

ARRONDISSEMENT DE VICHY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 05 DECEMBRE 2019

En exercice : 77

Nombre de Conseillers :

Présents : 64

Votants: 77 (dont 13 procurations)

N°38

OBJET:

ADOPTION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

Rendue exécutoire:

Transmise en Sous-Préfecture

1 9 DEC. 2019

Publiée ou notifiée le :

1 9 DEC. 2019

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Frédéric AGUILERA**, **Président.**

Présents:

M. Frédéric AGUILERA, Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY- F. SZYPULA – M. AURAMBOUT (de la délibération n°1 à la n°34 et à partir de la délibération n°37) - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - R. MAZAL - C. BENOIT - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES – P. MONTAGNER - I. DELUNEL – J. TERRACOL, Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. MINARD – F. SENNEPIN - F. DUBESSAY – N. RAY – J. ROIG - J.M. GUERRE - J.P BLANC - C. CATARD - C. SEGUIN - F. SEMONSUT - R. LOVATY - C. BERTIN - A. CORNE - A. DAUPHIN - F. HUGUET - J. COGNET - H. DUBOSCO (à partir de la délibération n°11) - P SEMET (de la délibération n°1 à la n°38 et à partir de la délibération n°42A/) -JM. LAZZERINI – M. MORGAND – JM. BOUREL – N. COULANGE (jusqu'à la délibération n°38) – A. GIRAUD – M. MONTIBERT – JD. BARRAUD – G. DURANTET - B. AGUIAR - C. FAYOLLE - G. MARSONI (à partir de la délibération n°11) - C. DUMONT - M. CHARASSE - F. BOFFETY - E. GOULFERT - M. GUYOT (de la délibération n°1 à la n°41 et à partir de la délibération n°44) - A. CHAPUIS - M. MERLE - C. BOUARD - P. BONNET -C. GRELET - G. MAQUIN - C. MALHURET (à partir de la délibération n°11) -M. JIMENEZ – JJ. MARMOL (de la délibération n°1 jusqu'à la délibération n°25) - S. FONTAINE (de la délibération n°1 jusqu'à la délibération n°37) -MO. COURSOL - JL GUITARD - F. SKVOR - M. MARIEN - M.J. CONTE - C. LEPRAT – JP. SALAT (de la délibération n°1 jusqu'à la délibération n°37), Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration: Mmes et MM. P. COLAS à J. TERRACOL - B. BAYLAUCQ à JS. LALOY – JY. CHEGUT à P. SEMET - MC. VALLAT à A. DAUPHIN – J. BLETTERY à N. COULANGE (jusqu'à la délibération n°38) – E. VOITELLIER à C. LEPRAT – YJ. BIGNON à F. AGUILERA - MC. STEYER à C. MALHURET (à partir de la délibération n°11) - B. KAJDAN à JL. GUITARD - JJ. MARMOL à C. GRELET (à partir de la délibération n°26) - S. FONTAINE à MO. COURSOL (à partir de la délibération n°38) - W. PASZKUDZKI à M. MORGAND – JP. SALAT à C. BENOIT (à partir de la délibération n°38) - Conseillers Communautaires.

Secrétaire: M. J.S. LALOY, Conseiller Communautaire.

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CHH), et plus particulièrement les articles L302-1 à L302-4-2 et R302-2 à R302-13-1 relatifs au Programme Local de l'Habitat (PLH).

Vu les statuts de Vichy Communauté, et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.

Vu le Programme Local de l'Habitat (2010-2015) de Vichy Val d'Allier, adopté par délibération du 24 juin 2010, et prorogé de deux ans par délibération N° 22 du conseil communautaire en date du 30 juin 2016.

Vu la délibération N°15 du conseil communautaire du 28 Février 2019 arrêtant le projet de PLH concernant l'ensemble des communes membres de Vichy Communauté et portant sur la période 2020-2025.

Vu la consultation des communes membres organisée du 20 Mars au 20 Mai 2019.

Vu la délibération N°39 du conseil communautaire du 13 Juin 2019 arrêtant à nouveau le projet de PLH (2020-2025) au vu des avis exprimés par les communes.

Vu l'article R302-10 du CHH précisant que le projet de PLH doit être transmis ensuite au préfet afin qu'il saisisse pour avis le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Vu l'avis favorable du Bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), rendu le 08 octobre 2019.

Considérant que le CRHH émet un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- Renforcer la gouvernance du PLH, notamment en vue de s'assurer du respect et du calendrier de mise en œuvre du PLH et de son suivi continu,
- Veiller à se doter des outils opérationnels nécessaires à la mise en œuvre des actions du PLH,
- Elaborer une stratégie foncière, qui devra être présentée lors du bilan triennal,
- Etre vigilant sur la production des logements sociaux au regard de la part importante des objectifs relevant d'un conventionnement avec l'ANAH,
- Etudier les conditions de mobilisation du bail réel solidaire.

Considérant que le futur PLH a pour axe stratégique et transversal la revitalisation des cœurs de ville et des centres bourgs aujourd'hui affaiblis par le développement d'ilots d'habitat indigne et dégradé mais aussi par une vacance résidentielle et commerciale grandissante ;

Considérant que le nouveau programme local de l'habitat n'a pas seulement l'ambition de rénover et de renouveler le parc de logement mais qu'il a également pour objectifs d'adapter et de diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, notamment de prendre en compte les publics les plus vulnérables (seniors, ménages modestes...). Que la nouvelle politique de l'habitat portée par Vichy Communauté s'inscrit dans une approche d'habitat durable et performant en incitant à la production de formes urbaines et l'usage de matériaux pour la construction et la rénovation plus respectueux de l'environnement.

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- D'adopter le Programme Local de l'Habitat concernant l'ensemble des communes

membres de Vichy Communauté et portant sur la période 2020-2025, tel qu'annexé à la délibération.

- D'Autoriser le Président ou son représentant à signer tous documents se rapportant à ce dossier.
- De transmettre aux représentants de la Préfecture et de la Direction Départementale des Territoires de l'Allier, des communes membres de Vichy Communauté et des organismes d'Habitations à Loyer Modéré la présente délibération, le PLH adopté et les avis exprimés Conformément aux articles R302-11 et R302-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- De procéder à l'affichage de la présente délibération pendant 1 mois à l'Hôtel d'Agglomération, ainsi que dans les Mairies des communes membres, mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département de l'Allier.
- De tenir à la disposition du public à l'Hôtel d'Agglomération, dans les Mairies des communes membres, ainsi qu'à la préfecture de l'Allier le PLH adopté

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

- approuve les dispositions ci-dessus,
- charge M. le Président et M. le directeur général des services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, le 5 décembre 2019.

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,

Frédéric AGUILERA

Accusé de réception Page 1 of 1

Accusé de réception d'un acte en préfecture

DELIBERATION N° 38 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 05/12/2019

ADOPTION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

Date de décision: 05/12/2019

Date de réception de l'accusé 19/12/2019

de réception :

Numéro de l'acte: 05DEC2019_38

Identifiant unique de l'acte: 003-200071363-20191205-05DEC2019_38-DE

.....

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte: 8.5

Domaines de competences par themes Politique de la ville-habitat-logement

Date de la version de la 29/08/2019

classification:

Nom du fichier: 38.pdf (99_DE-003-200071363-20191205-05DEC2019_38-DE-

1-1 1.pdf)

Annexe: DIAG_PLH_VichyCo (2).pdf (99_DE-003-200071363-20191205-

05DEC2019_38-DE-1-1_2.pdf)

38 - ANNEXE PLH

Annexe: PLH-VICHY-CO-COMPLET-vnovembre 19.pdf (99_DE-003-200071363-

20191205-05DEC2019_38-DE-1-1_3.pdf)

38 - ANNEXE PLH

Annexe: PLH-Vichy Communauté FONCIER epf fevrier 2018-v2.pdf (99_DE-003-

200071363-20191205-05DEC2019_38-DE-1-1_4.pdf)

38 - ANNEXE PLH

Programme Local de l'Habitat 2020-2025



Diagnostic Habitat



Observatoire de l'Habitat du Département de l'Allier













ADIL03 - 2020-2025

Diagnostic habitat

Communauté d'agglomération de Vichy Communauté





SOMMAIRE

PORTRAIT DE TERRITOIRE

L'évolution démographique et son impact sur la structure des ménages

L'évolution démographique Caractéristiques des ménages

L'analyse socio-économique

Dynamique et caractéristiques de l'environnement économique Caractéristiques socio-économiques de la population

Les mobilités domicile-travail et l'offre en équipements et services

Les mobilités domicile-travail L'offre en équipements et services

PARC DE LOGEMENTS ET MARCHÉS IMMOBILIERS

Structure et dynamique du parc de logements

Composition et évolution du parc de logements Dynamique et caractéristiques du parc de logements occupés L'inconfort dans le parc de logements occupés

Marché immobilier et trajectoires résidentielles

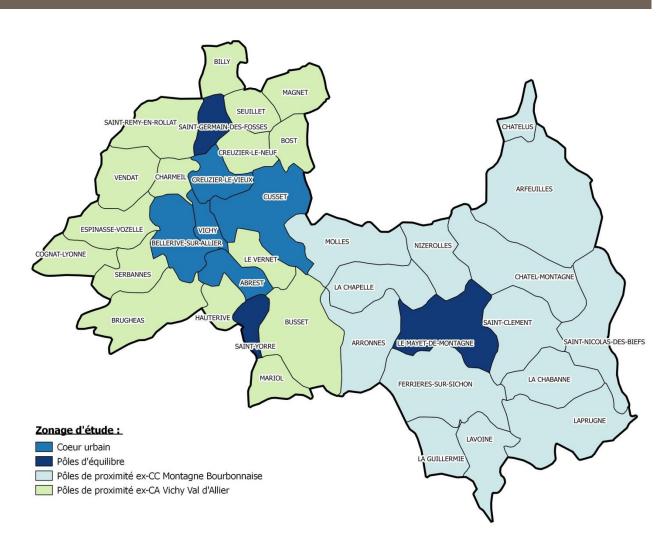
Caractéristiques des emménagés récents Marchés immobilier et locatif

Le diagnostic social de l'habitat

ZONAGE RETENU

Le zonage retenu est le suivant :

- Le cœur urbain qui correspond aux principales villes structurantes de l'agglomération (Abrest, Bellerive-sur-Allier, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Vichy)
- Un secteur comprend les « pôles d'équilibre » du territoire, c'est-à-dire des communes qui structurent leur bassin de vie (Le Mayet-de-Montagne, Saint-Germain-des-Fossés et Saint-Yorre). Elles dépassent toutes les 1 000 habitants.
- Un secteur prend en compte les « pôles de proximité », dans lesquels on différencie ceux appartenant à l'ex Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier et ceux appartenant à l'ex Communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise.



- Secteur « cœur urbain » (Abrest, Bellerive-sur-Allier, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Vichy) : 5 communes pour 53 355 habitants
- Secteur « pôles d'équilibre » (Le Mayet-de-Montagne, Saint-Germain-des-Fossés, Saint-Yorre) : 3 communes pour 7 919 habitants
- Secteur « pôles de proximité ex CA VVA » : 16 communes pour 17 084 habitants
- Secteur « pôles de proximité ex CCMB » : 14 communes pour 5 016 habitants

PORTRAIT DE TERRITOIRE

L'évolution démographique et son impact sur la structure des ménages

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
 83 374 habs en 2014 + 0,39% / an entre 2009 et 2014 (+0,06% entre 1999 et 2009) Solde naturel = - 280 habs / an (2009-2014) Solde migratoire = + 598 habs / an (2009-2014) 	Un territoire qui gagne des habitants et à un rythme qui s'accélère en raison d'un apport migratoire en hausse	L'accueil de population est essentiel pour le territoire, afin de maintenir une
 41 258 ménages en 2014 + 0,7% / an entre 2009 et 2014 (+0,6% entre 1999 et 2009) 	Une croissance du nombre de ménages qui évolue modérément	croissance démographique puisque le déficit naturel est structurel La qualité du parc de logements, notamment dans le secteur locatif, pour
8 nouveaux arrivants sur 10 vivent sur le cœur urbain	Un rôle d'accueil affirmé du cœur urbain de Vichy Communauté	garantir : - l'accueil de nouveaux arrivants - la mobilité, sur le territoire, de
 Un indice de jeunesse de 0,64 en 2014 (0,68 dans l'Allier, mais 1,07 au plan régional) + 603 habitants âgés de 80 ans ou plus entre 2009 et 2014 	Un vieillissement moins marqué que sur le reste du département, mais qui s'accentue avec une forte progression du nombre de ménages âgés de 65 ans et plus	l'ensemble de la population, y compris la plus âgée L'adaptation des logements pour assurer le maintien à domicile des personnes
 1,97 personnes / ménage en 2014 (2,00 en 2009) + 1 033 personnes vivant seules entre 2009 et 2014 - 168 couples avec enfant(s) entre 2009 et 2014 	Une taille moyenne des ménages en baisse continue, en raison d'une forte croissance du nombre de personnes seules	âgées

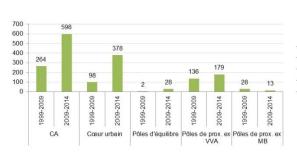
L'évolution démographique

Évolution du nombre d'habitants entre 2009 et 2014

	Population municipale			Évolution annuelle moyenne		
	1999	2009	2014	1999-2009	2009-2014	
Cœur urbain	53 749	52 708	53 355	-0,20%	0,24%	
Pôles d'équilibre	8 124	7 952	7 919	-0,21%	-0,08%	
Pôles de proximité	19 415	21 124	22 100	0,85%	0,91%	
dont ex CA Vichy Val d'Allier	14 528	16 074	17 084	1,02%	1,23%	
dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise	4 887	5 050	5 016	0,33%	-0,14%	
CA Vichy Communauté	81 288	81 784	83 374	0,06%	0,39%	
Ensemble des CA de l'Allier	211 765	211 835	212 458	0,00%	0,06%	
Allier	344 721	343 046	343 062	-0,05%	0,00%	
Région AURA	6,9 M	7,5 M	7,8 M	0,78%	0,79%	
France métropolitaine (hors IdF)	47,6 M	50,7 M	52 M	0,65%	0,50%	

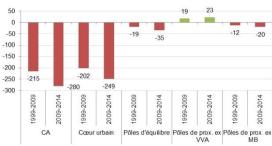
Source: Insee recensement de la population 1999, 2009, 2014.

Solde migratoire / an (= entrants - sortants)



Source: Insee recensement de la population 1999, 2009, 2014.

Solde naturel / an (= naissances - décès)



Un territoire qui gagne des habitants, et à un rythme qui s'accélère...

Entre 2009 et 2014, dans un contexte démographique départemental marqué par la stabilité, **la CA Vichy Communauté gagne 1 590 habitants**, soit une hausse de 0,39% en moyenne annuelle. Ce taux de croissance est six fois supérieur à la période précédente (+ 0,06%).

La croissance démographique est principalement portée par les pôles de proximité, notamment ceux de l'ex Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier. Le cœur urbain affiche une forte hausse par rapport à la période précédente, contrairement aux pôles d'équilibre qui présentent une légère baisse. Mais cette dernière est bien moins importante que celle relevée entre 1999 et 2009.

... en raison d'un apport migratoire en hausse

La croissance démographique est liée à un apport migratoire beaucoup plus important que sur la période précédente, et ce, malgré un déficit naturel qui lui, à l'inverse, s'accentue.

Entre 2009 et 2014, **l'ensemble des secteurs présentent un apport migratoire**. S'il demeure stable sur les pôles d'équilibre et les pôles de proximité appartenant à l'ex CA VVA, il se tasse sur ceux appartenant à l'ex CCMB. Le cœur urbain affiche quant à lui un gain important par rapport à la période 1999-2009.

Le déficit naturel touche l'ensemble du territoire, à l'exception des pôles de proximité appartenant à l'ex CA VVA qui présentent un apport naturel en progression.

ROANNAIS AGGLOMÉRATION

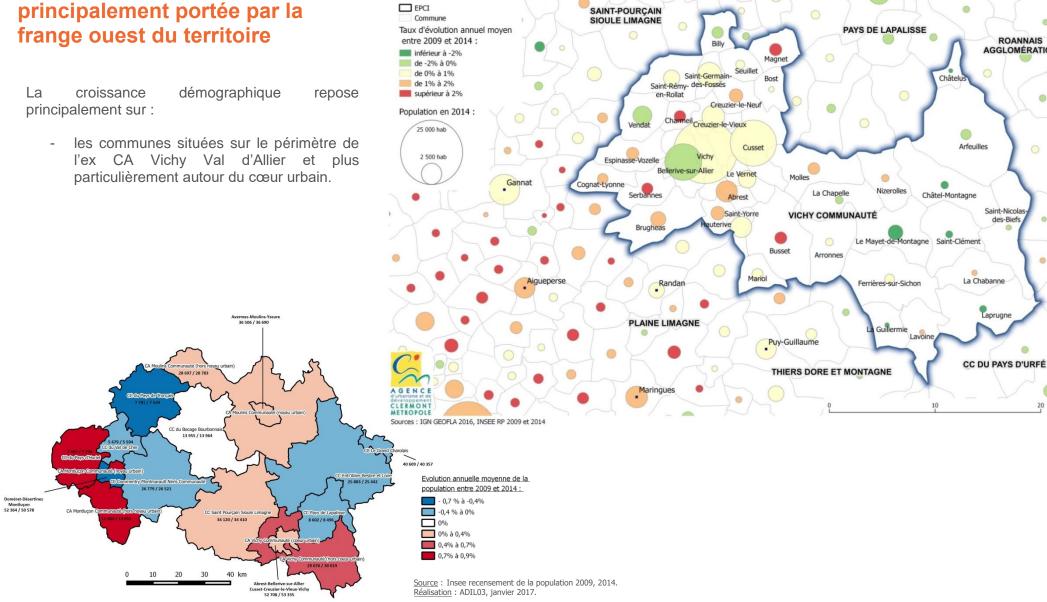
Saint-Nicolas

des-Biefs

Laprugne

Lapalisse

Une croissance de la population



Population communale

Diagnostic Habitat CA Vichy Communauté - ADILO3 - Juin 2018

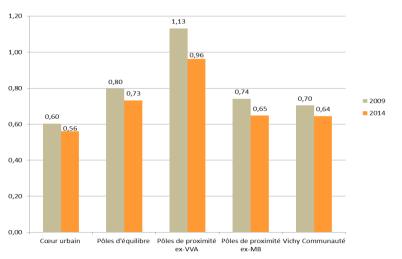
Un vieillissement plus marqué qu'au plan départemental...

Note méthodologique: l'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans. Un indice de 2 signifie que l'on compte 2 habitants de moins de 20 ans pour 1 personne de 61 ans et plus. Plus cet indice est bas, plus le vieillissement est marqué.

En 2014, avec un indice de jeunesse de 0,64 recensé sur l'ensemble du périmètre communautaire, le vieillissement de la population apparaît autant marqué que sur le département (0,68), mais il est bien plus fort qu'à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole ou au plan régional (1,07).

Au niveau infra communautaire, le vieillissement apparaît le plus prononcé sur le cœur urbain, et le moins marqué sur les pôles de proximité appartenant à l'ex CA VVA avec un indice de jeunesse atteignant 0,96 en 2014.

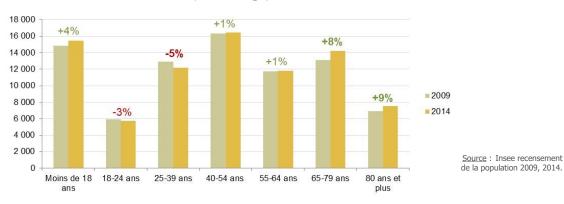
Indice de jeunesse en 2009 et 2014



... et qui s'accentue

Entre 2009 et 2014, le vieillissement s'accentue fortement, avec une progression notable des 65-79 ans (+ 1 099 habitants) et des 80 ans et plus (+ 603), qui portent ainsi la croissance démographique. À l'inverse, on constate une forte diminution des effectifs des 25-39 ans (- 701 habitants), alors que les autres tranches d'âge sont relativement stables.

Évolution du nombre d'habitants, selon l'âge, entre 2009 et 2014

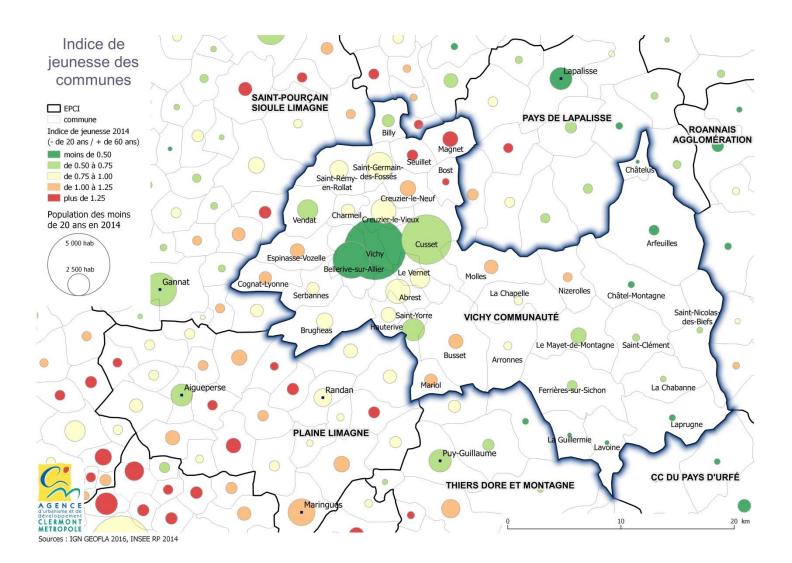


Par ailleurs, la hausse des 65 ans et plus et la baisse des 25-39 ans, **se confirment quasiment sur l'ensemble des secteurs**.

Répartition de la population, selon l'âge, en 2014

	Moins de 18 ans	18-24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80 ans et plus
CA Vichy Co.	19%	7%	15%	20%	14%	17%	9%
Cœur urbain	17%	8%	14%	18%	14%	18%	11%
Pôles d'équilibre	20%	6%	15%	21%	14%	15%	8%
Pôles de proximité	22%	5%	15%	23%	16%	15%	6%
Ex CA VVA	23%	5%	15%	23%	16%	14%	5%
Ex CCMB	19%	5%	13%	22%	16%	17%	8%

Évolution 20	09-2014	
Hausse	Stabilité	Baisse



Un vieillissement davantage marqué sur le cœur urbain

Le vieillissement de la population est plus marqué sur le cœur urbain, plus particulièrement sur les communes de Vichy, Bellerive-sur-Allier et Cusset, ainsi que sur les communes situées sur la frange est du territoire communautaire, notamment sur les communes de Laprugne, Châtel-Montagne, Châtelus ou encore Arfeuilles, qui affichent un indice inférieur à 0.50.

Un rôle d'accueil affirmé du cœur urbain de Vichy Communauté

Au 1^{er} janvier 2014, 8,6% des habitants déclaraient habiter une autre commune 1 an auparavant, soit 7 101 individus. Parmi eux, 3 943 (56%) vivaient en dehors du périmètre communautaire, dont :

- 980 étaient originaires de l'Allier, notamment de la CC Saint-Pourçain Sioule Limagne (279)
- 2 963 d'un autre département, notamment du Puy-de-Dôme (928).

Quand ils arrivent sur le territoire communautaire, 79% s'orientent vers le cœur urbain. Cette surreprésentation traduit le rôle d'accueil de ce dernier sur le territoire.

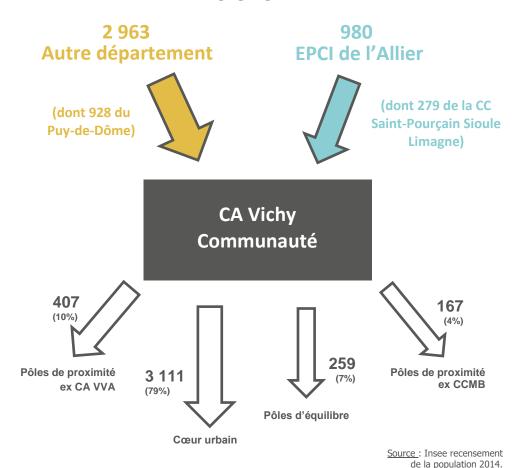
Dans le même temps, celui-ci bénéficie du solde positif le plus significatif de la Communauté d'agglomération, avec davantage d'entrants que de sortants originaires du territoire communautaire.

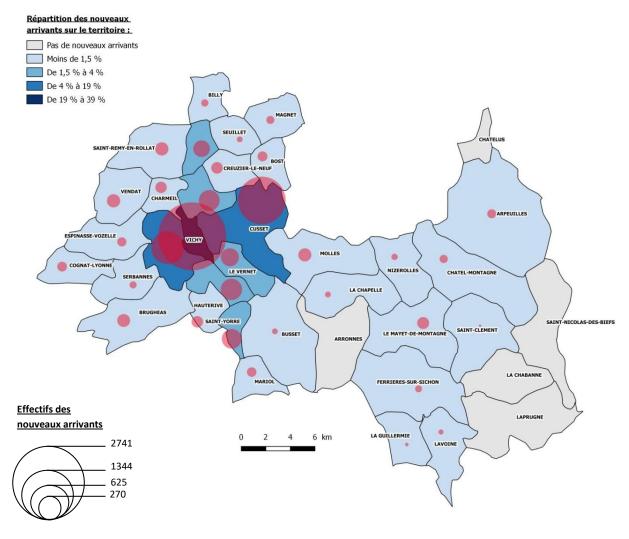
De même, les pôles de proximité de l'ex CA VVA affichent également un solde positif, avec des entrants le plus souvent originaires du cœur urbain.

À l'inverse, les pôles d'équilibre, ainsi que les pôles de proximité de l'ex CCMB, affichent un solde négatif aux dépens notamment du cœur urbain.

	Mobilités internes au territoire					
	Entrants originaires de la CA	Sortants vers la CA	Solde par rapport au reste de la CA			
Cœur urbain	656	618	+ 38			
Pôles d'équilibre	220	289	- 69			
Pôles de proximité ex CA VVA	540	473	+ 67			
Pôles de proximité ex CCMB	88	125	- 37			

Nouveaux arrivants sur le territoire 3 943





Au niveau communal, on constate que les nouveaux arrivants sur le territoire se localisent le plus souvent sur le cœur urbain et plus particulièrement sur les communes de Vichy, Cusset et Bellerive-sur-Allier, mais également sur les pôles d'équilibre de Saint-Yorre et de Saint-Germain-des-Fossés.

<u>Source</u>: Insee recensement de la population 2014. Réalisation: ADIL03, décembre 2017. Logiquement, la part de nouveaux arrivants originaires de la communauté de communes de Saint-Pourçain Sioule Limagne est notable à l'ouest du territoire, sur le périmètre de l'ex CA VVA; alors que ceux originaires du Puy-de-Dôme sont davantage représentés sur l'ensemble du territoire.

Répartition des nouveaux arrrivants
originaires de la CC Saint-Pourçain Sioule Limag

Pas de nouveaux arrivants originaires de SPSL

Répartition des nouveaux arrrivant

originaires du Puy-de-Dôme :

Pas de nouveaux arrivants originaires du PDD

Moins de 2 %

De 2 % à 4 %

De 4 % à 17 %

De 17 % à 44 %

Moins de 2 %
De 2 % à 4 %

De 4 % à 14 %
De 14 % à 54 %

Caractéristiques des ménages

Évolution du nombre de ménages entre 2009 et 2014

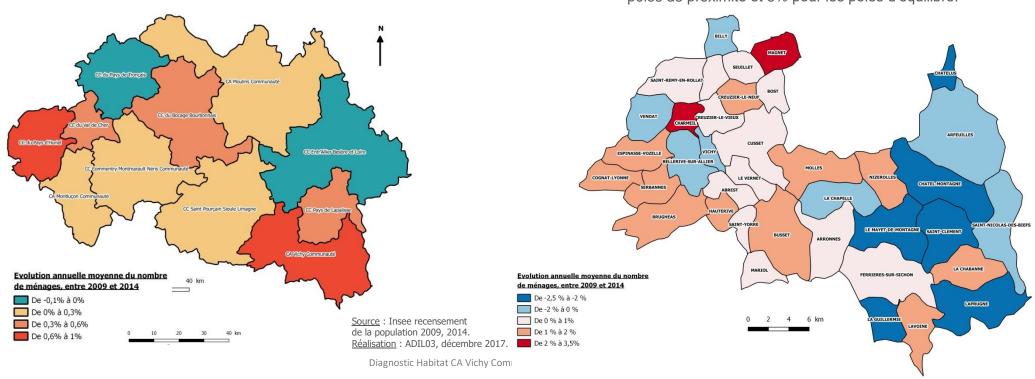
	Non	nbre de ména	ages	Évolution annuelle moyenne		
	1999	2009	2014	1999-2009	2009-2014	
Cœur urbain	26 305	27 427	28 239	0,4%	0,6%	
Pôles d'équilibre	3 485	3 613	3 654	0,4%	0,2%	
Pôles de proximité dont ex CA Vichy Val d'Allier dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise	7 679 5 579 2 100	8 820 6 552 2 268	9 365 7 065 2 300	1,4% 1,6% 0,8%	1,2% 1,5% 0,3%	
CA Vichy Communauté	37 469	39 859	41 258	0,6%	0,7%	
Ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier	96 481	101 559	103 438	0,5%	0,4%	
Allier	151 173	159 601	162 185	0,5%	0,3%	
Région AURA	2,8 M	3,2 M	3,4 M	1,3%	1,2%	
France métropolitaine (hors IdF)	19,3 M	21,9 M	23 M	1,3%	0,9%	

Source: Insee recensement de la population 1999, 2009, 2014.

Une croissance du nombre de ménages qui évolue modérément

Entre 2009 et 2014, la croissance du nombre de ménages, qui traduit les nouveaux besoins en logements, s'accentue très légèrement. Elle demeure supérieure à la moyenne relevée sur l'ensemble des Communautés d'agglomération.

Le cœur urbain affiche une légère progression par rapport à la période 1999-2009, tandis que **la croissance se tasse sur tous les autres secteurs**, bien que les pôles de proximité présentent toujours une dynamique importante. Le cœur urbain représente d'ailleurs 58% des nouveaux besoins en logements, contre 39% pour les pôles de proximité et 3% pour les pôles d'équilibre.



Une taille moyenne des ménages en baisse continue, en raison d'une forte croissance du nombre de personnes seules

Entre 2009 et 2014, la taille moyenne des ménages continue de diminuer passant de 2,00 à 1,97, soit un niveau légèrement inférieur à la moyenne des Communautés d'agglomération et du département.

La baisse du nombre moyen d'occupants des résidences principales est notamment liée à la **hausse du nombre de personnes vivant seules** (+ 1 033 ménages) et dans une moindre mesure à l'augmentation du nombre de familles monoparentales (+ 352) et des couples sans enfant (+ 306).

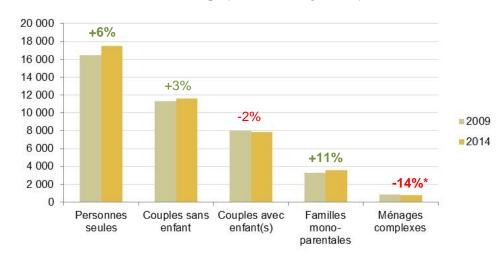
À l'inverse, les effectifs des couples avec enfant(s) sont en baisse (- 168).

Au niveau infra communautaire, **c'est le cœur urbain qui affiche la taille moyenne la plus basse** avec 74% de ménages sans enfant. La part de couples avec enfant(s) est plus forte sur les pôles de proximité, notamment ceux de l'ex CA Vichy Val d'Allier, ce qui explique une taille moyenne plus élevée. Quant aux pôles d'équilibre, la taille moyenne des ménages se rapproche de celle des pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise.

Par ailleurs, l'ensemble des secteurs présentent une hausse du nombre de personnes seules et une baisse du nombre de couples avec enfant(s). On peut toutefois noter quelques nuances :

- Les pôles de proximité de l'ex CA VVA affichent une hausse notable du nombre de couples sans enfant ;
- Seuls les pôles de proximité de l'ex CCMB voient leur nombre de familles monoparentales baisser ;
- Sur le cœur urbain, la croissance est principalement portée par les ménages d'une personne et les familles monoparentales.

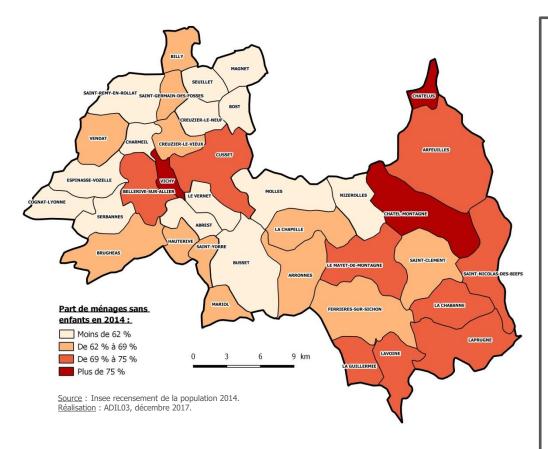
Évolution du nombre de ménages, selon la composition, entre 2009 et 2014



<u>Source</u> : Insee recensement de la population 2009, 2014. * La baisse du nombre de ménages complexes, de par leur nature, est difficile à analyser, sachant également que les volumes restent faibles.

Répartition des ménages, selon la composition, en 2014

	Pers. seules	Couples sans enf.	Couples avec enf.	Familles monop.	Ménages complexes	Taille moyenne
Cœur urbain	49%	25%	15%	9%	2%	1,83
Pôles d'équilibre	35%	31%	23%	9%	1%	2,12
Pôles de proximité ex CA VVA	24%	36%	32%	7%	1%	2,38
Pôles de proximité ex CCMB	33%	33%	26%	5%	3%	2,17
CA Vichy Communauté	42%	28%	19%	9%	2%	1,97
Ensemble des CA de l'Allier	42%	28%	20%	8%	2%	1,99
Allier	39%	30%	21%	8%	2%	2,05
Région AURA	35%	27%	27%	8%	3%	2,23
France métrop. (hors IdF)	35%	28%	26%	9%	2%	2,21



Les communes présentant la part la plus faible de ménages sans enfants se situent au centre et à l'ouest du territoire, à l'exception d'une partie du cœur urbain, c'est-à-dire des communes de Vichy, de Cusset et de Bellerive-sur-Allier.

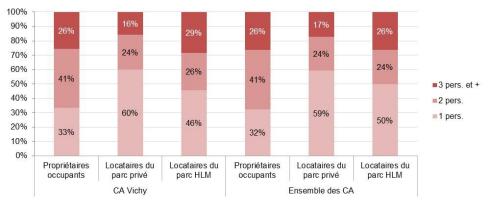
La composition familiale par statut d'occupation : une présence importante de ménages avec ou sans enfant(s) propriétaires occupants en dehors du cœur urbain

<u>Parc occupé en propriété</u>: il loge majoritairement des couples avec ou sans enfant(s), comme sur l'ensemble des Communautés d'agglomération. Les pôles d'équilibre accueillent 75% des couples avec ou sans enfant(s).

<u>Parc locatif privé</u>: il est composé pour plus de la moitié de personnes seules, voire plus sur le cœur urbain. Les ménages de 3 personnes ou plus y sont peu présents, sauf sur les pôles d'équilibre (34%).

<u>Parc locatif HLM</u>: la part des personnes seules y est importante, mais toutefois moins que dans le parc locatif privé. On note d'ailleurs une sous-représentation de ces petits ménages par rapport à l'ensemble des Communautés d'agglomération. Seuls les pôles de proximités accueillent une part importante de grands ménages (<60%).

