pas en imaginant la création d'une résidence d'architecte, comme à Pérignat-sur-Allier.

AIDE À LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Des primes sont prévues pour les bailleurs avec une majoration des dispositifs existants :

- 4 000 € pour la démolition, reconstruction
- Jusqu'à 5 000€ pour un investissement dans le parc ancien.



DIRECTION DE LA COMMUNICATION - PRESSE

Marie-Bénédicte REYNARD, Chef de cabinet, Responsable de la communication - mb.reynard@ville-vichy.fr
Christel DEBOUT-TOMCZAK, Responsable adjointe de la communication - c.debout@vichy-communaute.fr
Sandra GUYOMARCH, Chargée de communication - s.guyomarch@vichy-communaute.fr