Répartition des ménages, selon la composition et le statut d'occupation, en 2014



Une forte progression du nombre de ménages âgés de 65 ans et plus

Entre 2009 et 2014, la croissance du nombre de ménages est principalement portée par les 65-79 ans (+ 457 unités), mais également par les 55-64 ans (+ 455), une classe d'âge issue de la période du babyboom. Quand cette génération arrivera au grand âge à l'horizon 2025, les besoins en maintien à domicile progresseront encore plus fortement.

Alors qu'ils constituent plus d'1/3 des ménages en 2014, la part des 65 ans et plus dépassera 40% en 2035 (projection OMPHALE, INSEE).

À l'inverse, les 25-39 ans sont de moins en moins représentés, avec une baisse de 4% entre 2009 et 2014 (- 271 unités).

Au niveau infra communautaire, ces grandes tendances concernent l'ensemble des secteurs. On note cependant que **les 65-79 ans progressent le plus fortement sur le cœur urbain** (+ 562 unités); à l'inverse, le recul des 25-39 ans est plus important sur ce même secteur.

On note toutefois que les pôles d'équilibre et les pôles de proximité de l'ex CCMB affichent une perte du nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de 65-79 ans (respectivement - 141 et - 34).

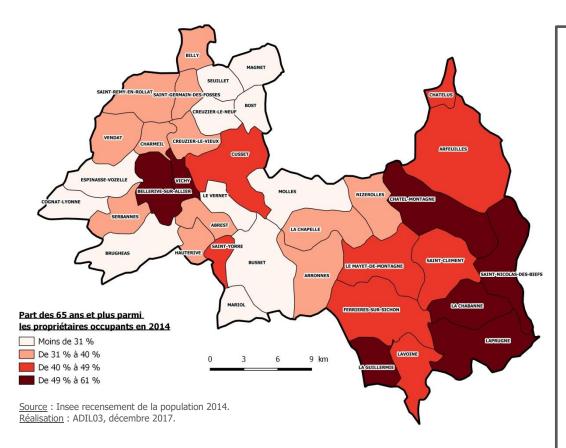
Évolution du nombre de ménages, selon l'âge de la personne de référence, entre 2009 et 2014



Source: Insee recensement de la population 2009, 2014.

Répartition des ménages, selon l'âge de la personne de référence, en 2014

	Moins de 25 ans	25-39 ans	40-64 ans	65-79 ans	80 ans et plus
Cœur urbain	7%	16%	39%	24%	14%
Pôles d'équilibre	2%	16%	48%	20%	13%
Pôles de proximité	1%	16%	51%	21%	10%
Ex CA VVA	1%	17%	54%	20%	8%
Ex CCMB	2%	14%	43%	26%	15%
CA Vichy Communauté	5%	16%	43%	23%	13%
Ensemble des CA de l'Allier	5%	17%	43%	22%	12%
Allier	4%	17%	44%	22%	13%
Région AURA	5%	22%	45%	18%	9%
France métrop. (hors IdF)	5%	21%	45%	19%	10%



Le vieillissement des propriétaires occupants et les besoins en maintien à domicile qui en découlent, sont les plus prégnants sur une large partie de l'est du territoire, ainsi que sur le cœur urbain.

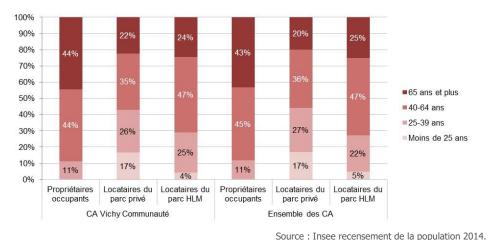
L'âge des personnes de référence par statut d'occupation : une faible présence de séniors dans les parcs locatifs, notamment dans le secteur privé

<u>Parc occupé en propriété</u>: il loge les ménages les plus âgés, avec 44% de 65 ans et plus, sans grande différence avec la moyenne de l'ensemble des Communautés d'agglomération.

<u>Parc locatif privé</u>: il accueille logiquement les ménages les plus jeunes, avec 43% de moins de 40 ans, sans grande différence avec l'ensemble des Communautés d'agglomération.

<u>Parc locatif HLM</u>: il accueille en majorité les ménages âgés de 40 à 64 ans, comme sur l'ensemble des Communautés d'agglomération. La part de jeunes ménages est plus importante que celle des ménages âgés, notamment sur les pôles d'équilibre et les pôles de proximité.

Répartition des ménages, selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation, en 2014



Zoom sur les nouveaux arrivants et les mobilités internes

Des nouveaux arrivants relativement jeunes

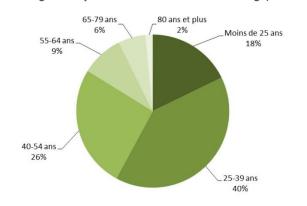
En 2014, les nouveaux arrivants sur le territoire sont relativement jeunes, avec 40% des chefs de ménage âgés de 25 à 39 ans. Ils sont suivis par les 40-54 ans (26%). En outre, 46% des nouveaux arrivants vivent dans un ménage composé d'un ou plusieurs enfant(s).

On note toutefois des nuances au niveau infra communautaire :

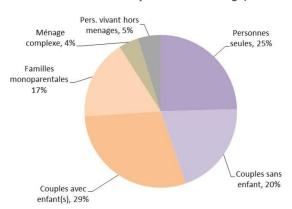
Secteurs	Nouveaux arrivants surreprésentés
Cœur urbain	Les personnes seules et couples avec enfant(s) âgés de 25 à 39 ans.
Pôles d'équilibre	Les jeunes ménages sans enfant et les familles monoparentales
Pôles de proximité	Les jeunes couples avec enfant(s)

Source: Insee recensement de la population 2014.

Répartition des nouveaux arrivants sur le territoire, selon l'âge de la personne de référence du ménage, en 2014



Répartition des nouveaux arrivants sur le territoire, selon la composition du ménage, en 2014



Source: Insee recensement de la population 2014.

Au sein du territoire, les 25-39 ans attirés par les pôles de proximité de l'ex CA VVA

L'analyse des mobilités internes au territoire montre en premier lieu l'attraction du cœur urbain pour les plus jeunes vivants seuls et les familles monoparentales (40-64 ans). Les pôles d'équilibre perdent des habitants au profit des pôles de proximité sur les 25-39 ans et les 65 ans et plus. Les pôles de proximité de l'ex CCMB gagnent des ménages avec enfant(s) (40-64 ans), mais également des couples âgés sans enfants (65 ans et plus). Enfin, les pôles de proximité de l'ex CA VVA sont les seuls à compter un gain sur les 25-39 ans, aux dépens des polarités, probablement en vue d'une accession à la propriété.

	Âge				Composition			
Secteurs	Moins de 25 ans	25-39 ans	40-64 ans	65 ans et +	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales	Couples sans enfant	Personnes seules
Cœur urbain	Gain	Perte	Gain	Perte	Perte	Gain	Perte	Gain
Pôles d'équilibre	Perte	Perte	Perte	Perte	Perte	Perte	Perte	Perte
Pôles de proximité ex CA VVA	Perte	Gain	Perte	Gain	Gain	Gain	Perte	Perte
Pôles de proximité ex CCMB	Gain	Perte	Gain	Gain	Gain	Perte	Gain	Perte

Solde migratoire interne au territoire, en 2014

Gain: plus d'entrants originaires de la CA que de sortants vers la CA Perte: plus de sortants vers la CA que d'entrants originaires de la CA

L'analyse socio-économique

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
 31 147 emplois au lieu de travail en 2014 (-1,0% entre 2009 et 2014) Taux de chômage en 2014 = 15,5% (12,8% en 2009 au sens du recensement) Taux de chômage dans l'Allier en 2014 = 14,0% (12,0% sur la région AURA) 	Une baisse du nombre d'emplois et une hausse du taux de chômage qui reste supérieur à la moyenne départementale	
 Industrie = 14% des emplois en 2014 8/10 salariés en CDI ou au sein de la fonction publique 30 entreprises > 100 salariés 	Un secteur industriel en perte de vitesse	
• Revenus médians en 2014 = entre 17 353 € et 19 457 € par unité de consommation sur les 2 anciens périmètres d'EPCI (Allier = 19 102 € / France = 20 369 €)	Un niveau de vie dans la moyenne départementale, mais plus élevé à l'ouest du territoire	L'enjeu social reste prégnant sur le territoire, notamment sur le cœur urbain, avec un niveau de précarité important pour l'ensemble des ménages.
 Taux de pauvreté en 2014 = 21,7% sur l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise (21,4% sur la ville de Vichy; 17,9% sur la ville de Cusset et 15,5% sur l'ex CA Vichy Val d'Allier) 60% des ménages éligibles au parc social 42% de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (62% sur l'ex CCMB) 60% des locataires HLM perçoivent une aide au logement CAF (62% sur le cœur urbain) 	Un niveau de précarité élevé et une plus forte éligibilité aux aides de l'ANAH sur l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise et sur la ville de Vichy Une précarité plus importante dans le parc HLM du cœur urbain et des pôles d'équilibre	

Dynamique et caractéristiques de l'environnement économique

Une baisse du nombre d'emplois...

En 2014, la population active représente 71% des 15-64 ans, soit un niveau similaire à l'ensemble des Communautés d'agglomération et à l'Allier. Ce taux d'activité est toutefois plus important en moyenne sur la région Auvergne-Rhône-Alpes (75%), au même titre que la part d'étudiants (10%).

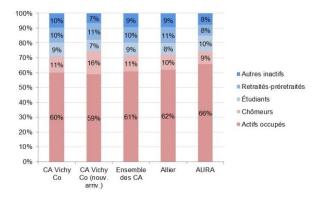
Chez les nouveaux arrivants, la population active est encore plus représentée (75%), soulignant ainsi l'attractivité économique du territoire.

Parmi la population active, on distingue tout d'abord les actifs occupés, dont les effectifs sont en baisse entre 2009 et 2014 (- 1%), comme le nombre d'emplois au lieu de travail (- 1%). Une corrélation logique, même si tous les actifs occupés vivant sur le périmètre communautaire ne travaillent pas nécessairement sur place (cf. p.28).

... et une hausse du taux de chômage

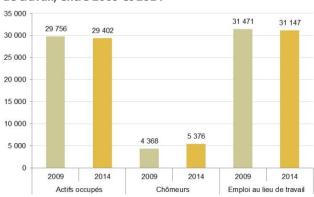
À l'inverse, le nombre de chômeurs, au sens du recensement, progresse fortement (+ 23%). Le taux de chômage passe ainsi de 12,8% en 2009 à 15,5% en 2014, soit un niveau supérieur à l'Allier (14%) et à la région AURA (12%).

Répartition de la population âgée de 15 à 64 ans, par type d'activité en 2014



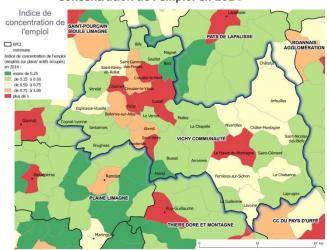
Source: Insee recensement de la population 2014.

Évolution de la population active et de l'emploi au lieu de travail, entre 2009 et 2014



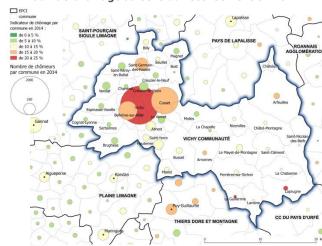
Source: Insee recensement de la population 2009, 2014.

Concentration de l'emploi en 2014



Source: Insee, recensement de la population, 2014

Taux de chômage au sens du recensement en 2014



Réalisation: Agence urbanisme et développement Clermont Métropole, novembre 2017.

L'emploi se concentre principalement sur les communes du cœur urbain : Vichy (12 517, soit 40%), Cusset (5 518, soit 18%), Bellerive-sur-Allier (2 808, soit 9%) et Creuzier-le-Vieux (1 421, soit 5%). On note également un volume d'emplois important sur les pôles d'équilibre (2 853, soit 9%).

Le cœur urbain ainsi que la frange Sud-Est affichent les taux de chômage les plus élevés.

Diagnostic Habitat CA Vichy Communauté - ADIL03 - Juin 2018

Un secteur industriel en perte de vitesse

En 2014, **l'industrie représente 14% des emplois, contre 13% au niveau national**, malgré une baisse du nombre de salariés depuis 2009 (- 19%). De même, le secteur tertiaire a une proportion proche du niveau national (76% contre 78% à l'échelle nationale), mais il demeure stable sur la période 2009-2014.

Toutefois, les professions intermédiaires sont légèrement surreprésentées sur le territoire, par rapport aux ouvriers.

Par ailleurs, le taux de salariés ayant une situation stable (CDI, fonction publique) est de 85%, soit un niveau identique au département (85%) et supérieur à la région AURA (84%). Cette plus grande stabilité permet potentiellement un accès plus aisé au crédit pour les salariés souhaitant accéder à la propriété.

Une trentaine d'entreprises de plus de 100 salariés

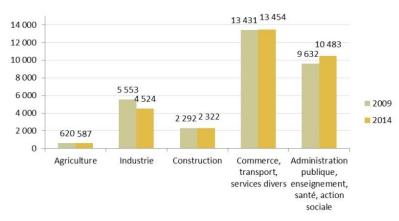
Répartition des établissements selon le nombre de salariés, au 01/01/2015

Source: Insee, CLAP 2014.

Total	7 882	100%
0	5 463	69%
1 à 4	1 496	19%
5 à 9	452	6%
10 à 19	243	3%
20 à 49	148	2%
50 à 99	50	1%
100 à 199	15	0%
200 à 499	14	0%
500 +	1	0%

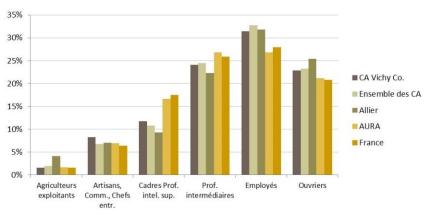
Le poids de l'industrie sur le territoire se traduit également par la **présence d'entreprises** d'envergure. On compte ainsi 30 établissements comptant plus de 100 salariés, dont 8 dans le secteur industriel. La première d'entre elles – Cap l'Oréal – embauche 470 salariés sur la commune de Creuzier-le-Vieux.

Évolution du nombre d'emplois au lieu de travail, selon le secteur d'activité, entre 2009 et 2014



Source: Insee recensement de la population 2009, 2014.

Répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle, en 2014



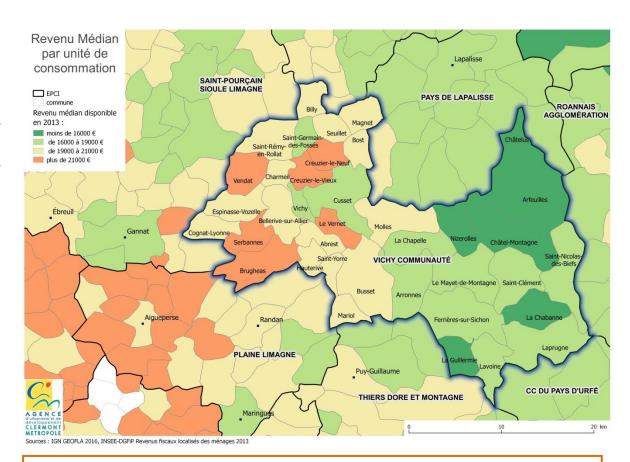
Caractéristiques socio-économiques de la population

Un niveau de vie dans la moyenne départementale, mais plus élevé à l'ouest du territoire

Note méthodologique: le revenu par unité de consommation est un indicateur qui permet de mesurer le niveau de vie des ménages de taille et de composition différente. Le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) avec un système de pondération où le premier adulte du ménage compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans et plus pour 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC.

En 2013, les niveaux de vie des ménages sur l'ex CA Vichy Val d'Allier sont similaires à la moyenne départementale et supérieurs à ceux relevés sur l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise. Ces niveaux de vie restent toutefois inférieurs à ceux relevés aux plans régional et national.

Au niveau infra communautaire, on note toutefois que les niveaux de vie les plus élevés se situent autour du cœur urbain.



Revenu des ménages fiscaux par Unité de Consommation, en 2014 :

Ex CC de la Montagne Bourbonnaise : 17 353 € / UC

Ex CA Vichy Val d'Allier: 19 457 € / UC

Allier: 19 102 € / UC

Ex CC de Riom Communauté : 22 205 € / UC Ex CA Clermont Communauté : 20 984 € / UC

AURA: 20 944 € / UC

France métropolitaine : 20 369 € / UC

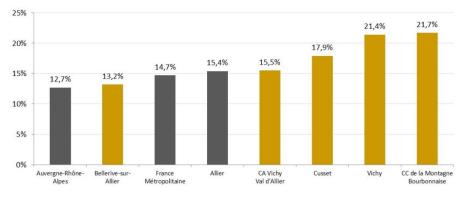
Un niveau de précarité plus élevé sur l'ancien périmètre de la CC de la Montagne Bourbonnaise et sur la ville de Vichy

NB : les données sur les taux de pauvreté ne sont actuellement accessibles qu'à l'échelle des anciens périmètres d'EPCI.

En 2014, les taux de pauvreté sont modérés sur l'ex CA Vichy Val d'Allier, avec un niveau semblable à la moyenne départementale, voire inférieur sur la commune de Bellerive-sur-Allier.

À l'inverse, le niveau de précarité est relativement important sur l'ex Communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise et la ville de Vichy, ainsi que sur la commune de Cusset.

Taux de pauvreté en 2014



Source: Insee, Filosofi 2014.

Taux de pauvreté par statut d'occupation : un niveau élevé dans le parc HLM et une progression notable dans le locatif privé

<u>Parc occupé en propriété</u> : le taux de pauvreté reste stable entre 2013 et 2015. Le niveau reste toutefois inférieur à la moyenne départementale, mais il est supérieur à la moyenne de l'ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier.

<u>Parc locatif privé</u>: plus d'1 ménage sur 3 est sous le seuil de pauvreté. C'est le seul statut d'occupation où le niveau de précarité progresse entre 2013 et 2015 (+ 4 points).

Même si le taux de pauvreté est moins élevé que dans le parc HLM, les volumes restent importants, comparés aux autres parcs, et on constate que la moitié des ménages précaires est locataire du parc privé.

<u>Parc locatif HLM</u>: le niveau de précarité est très important : 1 ménage sur 2 se situe sous le seuil de pauvreté. Il demeure toutefois stable entre 2013 et 2015.

Taux de pauvreté selon le statut d'occupation, en 2015

	Propriétaire occupant		Locatif privé		Locatif HLM	
	2013	2015	2013	2015	2013	2015
CA Vichy Communauté	10%	10%	33%	37%	49%	49%
Allier	11%	11%	33%	34%	47%	48%
Ensemble des CA de l'Allier	9%	9%	32%	34%	48%	49%

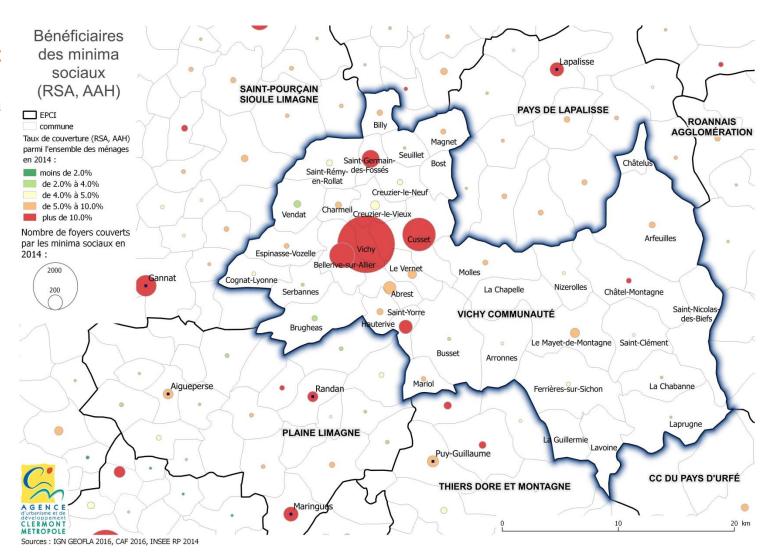
Source: Filocom 2015, MEDDE, d'après DGFiP.

Un cœur urbain qui renferme une part importante de ménages bénéficiaires des minima sociaux

En 2014, les taux de couverture des minima sociaux (RSA, AAH) sont les plus élevés sur le cœur urbain, notamment sur les communes de Vichy, de Cusset et de Bellerive-sur-Allier. C'est également sur ces communes que le nombre de foyers couverts par ces minima sociaux est le plus important.

Les pôles d'équilibre renferment également une part importante de ménages bénéficiaires des minima sociaux, à l'instar notamment de Saint-Germain-des-Fossés ou de Saint-Yorre.

À l'inverse, le niveau de couverture est plus modéré sur l'ex Communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise.



■ Hors plafonds

■ Ménages

■ Ménages

standards

prioritaires

58%

16%

27%

Allier

62%

15%

Ensemble

Une plus forte éligibilité au logement social et aux aides à destination des propriétaires sur les pôles d'équilibre et sur la ville de Vichy

4 propriétaires occupants sur 10 sont éligibles aux aides de l'Anah

En 2015, 10 098 propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah (soit 49%), dont 6 267 « ménages prioritaires » et 3 831 « ménages standards ». Cela représente respectivement 24% et 15% des ménages propriétaires de leur logement, soit des niveaux inférieurs à la moyenne départementale, mais très légèrement supérieurs aux proportions relevées sur l'ensemble des Communautés d'agglomération. Concernant les anciens périmètres intercommunaux, l'ex CC Montagne Bourbonnaise affiche la part la plus importante de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (62%).

Ce niveau d'éligibilité est le plus élevé sur les pôles d'équilibre, avec 46% de propriétaires se situant sous les plafonds de ressources Anah. En volume, les ménages « prioritaires » sont toutefois les plus nombreux sur le cœur urbain (3 500), puis sur les pôles de proximité (2 150).

d'équilibre proximité Communauté des CA Source : Filocom 2015, MEDDE, d'après DGFip. 6 ménages sur 10 peuvent accéder au logement social

54%

28%

Pôles

63%

15%

Cœur urbain

Ressources des propriétaires occupants, selon les niveaux d'éligibilité aux aides de l'Anah, en 2015

14%

26%

Pôles de

61%

15%

24%

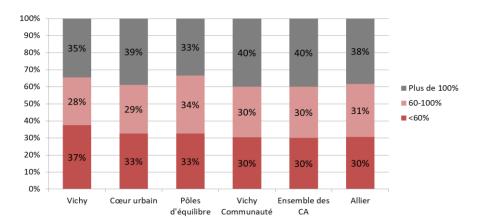
Vichy



Cette part de ménages éligibles au parc social est la plus élevée sur les pôles d'équilibre (67%), puis sur la ville de Vichy (66%) et sur le cœur urbain (61%).

Le niveau d'éligibilité est également disparate selon le statut d'occupation, avec un niveau logiquement important dans le secteur HLM (96%, dont près de 2/3 sous les plafonds très sociaux), suivi par le parc locatif privé (79%) puis le parc occupé en propriété (47%).

Ressources des ménages, selon les plafonds HLM, en 2015



Source: Filocom 2015, MEDDE, d'après DGFiP.

100%

90%

80%

70%

60%

50%

40%

30%

20%

10%

0%

15%

Vichy

54% des locataires du parc privé et 60% des locataires HLM perçoivent une aide personnelle au logement

En 2015, 54% des locataires du parc privé bénéficient d'une aide personnelle au logement CAF, soit 7 050 ménages. C'est un taux de perception supérieur à ceux relevés sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et sur le département.

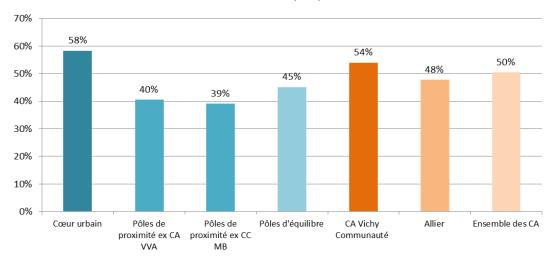
À l'échelle infra communautaire, c'est sur le cœur urbain que le niveau est le plus élevé, ce qui traduit une précarité plus marquée au sein du parc locatif privé.

Dans le parc locatif HLM, le taux de perception est plus élevé, avec 60% de bénéficiaires d'une aide personnelle au logement CAF, soit 3 150 ménages. C'est un taux similaire à ceux observés sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et sur le département.

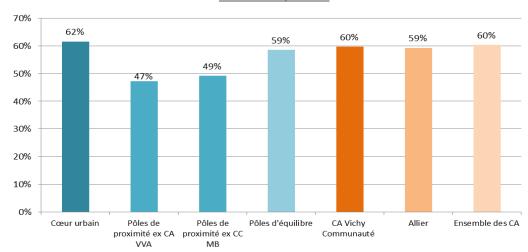
À l'échelle infra communautaire, c'est sur le cœur urbain que le niveau est le plus élevé, suivi par les pôles d'équilibre.

Taux de perception d'une aide personnelle au logement CAF, en 2015

Locataires du parc privé



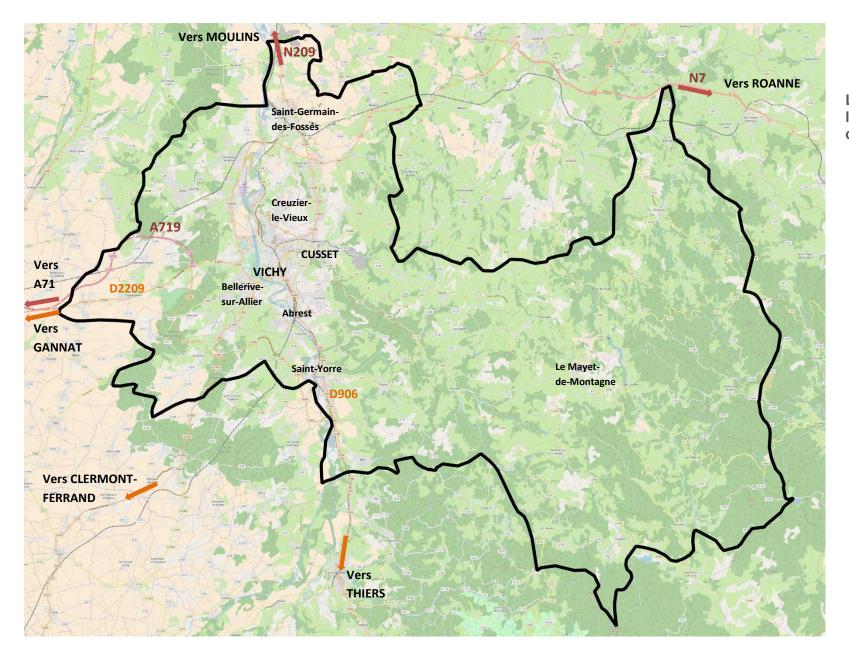
Locataires du parc HLM



Source: Insee, recensement de la population 2014. CAF de l'Allier, 2015.

Les mobilités domicile-travail et l'accessibilité aux offres en équipements et services

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX	
 67% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 2014 (63% au plan départemental) 8 actifs sur 10 vivent et travaillent sur le territoire en 2014 	Une forte intensité des mobilités domicile- travail		
 1 100 personnes travaillent sur la Communauté de Communes Saint- Pourçain Sioule Limagne 2 190 personnes travaillent dans le Puy-de-Dôme 	Une forte attraction de l'agglomération clermontoise et des pôles d'emplois de Gannat et de Saint-Pourçain-sur-Sioule	Un enjeu de développement durable lié à la multiplication des déplacements pendulaires.	
 1 350 équipements de services sur le territoire 57% des équipements sont concentrés dans les communes de Vichy, Cusset et Bellerive-sur-Allier 98,7% de la population se situent à moins de 15 minutes en moyenne des services 	Un territoire globalement bien pourvu en équipements de services, malgré de fortes disparités et un certain éloignement du « panier de vie courante » pour les séniors vivant à l'est du territoire	La prise en compte des services dans le cadre du maintien à domicile des séniors	



Le territoire est traversé à l'ouest, par des axes de communication majeurs :

- L'A719, qui facilite l'accessibilité aux pôles d'emplois du Puy-de-Dôme;
- La N209, qui relie Creuzier-le-Vieux à la N7 pour rallier Moulins;
- La D2209, qui raccorde Creuzier-le- Vieux à Gannat en passant par Vichy;
- La D906, qui connecte les pôles d'emplois de Saint-Yorre et du Puy-de-Dôme.

Les mobilités domicile-travail

Une forte intensité des mobilités domicile-travail

En 2014, 67% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence. C'est davantage que sur le département ou sur l'ensemble des Communautés d'agglomération, ce qui traduit une intensité plus forte des mobilités domicile-travail, en raison de la présence de nombreux pôles d'emplois sur le territoire communautaire, mais également à proximité de celui-ci (Gannat, Saint-Pourçain-sur-Sioule, Riom, Clermont-Ferrand...).

Par ailleurs, les actifs dont l'emploi se situe hors de leur commune de résidence utilisent quasi exclusivement leur voiture personnelle pour se rendre sur leur lieu de travail.

8 actifs sur 10 vivent et travaillent sur le territoire

En 2014, **80% des actifs vivent et travaillent sur le territoire**, soit un niveau légèrement inférieur à celui relevé sur les autres Communautés d'agglomération.

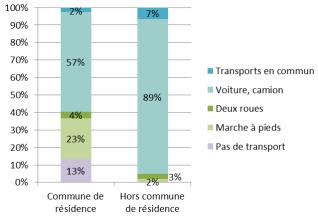
Cette surreprésentation est liée au nombre d'emplois relativement élevé sur le cœur urbain et les pôles d'équilibre (notamment Saint-Yorre et Saint-Germain-des-Fossés), où 5 220 actifs originaires du reste du territoire viennent travailler quotidiennement.

Lieu de travail des actifs, en 2014

Secteurs	Commune de résidence	Hors commune de résidence
Cœur urbain	39%	61%
Pôles d'équilibre	34%	66%
Pôles de proximité	20%	80%
dont ex CA VVA	18%	82%
dont ex CCMB	68%	68%
CA Vichy Communauté	33%	67%
Allier	37%	63%
Ensemble des CA du 03	39%	61%

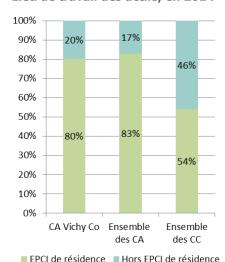
Source: Insee, recensement de la population, 2014.

Mode de transport des actifs, selon le lieu de travail, en 2014



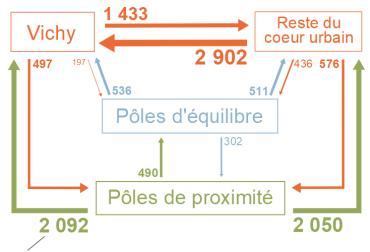
Source: Insee, recensement de la population, 2014.

Lieu de travail des actifs, en 2014



Source: Insee, recensement de la population, 2014.

Flux de travailleurs au sein du territoire, en 2014



Lecture : 2 092 actifs vivent sur les pôles de proximité mais vont travailler sur la ville de Vichy.

Source: Insee, recensement de la population, 2014.

Diagnostic Habitat CA Vichy Communauté – ADIL03 – Juin 2018

CC Le Grand Charolais

CC du Cantor

Roannais Agglomération

CC du Pays d'Urfé

de Marcigny

Entr'Allier Besbre

Une forte attraction de l'agglomération clermontoise et des pôles d'emplois de Gannat et de Saint Pourçain-sur-Sioule

Mobilité domicile-travail

entre EPCI

CC du Pays de Saint-Eloy

Commentry Montmarault

Néris Communauté

Flux d'actifs domicile -> travail

supérieur à 50 en 2014 :

— de 50 à 500 — de 500 à 1000

de 1000 à 2000 plus de 2000

Montluçon

☐ EPCI

CC du Bocage

Saint-Pourçain

Plaine Limagi

Entre Dore et All

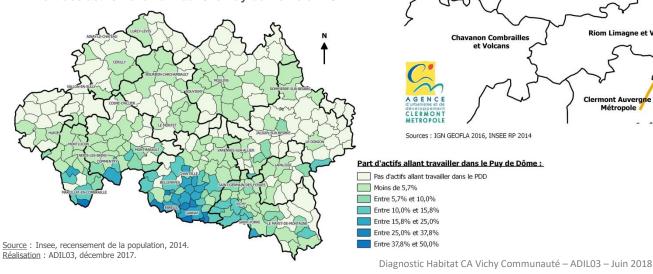
Thiers Dore

En 2014, les actifs qui travaillent en dehors du territoire communautaire sont davantage attirés par la Communauté de communes Saint-Pourçain Sioule Limagne : 1 100 personnes y travaillent quotidiennement, tandis que 2 020 font le trajet inverse.

Le Puy-de-Dôme (notamment les pôles de Riom et de Clermont-Ferrand) est également attractif avec 2 190 personnes vivant sur la Communauté d'agglomération – principalement sur la partie sudouest – et travaillant dans ce département limitrophe.

Moulins Communauté et la Communauté de communes Entr'Allier Besbre et Loire figurent en troisième position en termes de flux de travailleurs, près de 600 navetteurs chacun.

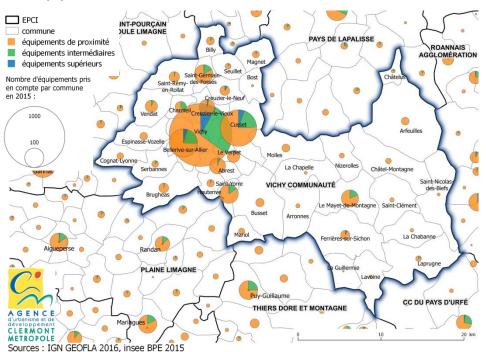


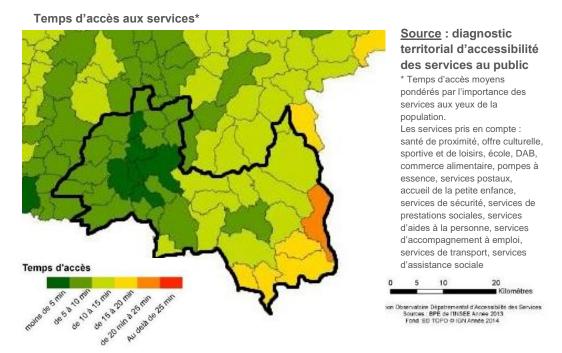


L'accessibilité aux offres en équipements et services

Un territoire globalement bien pourvu en équipements de services, malgré de fortes disparités

Les équipements de services en 2015





En 2015, selon la base permanente des services (BPE), le territoire dispose de près de 1 350 équipements de services (hors enseignement et sport/loisir), dont 64% de proximité, 23% d'intermédiaires et 13% de supérieurs.

Les villes de Vichy (414 unités), de Cusset (178) et de Bellerive-sur-Allier (178) sont logiquement les plus équipées. À l'inverse, sur la partie est, on dénombre moins de services sur l'ancien périmètre de la CCMB (181, soit 13% des services à l'échelle communautaire).

Malgré tout, l'ensemble des communes, à l'exception de la frange sud-est, se situent à moins de 15 minutes en moyenne des services, soit 98,7% de la population.

Pour les temps d'accès inférieurs à 10 minutes, la disparité est plus sensible, avec principalement des territoires urbains voir périurbains se situant sous ce seuil, notamment sur les communes localisées à l'ouest du territoire sur l'ex CA VVA.

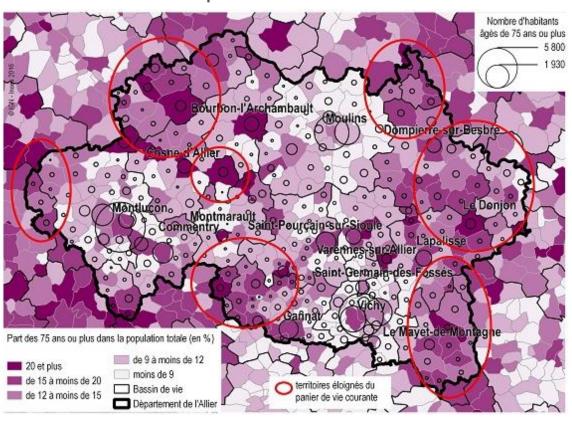
D'après une publication de l'INSEE, l'est du territoire (globalement l'ancien périmètre de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise) est considéré comme étant éloigné du « panier de vie courante* », alors que le vieillissement y est marqué.

Cet accès aux services constitue pourtant un élément déterminant pour le maintien à domicile des séniors.

* Pour regrouper les équipements et services selon leur fréquence sur le territoire, l'Insee a défini trois gammes. La gamme de proximité regroupe les équipements les plus fréquents (école élémentaire, boulangerie...), la gamme supérieure les moins fréquents (hôpital, lycée...); la gamme intermédiaire regroupe les équipements dont la fréquence se situe entre ces deux pôles (collèges, supermarchés...).

Les trois gammes regroupent en tout 102 équipements, sans tenir compte de leur importance pour la population. Pour affiner cette approche, le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires a sélectionné un panier de 22 équipements et services de la vie courante, en collaboration avec l'Insee : école élémentaire, bureau de poste et assimilé, médecin, station-service, épicerie-supérette, supermarché, banque-caisse d'épargne, école de conduite, police-gendarmerie, librairie-papeterie, collège, école maternelle, chirurgien-dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, service d'aide aux personnes âgées, garde d'enfants d'âge préscolaire, salle ou terrain multisports, boulangerie, salon de coiffure, café-restaurant.

Accessibilité aux services des séniors : l'est du territoire éloigné du « panier de vie courante »



Source: Insee, Analyse AURA n°32 - 2017.

PARC DE LOGEMENTS ET MARCHÉS IMMOBILIERS

Structure et dynamique du parc de logements

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
 52 636 logements en 2014 + 0,8% / an entre 2009 et 2014 (+ 1,1% au plan national) 14,8 logements neufs / 100 ménages sur les pôles de proximité ex CA VVA (moins de 8 sur le reste du territoire) 	Une croissance modérée du parc de logements mais une forte dynamique de la construction neuve à l'ouest du territoire Une faible consommation foncière à l'est du territoire	L'accueil soutenu de nouvelles populations va devenir indispensable pour maintenir une demande constante en logements
 7 432 logements vacants en 2014, soit un taux de 14% (13,6% dans l'Allier) 1/2 des logements vacants datent d'avant 1946 	Une inégale évolution de la vacance mais une vacance élevée et en voie de durcissement Une vacance qui se concentre dans le parc ancien et qui est davantage présente à l'est du territoire	Dans cette perspective, le territoire de Vichy Communauté doit maintenir un parc de qualité et, pour se faire, supporter un certain équilibre entre :
 41 257 résidences principales en 2014 (+ 0,7% / an depuis 2009) 4 524 locataires du parc HLM en 2014 (+ 3,4% / an depuis 2009) 	Une croissance du nombre de ménages principalement portée par le parc HLM	 une construction neuve qui reste malgré tout le segment le plus attractif et un parc ancien en difficulté, avec une vacance importante
 60% de propriétaires occupants Une hausse du parc occupé en propriété > à 1% / an sur les pôles de proximité entre 2009 et 2014 Les maisons T5 et plus = 3/4 de la croissance 	Une progression du parc occupé en propriété portée par les pôles de proximité sur le segment des grandes maisons individuelles	Le maintien ou le développement de logements T2 voire T3 pour répondre à la demande des petits ménages (desserrement des ménages et nouveaux
 11 285 locataires du parc privé en 2014 (+ 0,2% / an depuis 2009, contre - 0,4% dans l'Allier) + 315 logements T2 dans le collectif entre 2009 et 2014 	Une stabilité du parc locatif privé, malgré un certain dynamisme du territoire en termes de mobilité résidentielle Le type 2 de plus en plus plébiscité	arrivants)

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
 5 660 logements sociaux en 2016 (dont 4 640 HLM, 926 conventionnés privés et 94 conventionnés communaux) 14 locataires HLM de moins entre 2012 et 2016 Taux de vacance HLM = 4,6% (8% dans l'Allier) 	Un nombre de locataires HLM stable entre 2012 et 2016 mais une vacance qui augmente	
 1 résidence principale sur 3 est antérieure à 1946 Plus de 15% des ménages considérés comme « vulnérables logement » à l'est du territoire communautaire (plus de 35% à l'ouest) 2,3% du parc privé potentiellement indigne en 2013 (3,3% pour l'ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier) 1 copropriété sur 3 est potentiellement fragile 	Des taux d'inconfort sanitaire et de situations potentiellement indignes relativement modérés mais qui restent les plus élevés sur les pôles de proximité	Un parc social adapté aux parcours résidentiels (diversité des produits) et capable de répondre aux besoins des plus précaires

Composition et évolution du parc de logements

Une croissance modérée du parc de logements

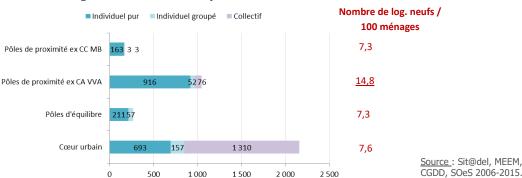
Avec 52 636 unités en 2014, **le parc de logements a progressé de 0,8% en moyenne annuelle depuis 2009**, soit un niveau supérieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et sur l'Allier.

Cette progression reste toutefois modérée, comparée aux évolutions recensées aux niveaux régional et national. Cette plus faible croissance est notamment liée à un tassement de la construction neuve depuis 2008, alors qu'elle était jusqu'alors dynamique.

Au niveau infra communautaire, on constate de fortes disparités :

- Cœur urbain : la croissance du parc de logements est modérée, entre 2009 et 2014, avec toutefois une construction neuve dynamique sur la période 2006-2015.
- Pôles d'équilibre : le parc évolue faiblement, avec une construction neuve assez peu dynamique.
- Pôles de proximité ex CA VVA : la croissance du parc est relativement forte, avec un rythme modéré de la construction neuve.
- Pôles de proximité ex CCMB : le parc évolue modérément, avec un dynamisme assez faible de la construction neuve.

Nombre de logements neufs sur la période 2006-2015



Évolution du nombre de logements entre 2009 et 2014

	2009	2014	Évolution annuelle moyenne 2009-2014
Cœur urbain	34 734	35 926	0,7%
Pôles d'équilibre	4 204	4 335	0,6%
Pôles de proximité dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise dont ex CA Vichy Val d'Allier	11 695 4 298 7 396	12 374 4 358 8 016	1,1% 0,3% 1,6%
CA Vichy Communauté	50 633	52 636	0,8%
Ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier	122 546	126 382	0,6%
Allier	198 836	204 978	0,6%
Région AURA	4017840	4287653	1,3%
France métropolitaine (hors IdF)	26756625	28324022	1,1%

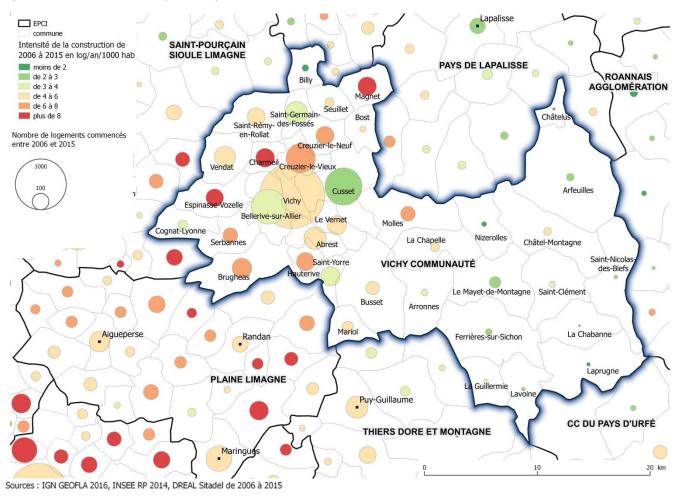
Source: Insee recensement de la population 2009, 2014.

Évolution du nombre de logements neufs entre 2006 et 2015



Source: Sit@del, MEEM, CGDD, SOeS 2006-2015.

Nombre de logements neufs, par an et pour 1000 habitants (indice de construction) sur la période 2006-2015



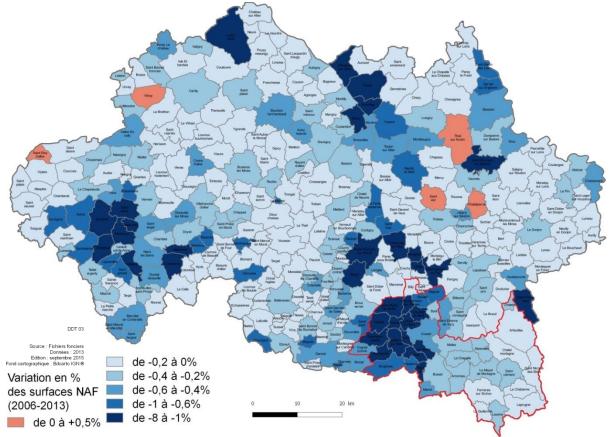
Une forte dynamique de la construction neuve à l'ouest du territoire

Entre 2006 et 2015, ce sont les **communes** situées à l'ouest du territoire qui affichent la dynamique la plus forte en termes de **construction neuve**. À l'inverse, l'indice de construction est plus faible à l'est.

Ce sont les communes du cœur urbain qui présentent les volumes de construction neuve les plus importants.

Sources: IGN GEOFLA 2016, INSEE

ÉVOLUTION RELATIVE DES SURFACES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIÈRES DES COMMUNES DE L'ALLIER ENTRE 2006 ET 2013



Une faible consommation foncière à l'est du territoire

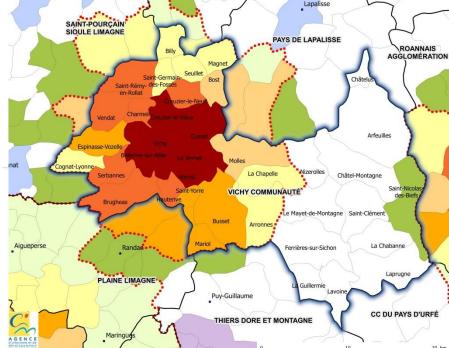
Entre 2006 et 2013, la baisse des surfaces naturelles, agricoles et forestières est la plus élevée à l'ouest du territoire, à proximité de l'agglomération vichyssoise.

À l'inverse, **elle est plus faible à l'est du territoire**, là où la construction neuve est la moins dynamique.

Parallèlement, l'évolution de l'aire urbaine de Vichy s'est cantonnée à la partie ouest de Vichy Communauté. De même, on constate que les communes multipolarisées sont exclusivement limitrophes de l'ancien périmètre de Vichy Val d'Allier.

Evolution des aires urbaines





Diagnostic Habitat CA Vichy Communauté - ADIL03 - Juin 2018

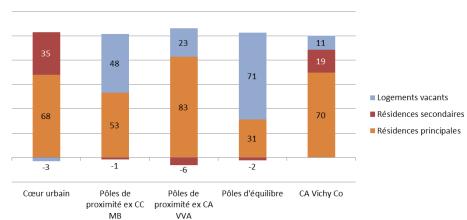
Une inégale évolution de la vacance

Entre 2009 et 2014, la principale caractéristique attachée au parc de logements c'est un taux de vacance élevé, puisqu'on recense 7 432 logements vacants (+ 229 en 5 ans), soit un taux de 14%, c'est-à-dire un niveau deux fois supérieur à celui requis pour assurer une bonne fluidité du parc (estimé à 6-7%). Ce taux de vacance est le plus élevé sur le cœur urbain (15,7%) et sur les pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise (13,2%).

Cependant, l'évolution de la vacance reste stable depuis 5 ans, bien que l'on constate des disparités entre les différents secteurs. Ainsi, entre 2009 et 2014, pour 100 logements supplémentaires, on en compte 11 vacants sur l'ensemble du territoire, 71 pour les pôles d'équilibre de même que pour les pôles de proximité, contre - 3 pour le cœur urbain.

Cette forte vacance résulte de la combinaison d'un tassement du nombre de ménages (résidences principales) et d'une surproduction de logements jusqu'en 2008.

Mode d'occupation pour 100 logements supplémentaires, entre 2009 et 2014



Source: Insee recensement de la population 2009, 2014.

Évolution du parc de logements, selon le mode d'occupation, entre 2009 et 2014

	1	Résidences principales			F	Résidences secondaires			Logements vacants			
	2009	2014	Evol./an 2009-2014	Part sur l'ens. des log. en 2014	2009	2014	Evol./an 2009-2014	Part sur l'ens. des log. en 2014	2009	2014	Evol./an 2009-2014	Taux de vacance en 2014
Cœur urbain	27 427	28239	0,6%	78,6%	1613	2030	4,7%	5,7%	5695	5657	-0,1%	15,7%
Pôles de proximité dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise dont ex CA Vichy Val d'Allier	8 820 2 268 6 552	9 364 2 300 7 065	1,2% 0,3% 1,5%	75,7% 52,8% 88,1%	1 795 1485 311	1 756 1484 272	-0,4% 0,0% -2,6%	14,2% 34,0% 3,4%	1 080 546 534	1 254 575 679	3,0% 1,0% 4,9%	10,1% 13,2% 8,5%
Pôles d'équilibre	3 613	3 654	0,2%	84,3%	163	160	-0,4%	3,7%	428	521	4,0%	12,0%
CA Vichy Communauté	39 859	41 258	0,7%	78,4%	3 571	3 946	2,0%	7,5%	7 203	7 432	0,6%	14,1%
Ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier	101 559	103 438	0,4%	81,8%	5 946	6 358	1,3%	5,0%	15 041	16 586	2,0%	13,1%
Allier	159 601	162 185	0,3%	79,1%	14 595	14 981	0,5%	7,3%	24 639	27 812	2,5%	13,6%
Région AURA	3 236 147	3 429 209	1,2%	80,0%	484 410	502 845	0,7%	11,7%	297 282	355 599	3,6%	8,3%
France métropolitaine (hors IdF)	21 933 816	22 970 949	0,9%	81,1%	2 940 446	3 063 177	0,8%	10,8%	1 882 363	2 289 896	4,0%	8,1%

Source: Insee recensement de la population 2009, 2014.

Un durcissement de la vacance

En 2015, selon la source Filocom, on recense 7 756 logements vacants sur le territoire, soit une hausse continue depuis 2005.

Entre 2013 et 2015, la vacance de moins de 1 an, que l'on peut qualifier de conjoncturelle (ou de marché), reste relativement stable, alors que celle comprise entre 1 et 3 ans augmente de manière continue depuis 2005. C'est une vacance en voie de durcissement, c'est-à-dire qu'elle regroupe des logements qui étaient sur le marché assez récemment, mais qui en sortent peu à peu sous l'effet d'une concurrence accrue. A priori plus facile à remettre sur le marché, ce parc constitue un potentiel de logements qui mérite une attention particulière dans le cadre de la mobilisation du parc existant pour la satisfaction des besoins en logements.

Enfin, la vacance de longue durée (ou structurelle) représente près de 30% du parc vacant total. C'est une vacance qui reste difficile à appréhender puisqu'elle se compose :

- de logements hors marché de fait, dans la mesure où ils ne correspondent plus à la demande ;
- de logements volontairement retirés du marché ;
- de logements en situation d'attente (indivision, rétention spéculative...).

En volume, l'évolution de la vacance est relativement erratique depuis 2005.

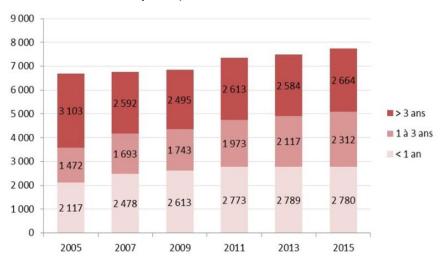
Une vacance qui se concentre dans le parc ancien

En 2014, plus de **1 logement inoccupé sur 2 a été construit avant 1946**. Sur le parc ancien, le taux de vacance dépasse ainsi les 20%.

Si elle est élevée dans le parc individuel (10%), la vacance se concentre majoritairement dans le parc collectif avec 4 411 logements inoccupés (soit 60% du parc vacant).

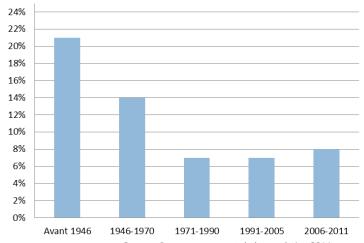
Enfin, en termes de typologie, ce sont les T1-T2 qui présentent les taux de vacance les plus élevés (respectivement 39% et 23%), tandis que sur les T3-T4, la vacance est moins marquée mais atteint tout de même 12% sur les deux segments.

Répartition du parc vacant selon la durée d'inoccupation, entre 2005 et 2015



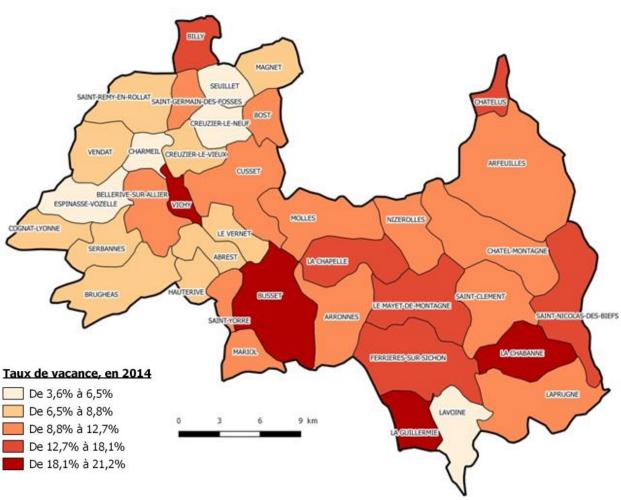
Source: MTES-CGDD-SDES-Filocom d'après la DGFIP 2005-2015.

Taux de vacance selon la date de construction des logements, en 2014



Source: Insee recensement de la population 2014.

Niveau de vacance en 2014



Une vacance davantage présente à l'est du territoire

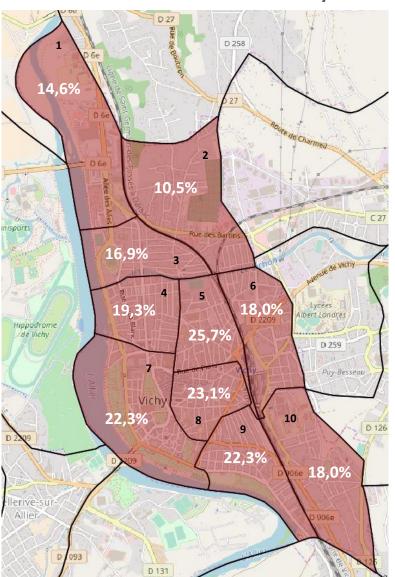
En 2014, le niveau de vacance est le plus élevé sur la partie est du territoire, avec des taux le plus souvent supérieurs à 8,8%, voire à 12,7%.

En termes de volumes, ce sont le cœur urbain et les pôles d'équilibre qui affichent le nombre de logements vacants le plus élevé.

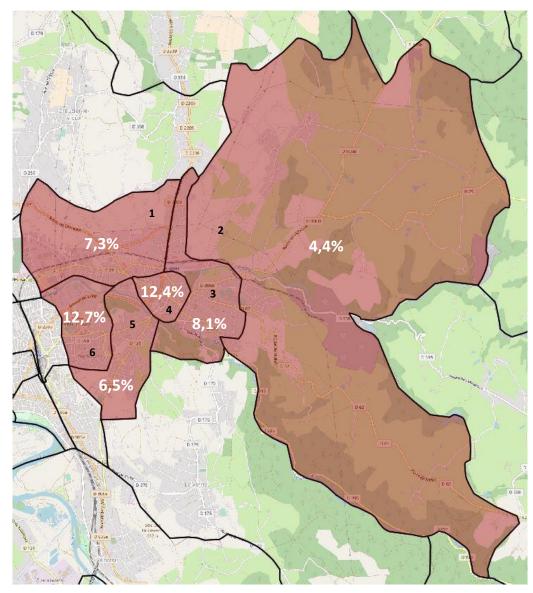
<u>Source</u>: Insee recensement de la population 2014. <u>Réalisation</u>: ADIL03, octobre 2017.

Zoom sur les taux de vacance sur les villes de Vichy, Cusset et de Bellerive-sur-Allier

Taux de vacance sur les zones IRIS de Vichy en 2014



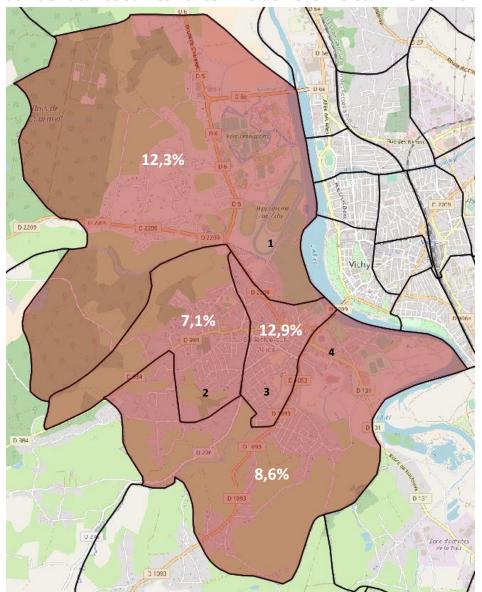
Taux de vacance sur les zones IRIS de Cusset en 2014



<u>Source</u>: Insee recensement de la population 2014. <u>Réalisation</u>: ADIL03, Juin 2018.

Zoom sur les taux de vacance sur les villes de Vichy, Cusset et de Bellerive-sur-Allier

Taux de vacance sur les zones IRIS de Bellerive-sur-Allier en 2014



IRIS de Vichy:

- 1 Les Ailes
- 2 Beauséjour-Les Graves-Les Bartins
- 3 Jeanne d'Arc-Stade
- 4 Les Bains-République
- 5 Marche
- 6 Denières Les Romains
- 7 Thermal-Vieux-Vican
- 8 Hôtel de Ville
- 9 France et Rosières
- 10 Les Gartes-Bellevue

IRIS de Cusset :

- 1 Boulaires-Graves-Chambon étendu
- 2 Zone Verte
- 3 Champcourt-Zone Industrielle
- 4 Centre Historique
- 5 Montbeton-Les Joncheres
- 6 Presles-Puybesseau

IRIS de Bellerive-sur-Allier :

- 1 Extérieur Haut
- 2 Centre Ville Haut
- 3 Centre Ville Bas
- 4 Extérieur Bas

<u>Source</u>: Insee recensement de la population 2014. <u>Réalisation</u>: ADIL03, Juin 2018.

Dynamique et caractéristiques du parc de logements occupés

Une croissance du nombre de ménages principalement portée par le parc HLM

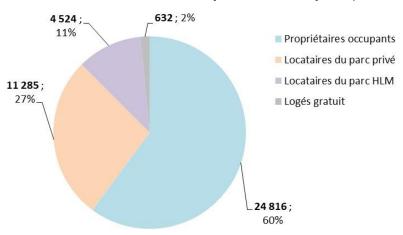
Pour rappel, le parc de logements se compose de plus de 52 630 unités en 2014, dont 78,4% de résidences principales.

Entre 2009 et 2014, le parc de résidences principales progresse en moyenne de 0,7% par an, **notamment grâce au parc HLM qui augmente de 3,4%**, mais qui représente seulement 10% des logements occupés. Cette augmentation est la plus forte sur les pôles de proximité de l'ex CA Vichy Val d'Allier et sur le cœur urbain.

La dynamique du parc privé est, quant à elle, modérée :

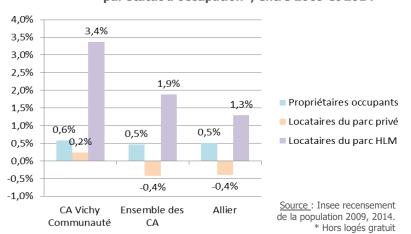
- Le parc occupé en propriété connait une augmentation moyenne annuelle de 0,6% entre 2009 et 2014, ce qui est toutefois supérieur à la progression affichée par l'ensemble des Communautés d'agglomération et par le département. Cette progression est portée par les pôles de proximité de l'ex CA VVA.
- Le parc locatif privé progresse de 0,2%, ce qui traduit une certaine dynamique du territoire en termes de mobilité résidentielle, alors qu'il affiche une diminution sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et sur le département.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation, en 2014



Source: Insee recensement de la population 2014.

Évolution annuelle moyenne des résidences principales par statut d'occupation*, entre 2009 et 2014



Une progression du parc occupé en propriété portée par les pôles de proximité ...

Entre 2009 et 2014, le parc occupé en propriété progresse de 0,6% en moyenne par an, soit un niveau supérieur à celui relevé sur les trois Communautés d'agglomération et sur le département.

Cette dynamique est portée par les pôles de proximité qui constituent 68% de la croissance, avec un taux d'évolution supérieur aux moyennes nationale et régionale pour les pôles de proximité de l'ex CA Vichy Val d'Allier. Les pôles d'équilibre affichent eux aussi un certain dynamisme, avec un taux d'évolution de 0,7%.

Le taux de croissance est plus modéré sur le cœur urbain où le parc occupé en propriété évolue faiblement.

... sur le segment des grandes maisons individuelles

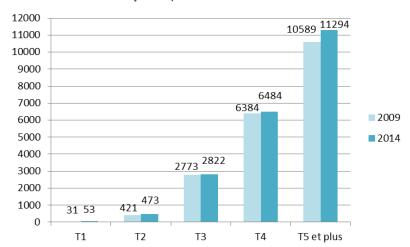
En 2014, le parc occupé en propriété est constitué à 85% de maisons individuelles, dont un peu moins de la moitié de type 5 et plus. C'est d'ailleurs ce segment qui porte la croissance relevée sur le territoire, avec une hausse de 706 unités entre 2009 et 2014 (soit + 7%).

Évolution du parc occupé en propriété, entre 2009 et 2014

	Ensemble des propriétaires occupar				
	Nombre en 2014	Évol. en vol. 2009-2014	Évol. par an en % 2009-2014		
Cœur urbain	14 577	166	0,2%		
Pôles d'équilibre	2 330	81	0,7%		
Pôles de proximité dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise dont ex CA Vichy Val d'Allier	7 909 1 901 6 008	464 52 412	1,2% <i>0,6%</i> 1,4%		
CA Vichy Communauté	24 816	711	0,6%		
Ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier	61 114	1 422	0,5%		
Allier	103 409	2 623	0,5%		
Région AURA	2 015 182	118 132	1,2%		
France métropolitaine (hors ldF)	13 790 328	632 482	0,9%		

Source: Insee recensement de la population 2009, 2014.

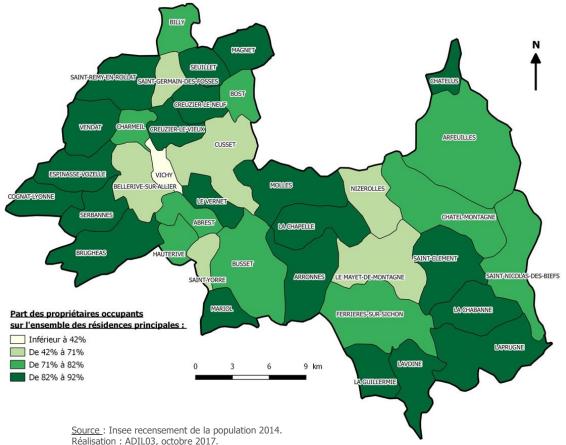
Évolution du parc occupé en propriété en individuel, selon le nombre de pièces, entre 2009 et 2014



Source: Insee recensement de la population 2009, 2014.

Une surreprésentation des propriétaires occupants au sein des pôles de proximité

Le parc occupé en propriété en 2014



En 2014, le parc occupé en propriété représente 60% des résidences principales, soit un niveau identique à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et légèrement inférieur au département (64%).

C'est plus de 80% sur les pôles de proximité, contre 65% pour les pôles d'équilibre.

Concernant le cœur urbain, qui affiche le taux le plus faible (52%), on constate des disparités : les communes de Creuzier-le-Vieux et d'Abrest apparaissent plus résidentielles que celles de Vichy, Cusset et Bellerive-sur-Allier.

Une stabilité du parc locatif privé, malgré un certain dynamisme du territoire en termes de mobilité résidentielle

Entre 2009 et 2014, le parc locatif privé progresse de 0,2% en moyenne par an, alors qu'il diminue sur l'ensemble des Communautés d'agglomération et sur le département. Si cette évolution peut apparaître faible compte tenu de celles relevées au plan régional ou national, elle traduit toutefois localement un certain dynamisme, dans un contexte de recul du parc locatif privé au plan départemental.

Cette croissance est principalement portée par les pôles de proximité de l'ex CA Vichy Val d'Allier.

Le cœur urbain présente un parc locatif privé qui reste stable, ce qui traduit un marché atone, tandis que les pôles d'équilibre et les pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise présentent un recul, et par conséquent, une baisse de la demande.

Le type 2 de plus en plus plébiscité

En 2014, le collectif représente près des 3/4 du parc et se localise principalement sur le cœur urbain (94% du parc collectif). Les logements de type 2 et de type 3 restent au cœur du marché, avec une demande principalement portée vers les T2.

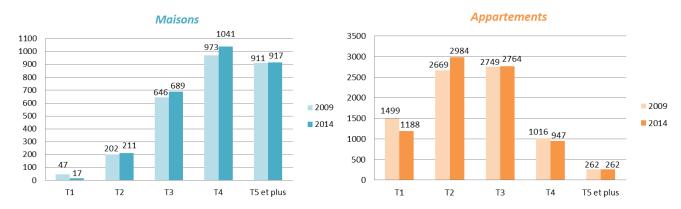
Le parc locatif privé est constitué d'1/4 de maisons individuelles, dont les 2/3 de type 4 et plus. Ce segment des T4 connaît d'ailleurs une certaine progression, suivi par les T3.

Évolution du parc locatif privé, entre 2009 et 2014

	Ensemble	e des locataire	es du parc privé
	Nombre en 2014	Évol. en vol. 2009-2014	Évol. par an en % 2009-2014
Cœur urbain	9 511	112	0,2%
Pôles d'équilibre	756	- 5	- 0,1%
Pôles de proximité dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise dont ex CA Vichy Val d'Allier	1 018 310 709	24 - 6 30	0,5% - 0,4% 0,9%
CA Vichy Communauté	11 285	131	0,2%
Ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier	26 590	- 568	- 0,4%
Allier	37859	- 743	- 0,4%
Région AURA	873 127	52 998	1,3%
France métropolitaine (hors ldF)	5 697 676	302 161	1,1%

Source: Insee recensement de la population 2009, 2014.

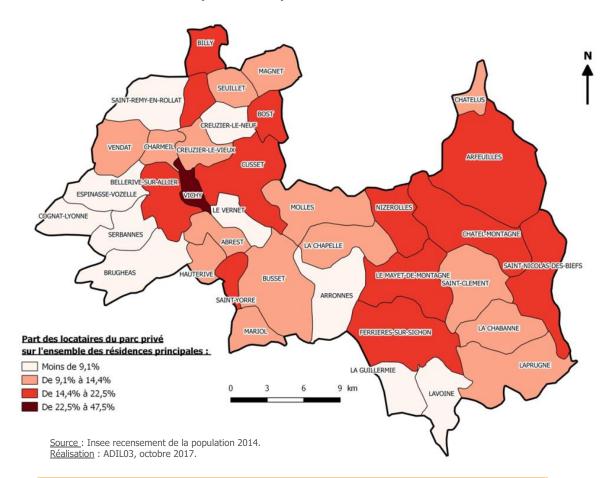
Évolution du parc locatif privé, selon le type de logements, entre 2009 et 2014



Source: Insee recensement de la population 2009, 2014.

Une part de locataires du parc privé plus élevée sur les centralités

Le parc locatif privé en 2014



Zoom sur les logements occupés des collectivités locales

En 2015, on recense 188 logements dont le bailleur est une collectivité locale, soit 1,5% du parc locatif privé. Par ailleurs, on estime que le parc appartenant aux collectivités locales est conventionné dans au moins la moitié des cas.

En 2014, le parc locatif privé représente 27% des résidences principales, soit un niveau supérieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération (26%) et sur le département (23%).

C'est plus d'1/3 sur le cœur urbain. Ceci étant, on constate une différence entre les communes, puisque celle de Vichy présente la part la plus élevée avec près de 50%, alors que les communes de Creuzier-le-Vieux et d'Abrest affichent un taux inférieur à 15%. Les communes de Cusset et de Bellerive-sur-Allier ont quant à elles des taux de 22% et 18,5%.

Sur les pôles d'équilibre, les locataires du parc privé constituent 1/4 des ménages.

Enfin, les pôles de proximité affichent une faible proportion de locataires du parc privé (11%).

Un nombre de locataires HLM stable entre 2012 et 2016 mais une vacance en augmentation

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social se compose de 94 logements conventionnés appartenant à des collectivités locales, de 926 logements conventionnés privés et de 4 640 logements conventionnés HLM, dont 4 496 proposés à la location. Au total, le parc locatif social constitue 14% des résidences principales, soit un niveau inférieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération. Le cœur urbain et les pôles d'équilibre regroupent par ailleurs plus de 90% du parc locatif social.

Dans le parc HLM proposé à la location, 4 290 logements sont occupés, soit un nombre de locataires qui reste stable depuis 2012, alors que l'on constatait une hausse significative entre 2008 et 2012. Il se compose aux 3/4 de logements collectifs, le plus souvent de type 3 (42%) ou de type 4 (28%). Les maisons individuelles, situées essentiellement sur le cœur urbain, sont constituées à 46% de T4 et à 30% de T3.

La vacance HLM augmente entre 2012 et 2016, et est la plus importante dans les pôles d'équilibre (10,2%). En individuel, mais surtout en collectif, ce sont les logements de type 4 qui sont les plus concernés par la vacance.

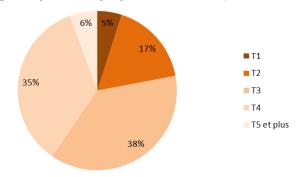
Typologie du parc HLM proposé à la location, en 2016

2016

2012

3 700

2008



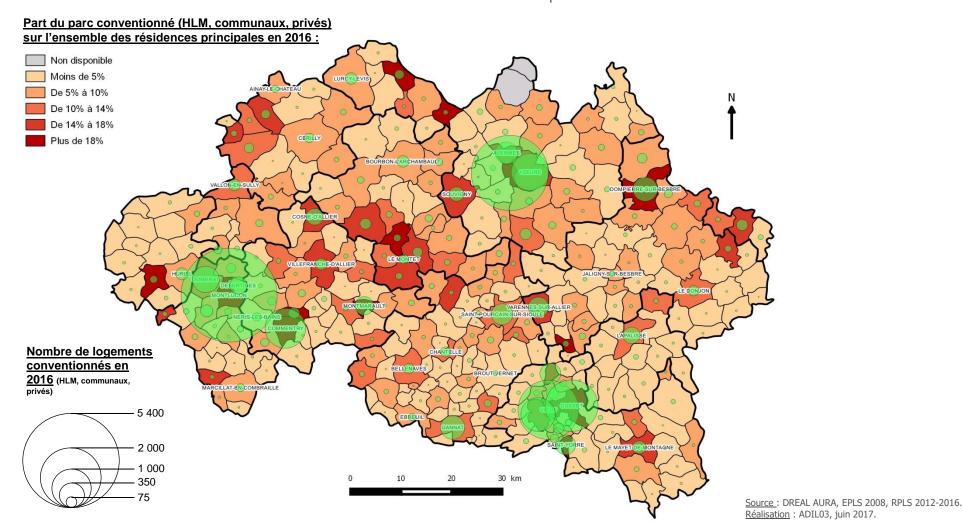
	Parc conventionné privé et des collectivités locales			Parc conventionné HLM				Ensemble du parc conventionné	
Commune	Logements conventionnés privés	Logements des collectivités locales	Part du parc conventionné privé et communal sur le parc locatif privé	Logements HLM proposés à la location et occupés	Logements HLM proposés à la location et vacants (taux de vacance)	Part du parc HLM proposé à la location sur l'ensemble des résidences principales	Logements HLM « vides » (vacance technique)	Nombre total de logements conventionnés proposés à la location	Part du parc conventionné sur l'ensemble des résidences principales
Cœur urbain	819	54	9%	3 591	150 (4,0%)	13%	73	4 614	17%
Pôles d'équilibre	35	22	19%	485	55 (10,2%)	24%	66	597	26%
Pôles de proximité ex CA VVA	10	6	2%	195	1 (0,5%)	3%	2	212	3%
Pôles de proximité ex CCMB	62	12	10%	19	0 (0,0%)	1%	3	93	3%
CA Vichy Communauté	926	94	9%	4 290	206 (4,6%)	11%	144	5 516	14%
Ensemble des CA de l'Allier	1 936	222	8%	13 666	1 322 (8,8%)	13%	200	17146	17%
Allier	3 082	580	10%	17 664	1 540 (8%)	11%	351	22 867	14%

Source: DREAL AURA, EPLS 2008, RPLS 2012-2016.

Un parc social davantage présent sur le cœur urbain

En 2016, le parc social (conventionné HLM, privé et communal) est le plus présent sur les villes de Cusset, Saint-Yorre, Bellerive-sur-Allier ainsi que sur les communes de Saint-Germain-des-Fossés, le Mayet-de-Montagne et Vichy, avec un taux supérieur à 14%.

Le parc locatif social en 2016



L'inconfort dans le parc de logements occupés

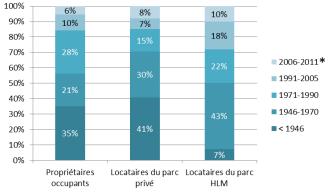
Une résidence principale sur 3 est antérieure à 1946

Le parc est ancien avec 34% des résidences principales construites avant 1946. Les logements sont les plus âgés sur les pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise, avec près de 2 logements sur 3 construits avant 1946 et seulement 14% de logements datant d'après 1990.

Les logements des pôles de proximité de l'ex CA Vichy Val d'Allier sont les plus récents, avec un parc construit avant 1946 sous-représenté, et un renouvellement assez important, sous l'impulsion d'une construction neuve dynamique. Ainsi, les logements construits après 1990 y représentent 29% du parc.

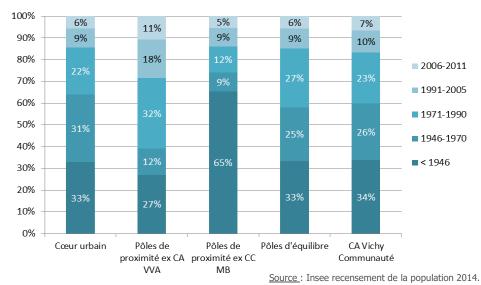
Enfin, sur le cœur urbain et les pôles d'équilibre, si 1 logement sur 3 est antérieur à 1946, on relève une part importante de logements datant des périodes 1946-1970 et 1971-1990. Cependant, le renouvellement reste relativement faible, avec 15% de logements construits après 1990.

Date de construction des résidences principales, selon le statut d'occupation



Source: Insee recensement de la population 2014, RPLS 2016.

Date de construction des résidences principales, en 2011



Une ancienneté marquée du parc locatif privé

Le parc ancien est le plus présent dans le parc locatif privé, où 4 logements sur 10 ont été construits avant 1946. C'est, en outre, le parc qui se renouvelle le moins, avec 15% de logements construits après 1990.

Le parc occupé en propriété, avec quasiment 1 logement sur 3 construit avant 1946, est également marqué par une certaine ancienneté. Tout comme le parc locatif privé, il connait un faible renouvellement, avec 16% de logements datant de la période 1991-2011.

Enfin, le parc HLM est le plus récent, avec 28% de logements construits entre 1991 et 2016*.

^{*} le RPLS permet de connaître la date des logements jusqu'en 2016 pour le parc HLM, contre 2011 pour le parc privé avec les données de l'Insee.

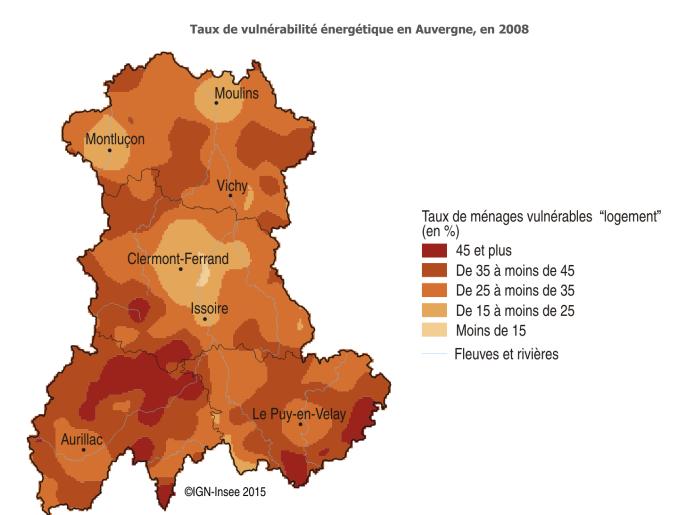
Une vulnérabilité énergétique des ménages davantage marquée à l'est du territoire

En 2008, plus d'1/4 des ménages auvergnats consacrent plus de 8% de leur budget aux dépenses énergétiques (chauffage du logement et de l'eau), contre 15% au niveau national. Ils sont alors considérés comme des ménages « vulnérables logement » par l'Insee.

En réalité, entre 15% et 35% des ménages sont dans cette situation à l'ouest du territoire communautaire, alors qu'ils sont entre 35% et 45% sur la frange est.

L'est est davantage marqué par cette précarité énergétique en raison :

- d'un parc ancien plus présent ;
- d'une présence moins forte du parc HLM, dont les logements sont parmi les moins énergivores ;
- d'une plus forte proportion de logements dans le parc privé chauffés au fioul (22%, contre 15% en moyenne sur le reste de la Communauté d'agglomération).



Source : Insee, Analyses Auvergne, « Un ménage auvergnat sur quatre vulnérable pour ses dépenses de chauffage », N° 14 - septembre 2015.

Recensement 2008, Enquête Revenus fiscaux et sociaux, RDL ; SoeS ; Anah.

Des taux d'inconfort sanitaire et de situations potentiellement indignes relativement modérés, mais qui restent plus élevés sur les pôles de proximité

En 2013, avec 891 logements, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente 2,3% de l'ensemble des résidences principales du parc privé (propriétaires occupants et locataires), soit un niveau inférieur à ceux observés sur l'ensemble des Communautés d'agglomération (3,3%), ainsi que sur l'ensemble du département (4,6%).

En général, on estime que 30% à 50% du PPPI est réellement indigne : sur le territoire, on compterait ainsi de 267 à 445 situations de ce type.

Ce sont les pôles de proximité qui présentent le taux le plus important de ménages vivant dans un logement potentiellement indigne (4,4% à 6,1%), plus particulièrement les pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise qui affichent un taux plus de six fois supérieur à la moyenne de Vichy Communauté. À l'inverse, les situations potentiellement indignes sont peu présentes sur le périmètre du cœur urbain.

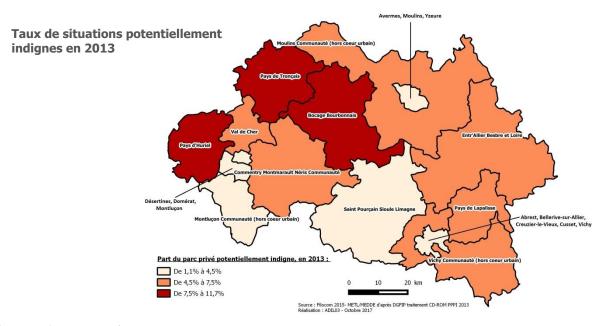
C'est le parc occupé en propriété qui présente les volumes les plus importants (530 unités), mais le taux reste légèrement plus élevé dans le parc locatif privé (2,5%). C'est le cas notamment sur le périmètre de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise, avec près d'1 locataire sur 5 concerné.

Habitat dégradé et inconfort sanitaire

	Ensemble du parc privé potentiellement indigne (2013)			t Sanitaire 014)	Nombre de logements repérés au 16/10/17 (non-décents, non conformes au RSD, insalubres)	
	Nombre de logements	% sur RP du parc privé	Nombre de logements	% sur RP du parc privé		
Cœur urbain	[252-261[0,99% à 1,02%	559	2,0%	7 PO / 108 PB	
Pôles d'équilibre	143	4,4%	77	2,1%	3 PO / 13 PB	
Pôles de proximité	[405-568[4,4% à 6,1%	249	3,0%	11 PO / 24 PB	
dont ex CA Vichy Val d'Allier	[94-224[1,4% à 3,2%	144	2,0%	4 PO / 17 PB	
dont ex CC de la Montagne Bourbonnaise	[311-344[13,2% à 14,6%	135	5,9%	7 PO / 7 PB	
CA Vichy Communauté	891	2,3%	915	2,2%	21 PO / 145 PB	
Communautés d'agglomération de l'Allier	3 032	3,3%	-	2,4%	71 PO / 365 PB	
Allier	6 787	4,6%	-	2,6%	209 PO / 605 PB	

Source: FILOCOM 2015 - METL/MEDDE d'après DGFIP, traitement CD-ROM PPPI 2013 Anah

CD03 - Tableau de bord de lutte contre l'habitat indigne et non décent, Insee recensement de la population 2014



Zoom sur les copropriétés fragiles

1 copropriété sur 3 est potentiellement fragile

En 2013, on recense environ 1 100 copropriétés sur le territoire, quasi exclusivement situées sur l'ex CA Vichy Val d'Allier.

Depuis 2012, l'ANAH publie une typologie de copropriétés présentant un potentiel de fragilité à partir de données issues du fichier Filocom. Cette analyse statistique est indicative, puisqu'elle ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.

Un classement des copropriétés a été réalisé à l'aide de différents critères de difficulté (revenus des occupants, état du bâti, vacance, capacité des propriétaires pour faire face aux dépenses d'entretien...) et 4 familles ont été identifiées :

- Famille A: copropriétés non concernées

- Famille B : copropriétés à surveiller

- Famille C : copropriétés potentiellement vulnérables

- Famille D : copropriétés potentiellement dégradées

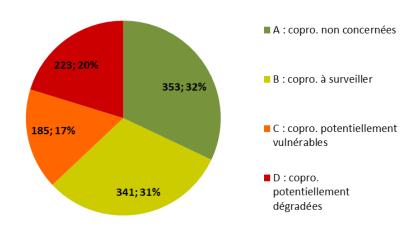
potentiellement fragiles

Au 1er janvier 2013, on recense ainsi **37% de copropriétés considérées comme potentiellement fragiles,** c'est-à-dire potentiellement vulnérables (famille C) ou dégradées (familles D). C'est un niveau supérieur à celui relevé au plan départemental (34%).

Les copropriétés fragiles sont majoritairement de petite taille, c'est-à-dire constituées de 2 à 11 logements.

Enfin, le nombre de copropriétés potentiellement dégradées (famille D), qui présentent les indicateurs de fragilité les plus aigus, est en augmentation, passant de 182 unités en 2011 à 223 en 2013.

Typologie des copropriétés, selon leur potentiel de fragilité, en 2013



Source: Filocom 2013, MEDDE, d'après DGFiP.

Marché immobilier et trajectoires résidentielles

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
 Taux de mobilité en 2013 = 14% (13% sur l'ensemble des CA de l'Allier et 12% sur le département) Parc locatif privé = 66% des emménagés récents (63% sur l'ensemble des CA de l'Allier, 72% sur le cœur urbain et 80% sur Vichy) 	Une plus forte empreinte du locatif privé sur le marché du logement, notamment sur le cœur urbain et la ville de Vichy	
 Accession = 63% des emménagements localisés sur le cœur urbain (9% et 28% pour les pôles d'équilibre et les pôles de proximité) 33% des accédants sont des couples avec enfant(s) (32% de personnes seules) Parc locatif privé = 62 % des entrants sont des personnes seules (66% sur le cœur urbain) 1/2 des emménagements vers les T2 et 1/4 vers les T3 Parc locatif HLM = 76 % des emménagements localisés sur le cœur urbain (18% et 6% pour les pôles d'équilibre et les pôles de proximité) 41% des entrants sont des personnes seules (36% de couples avec enfant(s)) 	L'accession à la propriété principalement localisée sur le cœur urbain, où l'individuel de type 4 et 5 constitue près de la moitié des emménagements alors que le parc locatif privé est davantage orienté vers les petites surfaces, tout en jouant un rôle d'accueil pour les petits ménages Un emménagement plus important sur le cœur urbain, notamment dans le collectif T3-T4, dans le parc locatif HLM	Assurer la qualité du parc locatif privé, dont le rôle d'accueil des ménages en mobilité reste important sur le territoire Veiller à la diversité des typologies de logements
 Accédants = 58% ont 40 ans et plus Locataires (du secteur privé et HLM) = 65% ont moins de 40 ans 	Une empreinte plus forte du locatif privé dans les trajectoires résidentielles des ménages, même si le statut des propriétaires occupants progresse avec l'âge	

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX
 Transactions immobilières en 2015 = 773 maisons individuelles et 732 appartements (+ 4%, soit + 54 unités entre 2014 et 2015) Prix moyen net vendeur d'une maison individuelle = 1 131 € / m² Valeur de vente moyenne d'une maison individuelle = 129 203 € (soit le niveau le plus élevé de l'Allier) Prix moyen net vendeur d'un appartement = 1 241 € / m² 	Un niveau de transactions qui repart légèrement à la hausse en 2015, grâce au marché de l'individuel mais une stabilité des prix entre 2011 et 2015	Un contexte de détente des marchés qui
 Répartition des logements construits (2006-2015) = 54% en individuel pur (38% en collectif et 7% en individuel groupé) 109 mises en chantier en 2015 contre 276 en 2006 (- 10% / an depuis 2006) 131 PTZ attribués en 2017 (39 en 2016) 	Un ralentissement du marché de la construction neuve mais une primo accession reboostée notamment par l'extension du PTZ à l'ancien	fragilise les parcs Un enjeu social qui reste prégnant sur le
 Niveau de loyer dans le parc locatif privé = 7,4 € / m² (7,2 € sur l'ensemble des CA de l'Allier) 9,8% des ménages allocataires de la CAF dont le taux d'effort est > 30% au sein du parc privé, (10,2% sur le cœur urbain, 9,8% sur l'ex CA Vichy Val d'Allier) Niveau de loyer dans le parc locatif social = 5,3 € / m² en 2015 6 locataires HLM sur 10 disposent de revenus <60% des plafonds HLM (76% d'emménagés récents et 82% des demandeurs) 	Des loyers globalement bon marché au sein des parcs locatifs privé et HLM mais un besoin de faibles loyers Plus de 8 locataires du parc privé sur 10 disposent de ressources inférieures aux plafonds HLM Un niveau de précarité relativement élevé dans le parc social	territoire avec une forte précarisation de la demande, et ce, même si les loyers sont globalement bon marché

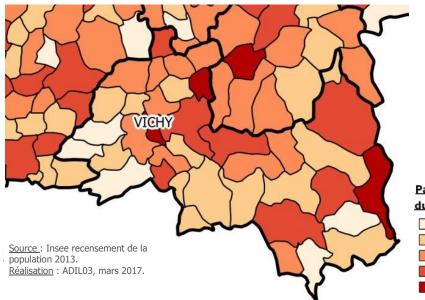
Caractéristiques des emménagés récents

Une plus forte empreinte du locatif privé sur le marché du logement, notamment sur le cœur urbain et la ville de Vichy

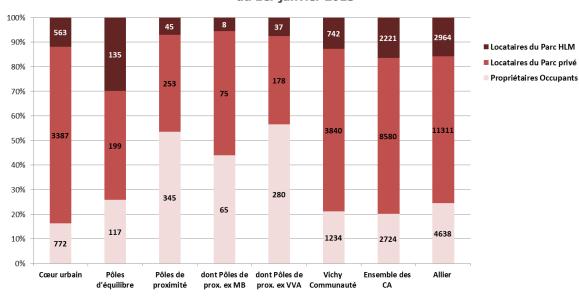
En 2013, on recense près de 5 820 emménagés récents de moins de 2 ans sur le territoire, soit un taux de mobilité de 14%, légèrement supérieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier (13%) et sur le département (12%).

Les emménagés récents se tournent à 66% vers le locatif privé, soit davantage que sur l'ensemble des Communautés d'agglomération (63%) et sur le département (60%), tandis que le locatif HLM est logiquement sous-représenté compte tenu de la faible présence de ce parc sur le territoire.

Part d'emménagés récents de moins de 2 ans s'orientant vers le parc locatif privé, en 2013 :



Répartition des emménagés récents (moins de 2 ans), selon le statut d'occupation, au 1er janvier 2013



Source: Insee recensement de la population 2013.

Au niveau infra communautaire, c'est le cœur urbain qui affiche le volume le plus important d'emménagés récents du parc locatif privé, traduisant ainsi un rôle d'accueil et d'accompagnement des mobilités pour ce parc locatif.

Part d'emménagés récents du parc locatif privé, en 2013 : Moins de 21% De 21% à 39% De 39% à 54% De 54% à 75% De 75 à 100%

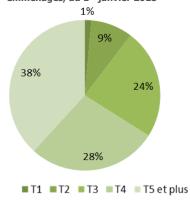
L'accession à la propriété principalement localisée sur le cœur urbain, où l'individuel de type 4 et 5 constitue près de la moitié des emménagements

En 2013, le marché de l'accession se localise principalement sur le cœur urbain (63% des emménagements, contre 9% et 28% pour les pôles d'équilibre et les pôles de proximité).

Concernant le profil des accédants, la répartition est relativement équilibrée entre les personnes seules et les ménages de 3 personnes et plus.

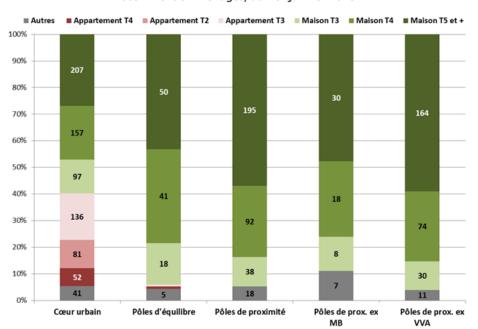
En toute logique, les typologies de logements sont associées aux caractéristiques des ménages. Les grands logements (T4 et T5 et plus) sont ainsi les plus présents sur le territoire communautaire et représentent 2/3 des emménagements.

Typologie des logements parmi les propriétaires occupants récemment emménagés, au 1er janvier 2013

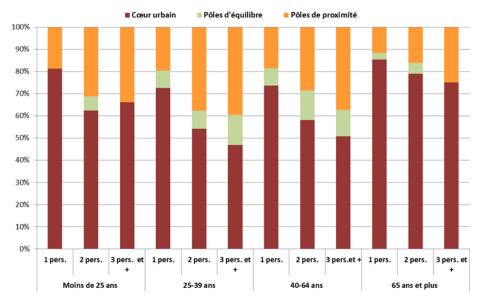


Source: Insee recensement de la population 2013.

Typologie des logements parmi les propriétaires occupants récemment emménagés, au 1er janvier 2013



Répartition des emménagés récents propriétaires occupants selon l'âge et le nombre de personnes du ménage, au 1er janvier 2013



Source: Insee recensement de la population 2013.

Source: Insee recensement de la population 2013.

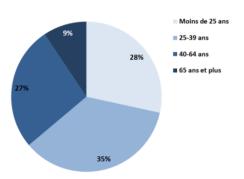
Un parc locatif privé principalement orienté vers les petites surfaces et qui joue un rôle d'accueil pour les petits ménages

Le marché locatif privé **est tourné principalement vers de petites typologies**, puisque près de 80% des emménagés récents s'orientent vers des appartements allant du T1 au T3.

D'autre part, on note que les nouveaux arrivants du parc locatif privé sont principalement des personnes seules (62%, contre 15% pour les ménages de 3 personnes et plus) et cette part s'accroit sur le cœur urbain (66%). Ce parc joue également un rôle d'accueil pour les jeunes ménages (près d'1/3 des entrants ont moins de 25 ans).

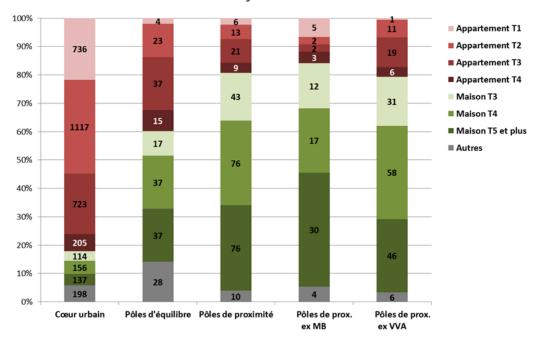
Ainsi, les T1 accueillent majoritairement des étudiants vivants seuls et les T2 sont davantage plébiscités par les jeunes actifs occupés vivants seuls. Concernant les T3, les profils sont plus variés.

Typologie des logements parmi les locataires du parc privé récemment emménagés, au 1er janvier 2013



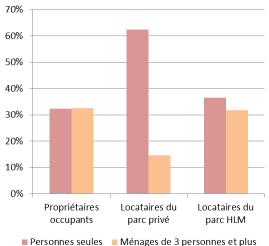
Source: Insee recensement de la population 2013.

Typologie des logements parmi les locataires du parc privé récemment emménagés, au 1er janvier 2013



Source: Insee recensement de la population 2013.





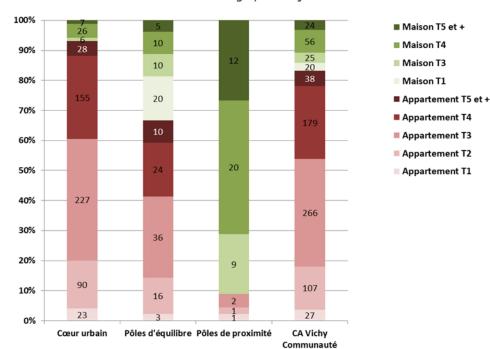
Source: Insee recensement de la population 2013.

Le parc locatif HLM : un emménagement plus important sur le cœur urbain, notamment dans le collectif T3-T4

Le marché du locatif HLM **se localise principalement sur le cœur urbain** (76% des emménagés récents, contre respectivement 18% et 6% pour les pôles d'équilibre et les pôles de proximité) et notamment dans les appartements de type 3 et 4 (68% des emménagements).

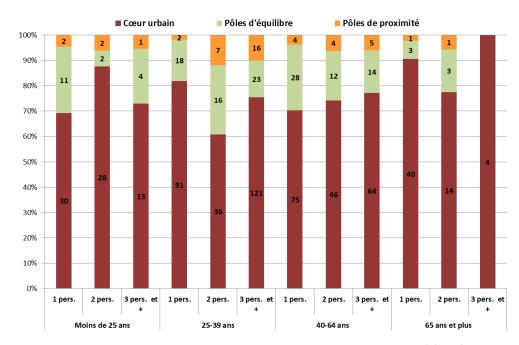
Concernant le profil des entrants, il est relativement varié, puisqu'on compte des personnes seules (41%), mais aussi des couples avec enfant(s) (36%).

Typologie des logements parmi les locataires du parc locatif HLM récemment emménagés, au 1er janvier 2013



Source: Insee recensement de la population 2013.

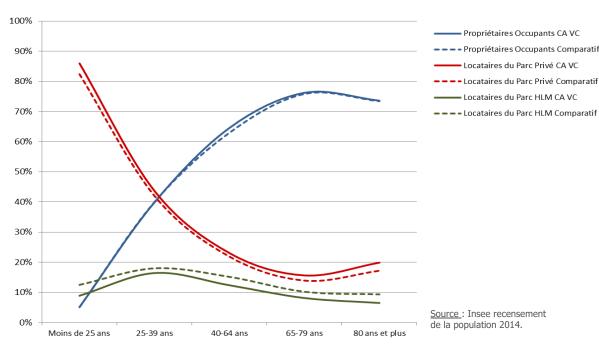
Répartition des emménagés récents du parc locatif HLM selon l'âge et le nombre de personnes du ménage, au 1er janvier 2013



Source: Insee recensement de la population 2013.

Une empreinte plus forte du locatif privé dans les trajectoires résidentielles des ménages, même si le statut de propriétaire occupant progresse avec l'âge

Répartition des ménages, selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation, au 1^{er} janvier 2014

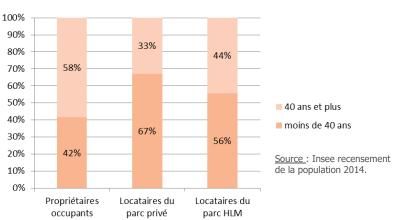


Parmi les emménagés récents, c'est chez les accédants à la propriété que la proportion de 40 ans et plus est la plus élevée (58%). A l'inverse, chez les locataires du secteur privé et HLM, les moins de 40 ans affichent des parts plus importantes (67% et 56%).

En observant le statut d'occupation des ménages selon l'âge de la personne de référence, **on peut appréhender les trajectoires résidentielles des habitants.**

Ainsi, par rapport à la moyenne du comparatif, on constate une surreprésentation du statut de locataire du parc locatif privé sur la Communauté d'agglomération. Ce statut, le plus représenté chez les moins de 25 ans, diminue dès l'entrée dans la vie active. Malgré ceci, la part des propriétaires occupants n'est pas négligeable et elle progresse de façon considérable avec l'âge, même si on relève un retour au locatif privé à l'arrivée au grand âge. Concernant les locataires du parc HLM, ils sont peu représentés, du fait de la faible présence du parc locatif HLM au sein de la Communauté d'agglomération.

Répartition des emménagés récents, selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation, au 1^{er} janvier 2014



Marchés immobilier et locatif : Marché de l'accession à la propriété

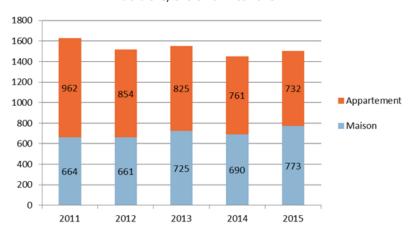
Un niveau de transactions qui repart légèrement à la hausse en 2015, grâce au marché de l'individuel

En 2015, **on constate une faible hausse du nombre de mutations** (+ 4%, soit + 54 unités) dans un marché qui affiche globalement une légère baisse depuis 2011.

En réalité, cette légère hausse résulte d'une forte contraction du volume de mutations en collectif, notamment pour les appartements de 35 à 74 m², les plus propices à l'investissement locatif.

À l'inverse, le marché de l'individuel repart, plus particulièrement en 2015 (+ 12%, soit + 83 unités). Cette progression concerne notamment les petites surfaces (moins de 75 m²) sur l'ensemble de l'agglomération, mais également les plus grandes (120 m² et plus) sur les communes situées en dehors du cœur urbain.

Évolution du nombre de transactions immobilières*, selon le type de biens, entre 2011 et 2015



<u>Source</u>: DGFiP, DVF 2011-2015.

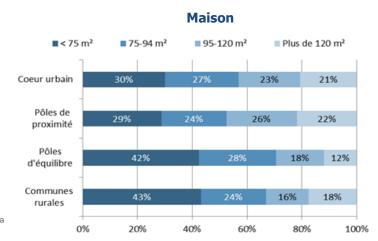
* sans considération de la date de construction
ou de la nature des mutations à titre onéreux (vente, VEFA)

Répartition des transactions de biens bâtis*, selon la surface réelle, sur la période 2011-2015

Appartement 100% 386 90% 491 80% 70% 1104 95 m² et plus 60% ■ 75-94 m² 50% ■ 55-74 m² 40% 1263 35-54 m² 30% < 35 m²</p> 20% 10% 890 Coeur urbain

Source: DGFiP, DVF 2011-2015.

* sans considération de la date de construction ou de la nature des mutations à titre onéreux (vente, VEFA)

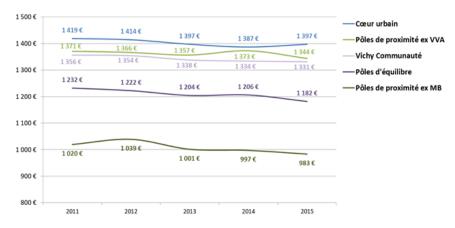


Une stabilité des prix entre 2011 et 2015

En 2015, le prix moyen net vendeur d'une maison est de 1 331 € / m² de surface habitable, soit un niveau supérieur à la moyenne départementale et à celle relevée sur les deux autres agglomérations. Ce prix moyen se tasse depuis 2011 (- 1,8%), notamment sur les pôles d'équilibre (- 4%). Ainsi, la valeur de vente moyenne d'une maison est de 129 203 € en 2015 sur l'ensemble du territoire communautaire, soit le niveau le plus élevé de l'Allier.

Sur le segment du collectif, le prix moyen au m² est de 1 241 €, soit un niveau stable depuis 2011 et qui reste là aussi supérieur à ce qui est observé sur les deux autres Communautés d'agglomération.

Prix moyen net vendeur (en euro / m² bâti) des maisons*, entre 2011 et 2015



Prix moyen net vendeur (en euro) des maisons*, entre 2011 et 2015

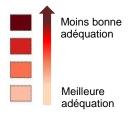


<u>Source</u>: DGFiP, DVF 2011-2015. Insee, indice des prix pour les maisons anciennes.

* sans considération de la date de construction ou de la nature des mutations à titre onéreux (vente, VEFA)

Zoom : un niveau d'adéquation disparate entre les prix moyens et les niveaux de revenus

Niveau d'adéquation pour un ménage de 4 personnes

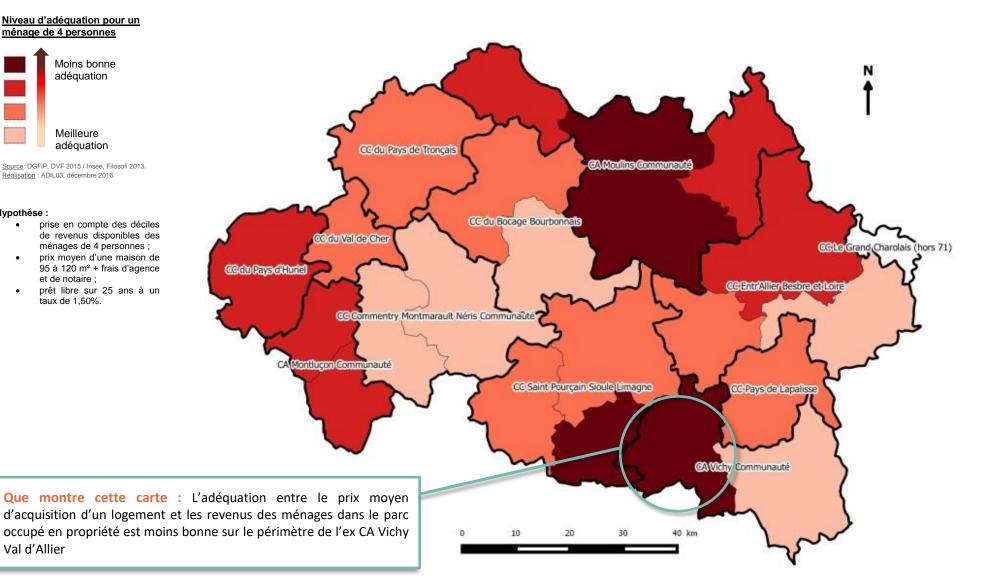


Source: DGFiP, DVF 2015 / Insee, Filosofi 2013. Réalisation : ADIL03, décembre 2016.

*Hypothèse:

Val d'Allier

- prise en compte des déciles de revenus disponibles des ménages de 4 personnes ;
- prix moyen d'une maison de 95 à 120 m² + frais d'agence et de notaire ;
- prêt libre sur 25 ans à un taux de 1,50%.



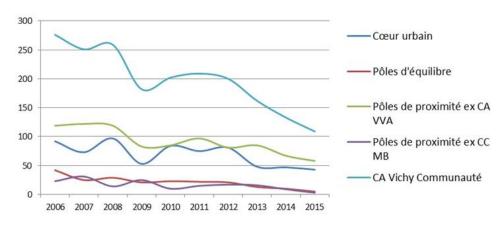
Un ralentissement du marché de la construction neuve

Sur le territoire communautaire, entre 2006 et 2015, on constate une baisse du nombre de mises en chantier en individuel pur, avec 109 unités en 2015, contre 276 en 2006, soit une baisse de 10% par an depuis 2006, malgré un certain rebond entre 2010 et 2012.

Entre 2006 et 2015, la construction en individuel pur constitue la moitié des logements neufs, contre 4 logements neufs sur 10 en collectif. L'écart est plus marqué au sein des pôles de proximité avec 90% des mises en chantier en individuel pur, contrairement au cœur urbain dans lequel 60% des logements commencés le sont en collectif.

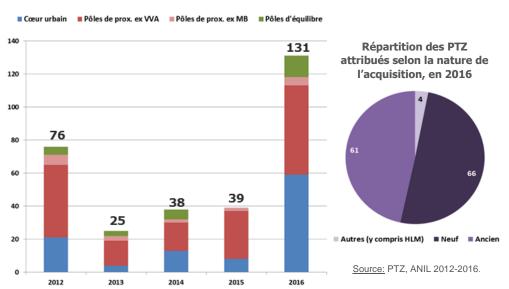
Les mises en chantier dans l'individuel groupé sont quant à elles relativement marginales, excepté sur les pôles d'équilibre où elles constituent 20% des logements neufs.

Évolution du nombre de mises en chantier (en date réelle) en individuel pur, par secteurs d'étude, entre 2006 et 2015



Source: Sit@del, MEDDE, CGDD, SOeS 2006-2015

Évolution du nombre de prêts à taux zéro émis par secteurs d'étude, entre 2006 et 2015



Une primo accession reboostée, notamment par l'extension du PTZ à l'ancien

Le PTZ est un dispositif à destination des primo-accédants, dont le nombre de ménages bénéficiaires a fortement évolué au gré des différentes réformes. La dernière en date, entrée en vigueur au 1er janvier 2016, étend de nouveau le PTZ à l'ancien avec travaux, relève les plafonds de ressources et porte la quotité maximum du prêt à 40%.

Avec 131 PTZ attribués en 2017, contre 39 en 2016, le nombre de prêts attribués a très fortement augmenté, impact significatif des nouvelles mesures mises en place.

Même si le nombre d'opérations est plus important dans le neuf (66 opérations), l'ancien constitue tout de même près de la moitié des opérations (61 dossiers), contre 23% en moyenne au plan régional et national.

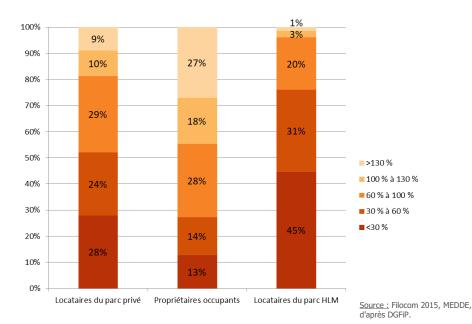
Marché de la location privée

Des loyers globalement bon marché...

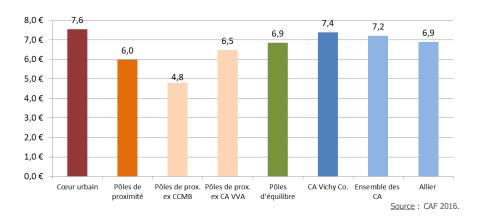
En 2016, au sein du parc locatif privé, le niveau de loyer est de 7,4 €/m², soit un niveau légèrement supérieur à celui relevé sur l'ensemble des Communautés d'agglomération du département (7,2 €).

Au niveau infra communautaire, le cœur urbain affiche le niveau de loyer le plus élevé (7,6 €), tandis que les autres secteurs se situent endessous de la moyenne de Vichy Communauté, avec notamment les pôles de proximité, qui affichent le loyer moyen de marché le plus faible (6 €) et plus particulièrement les pôles de proximité de l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise (4,8 €). La partie ouest du territoire renferme une offre en logements plus récents et donc des niveaux de loyers plus élevés.

Répartition des revenus des emménagés récents (moins de 1 an), selon les plafonds HLM et le statut d'occupation au 1^{er} janvier 2015



Niveaux de loyers de marché au sein du parc locatif privé, en 2016

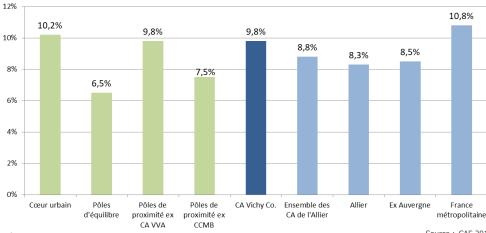


... mais un besoin de faibles loyers

On constate une précarisation de la demande, avec 81% des entrants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM.

De plus, une part relativement élevée de ménages modestes (9,8%) présente un taux d'effort supérieur à 30%, notamment sur le cœur urbain et l'ex CA VVA.

Part des ménages allocataires de la CAF dont le taux d'effort est supérieur à 30% au 1er janvier 2015



Diagnostic Habitat CA Vichy Communauté - ADILO3 - Juin 2018

Source: CAF 2016.

Marché de la location HLM

Un potentiel client réduit dans un contexte de demande volatile, mais une demande segmentée

Au 31 décembre 2016, on compte 1 700 demandes en « stock », dont 1/3 sont des demandes de mutation. Ainsi, le **nombre de demandes en instance ne reflète pas le potentiel client.**

On constate par ailleurs le **passage d'une gestion du « stock » à une gestion du « flux »**, avec une demande qui est volatile. Ce flux reste constant, mais la vacance se durcit dans les segments les moins demandés, comme dans le collectif ancien par exemple, du fait d'une demande désormais plus ciblée, notamment vers les logements en individuel.

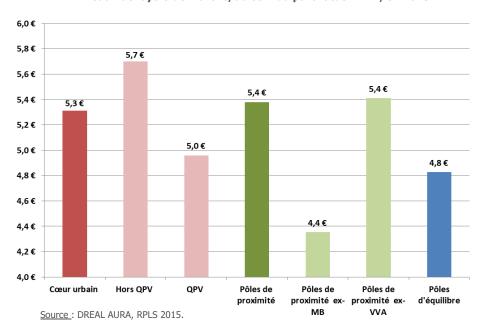
La demande par segment de marché

Segments	Rapport demande / offre	Commentaires				
Pavillons T3, T4		Une offre limitée, mais une demande soutenue.				
Appartements T2 et T3 accessibles en centre-ville	Haut	Peu de logements de ce type sur l'agglomération par rapport à la demande, émanant notamment des personnes âgées.				
Appartements T2	Intermédiaire	Une demande constante pour cette typologie, qui peut ponctuellement déboucher sur une légère tension.				
Appartements T3	Moyen	Produit le plus demandé et le plus attribué, sans tension apparente.				
Appartements T4 et plus	Faible	Une faible demande sur les grands appartements, par rapport à leur présence importante dans le parc. La demande familiale porte davantage sur l'individuel.				

Source: Diagnostic social CIL Vichy Communauté.

Un besoin de logements affichant de faibles loyers, en raison d'une précarité marquée des demandeurs

Niveaux de loyers de marché, au sein du parc locatif HLM, en 2015



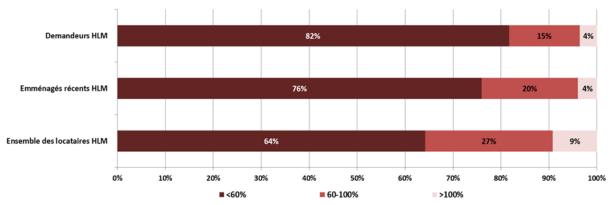
Au 1^{er} janvier 2015, **le niveau de loyer moyen dans le parc HLM est de** $5,3 \in /m^2$ de surface habitable, soit un niveau supérieur à la moyenne départementale $(4,9 \in)$, mais inférieur à la moyenne régionale $(5,5 \in)$.

Cette moyenne couvre toutefois de **fortes disparités à l'échelle infra communautaire**. Ainsi, on constate que :

- Les pôles de proximité (5,4€/m²) et le cœur urbain (5,3€) affichent les loyers moyens les plus onéreux du territoire communautaire, tandis que les pôles d'équilibre ont un loyer moyen nettement inférieur (4,8€);
- l'écart est significatif entre les quartiers placés en politique de la ville (5,0€), et les quartiers hors QPV qui affichent, quant à eux, un loyer moyen plus élevé (5,7€) ;
- le loyer moyen est globalement plus onéreux dans les logements individuels que dans les collectifs, excepté pour les quartiers hors QPV ;
- les logements construits avant 1970 affichent logiquement le loyer moyen le plus faible, et plus les logements sont récents, plus le loyer moyen est élevé.

Le niveau de précarité des locataires du parc HLM est relativement élevé sur le territoire communautaire, puisque l'on constate que plus de 6 locataires HLM sur 10 disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, ce qui correspond aux logements dits « PLAI ».

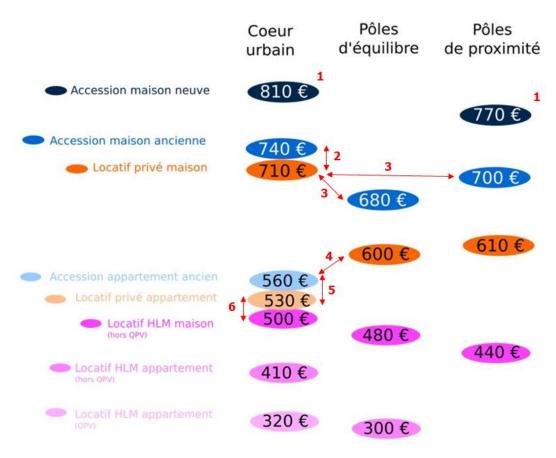
Avec 76% d'emménagés récents sous ces plafonds, voire 82% parmi les demandeurs, on relève une nette précarisation des entrants et du potentiel client.



Source: Filocom 2015, MEDDE, d'après DGFiP.

Concurrence entre les parcs et les territoires

Comparaison des coûts mensuels moyens d'un logement T4 (hors charges), selon les segments du marché et les zones d'études



Source: RPLS 2015, CAF, Fichier d'offres locatives de l'ADIL03, PTZ 2013-2016, DVF 2013-2016. Réalisation : ADIL03, octobre 2017.

NB: les mensualités pour une accession ont été calculées avec l'hypothèse d'un prêt libre sur 25 ans (2%) sans apport

La détente des marchés entraîne une concurrence accrue entre les différents segments du marché (neuf/ancien, individuel/collectif, accession/location, parc privé/parc HLM), mais également entre les territoires (villes-centres/reste du territoire). Cette concurrence se traduit par une certaine porosité des marchés, que l'on peut appréhender avec une comparaison des coûts moyens, à l'aide du schéma ci-contre :

- L'accession dans le neuf en individuel représente le coût d'achat le plus élevé. Sur ce territoire, l'offre se concentre majoritairement sur le cœur urbain et les pôles de proximité de l'ex CA VVA.
- Sous l'effet d'un tassement des prix du marché de l'accession à la propriété associé à de faibles taux d'intérêts, l'achat d'une maison ancienne concurrence fortement le locatif privé en individuel sur le cœur urbain.
- 3. On constate même que le prix d'acquisition d'une maison individuelle sur les pôles de proximité et les pôles d'équilibre correspond à la mensualité acquittée pour la location d'une maison dans l'ancien sur le cœur urbain. Rappelons que les charges ou taxes ne sont pas prises en compte dans cette comparaison.
- 4. Une nouvelle concurrence apparait sur les pôles d'équilibre et le cœur urbain, entre la location d'une maison individuelle dans le secteur privé et l'acquisition d'un appartement dans l'ancien.
- Les plus fortes concurrences ont lieu sur le cœur urbain, notamment entre l'acquisition d'un logement collectif dans l'ancien et la location d'un appartement dans le secteur privé, avec des niveaux de mensualités et de loyers similaires.
- On peut également relever la concurrence entre la location d'un appartement dans le secteur privé et la location d'une maison HLM, avec des niveaux de loyers similaires.

Concernant les appartements du secteur locatif social, on constate qu'ils ont des loyers relativement bas, notamment sur les quartiers prioritaires de la ville. Ce constat peut s'expliquer par la présence plus importante de logements collectifs anciens sur ces quartiers.

Le diagnostic social de l'habitat

CHIFFRES CLÉS	CONSTATS	ENJEUX				
218 places d'accueil à destination des demandeurs d'asile (1 CADA et 1 ATSA)	Un impact de l'accueil des demandeurs d'asile sur le marché du logement					
 Hébergement d'urgence : 5 places en abri de nuit et 28 places en CHRS 	Un hébergement d'urgence saturé et un hébergement en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale aux limites de ses	développement de places en maison relais				
 Logements intermédiaires: 11 logements ALT, 5 logements d'insertion et 8 places en maison relais 	Capacités Un manque de places en maison relais	Globalement, le développement d'une offre de loyers bon marché dans le locatif privé est également un enjeu important				
 Environ 190 décisions d'expulsion du T.I de Vichy 	Des difficultés de paiement qui s'amplifient	Le logement des séniors, par l'ampleur du vieillissement de la population à partir de				
 21 722 personnes âgées de 65 ans ou plus et 11 565 de 75 ans et plus 3 résidences séniors et 3 EHPA (2 foyers-logements et 1 MARPA) 	Le vieillissement de la population : un sujet majeur à prendre en compte	2025, est un enjeu fort pour le territoire et les acteurs du logement, déjà caractérisé par une présence importante de personnes âgées. Parallèlement, le travail sur				
 56% des 15-29 ans vivent hors du foyer familial 	Un accès au logement difficile pour les jeunes aux revenus les plus modestes	l'accessibilité des logements doit se développer				
 Environ 100 familles en situation problématique de sédentarisation 80 places sur l'aire de grand passage et 38 places sur deux aires d'accueil des GDV 	La sédentarisation des gens du voyage : une problématique prégnante sur le territoire	La réponse à la problématique de sédentarisation des gens du voyage doit passer par la construction d'habitat adapté				

La demande sociale en logement renvoie aux difficultés que rencontrent les ménages dans leur rapport au logement. Elle concerne :

- les personnes sans logement qui cherche une solution d'urgence ;
- les personnes qui ne peuvent pas accéder à un logement autonome ;
- les personnes vivant dans des conditions difficiles (indignité, précarité énergétique, difficultés de paiement) dont le maintien dans le logement est précaire.

La demande sociale de logement

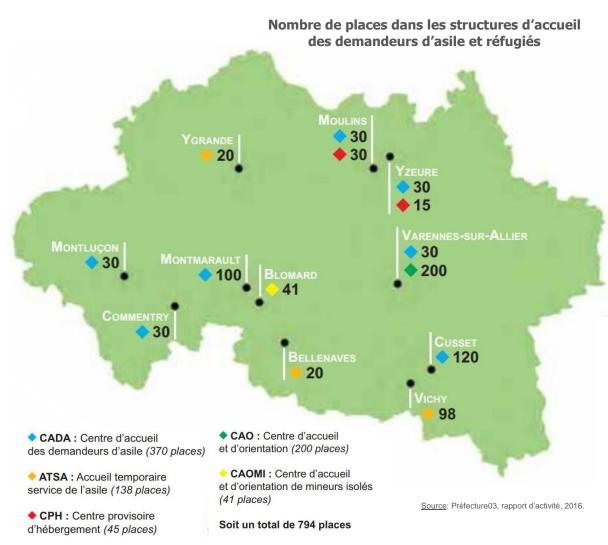
La question de l'accueil des demandeurs d'asile

Le département dispose de différentes structures d'accueil pour les demandeurs d'asile et les réfugiés. Au total, ce sont près de 800 places réparties dans l'Allier. Sur le territoire communautaire, deux établissements sont présents: un CADA (Centre d'accueil des demandeurs d'asile), qui compte 120 places à Cusset, et un ATSA (Accueil Temporaire Service Asile), qui dénombre 98 places à Vichy.

À ces dispositifs s'ajoutent, dans le bassin vichyssois, le Centre d'accueil et d'orientation (CAO, 200 places) et le CADA (30 places) sur le commune de Varennes-sur-Allier, ainsi que le centre ATSA de Bellenaves (20 places).

Globalement, l'accueil des demandeurs d'asile reste une réelle problématique. En effet, suite à la réforme du droit d'asile, les délais moyens d'instruction des dossiers ont été réduits. Le temps nécessaire pour statuer sur les demandes d'asile permet notamment aux migrants de bénéficier d'un suivi social et administratif et de cours de français.

Du fait de cette réduction des délais, les demandeurs d'asile éprouvent certaines difficultés, principalement dans l'apprentissage de la langue française, ce qui impacte leur intégration et leur accès à un logement, une fois le statut de réfugié obtenu.



Un hébergement d'urgence saturé et un hébergement en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) aux limites de ses capacités

Depuis les deux dernières années, on constate un impact de la crise économique plus marqué sur les dispositifs d'accueil. Outre la précarisation des ménages, une autre problématique est apparue avec l'arrivée importante de demandeurs d'asile dans l'Allier.

L'agglomération dispose de 5 places destinées à l'accueil de nuit, mais ce volume apparaît insuffisant compte tenu du taux d'occupation régulièrement supérieur à 100%. Cette situation s'est durcie depuis les trois dernières années, avec un taux d'occupation qui ne redescend que rarement en deçà des 100%.

S'agissant du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), on compte 28 places sur le territoire : 20 en collectif et 8 en diffus. Face au contexte actuel, il apparaît que ce dispositif est aux limites de sa capacité de fonctionnement, même en dehors de la période hivernale. Cette situation se durcit, puisque si les personnes obtenant le droit d'asile éprouvent de moins fortes difficultés à trouver un logement, ce n'est pas le cas des déboutés qui apposent une pression supplémentaire sur des dispositifs d'accueil d'urgence déjà saturés.

Pour les logements intermédiaires : un manque de places en maison relais

En termes de logements dits intermédiaires, on recense :

- 11 logements conventionnés à l'Aide au Logement Temporaire (ALT) pour 31 places ;
- 5 logements d'insertion;
- 8 places en maison relais.

On relève surtout un manque de places en maison relais, sachant que l'agglomération moulinoise en compte 27 et l'agglomération montluçonnaise 19. C'est un vrai besoin que le projet porté par l'ANEF devrait combler d'ici fin 2019 sur la commune de Cusset.

LES MÉNAGES LOGÉS SANS PROTECTION DURABLE

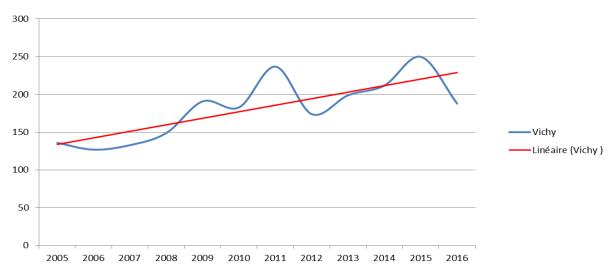
Des difficultés de paiement qui s'amplifient

Qu'il s'agisse des loyers ou des charges du logement liées à l'énergie, les difficultés de paiement sont prépondérantes sur le territoire, comme au plan départemental ou même national.

En 2016, le nombre de décisions d'expulsion du Tribunal d'Instance de Vichy a diminué (-25% entre 2015 et 2016, soit - 62 dossiers). Malgré des évolutions erratiques, la tendance est à la hausse continue depuis 2005 (courbe en rouge ci-dessous).

Ceci étant, la majorité de ces démarches n'aboutissent pas à une expulsion effective. À l'échelle départementale, on recense en 2016 498 décisions qui donnent lieu à 106 accords de la force publique, pour au final 54 expulsions effectives.

Nombre de décisions du Tribunal d'Instance De Vichy en matière de demandes d'expulsion locative pour impayé de loyer, entre 2005 et 2016



Source: Ministère de la Justice

Le vieillissement de la population : un sujet majeur à prendre en compte

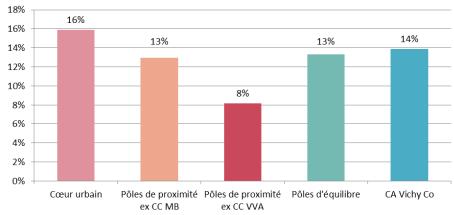
Des personnes âgées de plus en plus nombreuses

En 2014, le territoire compte 21 722 personnes âgées de 65 ans ou plus, représentant ainsi un quart de la population ; cette proportion est la même à l'échelle départementale.

Concernant les 75 ans et plus, ils sont 11 565 sur l'ensemble de l'EPCI, soit 14% de la population, une proportion similaire à celle relevée sur l'ensemble des Communautés d'agglomération de l'Allier (13%).

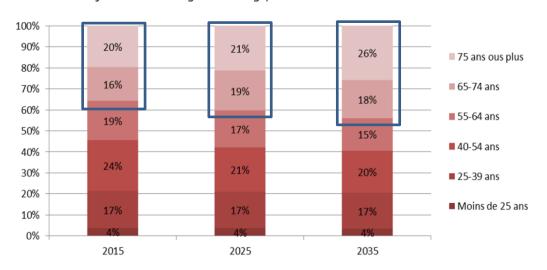
Au niveau infra communautaire, le cœur urbain concentre la plus forte proportion de personnes âgées au sein de la population, ce qui traduit un fort ancrage de ces personnes sur cet espace.

Part des 75 ans et plus sur l'ensemble de la population en 2014



Source: Insee recensement de la population 2014.

Projection des ménages selon l'âge, à l'horizon 2035 dans l'Allier



D'après la projection OMPHALE de l'INSEE, dans le département de l'Allier, la part des 65 ans et plus parmi les chefs de ménages passer de 36% en 2015 à 40% en 2025. À partir de cette date, qui marque l'arrivée au grand âge des générations du baby-boom, la part des 65 ans et plus et notamment celle des 75 ans et plus va continuer d'augmenter à l'horizon 2035. atteindre 44% ménages. pour des Ce phénomène du vieillissement est donc amené à s'amplifier, tant l'échelle au plan départemental gu'à communautaire.

Source: Insee, projection OMPHALE.

Des besoins croissants pour le maintien à domicile fragilisé par des conditions de logements souvent plus difficiles pour les séniors

Ce besoin croissant portera notamment sur le parc occupé en propriété, dans la mesure où sur le territoire, les 80 ans et plus sont à 74% propriétaires de leur logement, même si l'on constate un retour au parc locatif privé (20%). Par ailleurs, seulement 6% des 80 ans et plus logent dans le parc HLM.

10%

9%

8%

7%

6%

3%

2%

1%

ex-CA Vichy Val

d'Allier

ex-CA

Montluçonnaise

Mais le maintien à domicile reste fragilisé par :

- L'isolement marqué des personnes âgées (66% des 80 ans et plus vivent seuls), ce qui suppose un environnement adapté.
- Des conditions de logements plus difficiles pour les séniors, avec une surreprésentation des personnes âgées dans le parc ancien : 73% des 80 ans et plus vivent dans un logement construit avant 1970, contre 69% pour l'ensemble des ménages.

Cela entraine davantage de situations potentiellement indignes ou d'inconfort sanitaire chez les 80 ans et plus, mais également des niveaux de performance énergétique plus faibles que pour le reste de la population.

- Une précarité plus forte chez les séniors, par rapport aux agglomérations de Moulins, Riom et Clermont-Ferrand, qui présentent des taux de pauvreté inférieurs pour les 65 ans et plus.

8,8% 8,8% 8,8% 9,0% 7,4% 6,8% 7,2% 6,4% 6,3% 5,0%

ex-CA de Moulins ex-CA Clermont

Communauté

■ 60 à 74 ans ■ 75 ans ou plus

Taux de pauvreté parmi les séniors, en 2014

ex-CC Riom

Communauté

Source: INSEE, Filosofi - 2014.

AURA

Allier

Un impact sur le marché du logement

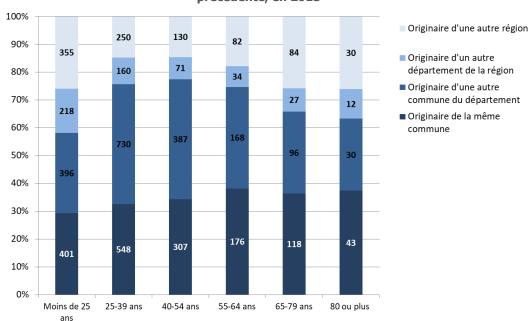
Au niveau des marchés locaux, l'impact du vieillissement sera réel mais modéré, dans la mesure où les seniors sont les ménages les moins mobiles, avec des taux de mobilité de 4% pour les 65-79 ans et 2% pour les 80 ans et plus, contre 13% pour l'ensemble des ménages. Et quand ils sont amenés à se déplacer, ils restent sur la même commune ou dans une autre commune du département.

Toutefois, pour ces ménages, des besoins en locatif dans les centres-villes et centres-bourgs devraient émerger, notamment des logements de type 2 et 3. Si le logement de type 3 reste la typologie phare de ces classes d'âge (38%), il est à souligner que le T2 s'impose également dans les trajectoires résidentielles des seniors, notamment chez les plus modestes.

En termes de typologie de logements, on observe de fortes disparités chez les 80 ans et plus, en fonction du lieu de résidence et du statut d'occupation. En effet, une forte majorité de propriétaires occupants habite dans une maison individuelle (74%), notamment sur les communes périurbaines et sur le secteur rural (99%), le plus souvent composée de 4 pièces ou plus (75% des cas).

Parmi les locataires du parc privé et du parc HLM, on relève davantage de petites surfaces (75% de T3 et moins), mais l'on observe aussi une plus forte proportion d'appartements, principalement sur le secteur urbain.

Lieu de résidence des emménagés récents au 1er janvier de l'année précédente, en 2013



Source: Insee recensement de la population 2013.

Des besoins à anticiper pour le logement alternatif pour les personnes âgées non dépendantes

Le logement intermédiaire (ou alternatif) pour les personnes âgées non dépendantes peut prendre plusieurs formes :

- Les résidences seniors, qui ne sont pas des établissements médico-sociaux. Elles proposent soit à la vente, soit à la location le plus souvent, des logements à destination des personnes âgées peu dépendantes ayant un niveau de revenus suffisant. C'est ce type de dispositif, issu du secteur privé lucratif, qui se développe le plus ces dernières années au niveau national. 3 établissements sont en fonctionnement sur la ville de Vichy (pour un total de 236 places). D'autres projets pour ce type d'établissements sont en réflexion et certains investisseurs cherchent à s'implanter sur le territoire. Toutefois, une attention particulière doit être portée sur les volumes de construction, pour ne pas surproduire à moyen terme.
- Les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées (EHPA), qui sont des structures non médicalisées accueillant des personnes âgées moyennement dépendantes (ex : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Âgées MARPA). On compte 3 établissements sur l'intercommunalité : 2 foyers-logements (Vichy) et 1 MARPA (Saint-Yorre), pour un total de 112 places.

On enregistre un déficit de places en EHPA sur la Communauté d'agglomération (15 places pour 1 000 habitants de 80 ans et plus), comparé à la moyenne nationale (42 places).

 Enfin, il existe également des opérations de logements ordinaires dédiées aux personnes âgées, portées par des bailleurs sociaux. Ce type d'opérations se développe sur le département, comblant ainsi un manque dans le parcours résidentiel des seniors dans le parc HLM.

Et les structures pour personnes âgées dépendantes ?

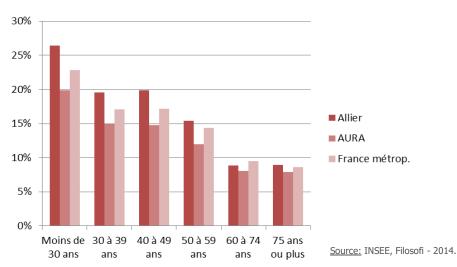
Sur le territoire de Vichy Communauté, il existe différentes structures d'accueil à destination des personnes dépendantes :

- Les EHPAD: Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, dédiés à l'accueil des personnes âgées de plus de 60 ans en situation de perte d'autonomie physique et/ou psychique et qui ne peuvent plus être maintenues à domicile.
- Les USLD: Unités de Soins de Longue Durée; dépendantes de l'hôpital, elles prennent en charge des personnes âgées dépendantes dont l'état de santé ne permet pas l'entrée en résidence pour personnes âgées, même médicalisée.

En 2017, on compte 1 328 lits dont 1 213 en EHPAD (Vichy, Bellerive-sur-Allier, Cusset, le Mayet-de-Montagne, Saint-Germain-des-Fossés, Vendat et le Vernet) et 115 en USLD (Vichy).

Le logement et l'hébergement des jeunes : Un accès au logement difficile pour les jeunes aux revenus les plus modestes





En 2013, sur le territoire, 56% des 15-29 ans vivent hors du foyer familial, avec de fortes disparités selon l'âge.

Première étape du parcours résidentiel, le parc locatif privé accueille plus de la moitié des 15-29 ans « autonomes ».

Concernant les 15-19 ans, ils sont 15% à être logés en hébergement spécifique, alors que chez les 25-29, l'accession à la propriété représente plus d'1 situation sur 4.

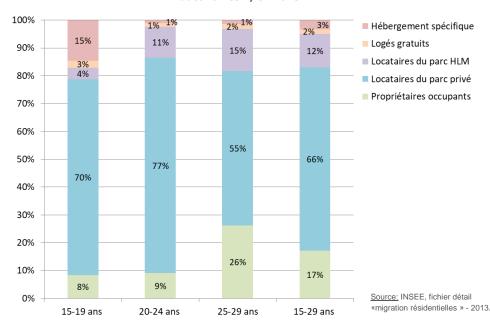
Par ailleurs, le territoire communautaire compte 2 résidences sociales (ex- FTJ), pour 166 places dédiées aux jeunes. Ces dispositifs sont destinés à accueillir des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle de 16 à 25 ans.

La principale problématique du logement des jeunes reste l'accès à un logement autonome, fragilisé par des revenus plus faibles que pour le reste de la population.

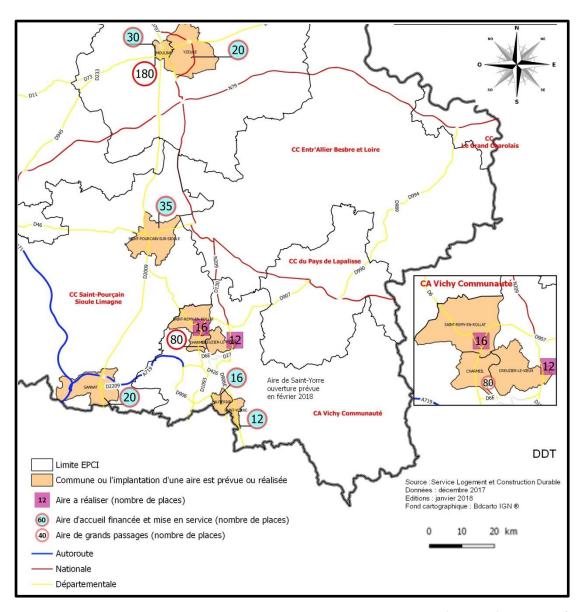
Cette précarité est plus marquée dans le département de l'Allier par rapport à la région Auvergne-Rhône-Alpes et à la France métropolitaine.

NB: Les données Filosofi, relatives aux revenus, ne sont pas disponibles à l'échelle des nouveaux EPCI. Le secret statistique ne permet pas un agrégat de données.

Statut d'occupation des logements dans lesquels résident les 15-29 ans « autonomes », en 2013



La sédentarisation des gens du voyage : Une problématique prégnante sur le territoire



Le territoire communautaire dispose d'une aire de grand passage d'environ 80 places, implantée sur la commune de Charmeil, et de deux aires d'accueil des gens du voyage sur les communes d'Hauterive (26 places) et de Saint-Yorre (12 places).

Selon le deuxième schéma départemental d'accueil des gens du voyage, il manquerait 28 places de caravanes dans l'agglomération de Vichy pour répondre aux besoins des petits groupes de circulants.

Ce manque de places devrait être comblé prochainement, par la réalisation de deux nouvelles aires sur les communes de Saint-Rémy-en-Rollat et de Creuzier-le-Vieux, avec respectivement 16 et 12 places.

Comme au plan national, la question de la sédentarisation des gens du voyage est prégnante sur le territoire. Cette dernière reste davantage marquée sur les agglomérations, même si certaines situations sont présentes sur des espaces plus ruraux. Sur Vichy Communauté, et d'après le schéma départemental des gens du voyage de l'Allier, on recense environ 100 familles en situation problématique de sédentarisation.

Repérage des situations problématiques de sédentarisation

Situation de sédentarisation de gens du voyage	Sédentarisation sur des terrains situés en zone inondable ou en zone à risques miniers	- - - -	Bellerive-sur-Allier: environ 14 familles Saint-Germain-des-Fossés: 48 familles (environ 150 personnes) Abrest: 13 familles Saint-Rémy-en-Rollat: 2 familles
propriétaires	Sédentarisation sur des terrains situés en zone non constructible	-	Abrest : 5 familles Saint-Rémy-en-Rollat : 1 famille
Situation de sédentarisation de gens du voyage non propriétaires	Sédentarisation sur des terrains appartenant à une collectivité locale	- - -	Saint-Yorre: nombre de familles non renseigné Bellerive-sur-Allier: environ 13 familles Charmeil: 5 familles – 5 personnes
	Sédentarisation de locataires situés en zone non constructible	-	Abrest : 1 famille Creuzier-le-Vieux : 1 famille

Source: Schéma d'accueil des gens du voyage de l'Allier - 2012-2018.

Par ailleurs, les recommandations du Schéma d'accueil des gens du voyage de l'Allier concernant ces situations sont les suivantes :

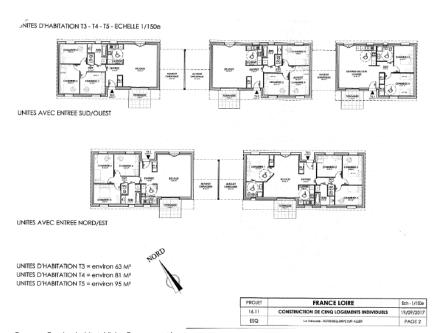
- proposer des solutions de relogement, notamment dans le parc social, aux familles qui le souhaitent, moyennant l'accompagnement social nécessaire ;
- pour l'ensemble des familles dont l'habitat ne peut pas être pérennisé sur les terrains actuels (terrains non constructibles), réaliser des études préalables (projet social + recherche foncière) visant à proposer des solutions d'habitat adapté et pérenne et à rechercher des opérateurs en charge de leur réalisation ;
- pour l'ensemble des familles dont l'habitat peut être pérennisé sur les terrains actuels moyennant une adaptation des règles d'urbanisme (PLU, carte communale...), engager une concertation avec les communes concernées ;
- pour l'ensemble des familles dont l'habitat respecte les règles d'urbanisme mais mérite des travaux d'amélioration, rechercher des solutions dans le cadre des aides de droit commun qui seront mises en place par les dispositifs d'OPAH/OPAH-Ru.

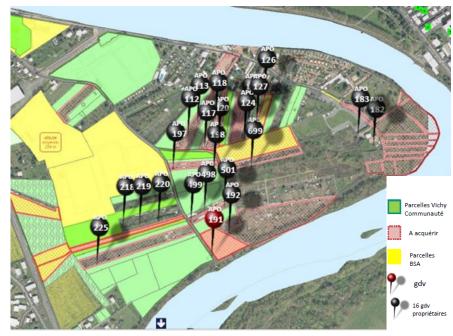
Zoom sur la Boucles des lles : un secteur marqué par la présence des gens du voyage en recherche de sédentarisation

Une enquête de terrain a permis de recenser 70 familles de voyageurs installées sur la Boucles des lles : soit une population de 215 personnes : 114 adultes et 101 enfants ; sur 22 parcelles.

Sur ce secteur, différents types d'habitat sont présents : des caravanes, des « constructions maison en dur et caravanes » et des « constructions de type mobil home, caravane et cabane ».

Des mesures ont été prises par la ville de Bellerive-sur-Allier et par Vichy Communauté, à la fois sur le plan social, foncier et juridique, mais aussi dans le cadre du PLU, pour reloger ces familles sur des emplacements plus adaptés.





Source : Service habitat, Vichy Communauté.

Une expérimentation d'habitat adapté à la Préaude

Une des principales mesures en réponse à cette problématique de sédentarisation a été celle de l'expérimentation d'habitat adapté, avec le concours du bailleur social France-Loire, au lieu-dit la Préaude.

Ce projet est destiné au relogement de familles actuellement installées dans la Boucle des lles, secteur de projet communautaire marqué par la forte présence des gens du voyage en recherche de sédentarisation (cf. ci-dessus).

Les travaux de ces 5 pavillons (1 logement T3, 3 logements T4 et 1 logement T5) devraient démarrer dans le second semestre 2018.

Programme Local de L'Habitat 2020-2025

VICHYCOMMUNAUTÉ

Programme d'actions



EDITO



Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vichy Communauté formalise la politique engagée par notre collectivité en faveur du logement. Cette politique constitue l'un des axes forts de notre développement à l'horizon 2025. Pour la première fois, le PLH de l'agglomération se déploie à l'échelle de 39 communes. Ce PLH, qui tient compte des orientations formulées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), définit le cadre d'action et les priorités que se fixe l'agglomération en matière de logement pour les 6 prochaines années. Il répond de façon concrète aux enjeux forts qui vont déterminer l'avenir de notre territoire, enjeux que j'ai formulés lors de ma prise de fonction et qui se résument en 3 mots : **Revitaliser**, **Rénover**, **Renouveler**.

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.

Ce PLH, qui prévoit la production de 2200 logements dans les 6 prochaines années, 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 — et repenser nos bourgs de manière cohérente, en décloisonnant leurs différentes fonctions d'usages (habitat, services, commerces, etc.). 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 un fort aspect social par nature mais aussi à travers les économies d'énergies ainsi réalisées qui vont permettre, à terme, de diminuer les charges pesant sur les ménages.

Fruit d'un long travail, le nouveau PLH de Vichy Communauté est prêt à être décliné. Pour accompagner son déploiement, nous lui donnerons les moyens nécessaires en doublant l'effort budgétaire consacré à la politique du logement. Un investissement important pour notre agglomération, dont nous récolterons les fruits à moyen terme.

Frédéric Aguilera Président de Vichy Communauté

Cadre Général du Programme

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements 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. »

Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour :

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



Objet et contenu du PLH

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il précise notamment :

- un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion;
- le nombre et les types de logements à réaliser;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.
- les actions et les opérations de renouvellement urbain telles que démolitions et reconstructions de logements sociaux, les interventions à prévoir dans les copropriétés dégradées, le plan de revalorisation du patrimoine conservé, les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers concernés et des services offerts aux habitants;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale;
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières;

les réponses à apporter aux besoins des étudiants.

Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.

Elaboration

L'élaboration de ce PLH s'appuie, d'une part, sur les éléments de connaissance rassemblés lors de la phase diagnostic et d'autre part, sur un large travail partenarial. Ce document est le fruit de négociations avec chacune des communes et repose sur une démarche de concertation avec les élus et les acteurs de l'habitat (services de l'Etat, services de la Communauté d'Agglomération, des communes, du Conseil Départemental et du Conseil Régional, Etablissement public Foncier, des bailleurs sociaux, des promoteurs et des agents immobiliers, des associations...).

Les grandes étapes de la démarche ont, chacune été validées en Comité Technique et Comité de Pilotage.



Elaboration du Programme Local de l'Habitat : les grandes étapes



Diagnostic du territoire

- Observatoire ADIL 03
- Analyse des marchés fonciers EPF Smaf
- COPIL Déc. 2017



Orientations stratégiques

- Atelier participatif Janv. 2018
- Cotech Mars 2018
- Réunions Président et Vice-Présidente Juin et Oct. 2018



Orientations programmatiques

- Cotech + COPIL Mars 2018
- Cotech bailleurs, DDT03, CD03 Avril 2018
- Rencontres communes Avril/Mai 2018
- Réunions Président et Vice-Présidente Juin et Oct. 2018



Programme d'actions

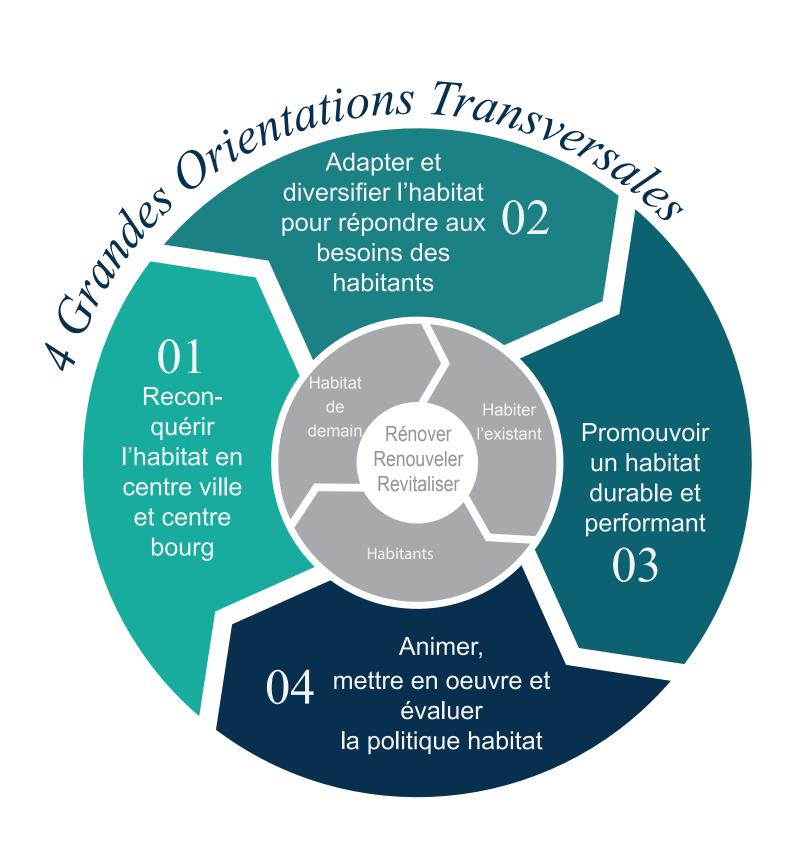
- Rencontres communes Avril/Mai 2018
- Atelier participatif Juin 2018
- Cotech CD03, Etat Sept. 2018
- Réunion DG Vichy Co Oct. 2018
- Réunions Président et Vice-Présidente Juin et Oct. 2018



Arrêt du PLH

Conseil Communautaire : 28 février 2019

Orientations



RECONQUERIR L'HABITAT EN CENTRES-VILLES ET EN CENTRES-BOURGS

Orientation 1

Chiffres Clés:

- Une ancienneté marquée des logements, notamment dans le parc locatif : 1 résidence principale sur 3 construite avant 1946
- Un parc vacant important : 7 432 logements vacants en 2014, soit un taux de 14% (soit un niveau 2 fois supérieur au taux communément admis comme « normal »). La moitié des logements vacants datent d'avant 1946
- La ville de Vichy concentre près de la moitié du parc vacant, ainsi qu'une grande partie de la vacance structurelle de plus de 3 ans (environ 1 000 unités)
- Une vacance qui augmente dans le parc HLM : 206 logements vacants en 2016

Principaux enjeux issus du diagnostic et du PDH 2017-2022 :

- Accompagner la reconquête des centres-villes et des centres-bourgs au cœur des stratégies territoriales
- Retendre le marché et promouvoir un habitat durable par la reconquête des centres-villes et des centres-bourgs
- Accélérer l'amélioration des parcs existants
- Lutter contre la vacance structurelle
- Assurer une veille sur certaines copropriétés privées du cœur de l'agglomération
- Renforcer l'attractivité du patrimoine HLM

Orientations:

Les centres-villes et les centres-bourgs de Vichy Communauté sont confrontés, comme beaucoup de territoires à l'échelle du département ou même à l'échelle nationale, à des phénomènes de baisse d'attractivité tant résidentielle qu'économique.

Constructions neuves en périphérie, insalubrité ou dégradation des îlots bâtis, vacances des logements, offre de logement inadaptée à la demande..., les difficultés rencontrées nécessitent une approche d'ensemble dont l'habitat ne représente qu'une partie des défis à relever.

Le département de l'Allier a mis en avant cet enjeu prioritaire dans le PDH 2017-2022. Cet objectif s'est notamment traduit par un appel à projets "redynamisation centre-ville/centre-bourg" en décembre 2017.

La commune de Vichy a quant à elle, été sélectionnée au titre du programme national « Action cœur de Ville ».

Dès lors, la reconquête des centres-villes et des centres-bourgs de Vichy Communauté constitue le pari ambitieux de l'agglomération pour les prochaines années.

Le PLH 2020-2025 vise à répondre à cette ambition en proposant une stratégie de l'habitat qui mise sur le réinvestissement, le renforcement, voir le réenchantement de ses centralités, en intégrant la question de la mixité urbaine et en répondant aux besoins des habitants.

Cette stratégie se décline à trois échelles d'intervention qui doivent être actionnées de manière complémentaire :

- amélioration des logements
- requalification des îlots insalubres
- revitalisation des centralités



Améliorer le confort des logements anciens sur l'ensemble de l'agglomération, dans un souci de meilleure performance énergétique et d'attractivité résidentielle

L'offre de logement en centre-ville et en centre-bourg ne correspond pas toujours aux aspirations contemporaines des ménages : difficultés d'accessibilité et de stationnement, manque de confort thermique et acoustique, inadéquation des typologies d'habitat, manque d'intimité et d'espaces extérieurs...

Donner une seconde vie à un logement ancien pour attirer de nouvelles familles dans les centres-bourgs et les centres-villes implique, par conséquent, d'agir sur les caractéristiques du logement en tant que tel afin de le rendre plus attractif face au produit plébiscité de la maison individuelle en périphérie dotée d'un jardin. L'objectif est d'adapter le bien immobilier à la demande locale en valorisant les qualités et les singularités des logements anciens (structures, matériaux, éléments patrimoniaux, proximité de services et commerces, ambiance...), tout en adaptant la structure du bâti aux normes contemporaines. Plusieurs dispositifs opérationnels ont déjà été engagés sur Vichy Communauté en matière de renouvellement urbain, de résorption de l'habitat indigne et d'amélioration de l'habitat (cf. OPAH et OPAH-RU).

L'objectif du présent PLH est donc, non seulement, de conforter massivement ces outils d'accompagnement, mais également d'accélérer la remise sur le marché de logements adaptés aux exigences de confort et de qualité afin de viser un retour des habitants dans les centralités et, en particulier, les familles.

Favoriser la reconquête et la réhabilitation des îlots d'habitat ancien délaissé et dégradé.

L'environnement d'un bien immobilier compte autant que le bien lui-même dans le processus de décision d'un locataire ou d'un acquéreur qui souhaite s'installer en centre ancien. Les opérations en centre-ville et en centre-bourg s'avèrent, par ailleurs, souvent plus complexes et plus onéreuses que la réalisation de constructions neuves en extension : problématique de pollution, coût de la démolition, mauvaises qualités des sols nécessitant des fondations spéciales... C'est pourquoi, l'agglomération de Vichy souhaite travailler prioritairement à l'échelle des îlots anciens dégradés de manière à faire converger les outils de la puissance publique (outils opérationnels, fonciers, réglementaires, financiers, contractuels...) dans une démarche de projet urbain d'ensemble.

Le travail à l'échelle de l'îlot peut ainsi permettre l'émergence de programmes immobiliers neufs, tout en offrant des possibilités de dédensifier et d'aérer les tissus urbains existants, d'assurer des cheminements ou des stationnements pour les logements, de proposer de nouveaux usages pour tout ou partie de l'îlot (rez-de-chaussée commerciaux, notamment), d'optimiser toutes les opportunités foncières issues des structures urbaines qui composent l'îlot (friches, biens sans maître, vacance structurelle, ancienne grange...).

Cette priorité passe notamment par un travail important, avec les communes, de repérage et d'appui opérationnel et financier des îlots stratégiques pouvant impliquer l'accompagnement de la collectivité.



Redonner de l'attractivité aux centralités existantes pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle en périphérie

Consécutivement à la réalisation d'opérations de requalification sur un ou plusieurs îlots anciens dégradés, il est nécessaire de mettre en place une stratégie globale à l'échelle du territoire communal, voire intercommunale. Le PLH de Vichy Communauté a pour objectif d'accompagner l'ensemble des communes dans leur projet de redynamisation de centres-villes et de centres-bourgs. Il s'agit pour la collectivité d'actionner une double stratégie qui vise à la fois à réinvestir ses centres anciens, mais aussi à maîtriser la consommation foncière qui pourrait se réaliser en extension.

Favoriser la mixité urbaine et sociale, améliorer la qualité d'un espace public, proposer un maillage cohérent des transports et équipements publics..., sont autant d'éléments qui peuvent contribuer à l'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs.

Le PLH de Vichy Communauté s'inscrit dans une réflexion communautaire d'ensemble qui, au-delà de l'habitat, vise la redynamisation résidentielle, économique et commerciale de ses centralités.

Les actions retenues :



Action 1:

Soutenir la qualité de l'offre en réhabilitant le parc privé existant



Action 2:

Réinvestir et conforter les centralités en requalifiant les îlots d'habitat ancien dégradés et délaissés



Action 3:

Réinventer les centralités en expérimentant des opérations pilotes d'habitat

ADAPTER ET DIVERSIFIER L'HABITAT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

Chiffres Clés:

Orientation 2

- Avec 83 374 habitants et 41 258 ménages au 1er janvier 2014, Vichy Communauté est un territoire qui gagne des habitants avec une croissance du nombre de ménages qui évolue modérément : + 0,7% / an entre 2009 et 2014 (+ 0,6% entre 1999 et 2009)
- Un vieillissement moins marqué que sur le reste du département de l'Allier, mais qui s'accentue avec une forte progression du nombre de ménages âgés de 65 ans et plus : + 603 habitants âgés de 80 ans ou plus entre 2009 et 2014
- Une taille moyenne des ménages en baisse continue, en raison d'une forte croissance du nombre de personnes seules : + 1 033 personnes vivant seules entre 2009 et 2014
- Un niveau de précarité important pour l'ensemble des ménages : 60% des ménages de Vichy Communauté sont éligibles au parc social, parmi lesquels la moitié peut prétendre à un logement dit « très social » (inférieur à 60% des plafonds)
- Un hébergement d'urgence saturé et un hébergement en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale aux limites de ses capacités. Un manque de places en maison relais
- Des difficultés de paiement qui s'amplifient : environ 190 décisions d'expulsion du Tribunal d'Instance de Vichy
- Un accès au logement difficile pour les jeunes aux revenus les plus modestes : 56% des 15-29 ans vivent hors du foyer familial
- Environ une centaine de familles des gens du voyage en situation problématique de sédentarisation

Principaux enjeux issus du diagnostic et du PDH 2017-2022:

- Accueillir de nouveaux habitants sur le territoire afin de maintenir une croissance démographique dans un contexte où le déficit naturel est structurel
- Répartir la production et garantir la qualité des logements sociaux sur le territoire communautaire en tenant compte de la mixité urbaine et sociale
- Adapter l'offre de logements et les conditions d'accueil pour répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble de la population, notamment la plus âgée et les plus précaires
- Veiller à une offre d'hébergement et de logement adaptée aux différentes trajectoires de vie
- Développer une offre de loyers bon marché dans le locatif privé et public pour les jeunes fragilisés par des revenus plus faibles que pour le reste de la population
- Répondre à la problématique de sédentarisation des gens du voyage par la construction d'habitat adapté

Orientations:

L'accueil de nouveaux arrivants est une priorité forte du PLH de Vichy Communauté dans un contexte de déficit naturel structurel et de vieillissement de la population qui touche l'ensemble du territoire. La volonté de la Communauté d'agglomération est de gagner en attractivité économique et résidentielle, notamment auprès des jeunes ménages et des familles en agissant, pour cela, sur la diversification et l'adaptation de l'offre de logements, tant dans le parc privé que dans le parc public. 8 nouveaux arrivants sur 10 vivent sur le cœur urbain. Il s'agit donc, en cohérence avec l'orientation 1 du PLH sur la reconquête de l'habitat en centre-ville et en centre-bourg, d'affirmer le rôle d'accueil de Vichy communauté, notamment de ses cœurs de ville qui doivent proposer des produits d'habitat facilitant le parcours résidentiel de tous les ménages de l'agglomération (décohabitants, jeunes familles, personnes âgées...).

Le PLH de l'agglomération vichyssoise doit, par ailleurs, trouver des éléments de réponse aux nombreuses familles touchées par des difficultés particulières dans l'accès ou le maintien au logement : jeunes en insertion, personnes isolées et vieillissantes, ménages en impayés de loyers ou sous le coup d'une expulsion, familles monoparentales... Intervenant dans un souci de cohérence et d'efficacité avec le Département de l'Allier qui a adopté un schéma unique des solidarités, mais également avec les bailleurs sociaux ou encore les associations qui interviennent auprès des plus démunis, Vichy communauté entend assurer un équilibre social et une diversification de l'offre d'habitat sur l'ensemble de son territoire.

Pour répondre à cette nécessité de mieux adapter et diversifier les produits d'habitat de Vichy Communauté aux besoins des ménages - résidents actuels comme nouveaux arrivants, le PLH entend agir à deux niveaux : d'une part, disposer sur tout le territoire d'une offre de petits logements abordables et de qualité et d'autre part, favoriser le maintien et l'accès au logement des ménages les plus en difficultés en privilégiant les secteurs disposant de services, d'équipement et de transport publics.



Disposer de petits logements abordables, accessibles, de qualité, adaptés aux publics spécifiques : seniors, jeunes, nouveaux arrivants, personnes handicapées...

Le maintien ou le développement des logements T2, voire T3, est une priorité du PLH de Vichy Communauté pour répondre à la demande des petits ménages (desserrement des ménages, vieillissement de la population et jeunes couples...). Il s'agit de produire une offre nouvelle ou d'adapter le parc de logement existant afin de disposer de petites typologies d'habitat de qualité, permettant aux personnes âgées de rester à domicile, tout autant qu'aux jeunes de trouver des solutions « logement » adaptées.

Cette offre de logement ouvre la voie à des solutions intermédiaires et innovantes qui pourraient être développées sur le territoire, entre logement social et accession, habitat autonome et habitat participatif, ou encore entre logement collectif et pavillon.

Cette offre doit, également, se réaliser dans un objectif de rechercher un équilibre entre une construction neuve qui reste le segment le plus attractif et un parc ancien en difficulté, avec une vacance importante qu'il s'agit d'endiguer.



Privilégier le maintien et l'accès au logement pour les publics fragiles dans les secteurs à proximité des services, équipements et transports collectifs

Le PLH de Vichy Communauté définit des objectifs de solidarité et d'équilibre en termes de production de logements sociaux en tenant compte des spécificités et des contraintes de chaque commune de l'agglomération, notamment de sa soumission ou non à la loi SRU. Ces objectifs de mixité sociale visent avant tout à apporter des réponses aux populations confrontées à des besoins en logements abordables. Le PLH de Vichy Communauté s'engage, en particulier, au renouvellement urbain sur les quartiers d'habitat social de l'agglomération, notamment sur le quartier de « Presles » à Cusset. Il soutient, également, la production d'opérations nouvelles de logements locatifs sociaux, ainsi que le conventionnement de logements privés avec l'ANAH. Sur ce dernier point, le tissu urbain de l'agglomération de Vichy peut être fortement et utilement mobilisé, durant toute la durée du PLH, pour produire du logement aidé, tout en participant à l'amélioration de la qualité des bâtis en centres-villes et centres-bourgs.

Enfin, le PLH porte une attention particulière aux publics fragiles, confrontés à des difficultés financières, médicales ou en rupture sociale. L'un des objectifs est de prendre en considération, de manière transversale avec les autres politiques publiques de l'agglomération (insertion, cohésion sociale...), l'ensemble de la chaîne du logement, de la structure d'hébergement ou aire d'accueil jusqu'au logement autonome afin de faciliter le parcours résidentiels des ménages modestes.

Les actions retenues :

Action 4 :

Produire une offre de logements adaptée et attractive pour les jeunes ménages

Action 5:

Soutenir une offre de logements abordable pour les habitants

Action 6 :
Renforcer l'attractivité du parc locatif social

Action 7 :
Relever le défi du vieillissement de la population

Action 8 :

Mettre en œuvre les objectifs fixés par le futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2020-2025)

Action9:
Répondre aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles

PROMOUVOIR UN HABITAT PERFORMANT ET DURABLE

Orientation 3

Chiffres Clés:

- Avec 52 636 unités en 2014, le parc de logement a progressé de 0,8% en moyenne annuelle depuis 2009, soit un niveau supérieur à celui relevé sur l'ensemble des communautés d'agglomération de l'Allie
- Une dynamique de la construction neuve concentrée à l'ouest du territoir
- En 2008, plus de 25 % des ménages auvergnats consacrent plus de 8% de leur budget aux dépenses énergétiques contre 15% au niveau nationa
- 1 résidence principale sur 3 est antérieure à 194
- Une proportion encore importante de logements dans le parc privé est chauffée au fioul
- 891 logements potentiellement indignes, soit 2,3 % de l'ensemble des résidences principales du parc privé. Il s'agit en majorité d'un parc occupé en propriété
- 1 copropriété sur 3 est considérée comme potentiellement fragile, c'est-à-dire vulnérable ou dégradée. Le nombre de copropriétés potentiellement dégradées qui présentent des indicateurs de fragilité les plus aigus est en augmentation
- Des difficultés de paiement qui s'amplifient avec environ 190 décisions d'expulsions au Tribunal d'Instance de Vichy en 2016

Principaux enjeux issus du diagnostic et du PDH 2017-2022:

- Le territoire de Vichy Communauté se caractérise par un marché immobilier détendu. L'offre, notamment locative, est supérieure à la demande et la concurrence des constructions neuves individuelles accroit le manque d'attractivité du parc ancien, ainsi que l'étalement urbain
- L'amélioration de ce parc, très présent sur le territoire, est un élément fondamental pour redynamiser les centralités et offrir aux habitants une offre de qualité répondant à leurs besoins
- Améliorer la qualité des logements existants et renforcer leur performance énergétique
- Renforcer les qualités architecturales et urbaines des opérations
- Maîtriser l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une stratégie foncière et immobilière

•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	••
0	ri	e	n	ta	at	i	OI	n	S	:																



Rénover le parc existant

Le nouveau PLH fait de la reconquête du parc existant un axe transversal de la politique de l'habitat de Vichy Communauté : il s'agit de rénover, renouveler, revitaliser le parc ancien dans une stratégie d'ensemble de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs.

Au regard de cet objectif, la rénovation énergétique et l'adaptation du parc existant fait figure de priorité pour l'agglomération. S'inscrivant dans une perspective d'exemplarité du territoire en matière de développement durable, le PLH vise à rassembler l'ensemble des acteurs de l'habitat de manière à améliorer massivement la performance énergétique du parc existant, social comme privé. Il s'agit, en premier lieu, de sensibiliser et de communiquer sur les effets attendus de la rénovation énergétique en matière d'économies d'énergie (chauffage, notamment), mais aussi de baisse de charges pour les ménages dans un contexte de difficultés de paiement prépondérantes sur le territoire. Il s'agit, également, de mettre en place des dispositifs de soutien technique et financier à destination des porteurs de projets d'écorénovation, d'éco-aménagement et d'éco-construction.

Le PLH doit conduire au développement d'une offre de logements diversifiée afin de répondre à l'ensemble des besoins des habitants actuels et futurs, et veiller à un peuplement équilibré sur le territoire. L'objectif est de contribuer à façonner un territoire communautaire solidaire et durable qui prône une véritable mixité à la fois sociale, générationnelle et territoriale.



En conformité avec la loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de 2014 qui renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorable à la densification, le PLH de Vichy Communauté donne la priorité à la construction de « la ville sur la ville ».

Autrement dit, d'optimiser au mieux l'espace disponible.

L'enjeu est à la fois de limiter les déplacements en rapprochant les habitants de leurs lieux de travail et d'activités, mais aussi de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers alentours.

Dans le contexte de tensions relativement faibles qui caractérise la situation de l'habitat dans l'agglomération de Vichy, il s'agit notamment d'éviter que des concurrences ne s'instaurent entre des opérations ou des produits d'habitat. Une réelle stratégie foncière fait souvent défaut à l'échelle communale. Le diagnostic met en évidence combien cette question est sensible, fondamentale même en regard de la rareté et des freins identifiés pour la mobilisation du foncier disponible.

Dès lors, le PLH de Vichy Communauté vise à organiser la stratégie foncière au regard de plusieurs grands objectifs.

Il s'agit d'assurer un développement territorial soucieux de la cohérence d'ensemble, en étant extrêmement vigilant à ce que les potentiels fonciers soient utilisés « à bon escient » et « au bon moment », afin de répondre aux objectifs plus généraux de développement, de préservation et de valorisation du territoire. Ceci passe par l'intégration, dans la mobilisation du potentiel foncier identifié, des grands enjeux structurants tels que la mobilité et l'accessibilité, dans une logique d'éco-mobilité ; la mixité sociale et fonctionnelle, y compris économique, dans une triple logique de proximité, d'accessibilité et de diversité; la préservation de paysages remarquables, moteurs de l'attractivité et composante de notre qualité de vie ; le renforcement des fonctions urbaines dans une logique d'intensification de la ville plutôt que d'étalement.

Il s'agit de mobiliser le foncier qualifié, pour mettre en œuvre le PLH et préparer le PLH suivant. L'ensemble du potentiel foncier a été identifié par les commune. Pour autant, il n'est pas mobilisable dans son ensemble. et le PLH devra permettre de hiérarchiser et prioriser sa mobilisation en fonction de sa qualité, de ses qualifications, de son opérationnalité à court et moyen termes...

Les actions retenues :



Massifier l'amélioration de la qualité et des performances énergétiques du parc existant



Action 11:

Mettre en place une stratégie foncière communautaire

ANIMER, METTRE EN ŒUVRE ET ÉVALUER LA POLITIQUE DE L'HABITAT Orientation 4

Chiffres Clés:

- 1 PLH et un SCoT sur l'ex CA Vichy Val d'Allier
- 1 PLUi valant SCoT en cours d'élaboration sur l'ex CC de la Montagne Bourbonnaise
- 1 Maison de l'Habitat renforcée et élargie
- 1 gouvernance consolidée du PDH (Programme Départemental de l'Habitat)
- 1 observatoire départemental de l'habitat porté par l'ADIL

Principaux enjeux issus du diagnostic et du PDH 2017-2022:

- Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat
- Coordonner les moyens d'animation et d'ingénierie pour mettre en œuvre le PLH
- Mesurer l'impact des politiques publiques engagées

Orientations:

Les conditions de réussite des actions définies lors de l'élaboration d'un PLH passent par la mobilisation de l'ensemble des acteurs institutionnels ou privés du logement.

Les outils de communication, d'observation, de suivi et d'évaluation sont les garants de la bonne mise en œuvre du programme d'actions décidé par Vichy Communauté :

La maison de l'Habitat doit être le lieu d'informations, de conseils et d'accompagnement pour le public, les professionnels et les communes.

La programmation d'un plan de communication permet de sensibiliser l'ensemble des acteurs à la politique de l'Habitat mise en œuvre dans le cadre du PLH.

Une observation régulière et renforcée des thématiques liées aux évolutions du marché foncier et du logement permet aux décideurs et aux professionnels de s'appuyer sur des indicateurs fiables et récents. Le pilotage et l'évaluation des actions menées dans le cadre du PLH doivent permettre de veiller à la bonne application des outils ou de les réajuster, s'ils ne donnent pas les résultats escomptés.

• Promouvoir, animer et mettre en œuvre

Afin de poursuivre la dynamique partenariale engagée lors de l'élaboration du PLH, il est nécessaire de communiquer activement sur les actions du PLH tout au long de sa durée. Il s'agit de rendre ainsi plus lisible l'action de Vichy Communauté auprès des partenaires et du grand public, mais aussi de viser une bonne appropriation du PLH par les élus. La déclinaison des objectifs à la commune (territorialisation) est devenue obligatoire dans les PLH. Chaque commune dispose donc d'objectifs quantitatifs annuels de production de logements. Par ailleurs, le scénario retenu par les élus de l'agglomération, particulièrement ambitieux sur la répartition des constructions neuves et de remise sur le marché de logements vacants, nécessite la vigilance de tous afin d'atteindre les objectifs en production de logements.

Suivre et évaluer les actions du PLH

La mise en place d'observatoires pour le suivi des actions du PLH est obligatoire. Il sera donc nécessaire de définir les indicateurs pertinents de l'évolution du parc de logements sur le territoire. La plupart sont d'ores et déjà construits, la collectivité doit aujourd'hui mettre en cohérence les différents outils de connaissance existants afin de disposer d'un tableau de bords de suivi des actions du PLH permettant une véritable observation.

L'objectif est d'avoir un outil dynamique de suivi de la réalisation du PLH, des évolutions des marchés de l'habitat, du marché foncier, de l'activité de construction neuve et des besoins locaux. L'agglomération pourra ainsi être plus réactive dans l'adaptation du PLH aux mouvements contextuels et, éventuellement, réajuster ou réorienter certaines actions en fonction des résultats obtenus.

Les actions retenues :



Action 12:

Promouvoir, animer et mettre en œuvre



Action 13:

Suivre et évaluer les actions du PLH

Objectifs de production de logement

Tendance passée de la dynamique de production de logements / scénario pour la période 2019/2025 du PLH de Vichy Communauté

Le calcul des besoins en logements (résidences principales) repose d'une part sur les projections de l'INSEE et d'autre part sur l'évolution de la population observée au cours des 6 dernières années.

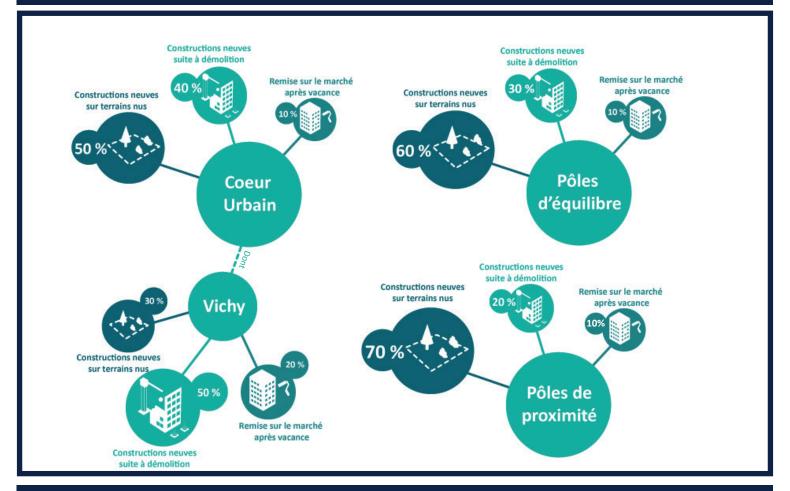
Il découle également du desserrement des ménages et de l'allongement de l'espérance de vie.

C'est un scénario intermédiaire entre le SCoT et le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) établi pour 2017/2022, qui tient compte de la demande et du dynamisme démographique du territoire.

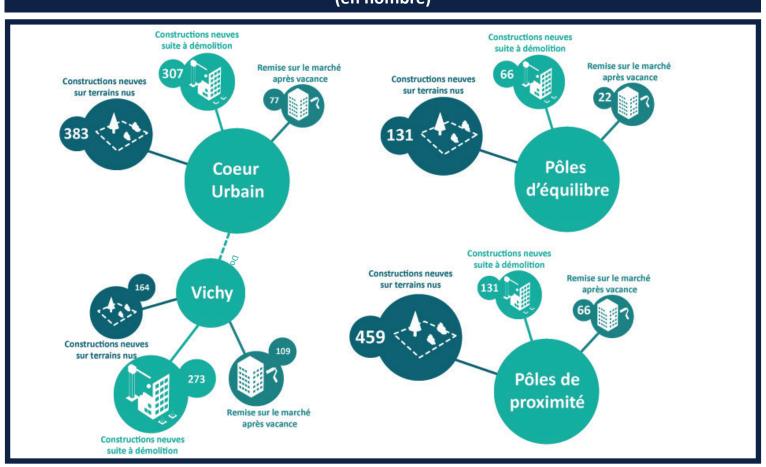
Un effort conséquent est demandé aux communes dans la manière de produire de nouveaux logements. Une part importante de la production devra être issue en effet d'opérations de démolition-reconstruction et par la remise sur le marché de logements vacants.

	Tendance	e passée	Scénario : Espérance	Scénario : Espérance de vie haute					
Besoin lié à l'Evolution population									
	2009	2015	2020	2025					
Population INSEE	82 350	83 364	85 958	87 896					
Taille des ménages INSEE	2,05	2,02	1,99	1,96					
Nombre de ménages(RP)	40 081	41 331	43 145	44 940					
Taux évolution ménages		+3%	+4%	+4%					
	2009/2015	par an	2020/2025	par an					
Desserrement des ménages	748	125	805	134					
Besoin apport population	502	84	990	165					
Besoin lié à l'Evolution population	1 250	208	1 795	299					
Renouvellement du parc									
	2009	2015	2020	2025					
Total RP filocom	41 205	43 034	44 923	46 792					
	2009/2015	par an	2020/2025	0/2025 par an					
Restructurations filocom	963	161	1 047	175					
Disparitions filocom	472	79	515	86					
Renouvellement du parc	491	82	532	89					
Variation vacants et secondaires									
	2009	2015	2020	2025					
Résidences principales devenues secondaires	817		891						
Résidences secondaires devenues principales		856		931					
Résidences principales devenues vacantes	4 010		4 372						
Résidences vacantes devenues principales		3 128		3 40:					
	2009/2015	par an	2009/2015	par an					
Solde de logements RS	39	7	40	7					
Solde de logements vacants	-882	-147	-971	-162					
Variation vacants et secondaires	-843	-141	-931	-155					
Production nécessaire de résidences pr	incipales								
		267		36					

Répartition des objectifs de production



Objectifs de production de résidences principales (en nombre)



Par commune

Les objectifs de production de résidences principales (nécessaires pour répondre à l'évolution de la population et à celle de la taille des ménages) ont été déclinés par commune et par groupement de communes (notamment pour les communes les moins peuplées de l'ancienne Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise - voir tableau ci-contre).

Ils ont été répartis selon le poids des résidences principales des communes.

La répartition prévue par le SCOT a été ajustée afin de tenir compte du dynamisme démographique observé sur les pôles de proximité et des projets en cours et à venir.

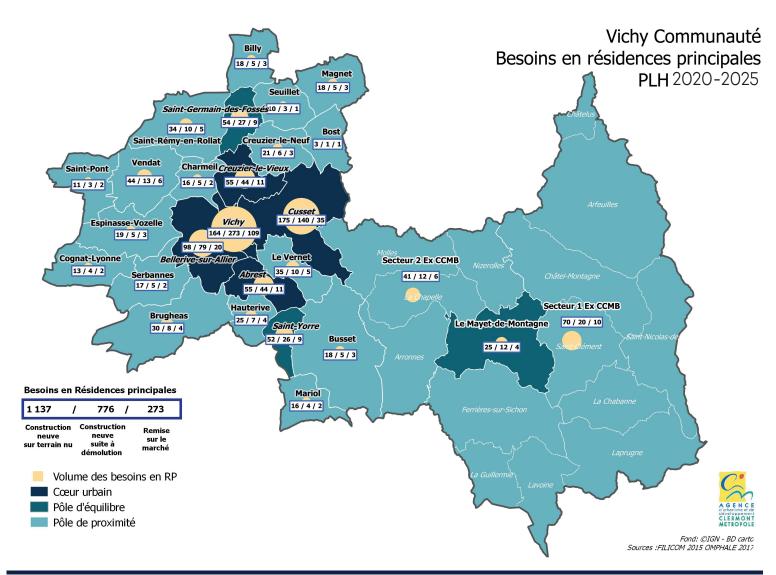
La répartition des objectifs de production s'effectue ainsi de la façon suivante :

- -60 % pour le coeur urbain, au lieu de 68 %
- -10 % pour les pôles d'équilibre, au lieu de 9%
- -30 % pour les pôles de proximité, au lieu de 23 %

Des objectifs qualitatifs ont également été définis conformément aux orientations stratégiques du SCoT et des PLU concernant le renouvellement du parc et une urbanisation nouvelle construite dans l'épaisseur des centres-villes et des centres-bourgs. Les modes de production reposent sur une approche différenciée qui vient prendre en compte la nature et les spécificités de chacune des polarités (cœur urbain/pôles d'équilibre/pôles de proximité).

Le renouvellement sur lui-même du parc est une ambition forte et prioritaire de ce nouveau PLH. Il vient mettre l'accent sur des modes opératoires comme la démolition-reconstruction ou bien la réhabilitation du logement vacant dégradé, qui contribuent par ailleurs à réduire les constructions sur terrain nu et à maîtriser l'étalement urbain.

Ces objectifs intègrent enfin les besoins en logement social.



	Scénario de	Nombre de loge-	Nombre de loge-	Constructio	ons neuves:	Remise sur le marché des	
	répartition	ments	ments par an	Sur terrain nu	Sur terrain nu Démolition reconstruction		
Cœur urbain	60%	1 312	219	547	580	186	
Creuzier-le-Vieux	5,0%	109	18	55	44	11	
Bellerive-sur-Allier	9,0%	197	33	98	79	20	
Cusset	16,0%	350	58	175	140	35	
Abrest	5,0%	109	18	55	44	11	
Vichy	25,0%	547	91	164	273	109	
Pôles d'équilibre	10,0%	219	36	131	66	22	
Saint-Yorre	4,0%	87	15	52	26	9	
Le Mayet-de-Montagne Saint-Germain-des-Fossés	1,9% 4,1%	90	7 15	25 54	12 27	9	
	2007		100	450	424		
Pôles de proximite	30%	656	109	459	131	66	
Secteur 1 Ex CCMB (Arfeuilles, Châtel-Montagne, Châtelus, La Chabanne, La Guillermie, Laprugne, Lavoine, Saint-Clément, Saint-Nicolas- des-Biefs, Ferrières-sur-Sichon)	4,6%	101	17	70	20	10	
Secteur 2 ex CCMB (Nizerolles, Arronnes, La Cha- pelle, Molles)	2,6%	58	10	41	12	6	
Creuzier-le-Neuf	1,4%	30	5	21	6	3	
Espinasse-Vozelle	1,2%	27	4	19	5	3	
Saint-Rémy-en-Rollat	2,2%	48	8	34	10	5	
Charmeil	1,1%	23	4	16	5	2	
Cognat-Lyonne	0,9%	19	3	13	4	2	
Saint-Pont	0,7%	16	3	11	3	2	
Busset	1,2%	26	4	18	5	3	
Vendat	2,9%	63	11	44	13	6	
Magnet	1,2%	26	4	18	5	3	
Mariol	1,0%	22	4	16	4	2	
Seuillet	0,6%	14	2	10	3	1	
Bost	0,2%	5	1	3	1	1	
Le Vernet	2,3%	51	8	35	10	5	
Serbannes	1,1%	24	4	17	5	2	
Hauterive	1,7%	36	6	25	7	4	
Billy	1,1%	26	4	18	5	3	
Brugheas	1,9%	42	7	30	8	4	
TOTAL Production PLH		2187	<i>366</i>	1131	777	274	

Production de logements sociaux pour la durée du PLH de Vichy Communauté - 2020/2025 -

Quatre communes de l'agglomération sont aujourd'hui assujetties aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Il s'agit des communes de Vichy, de Cusset, de Bellerive-sur-Allier et de Saint Germain des Fossés. Sachant que la commune de Creuzier-le-Vieux pourrait aussi être prochainement concernée par cette obligation.

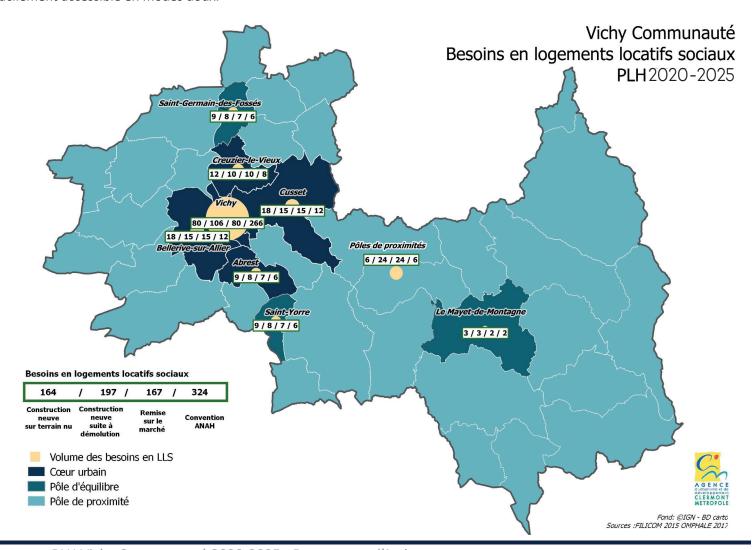
A Vichy, le logement social représente 16% des résidences principales. La ville-centre est la seule tenue par une obligation de rattrapage, les trois autres communes atteignant déjà le seuil de 20% de logement social.

D'un point de vue règlementaire, la Ville de Vichy doit produire 532 logements locatifs sociaux pendant la durée de ce PLH. Ces objectifs de rattrapage représentent à eux seuls 63% de la production globale des logements sociaux établie sur la période 2020/2025.

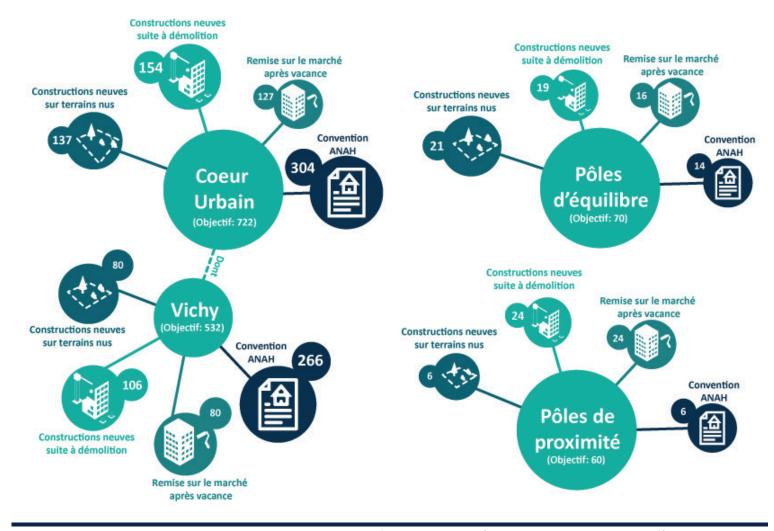
La production de logement social sera axée prioritairement sur :

- Les communes ayant l'obligation de disposer de 20% de logement social (article 55 de la loi SRU).
- Les communes du coeur urbain et les pôles d'équilibre.
- Les centres-bourgs.
- Les zones à urbaniser (AU) connectées avec le centre ancien de la commune et encadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Afin de tenir la cohérence avec les objectifs énoncés dans les PLU en termes de mixité sociale, il est précisé que : "les opérations nouvelles de logement social dans les pôles de proximité sont envisageables mais qu'elles devront répondre à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme ou bien s'inscrire dans un projet d'aménagement d'ensemble ; elles devront également être connecté à la centralité de la commune, dans un rayon proche du centre-bourg et facilement accessible en modes doux."



		Constructio	ons neuves:	Remise sur le marché		
	Objectif PLH LS	Sur terrain nu	Démolition reconstruction	des logements va- cants	convention ANAH	
Cœur urbain	722	137	154	127	304	
Creuzier-le-Vieux	40	12	10	10	8	
Bellerive-sur-Allier	60	18	15	15	12	
Cusset	60	18	15	15	12	
Abrest	30	9	8	7	6	
Vichy	532	80	106	80	266	
Pôles d'équilibre	70	21	19	16	14	
Saint-Yorre	30	9	8	7	6	
Le Mayet-de- Montagne	10	3	3	2	2	
Saint-Germain- des-Fossés	30	9	8	7	6	
Pôles de proximite	60	6	24	24	6	
TOTAL	852	164	197	167	324	



Stratégie Foncière

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Vichy Communauté est en responsabilité de la stratégie à l'opérationnel dans les domaines de l'urbanisme et de l'habitat. Ce qui permet de garantir un développement urbain cohérent. L'exercice de ces deux compétences lui permet de faire le lien entre les différents plans (SCoT-PLH-PLU) et de veiller d'autre part à la cohérence entre les plans et les projets grâce à l'instruction des autorisations d'urbanisme (comme la prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU par les porteurs de projet d'habitat).



UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ENCADRÉE PAR LE SCOT

La stratégie foncière du territoire est exprimée dans les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale, adopté le 18 juillet 2013 par la communauté d'agglomération. Elle est décrite dans le chapitre 1 du troisième volet du SCoT intitulé « Pour un territoire décarboné ».

Dans l'objectif d'une maîtrise de l'étalement urbain et d'une moindre consommation d'espace, le schéma pose le cadre et définit la méthode suivante:

Lors de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) :

- Analyser les disponibilités en termes de renouvellement urbain (dents creuses, friches, possibilité de densification, récupération de la vacance, démolition-reconstruction...).
- Evaluer les besoins en extension urbaine au regard des objectifs de rénouvellement urbain et de la croissance démographique projetée.
- Développer l'urbanisation en partant du centre de la commune, et limiter l'extension des hameaux et des écarts.
- Inscrire les extensions urbaines dans la continuité et la profondeur des centres-bourgs et des dents creuses.
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation pour les extensions urbaines et pour toute urbanisation supérieure à 1 hectare.

Cette méthodologie est appliquée par Vichy Communauté lors de chaque révision générale de document d'urbanisme communal.

UNE POLITIQUE FONDÉE SUR L'OPTIMISATION FONCIÈRE

La reconquête des centres-villes et des centres-bourgs fait figure de priorité. C'est l'objectif majeur et transversal de ce deuxième PLH.

La stratégie foncière de Vichy Communauté s'articule autour de cette priorité.

Elle est assise sur une politique de renouvellement urbain et de recyclage foncier, dont on peut mesurer la volonté locale à travers la mise en place de nouveaux outils comme la création d'un fonds d'aides au recyclage foncier, une prime à l'accession dans l'ancien, des aides à la sortie de vacance, la promotion du bail à réhabilitation... mais également à travers la politique générale de Vichy Communauté en matière de subventions, récemment réorientée vers les opérations situées dans les périmètres de centralité définis par les communes, qu'il s'agisse des aides au logement, au commerce, aux services...

Plus généralement, la stratégie locale est fondée sur le principe d'optimisation foncière. Celle-ci consiste à privilégier :

Sur le plan de l'urbanisme

- Le remplissage des dents creuses dans les zones urbanisées.

- Le recyclage foncier et le renouvellement urbain dans les périmètres de centralité.

- L'extension urbaine dans la continuité et la profondeur du centre-ville ou du centre-bourg.

Sur le plan de l'habitat

- La remise sur le marché de logements vacants.
- La construction neuve issue de démolition.
- La part de construction neuve sur terrain nu est limitée à 30% de la production de logements pour la ville-centre, à 50% pour le cœur urbain (hors Vichy), à 60% pour les pôles d'équilibre et à 70% de la production pour les pôles de proximité.

Inversement, l'objectif de renouvellement urbain (remise sur le marché et constructions neuves issues de démolition) est plus ambitieux pour la ville de Vichy puisqu'il représente 70% de la future production, tandis qu'il s'établit à 40% pour les autres communes du cœur urbain, à 30% pour les communes reconnues pôles d'équilibre et à 10% pour les communes assimilées aux pôles de proximité.

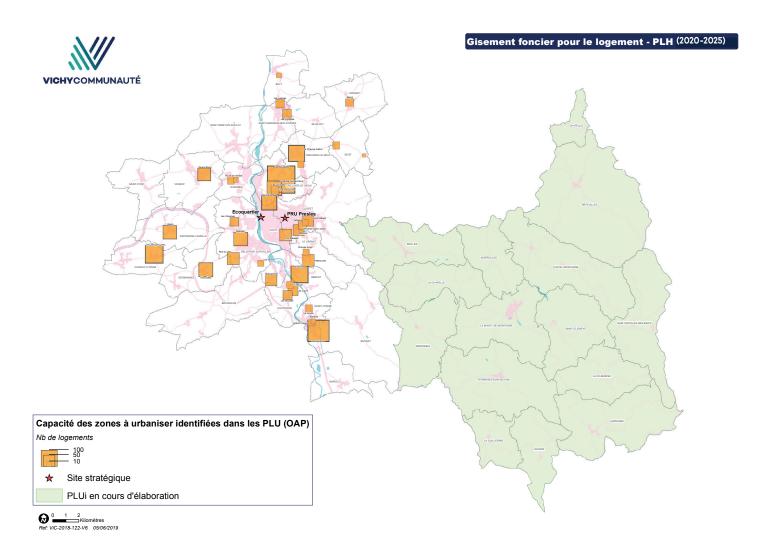
Stratégie Foncière

UNE POLITIQUE FONCIÈRE AU SERVICE DES PROJETS DE REDYNAMISATION DES CENTRES-VILLES ET DES CENTRES-BOURGS

- Organiser la libération du foncier, sa transformation, en maîtriser la destination, le coût et le programme.
- Aider au remodelage urbain (déconstruction-démolition-reconstruction).
- Maîtriser la charge foncière (surcoûts liés à la dépollution et/ou à la démolition) afin de permettre la production de logements abordables et de favoriser la primo-accession dans le cœur urbain.
- Maîtriser l'étalement urbain et réduire la consommation d'espace.
- Assurer une répartition équilibrée de l'habitat au sein de l'agglomération et de ses communes membres.

LES SECTEURS D'INTERVENTIONS PRIORITAIRES EN TERMES D'ACQUISITION FONCIÈRE.

- Les périmètres de centralité définis par les communes.
- Les périmètres d'OPAH RU.
- Les opérations d'habitat reconnues d'intérêt communautaire.
- Les secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat de plus de 5 hectares encadrés par une OAP (orientation d'aménagement et de programmation).



Consommation Foncière

ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS POUR LE LOGEMENT SUR LA PÉRIODE (2020-2025)

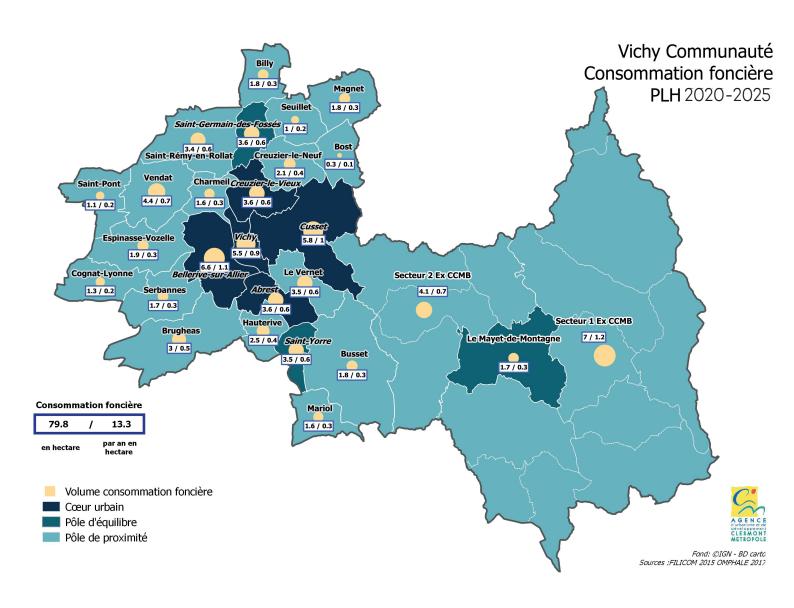
	Nombre de loge- ments	Constructions neuves (terrain nu)	consommation fonciere	consommation fonciere/an	20% voies et réseaux	densité de lgt à l'hectare
Total	2 187	1137	79,8	13,3	21,1	14
Cœur urbain	1 312	547	25,2	4,2	5	22
Creuzier-le-Vieux	109	55	3,6	0,6	0,7	15
Bellerive-sur-Allier	197	98	6,6	1,1	1,3	15
Cusset	350	175	5,8	1	1,2	30
Abrest	109	55	3,6	0,6	0,7	15
Vichy	547	164	5,5	0,9	1,1	30
Cœur urbain (Hors Vichy)	765	383	20	3	4	19
Pôles d'équilibre	219	131	9	1,5	2,9	15
Saint-Yorre	87	52	3,5	0,6	1,2	15
Le Mayet-de- Montagne	41	25	1,7	0,3	0,6	15
Saint-Germain-des- Fossés	90	54	3,6	0,6	1,2	15
Pôles de proximité	656	459	45,9	7,7	13,1	10
Secteur 1 Ex CCMB (Arfeuilles, Châ- tel-Montagne, Châ- telus, La Chabanne, La Guillermie, Laprugne, Lavoine, Saint-Clément, Saint- Nicolas-des-Biefs, Ferrières-sur-Sichon)	101	70	7	1,2	2	10
Secteur 2 ex CCMB (Nizerolles, Arronnes, La Chapelle, Molles)	58	41	4,1	0,7	1,2	10
Creuzier-le-Neuf	30	21	2,1	0,4	0,6	10
Espinasse-Vozelle	27	19	1,9	0,3	0,5	10
Saint-Rémy-en- Rollat	48	34	3,4	0,6	1	10
Charmeil	23	16	1,6	0,3	0,5	10
Cognat-Lyonne	19	13	1,3	0,2	0,4	10
Saint-Pont	16	11	1,1	0,2	0,3	10
Busset	26	18	1,8	0,3	0,5	10
Vendat	63	44	4,4	0,7	1,3	10
Magnet	26	18	1,8	0,3	0,5	10
Mariol	22	16	1,6	0,3	0,4	10
Seuillet	14	10	1	0,2	0,3	10
Bost	5	3	0,3	0,1	0,1	10
Le Vernet	51	35	3,5	0,6	1	10
Serbannes	24	17	1,7	0,3	0,5	10
Hauterive	36	25	2,5	0,4	0,7	10
Billy	25	18	1,8	0,3	0,5	10
Brugheas	42	30	3	0,5	0,8	10

Consommation Foncière

L'estimation de la consommation fonciére est basée sur :

- Les objectifs de production de logements rappelés ci-contre, plus exactement sur les objectifs de constructions neuves sur terrain nu (soit 1 137 logements sur 6 ans).
- les objectifs de densité définis par le SCoT.

Les objectifs de consommation foncière du PLH sont déclinés pour chaque commune, ou groupe de communes.



Plan d'Actions Foncières

DURANT CE PLH, VICHY COMMUNAUTÉ SE FIXE COMME AXES DE TRAVAIL :



- Objectif: Mieux connaître les marchés fonciers et immobiliers de l'agglomération de Vichy.
- Action: Disposer d'un observatoire foncier.
- Partenaires : EPF et Agence d'urbanisme Clermont Métropole.



- Objectif: Identifier le potentiel foncier dans le tissu urbain existant.
- Action: Recenser les dents creuses dans les zones urbaines, en particulier dans les périmètres de centralité définis par les communes.

Recensement des gisements fonciers disponibles et stratégiques

- **Objectif**: Repérer les secteurs à enjeux au sein des périmètres de centralité, sous-entendu les ilots dont l'état du bâti appelle une démolition.
- Action : Création d'un fonds d'aide au recyclage foncier visant à soutenir les opérations de démolition-reconstruction de logements.
- *Objectif*: Favoriser la sortie des logements vacants.

Action: Mise en place de plusieurs primes, la première visant à favoriser l'accession à la propriété
dans l'ancien, la seconde concernant une prime à la sortie de vacance et la troisième consistant à
promouvoir le bail à réhabilitation auprès des organismes HLM.

Plan d'Actions Foncières



Axe 3: planification

- Objectif: Prévoir les besoins fonciers correspondants aux objectifs de production de logement planifiés dans le PLH (2020-2025).
- Action : Achever la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le SCoT et le cadre législatif en vigueur.

La grande majorité des communes de l'agglomération de Vichy est couverte par un document d'urbanisme récent ou bien en cours d'élaboration ou de révision générale liée à la mise en compatibilité avec le SCoT de Vichy Val d'Allier.

Dans le cadre de ces travaux d'actualisation des documents d'urbanisme, sont systématiquement définis:

Les besoins fonciers pour le logement : ceux-ci sont estimés à partir des objectifs de croissance démographique, et de modération de la consommation d'espace fixés par le SCoT. Ces estimations tiennent compte du potentiel lié au renouvellement urbain (changement de destination, transformation de logements, sortie de vacance...).

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les zones à urbaniser structu-

Des règles d'emprise au sol et d'implantation permettant de limiter la consommation d'espace.



Axe 4: Acquisitions Foncières liées aux projets d'Habitat

- Objectif: Acquérir le foncier nécessaire à la réalisation des grandes opérations d'habitat pilotées par Vichy Communauté ou ses communes membres.
- Action:
 - Elaborer et signer des conventions d'opération d'aménagement d'ensemble avec l'EPF Smaf, listant les assiettes foncières à acquérir à court et moyen terme.
 - Favoriser la réalisation de programmes immobiliers neufs dans le cœur urbain et dans les centres-bourgs grâce au fonds d'aide au recyclage foncier.

Programme d'actions

Programme d'actions du PLH de Vichy

Suivre et évaluer les actions du PLH de 13-1 Observation et suivier 13-2 Instance d'évaluation

Fiche Action 13

Promouvoir, animer et mettre en oeuvre la politique habitat

12-1 Maison de l'Habitat

12-2 Plan de communication

12-3 Contractualisation avec les communes

Fiche Action 12

04
Animer,
mettre en oeuvre
et évaluer la
politique
habitat

Rén Reno Revit

Mettre en place une stratégie foncière communautaire

11-1 Documents d'urbanisme

11-2 Politique foncière

Fiche Action 11

Promouvoir un habitat performant et durable

Fiche Action 10

Massifier l'amélioration de la qualité et des performances énergétiques du parc existant

10-1 PTRE

10-2 Promotion de l'éco-rénovation

10-3 Référentiel habitat durable

10-4 Sensibilisation éco-aménagement /éco-construction

Communauté 2019 - 2025 : SYNTHESE

Soutenir la qualité de l'offre en réhabilitant le parc privé existant

- 1-1 OPAH / OPAH RU
- 1-2 Ravalement de façades
- 1-3 Bail à réhabilitation

Réinvestir et conforter les centralités en requalifiant les îlots dégradés

- 2-1 Outils opérationnels de reconquête
- 2-2 Fonds d'aides au recyclage foncier
- 2-3 Aide la primo accession dans l'ancien
- 2-4 Action sur les logements vacants
- 2-5 Traitement de l'habitat indigne
- 2-6 Convention « Coeur de ville » de Vichy

Fiche Action 1

Fiche Action 2

Reconquérir l'habitat en centre-ville et centre bourg

Fiche Action 3

Réinventrer les centralités en expérimentant des opérations pilotes

- 3-1 Opérations habitat pilotes
- 3-2 Ateliers de projets

over uveler taliser

02
Adapter et diversifier l'habitat pour répondre aux besoins des habitants

Fiche Action 4

Fiche Action 5

Fiche Action 6

Fiche Action 7

Fiche Action 8

Fiche Action 9

Produire une offre de logements adaptée et attractive pour les jeunes ménages

- 4-1 Enquête Jeunes ménages
- 4-2 Appels à projets Promoteurs

Soutenir une offre de logements abordable pour les habitants

- 5-1 Aides au logement social
- 5-2 Conventionnement ANAH

Renforcer l'attractivité du parc locatif social

- 6-1 PRU Presles
- 6-2 Mixité sociale dans le parc HLM

Relever le défi du vieillissement de la population

- 7-1 Diagnostic seniors
- 7-2 Adaptation logements
- 7-3 Habitat pilote seniors

Accompagner la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour répondre à leurs besoins

- 8-1 Evaluation des besoins
- 8-2 Terrain grands passages
- 8-3 Sédentarisation

Répondre aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles

- 9-1 Intermédiation locative
- 9-2 Hébergement d'urgence

Orientation 1

Reconquérir l'habitat en centre-ville et centre bourg

Fiche Action 1



Soutenir la qualité de l'offre en réhabilitant le parc privé existant



Contexte & Objectifs

Contexte

Pour redonner envie d'habiter dans les centres-villes et les centres-bourgs, il faut un parc de qualité et adapté à la demande.

Or, le parc privé ancien a été peu rénové. Il est aujourd'hui durement frappé par la vacance (14%), qui gangrène progressivement le cœur des villes et des villages de l'agglomération de Vichy. Le phénomène montre qu'il faut poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc privé.

Objectifs

- Soutenir la qualité de l'offre résidentielle
- Redonner de l'attractivité au parc privé en accompagnant les propriétaires dans leurs projets de rénovation de logements, afin de contenir la vacance.
- Accompagner les communes dans leurs projets de redynamisation de centres-villes et de centres-bourgs, en poursuivant les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat
- Mettre en valeur la qualité urbaine et architecturale du bâti existant dans les centres anciens en encourageant à la rénovation des façades



1-1: Poursuivre l'animation des OPAH /OPAH RU



1-2 : Poursuivre le dispositif d'aide aux ravalements de façades



1-3 : Développer le bail à réhabilitation avec le soutien d'associations et/ou de bailleurs sociaux



1-1: Poursuivre l'animation des OPAH/OPAH RU



Moyens d'action et Outils

La rénovation et l'adaptation du parc privé constituent l'axe majeur de la politique du logement de Vichy Communauté. C'est « l'alternateur » de la stratégie d'accueil de nouvelles familles dans les centres-villes et les centres-bourgs.

En 5 ans, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) animées par Vichy Communauté ont permis la réhabilitation de 600 logements privés (dont 350 rénovations énergétiques, 140 adaptations au vieillissement, et 110 sorties d'insalubrité ou de non décence).

La Communauté d'Agglomération va continuer de soutenir la réhabilitation du parc privé sur la période 2020/2025.

L'accent sera mis tout particulièrement sur :

- La sortie de vacance
- Le conventionnement (avec ou sans travaux)
- La résorption de l'habitat dégradé, et notamment des copropriétés fragiles
- L'amélioration de la performance énergétique
- L'adaptation au vieillissement et au handicap

L'action du PLH consiste à :

- Définir les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la future OPAH, les périmètres de la prochaine OPAH de Renouvellement Urbain et les moyens d'ingénierie nécessaires pour relever ces objectifs
- Signer la nouvelle convention « OPAH » avec l'ANAH et le Département en décembre 2019.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



Partenaires

ANAH ● Conseil Départemental ● Procivis



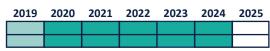
Modalités d'évaluation

- Signature de la nouvelle convention avec l'ANAH
- Nombre de logements réhabilités



- Fonctionnement: 1,5 M€, (7ETP) dont 735 000
 € pour Vichy Communauté
- Investissement: 10M€ d'investissement (dont 1 M€ Pour Vichy Communauté)

Calendrier Prévisionnel



- 2019: Nouvelle convention ANAH
- 2020/2024 : Mise en oeuvre de la nouvelle convention

En lien avec ...

- Fiche Action N° 10 : Massifier l'amélioration de l'habitat existant
- Fiche Action N° 12-1: Maison de l'Habitat



1-2 : Poursuivre le dispositif d'aide aux ravalements de façades



Moyens d'action et Outils

L'entretien du patrimoine bâti fait partie des éléments d'attractivité d'un territoire.

Créée en juin 2010 par le précédent PLH, l'aide au ravalement de façades a été réformée au dernier trimestre 2018. Elle est aujourd'hui entièrement axée sur la redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs.

L'aide vise à inciter les propriétaires à entretenir ou bien à restaurer l'aspect extérieur de leur logement tout en contribuant à la mise en valeur du patrimoine.

Bénéficiaires:

- Propriétaires privés occupants
- Propriétaires privés bailleurs
- Copropriétés représentées par le syndic

Conditions particulières :

- L'immeuble doit être situé dans le périmètre de la centralité définie par la commune.
- Cas spécifique de la ville de Vichy et de la commune de Billy : l'immeuble doit être situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- Les façades et les pignons doivent être visibles dépuis l'espace public.
- Sont exclues les devantures commerciales.

Montant de l'aide :

L'aide est financée à parts égales par la communauté d'agglomération et par la commune, dans les conditions suivantes :

▶ Taux de subvention de 20% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments situés dans les centralités définies par les communes dans le cadre de la politique de redynamisation des cœurs de ville et des centres-bourgs.

Les immeubles situés dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Vichy et de Billy font l'objet de dispositions spécifiques liées aux enjeux de préservation du patrimoine. Le montant des travaux subventionnables varie de 10 000 € à 17 000 € selon la qualité patrimoniale des immeubles.

Le règlement d'application de l'aide au ravalement de façades a été fixé par délibération du conseil communautaire du 20 Septembre 2018.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



Modalités d'évaluation

- Approbation du nouveau dispositif par Vichy Communauté et les communes
- Suivi annuel du nombre de façades par commune ayant fait l'objet d'un ravalement financé par ce dispositif

En lien avec ...

Fiche Action N° 1-1 :
 Opah/Opah-RU



Partenaires

ABF ● CAUE de l'Allier



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

toute la durée du PLH



 • Investissement : 750 000 € À parité avec les communes



1-3 : Développer le bail à réhabilitation avec le soutien d'associations et/ou de bailleurs sociaux



Moyens d'action et Outils

Le bail à réhabilitation permet, d'une part, de réhabiliter le parc ancien tout en agissant sur la vacance et, d'autre part, de créer des logements à loyer conventionné.

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le propriétaire confie son logement, pour une durée minimale de 12 ans, à un preneur (association ou bien organismes HLM) qui va prendre en charge les travaux de réhabilitation et qui va en assumer la location. Les droits et obligations du propriétaire sont transférés au preneur mais il ne devient pas propriétaire du logement. Durant le bail, celui-ci en assume la gestion, l'entretien et la maintenance.

Les avantages du dispositif :

Pour le propriétaire :

Au terme du bail, le propriétaire dispose d'un bien réhabilité.

Durant le bail, il ne supporte plus les charges fiscales liées au logement (taxe d'habitation sur les logements vacants, taxe foncière). Les travaux réalisés par le preneur sont exonérés d'impôt sur le revenu.

Pour l'organisme HLM:

Le bail à réhabilitation permet de créer des logements conventionnés, sans avoir à supporter le poids de l'acquisition.

Il peut bénéficier des aides au logement social pour les travaux de réhabilitation.

Pour la collectivité :

Le logement est conventionné à l'APL. Il est pris en compte dans l'inventaire des logements sociaux dits SRU.

Vichy Communauté souhaite encourager le bail à réhabilitation. Pour cela, elle envisage de mettre en place deux actions incitatives :

- Développer un plan de communication tourné à la fois vers les propriétaires privés et les organismes HLM.
- Instaurer une aide pouvant atteindre 4 000 € par logement conventionné pour les preneurs (organismes HLM ou bien associations).

L'information et la communication sur le bail à réhabilitation sera portée par la Maison de l'Habitat, plus particulièrement par l'ADILO3 et Vichy Commauté . Elle assurera également la mise en relation du propriétaire avec le preneur.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Organismes HLM/associations



Partenaires

Etat • Conseil Départemental



Modalités d'évaluation

Nombre de baux signés



 Investissement : 240 000 € (10 logements /an) (prime de Vichy Communauté)



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

 2020/2025 : Communication et mise en oeuvre des primes

En lien avec ...

- Fiche Action N° 5-2: conventionnement ANAH
- Fiche Action N° 12-2 : Etablir un plan de communication

Fiche Action 2



Réinvestir et conforter les centralités en requalifiant les îlots d'habitat ancien dégradés et délaissés



Contexte & Objectifs

Contexte

La vacance observée sur l'agglomération de Vichy Communauté est élevée et en voie de durcissement avec 7432 logements vacants en 2014 (14%).

Cette vacance se concentre dans le parc ancien.

Sa principale cause est liée à un parc inadapté à la demande, en particulier celle des jeunes familles.

Objectifs

- Accompagner l'ensemble des communes dans leur projet de redynamisation de centre-ville et de centre-bourg, notamment en mobilisant des dispositifs sur les îlots cumulant insalubrité, vacance structurelle et indignité.
- Favoriser le recyclage foncier pour produire de nouveaux programmes immobiliers.
- Objectiver les phénomènes de vacance structurelle afin de favoriser la remise sur le marché de logements répondant aux bonnes conditions d'habitabilité.
- Retrouver de la mixité sociale et générationnelle dans les centres anciens, en accompagnant et en facilitant l'accession à la propriété des jeunes familles.
- **>**
- 2-1 : Disposer d'un outil opérationnel et partenarial de reconquête des centres-villes et centres bourgs
- **>**
- 2-2 : Créer un fonds d'aide au recyclage foncier
- 2-3 : Mettre en place une aide locale à la primo accession dans l'ancien au sein des îlots dégradés et délaissés
- 2-4 : Mettre en place et animer une action incitative visant à la remise sur le marché de logements vacants
- 2-5 : Mettre en œuvre les mesures de traitement de l'habitat indigne, telles que des opérations de restauration immobilière
- 2-6 : Mettre en œuvre le volet habitat de la convention "Cœur de Ville" de Vichy



2-1 : Disposer d'un outil opérationnel et partenarial de reconquête des centres-villes et des centres-bourgs



Moyens d'action et Outils

Vichy Communauté a identifié la nécessité de disposer d'un outil opérationnel et partenarial de reconquête des centres-villes et des centres-bourgs, qui constitue des objectifs du plan départemental de l'habitat de l'Allier (2017/2022).

- Etudier, avec les partenaires, la faisabilité et les modalités d'intervention d'un outil d'aménagement opérationnel (SEM/SPL) permettant de reconquérir les centres anciens et, notamment, de favoriser le recyclage foncier
- Mettre en place à, l'échelle intercommunale, un outil d'aménagement opérationnel et partenarial



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes
- Adhérents potentiels de l'outil opérationnel de reconquête des centres anciens



- Etat Conseil Départemental Conseil Régional ● EPF ● Caisse des dépôts ● Organismes HLM ●
- Promoteurs Aménageurs SEMIV●



Modalités d'évaluation

- Rédaction de statuts de l'outil opérationnel
- Date de mise en service de l'outil
- Nombre d'opérations conduites par l'outil



2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

• 2019-2020 : Etude de faisabilité • 2021 : mise en place de l'outil

Moyens humains et financiers

A définir

En lien avec ...

Fiche Action N° 3-1: Construire un outil opérationnel commun de reconquête des centresvilles et centres bourgs



2-2 : Créer un fonds d'aide au recyclage foncier



Moyens d'action et Outils

Afin de favoriser la reconversion d'ilots d'habitat dégradé et vacant, la communauté d'agglomération a décidé de créer un fonds d'aides au recyclage foncier.

La création de ce fonds vise à favoriser l'émergence de programmes immobiliers neufs dans les centralités définies par les communes.

Il a vocation à amortir les surcoûts liés au foncier (démolition, dépollution ou fondations spéciales) qui impactent l'équilibre financier des opérations de renouvellement urbain et qui peuvent être de nature à compromettre la commercialisation des programmes.

Le fonds d'aide au recyclage foncier s'adresse aux promoteurs immobiliers et aux communes. Il est destiné à financer :

- la démolition et/ou la dépollution des biens (quelle que soit leur destination) compris dans la centralité définie par la commune, et intégrés dans une opération d'aménagement d'ensemble (restructuration d'ilots)
- Les fondations spéciales liées aux constructions nouvelles comprises dans la centralité définie par la commune.

Le montant de l'aide est fixé à :

- Pour les opérations de démolition : 50 euros TTC/m² de surface de plancher, avec un plafond de dépenses fixé à 50 000 euros TTC
- Pour les travaux de fondations spéciales : 50 euros TTC/m² de surface de plancher, avec un plafond de dépenses fixé à 30 000 euros TTC
- Pour les travaux de dépollution : réalisation d'une étude chiffrée, prime de 20 % du coût hors taxe des travaux avec un plafond de 20 000 € par opération.

Ces aides sont naturellement cumulables avec celles d'autres partenaires.



Porteurs de l'action

Partenaires

Vichy Communauté

Etat ● Conseil Départemental ● Conseil régional ● EPF ● Communes



Modalités d'évaluation

Montant des aides versées



Calendrier Prévisionnel

 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025

Toute la durée du PLH



Déployer l'Observation et le suivi : Logements vacants, foncier, copropriétés dégradées



Moyens humains et financiers

Investissement : 1 000 000 €



2-3 : Mettre en place une aide locale à la primo accession dans l'ancien au sein des îlots dégradés et délaissés



Moyens d'action et Outils

Ce dispositif, cumulable avec le PTZ, concerne la mise en place d'une prime à l'accession dans l'ancien d'un montant de 5000 € par logement.

Cet appui financier aux primo accédants « classes moyennes », dans l'ancien, sera octroyé selon les critères suivants :

- Territoire : acquisition dans une centralité telle que définie par les communes
- Travaux : acquisition nécessitant des travaux
- Statut : primo-accession à la propriété
- Ressources: ménages disposant de revenus au-dessus des plafonds ANAH et en dessous des plafonds de ressources du PTZ.



Porteurs de l'action

Partenaires

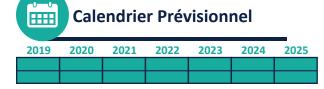
- Communauté
- Communes

- Etat Conseil Départemental Conseil Régional
- Crédit foncier ANAH ADIL 03



Modalités d'évaluation

Nombre de primes versées



Toute la durée du PLH



- Service Habitat de Vichy Communauté
- Investissement :Prime locale à la primoaccession,
 450 000 €

En lien avec ...

 Fiche Action N° 4-1: Lancer une enquête auprés des jeunes ménages



2-4 : Mettre en place et animer une action incitative visant à la remise sur le marché de logements vacants



Moyens d'action et Outils

Pour faire face à l'enjeu majeur de sortie et de lutte contre la vacance, le PLH prévoit de:

- 1. Engager une étude de repérage détaillée et de qualification de la vacance sur l'ensemble de Vichy Communauté
- 2. Proposer la généralisation de la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) dans les communes volontaires enregistrant des taux élevés de vacance
- 3. Mettre en place des dispositifs de sensibilisation / prévention en direction des propriétaires bailleurs de biens vacants depuis plus d'un an, permettant de promouvoir le dispositif dit "DENORMANDIE" (investissement locatif dans l'ancien)
- 4. Verser une prime à la sortie de vacance aux propriétaires bailleurs pour aider au développement d'une offre locative:
- Intermédiaire (additionnelle au dispositif DENORMANDIE), pour un montant de 1000 € par logement (sous réserve d'un conventionnement)
- Sociale (versée dans le cadre de l'OPAH) pour un montant de 2000 € par logement



Porteurs de l'action



Partenaires

Vichy Communauté

Etat ● Conseil Départemental ● Caisse des dépôts ● organismes HLM ● Crédit foncier ● ANAH ● ADIL 03



Modalités d'évaluation

- Analyse annuelle de l'évolution de la vacance
- Bilan annuel des outils et nombre de logements vacants remis sur le marché
- Recettes engendrées par la mise en place de la THIV
- Nombre de primes sortie de vacance et fusion de logement



2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

- Sur toute la durée du PLH : recensement et qualification annuelle de la vacance
- 2020 : délibérations pour la mise en place de la THLV



Moyens humains et financiers

- Mobilisation du service Habitat de Vichy Communauté
- Fonctionnement : Sortie de vacance structurelle : environ 40 000€ pour l'étude de repérage et analyse
- Budget primes : 300 000 €

En lien avec ...

 Fiche Action N° 13.1 :
 Déployer l'Observation et le suivi : Logements vacants, foncier, copropriétés dégradées



2-5 : Mettre en œuvre les mesures de traitement de l'habitat indigne, telles que des opérations de restauration immobilière



Moyens d'action et Outils

L'agglomération souhaite être plus interventionniste dans le traitement des îlots d'habitat indigne et dégradé.

Elle prévoit ainsi de mettre en place une assistance administrative renforcée pour accompagner les communes qui le souhaitent, dans la mise en œuvre d'outils coercitifs et le montage d'opérations complexes, comme les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) et leur financement par l'ANAH (THIRORI).

L'action du PLH consiste à mettre en place une ingénierie qualifiée, spécifiquement affectée :

- Au repérage des îlots d'habitat indigne sur les communes engagées dans un programme de redynamisation de leur centre-ville ou leur centre-bourg, de nature à faire l'objet d'ORI
- Au montage des dossiers de subventions et à l'appui des communes dans la mise en œuvre des mesures coercitives (arrêtés de péril,)

En complément des mesures locales mises en oeuvre pour lutter contre l'habitat indigne (adhésion au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, convention avec la CAF pour la consignation de l'APL, le renforcement de l'ingéniérie du SCHS de Vichy ...), Vichy Communauté prévoit d'examiner l'opportunité d'appliquer le dispositif du permis de louer instauré par la loi égalité et citoyenneté.



Porteurs de l'action



- Vichy Communauté
- Communes

ANAH ● ARS/SCHS de Vichy ● Conseil Départemental ● EPF Smaf ● CDC ●

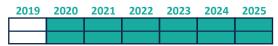
Outil opérationnel : SEM/SPL ● organismes HLM ● CCAS



Modalités d'évaluation

- Nombre d'ORI
- Nombre de logements aidés par dispositif retenu





• 2020/2025: Mise en oeuvre



Fonctionnement: 360 000 € (1 ETP)

En lien avec ...

Fiche Action N° 2



2-6 : Mettre en œuvre le volet habitat de la convention "Cœur de Ville" de Vichy



Moyens d'action et Outils

La ville de Vichy est inscrite au plan national « Action cœur de ville » qui répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Si un cœur de ville moyenne se porte bien, c'est l'ensemble du bassin de vie, y compris dans sa composante rurale, qui en bénéficie.

Il est de nature à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

Pour assurer cette revitalisation, la convention repose sur 5 axes structurants :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Fournir l'accès aux équipements et services publics

Dans la convention signée le 10 octobre 2018, l'axe 1 correspondant au volet habitat du programme Action cœur de ville dispose déjà de deux actions matures intitulées :

- Accompagnement des propriétaires privés pour mettre en valeur les immeubles de logements et produire une offre de logements réhabilités en cœur de ville
- Relance de la construction d'habitat neuf à Vichy

Ces actions matures comportent plusieurs opérations. Lorsque les premières seront suffisamment abouties, de nouvelles opérations seront inscrites dans la fiche action mature jusqu'à ce que toutes les opérations requises pour mener à bien l'action mature aient été réalisées.

Dans le cadre de l'action mature n°1 relative à l'accompagnement des propriétaires privés pour rénover les immeubles d'habitation, les premières opérations inscrites sont les suivantes :

- Le dispositif d'opération programmé de l'habitat préexistant contractualisé avec l'ANAH en 2013 doit être poursuivi (y compris avec l'ingénierie requise) puis évalué et adapté aux évolutions du territoire
- L'aide au ravalement de façades a été modifiée pour tenir compte du site patrimonial remarquable (SPR)Vichyssois. Cela se traduit par un accompagnement financier plus fort des projets développés sur le patrimoine repéré dans le SPR.

Dans le cadre de l'action mature n°2 relative à la relance de l'habitat neuf plusieurs études doivent être menées. Les opérations qui ont été inscrites en 2018 sont très ambitieuses : La première vise à stabiliser le projet d'écoquartier, la seconde à identifier les conditions de développement d'un habitat neuf au cœur de Vichy, la troisième à proposer plusieurs montages opérationnels pour déployer des opérations immobilières sur le cœur de ville enfin la quatrième permettra de définir les éléments constitutifs de la programmation urbaine du quartier gare.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Ville de Vichy



Modalités d'évaluation

- Nombres d'études programmées et livrées
- Nombre d'actions matures mises en oeuvre

En lien avec ...

 Fiche Action N° 1-1 : Opah/Opah-RU



Partenaires

ANAH ● Conseil Départemental /Conseil Régional/ Action Logement/Banque des territoires



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

• La contractualisation est prévue pour 5 années avec deux phases : la première phase d'initialisation engagée avec la signature de la convention et la phase de déploiement qui doit s'engager au plus tard 18 mois après la phase d'initialisation.



Moyens humains et financiers

• Investissement : à définir, le budget sera précisé dans la convention actuellement en phase de développement.

Fiche Action 3



Réinventer les centralités en expérimentant des opérations pilotes d'habitat



Contexte & Objectifs

Contexte:

Malgré une hausse démographique sur la dernière période, la population continue de vieillir et l'installation de nombreux ménages retraités se poursuit. Vichy Communauté souhaite endiguer ce phénomène et profiter de son cadre de vie et de sa localisation attractive pour attirer de jeunes ménages.

Objectifs:

- Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes familles dans des programmes d'habitat en centre ancien.
- Réaliser des projets pilotes de qualité pour préserver le cadre de vie et faire valoir d'autres modes/méthodes de production de logements.
- Promouvoir une culture partagée de l'ensemble des acteurs du logement et de la construction autour des notions de qualité urbaine et résidentielle en centre-ville et centre-bourg
- Renouveler l'offre de logements pour accueillir de nouveaux résidents en cœur urbain de l'agglomération
- Développer une offre en accession à la propriété abordable, tant pour faciliter le parcours résidentiel de certains ménages locataires, que pour faire revenir les jeunes ménages dans le cœur urbain



3-1: Mettre en œuvre un atelier de projets avec l'appui d'une équipe d'architectesurbanistes en résidence ou permanence dans les centres-bourgs / centres-villes



3-2: Soutenir l'émergence d'une ou plusieurs opérations pilotes sur des îlots stratégiques



3-1 : Mettre en œuvre un atelier de projets avec l'appui d'une équipe d'architectes-urbanistes en résidence ou permanence dans les centres-bourgs / centres-villes



Moyens d'action et Outils

Mettre en œuvre un atelier de projets avec l'appui d'une équipe d'architectes-urbanistes en résidence ou permanence dans les centres bourgs / centres-villes qui assure une mission de :

- Sensibilisation des habitants à l'autoconstruction / autoréhabilitation / autopromotion, divisions parcellaires, habitat participatif...
- Définition avec les habitants d'un programme global de requalification et de redynamisation du centre-bourg / centre-ville
- Accompagnement des habitants pour le portage de leurs projets de rénovation / réhabilitation de logements (conseils individualisés, projection 3D...), en articulation avec l'appui juridique et opérationnel mobilisable à la Maison de l'Habitat
- Identification des îlots ou secteurs prioritaires d'intervention à court et moyen termes pouvant faire l'objet d'une convention d'opération d'ensemble avec l'EPF



Porteurs de l'action

Partenaires

- Vichy Communauté
- Communes

- Etat Conseil Départemental Conseil régional Action Logement EPF CDC CAUE ENSACF
- SPL Clermont Auvergne Ordre des architectes



Modalités d'évaluation

- Nombre de projets de revitalisation
- Nombres de personnes accompagnées individuellement par l'équipe d'architectes-urbanistes



2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

2019 : Etude de faisabilité

2020-2022 : Création de latelier de projets



Moyens humains et financiers

 Atelier projet avec résidence d'architectes-urbanistes : 80.000 €

En lien avec ...

Fiche 10



3-2 : Soutenir l'émergence d'une ou plusieurs opérations pilotes sur des îlots stratégiques



Moyens d'action et Outils

Pour passer à l'opérationnalité, le PLH de Vichy Communauté prévoit de soutenir l'émergence d'une ou plusieurs opérations pilotes sur des îlots stratégiques :

- Lancer des appels à projet ou bien des concours d'idées auprès d'aménageurs et de promoteurs pour favoriser l'innovation et le développement dans le cœur urbain, de nouvelles formes urbaines attractives, pour les jeunes ménages.
- Conduire un chantier école sur un secteur pouvant servir de démonstrateur sur le volet foncier (ex. AFU de projet) et fiscal (Taxe d'aménagement majorée ou bien encore dégrèvement de la taxe foncière), l'usage

des matériaux, les modes de faire (ex. habitat participatif), la mobilisation d'une filière locale de la construction/réhabilitation (ex. groupement de commande)

• Evaluer le retour d'expérience en faisant valoir les résultats obtenus de ces chantiers et opérations pilotes sous forme de bâtiments témoins à visiter.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



Modalités d'évaluation

- Estimation du nombre de travaux réalisés
- Nombre d'opérations pilotes



Jury de concours : 100 000 € (investissement)
 Chantiers écoles : 80.000 € (investissement)



Partenaires

Etat ● Conseil Départemental ● Conseil régional ● ADEME ● ANAH ● Action Logement ● EPF ● Caisse des dépôts ● CAPEB ● Artisans et entreprises locaux du bâtiment ● Comité Local pour le Logement ● Union nationale de la propriété immobilière ● Union des commerçants ● Organismes HLM ● Promoteurs ● Aménageurs ● SPL Clermont Auvergne ●

Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

- 2019 : Lancement d'un appel à projets
- + Atelier projet
- 2020-2024 : opérations pilotes

En lien avec ...

- Fiche Action N°10
 - Fiche n°4.2
- Fiche 12.1: Maison de l'Habitat

PLH Vichy Communauté 2020-2025 - Programme d'Actions

Orientation 2

Adapter et diversifier l'habitat pour répondre aux besoins des habitants

Fiche Action 4



Produire une offre de logements adaptée et attractive répondant à la demande des jeunes ménages



Contexte & Objectifs

Contexte

L'agglomération de Vichy connait une chute des ménages avec enfants (-168 entre 2009 et 2014), tandis que la part des personnes seules continue de progresser de manière significative. Dans le cœur urbain, les couples avec enfants représentent aujourd'hui 15% des ménages (contre 49% de personnes seules). Le maintien des jeunes ménages en cœur de ville est par conséquent un défi majeur.

Objectifs

Vichy Communauté souhaite endiguer le phénomène et profiter de son cadre de vie et de sa localisation attractive pour attirer de jeunes ménages.



4-1: Lancer une enquête auprès des jeunes ménages



> 4-2 : Lancer un appel à projets auprès des promoteurs



4-1 : Lancer une enquête auprès des jeunes ménages



Moyens d'action et Outils

Lancer une enquête auprès des jeunes ménages installés à la périphérie de la ville, d'une part, et auprès des entreprises du territoire, d'autre part, afin de cerner les besoins et les attentes des jeunes ménages et des jeunes actifs en matière de logement, afin de disposer d'un cahier des charges à remettre aux promoteurs-investisseurs. Cette étude devra également éclairer sur les valeurs locales de l'immobilier et les capacités d'investissement des ménages (typologie de produit, budget...).



Porteurs de l'action

Vichy Communauté



Communes ● Promoteurs et aménageurs ● Agence d'Urbanisme Clermont Métropole ● SPL Clermont Auvergne ● Association régionale HLM



Modalités d'évaluation

 Réalisation de l'enquête ménages/jeunes actifs



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

• 2019-2020 : réalisation de l'enquête



■ Fonctionnement : 20K€

En lien avec ...

- Fiche Action N°2 : Réinvestir les centralités
 - Fiche Action N°3.1: Opérations habitat



4-2 : Lancer un appel à projets auprès des promoteurs



Moyens d'action et Outils

Lancer un appel à projets auprès de promoteurs et d'aménageurs dans le but de faire émerger dans le cœur urbain de nouvelles formes urbaines disposant des qualités du pavillon (petit jardin, garage, budget abordable...) qui reste la valeur refuge des jeunes ménages avec enfants.

Par ailleurs, à titre expérimental, et en lien avec l'EPF, Vichy Communauté prévoit d'expérimenter la commercialisation de plateaux à réhabiliter et à céder à des promoteurs et/ou des bailleurs sociaux pour procéder à la requalification et à la réhabilitation des immeubles partiellement déconstruits par l'EPF.

Dans le même registre d'idées, l'intercommunalité s'emploiera à intéresser les promoteurs et les bailleurs à la vente d'immeubles à rénover (VIR), dispositif fortement subventionné par l'ANAH.



Porteurs de l'action

Partenaires

- Vichy Communauté
- EPF Smaf

- Collectivités
 Bailleurs sociaux
 Promoteurs
- Agences immobilières



Modalités d'évaluation

Appels à projets publiés



2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

2021 : appels à projets



• Investissement : 50K€

En lien avec ...

 Fiche Action N° 11 : Stratégie foncière

Fiche Action 5



Soutenir le devéloppement d'une offre de logements abordables pour les habitants



Contexte & Objectifs

Contexte

Quatre communes de l'agglomération sont aujourd'hui assujetties aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Il s'agit des communes de Vichy, Cusset, Bellerive-sur-Allier et Saint Germain des Fossés. Avec 3 300 habitants au 1er janvier 2015, la commune de Creuzier-le-Vieux pourrait être prochainement concernée par cette obligation.

A Vichy, le logement social représente 16% des résidences principales. La ville-centre est la seule tenue par une obligation de rattrapage, les trois autres communes atteignant déjà le seuil de 20% de logement social.

Ces dernières années, le logement social s'est beaucoup développé dans les petites communes de l'agglomération de Vichy, sous forme de constructions individuelles situées dans des zones d'extension urbaine, alors que les centres anciens souffrent de vacance, et offrent du foncier à recycler.

Objectifs

En lien avec la politique générale de redynamisation des cœurs de ville et des centres-bourgs, l'agglomération de Vichy souhaite encourager les bailleurs sociaux à développer leurs programmes dans les centres anciens et à privilégier la mise en oeuvre d'opérations de type démolition-reconstruction ou bien d'acquisition-amélioration permettant de contribuer au renouvellement du paysage bâti dans les quartiers anciens qui se dégradent.



5-1 : Aider la production d'opérations nouvelles de logement social



5-2 : Accélérer le conventionnement (avec ou sans travaux) de logements avec l'ANAH



5-1 : Aider la production d'opérations nouvelles de logement social



Moyens d'action et Outils

La production de logements locatifs sociaux sera axée prioritairement sur :

- Les communes ayant l'obligation de disposer de 20% de logement social (article 55 de la loi SRU).
- Les communes du cœur urbain et les pôles d'équilibre.
- Les centres-bourgs.

Les zones à urbaniser (AU) connectées avec le centre ancien de la commune et encadrées par une

orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Afin de tenir la cohérence avec les objectifs énoncés dans les PLU en termes de mixité sociale, il est précisé que : "les opérations nouvelles de logement social dans les pôles de proximité sont envisageables mais qu'elles devront répondre à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme ou bien s'inscrire dans un projet d'aménagement d'ensemble ; elles devront également être connecté à la centralité de la commune, dans un rayon proche du centre-bourg et facilement accessible en modes doux."

En cohérence avec la politique générale de redynamisation des cœurs de ville et des centres-bourgs, la stratégie locale sera orientée vers les opérations de logement social qui permettront de contribuer au renouvellement du tissu urbain, et à la résorption d'un habitat vacant et/ou dégradé.

Sont fléchées les opérations de démolition-reconstruction et d'acquisition-amélioration situées dans

le cœur des villes ou les centres-bourgs. Le programme de logement social devra comprendre un minimum de 40% de logements très sociaux (agréé et financé par un prêt à usage locatif aidé d'intégration : PLAI).

La politique financière de Vichy Communauté en matière de logement social s'articulera autour de deux types d'aides :

1. Aides à la pierre

- Pour les opérations de démolition-reconstruction ou de changement d'usage, le montant de l'aide (plafonnée à 100 000 € par
- opérateur) est fixé à :

 4 000 € par logement de type PLUS ou PLAI
 Majoration de 2 000 € par logement produit sur les communes SRU
- Majoration de 1 000 € par logement de type
- Pour les opérations d'acquisitionamélioration,

- le montant de l'aide est fixé à :

 2 000 € par logement de type PLUS ou PLAI

 Majoration de 2 000 € par logement produits sur les communes SRU

Majoration de 1 000 € par logement de type

2. Garanties d'emprunts

la garantie des emprunts contractés par les organismes de logement social auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ou autres organismes bancaires.

Les conditions d'attribution de chacune de ces aides seront définies dans le règlement financier adopté par Vichy Communauté, concomitamment au PLH



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



Aides à la pierre : 1 M€ en investissement (à parité avec les communes) dont 500 000 € pour Vichy Communauté

En lien avec ... Fiche Action N° 5.2: Conventionnement ANAH



Partenaires

Etat ● Organismes HLM ● Conseil Départemental • CDC



Modalités d'évaluation

Nombre de logements sociaux produits / financés par an



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Toute la durée du PLH



5-2 : Accélérer le conventionnement (avec ou sans travaux) de logements avec l'ANAH, en s'appuyant sur le réseau local des agences immobilières et sur Action Logement



Moyens d'action et Outils

Le conventionnement (avec ou sans travaux) est un levier de production de logements à loyer et charges maîtrisés dans le parc privé.

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires bailleurs et repose sur un mécanisme simple. En signant une convention avec l'Anah, le bailleur s'engage à louer son ou ses logements à des ménages aux ressources et à un loyer modéré. En contrepartie, le bailleur signataire de la convention bénéficie de subventions et d'un avantage fiscal.

Le conventionnement du parc locatif privé fait partie des objectifs prioritaires des OPAH portées par la Communauté d'Agglomération. Sur la période (2014-2018), le dispositif a permis de créer 180 logements à loyer maîtrisé dans le parc privé. L'objectif est de doubler le résultat sur la prochaine période du PLH (2020-2025).

Dans l'objectif d'un déploiement local du dispositif, une prime locale de 1 500 € par logement conventionné avait été instaurée en 2014 par la Communauté d'Agglomération. En cohérence avec les objectifs de production de logement social déterminés dans le nouveau PLH, la prime de conventionnement versée aux propriétaires bailleurs sera renouvelée sur les 6 ans à venir.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes
- ANAH



Action Logement ● Agences immobilières ● Etat ● Propriétaires Bailleurs



Modalités d'évaluation

 Nombre de conventions signées par les propriétaires bailleurs avec l'ANAH



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

2019/2024



- Equipe chargée de l'animation des futures OPAH
- Budget : cf FA 1-1

En lien avec ...

• Fiche Action N° 1.1 : OPAH-OPAH/RU

PLH Vichy Communauté 2020-2025 - Programme d'Ac

Fiche Action 6



Renforcer l'attractivité du parc locatif social



Contexte & Objectifs

Contexte

Vichy Communauté dispose d'un parc de 5 600 logements conventionnés, accueillant 13.5% de la population.

Celui-ci est inégalement réparti entre les communes et au sein même des communes. En effet, le parc HLM est essentiellement situé dans le cœur urbain (83%) et les pôles d'équilibre (11%).

Au sein du cœur urbain, il est en outre concentré dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) et dans les quartiers en veille active (QVA) qui regroupent un patrimoine caractéristique des années 60 : grands ensembles constitués de tours et de barres, déconnectés de leur environnement urbain, dépourvus de diversification de l'habitat, de commerces et de services.

Bien qu'ils offrent des conditions de logement très abordables en plein cœur urbain, les quartiers prioritaires de la ville « Cœur d'Agglomération » et « Les Ailes », ainsi que les quartiers en veille active « Le Golf », « Champ du Bois » et « Clair Matin » sont en perte de mixité sociale. Leurs formes urbaines (tours et barres) manquent d'attractivité pour les ménages les plus solvables qui s'en détournent au profit d'un habitat individuel.

On constate en effet que les écarts se creusent entre les quartiers du Contrat de Ville et les autres quartiers du cœur urbain. Le taux de précarité (<40% des plafonds HLM) oscille autour de 54% dans ces quartiers contre 42% sur le reste du cœur urbain.

On assiste à une ségrégation du parc locatif social et des publics qui l'occupent.

Objectifs

A travers la convention intercommunale des attributions signée le 26 octobre 2018, la Communauté d'agglomération a pour ambition de :

- veiller à une répartition équilibrée du parc locatif public au sein de l'agglomération, des communes et des quartiers prioritaires de la ville
- Stimuler la mixité sociale au sein des quartiers prioritaires de la ville



6-1 : Mettre en œuvre le PRU de Presles et concrétiser l'objectif de diversification de l'offre de logements



▶ 6-2: Renforcer la mixité sociale dans le parc HLM par les attributions



6-1 : Mettre en œuvre le PRU de Presles, et notamment concrétiser l'objectif de diversification de l'offre de logements



Moyens d'action et Outils

La première convention NPNRU du territoire a été signée en septembre 2018. Elle comporte un engagement fort en termes de diversification de l'habitat.

La stratégie de diversification inscrite dans le PRU de Presles repose sur la programmation de 162 logements neufs représentant une variété de formes urbaines afin de répondre à une demande la plus large possible. La programmation s'équilibre entre des maisons de ville, du logement intermédiaire, du petit collectif et des lots à bâtir.

La livraison des nouveaux espaces publics est prévue en deux tranches opérationnelles (première tranche entre 2018 et 2020 ; seconde tranche entre 2021 et 2022). La commercialisation des logements se fera en suivant ce calendrier car le changement d'image produit par la transformation des espaces publics du quartier constitue un préalable à la commercialisation de logement pour de nouveaux segments de clientèle.

Afin d'encourager la diversification résidentielle au sein du quartier de Presles, la communauté d'agglomération prévoit de réunir l'ensemble des promoteurs, des agences immobilières et des notaires pour présenter très en amont le programme d'aménagement du quartier. Un appel à projets diffusé aux promoteurs permettra de calibrer les premières opérations. Entre 2020 et 2023, les 70 premiers logements situés en dehors des emprises EDF devraient pouvoir être développés.

Les lots dédiés à la production de logements (ou de logements et d'activités) prévus entre le boulevard urbain et la rue Boubet seront commercialisés après 2021. Les études de dépollutions permettront de définir précisément la nature des constructions. Les appels à projets promoteurs relatifs à la seconde phase seront lancés une fois l'ordre de service engageant la dernière phase de travaux d'espaces publics délivré.

On peut estimer que les livraisons de l'ensemble des programmes neufs et de réhabilitation seront effectives en 2026.



Porteurs de l'action

Vichy Communauté et Ville de Cusset



Partenaires

ANRU ● Organismes HLM ● Caisse des Dépôts et des Consignations ● Anah ● Promoteurs et aménageurs ● Agences immobilières ● Notaires ● Action logement ● Conseil départemental ● Conseil Régional



Modalités d'évaluation

 Indicateurs de suivi de la convention NPNRU de Presles



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Toute la durée du PLH



- Equipe projet du PRU de Presles
- Investissement : appel à projet 50k€
- Investissement : Convention NPNRU, 43 M€ (dont 16M€ pour Vicuy Communauté)

En lien avec ...

● Fiche Action N° 5:
Offre de logements
abordables



6-2 Renforcer la mixité sociale dans le parc HLM par les attributions



Moyens d'action et Outils

Si l'attractivité du parc HLM passe par la qualité de l'offre et des aménagements du quartier, elle passe aussi par une occupation sociale diversifiée, qui dépend de la politique d'attributions des logements menée par les bailleurs sociaux.

En lien avec les organismes de logement social et Action Logement, la Communauté d'agglomération porte une politique d'attributions visant à tendre vers un plus grand équilibre social au sein des résidences HLM. Les objectifs de cette récente politique, et les engagements pris par les organismes de logement social afin de restaurer la mixité sociale dans le parc locatif social, ont été traduits dans une convention intercommunale d'attributions signée le 26 octobre 2018.

L'action de l'agglomération dans les 6 ans consistera à veiller à la bonne application de cette convention. Elle s'attachera à mettre en œuvre les mesures de suivi et d'évaluation prévues dans la convention, et à réunir au moins une fois par an la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour un suivi des résultats et des engagements pris par les organismes de logement social.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Préfecture de l'Allier



Partenaires

Communes ● Bailleurs sociaux ● Action Logement ● Conseil départemental de l'Allier ● Association du Fichier partagé des bailleurs sociaux d'Auvergne (AFPBSA) ● ADILO3 ● Associations de locataires



Modalités d'évaluation

- Indicateurs de suivi de la convention intercommunale d'attributions
- Réunion de la conférence intercommunale du logement



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Toute la durée du PLH



Moyens humains et financiers

Service habitat de Vichy Communauté

- Fiche Action N° 5:
 Offre de logemet abordable
 - Fiche Action N° 13-2 : Instance d'Evaluation



> Relever le défi du vieillissement de la population



Contexte & Objectifs

Contexte:

L'Agglomération connaît une accentuation de l'espérence de vie de sa population. Sur la période 2010-2015, on relève, en effet, une progression notable des 65-79 ans (+1 100 habitants) et des 80 ans et plus (+600).

Ce vieillissement est plus prononcé sur le cœur urbain, ainsi que sur les franges et du territoire communautaire.

Une majorité des seniors dispose de revenus modestes, voire très modestes.

En outre, dans certaines zones notamment dans la montagne bourbonnaise où le vieillissement est marqué, on constate un éloignement préjudiciable des services des seniors.

Objectifs:

- Proposer une nouvelle offre de logement pour les seniors, adaptée et attractive en termes de prix et de proximité de services
- Développer l'offre de petits logements (T2) avec rez-de-jardin dans le parc HLM
- Permettre aux personnes vieillissantes de se maintenir dans leur domicile



7-1 : Réaliser un diagnostic sur le logement des seniors permettant d'identifier les segments d'habitat manquants sur le territoire



7-2 : Adapter les logements au vieillissement et à la perte d'autonomie



7-3: Expérimenter avec les organismes HLM des projets d'habitat seniors innovants, offre alternative à la structure médicalisée



7-1 : Réaliser un diagnostic sur le logement des seniors



Moyens d'action et Outils

Afin de mieux connaître les besoins actuels et à venir en matière d'habitat pour les personnes agées, le PLH prévoit de :

- Etudier les besoins des personnes âgées en matière d'habitat
- Identifier avec les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux les réponses aux besoins sur la production neuve
- Tester auprès des personnes âgées les freins et les leviers (économiques, sociaux, psychologiques, familiaux...) pour améliorer leurs parcours résidentiels avant l'EPHAD
- Animer un partenariat avec les communes pour les accompagner dans l'identification des besoins en habitat seniors et identifier les localisations préférentielles pour les projets.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Organismes HLM



Partenaires

Etat ● Conseil départemental ● Anah ● Caisse des Dépôts ● CCAS ● associations ● CRAM ● ARS ● CLIC Vichy ● Caisse de retraite ● promoteurs

Modalités d'évaluation

Réalisation du diagnostic



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

• 2020: réalisation du diagnostic



 Frais d'étude sur les besoins en logements des seniors : 35 000 €

- Fiche Action N°4 : Offre de logements adaptée
- Fiche Action N°5 :
 Offre de logements abordables



7-2 : Adapter les logements au vieillissement et à la perte d'autonomie



Moyens d'action et Outils

Cette action consiste à :

- Reconduire l'aide aux propriétaires occupants dans le cadre de l'OPAH
- Poursuivre le partenariat avec les caisses de retraite pour le financement de ce type de travaux
- Faire connaître le dispositif d'adaptation dans le parc privé mis en œuvre dans l'OPAH
- Définir avec les bailleurs sociaux des orientations et objectifs, à la fois quantitatifs et qualitatifs, d'adaptation et de mutation (pour les ménages seniors en sous-occupation) dans le parc social



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Organismes HLM



Etat ● Conseil Départemental ● Anah ● Caisse des Dépôts ● CCAS ● associations ● CRAM ● ARS ● CLIC Vichy ● Caisse de retraite ● promoteurs



Modalités d'évaluation

- Nombre de dossiers Autonomie
- OPAH Types et montant des travaux d'adaptation réalisés



2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Toute la durée du PLH



• Aide autonomie : cf prochaine convention OPAH (2020-2025)

En lien avec ...

Fiche Action N° 1.1:
 OPAH/OPAH-RU



7-3: Expérimenter avec les organismes HLM des projets d'habitat seniors innovants, offre alternative à la structure médicalisée



L'objectif de cette action du PLH de Vichy Communauté est de :

- Accompagner un organisme HLM dans la réalisation d'un habitat locatif intermédiaire, entre la maison individuelle et l'EPHAD, qui associe les seniors dans la conception et offre une formule à la fois innovante et attrayante pour le territoire (habitat participatif, intergénérationnel, colocation...) pour les seniors les plus modestes.
- Conventionner, avec une association ou bien un CCAS, pour assurer une veille de bienveillance auprès des résidents, et proposer des services communs.



Porteurs de l'action



- Vichy Communauté
- Bailleurs sociaux

Etat ● Conseil Départemental ● Anah ● Caisse des Dépôts ● CCAS ● associations ● CRAM ● ARS ● CLIC Vichy ● Caisse de retraite ● Promoteurs



Modalités d'évaluation



- Nombre de programmes neufs de résidences seniors portés par les bailleurs sociaux
- Nombre de logements créés (sociaux et privés) pour seniors
- 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Toute la durée du PLH



Service habitat de Vichy Communauté

En lien avec ...

 Fiche Action N°5 :
 Offre de logements abordables



Mettre en œuvre les objectifs fixés par le futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2020-2025)



Contexte & Objectifs

Contexte

La réalisation et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage est une compétence de la communauté d'agglomération depuis sa création en 2002.

Vichy Communauté gère actuellement trois équipements :

- Deux aires permanentes d'accueil pour les petits circulants, situées à : Hauterive – capacité de 16 places de caravanes (ouverte depuis 2012) Saint Yorre – capacité de 12 places de caravanes (ouverte depuis mars 2018)
- Une aire de grand passage, située à : Charmeil – capacité de 80/90 places – 3.6 ha (ouverte en 2007)



8-1: Evaluer les besoins actuels et futurs d'accueil des gens du voyage dans l'agglomération de Vichy.



8-2 : Rechercher un terrain à louer pour répondre à la demande d'accueil temporaire et exceptionnelle des très grands passages.



8-3 : Recenser les besoins et rechercher des réponses à la sédentarisation des gens du voyage



8-1 Evaluer les besoins actuels et futurs d'accueil des gens du voyage dans l'agglomération de Vichy



Moyens d'action et Outils

L'aire de grand passage de Charmeil, ainsi que les deux aires d'accueil de Hauterive et de Saint-Yorre sont actuellement confiées à un prestataire extérieur, qui assure un dispositif de gestion et de gardiennage, au moins six jours par semaine, permettant d'assurer grâce à une présence quotidienne non nécessairement permanente, la gestion des arrivées et des départs, le bon fonctionnement de l'aire d'accueil ainsi que la perception des droits d'usage.

Si l'aire d'accueil de Saint-Yorre est récente (ouverture en mars 2018), l'aire d'Hauterive est opérationnelle depuis 2011. La gestion de ces deux équipements permet d'avoir une bonne connaissance de la demande d'accueil des gens du voyage qui s'exprime dans l'agglomération de Vichy.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2012-2018) avait fixé le besoin complémentaire à 28 places de caravanes dans l'agglomération de Vichy pour répondre à la demande d'accueil des petits groupes de circulants.

Ce deuxième schéma arrive à terme. Un nouveau schéma va être élaboré. La communauté d'agglomération s'impliquera dans le diagnostic, et plus particulièrement dans l'évaluation des besoins réels du territoire pour l'accueil des petits circulants, en participant aux groupes de travail qui seront mis en place par l'Etat et le Département.

Une solution provisoire a été d'ores et déjà trouvée avec la mutualisation de 20 places de caravanes sur la Communauté des communes de St Pourçain Sioule Limagne.



Porteurs de l'action

- - **Partenaires**

- Vichy Communauté
- Prestataire gestionnaire

Etat • Conseil départemental de l'Allier



Modalités d'évaluation

 Participation aux réunions d'élaboration du nouveau schéma



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

• Dès 2019



Service Habitat de Vichy Communauté



8-2 Rechercher un grand terrain à louer pour une occupation temporaire afin d'accueillir les grands passages



Moyens d'action et Outils

L'aire de grand passage de Charmeil n'est pas en capacité d'accueillir les groupes constitués de plus de 100 caravanes.

Afin de faire face à ce besoin occasionnel, qui peut se produire au moins une fois par an, Vichy Communauté envisage de rechercher un terrain à louer, pour une occupation occasionnelle et temporaire.

Actions du PLH:

• En lien avec les communes, rechercher un terrain privé à louer durant la période estivale, d'une superficie d'au moins 5 hectares afin de pouvoir accueillir les très grands passages :



Porteurs de l'action



Vichy Communauté

Communes ● Conseil départemental ● Etat



Modalités d'évaluation

- Nombre de réunions du groupe de travail
- Nombre de contrats de location



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

● Toute la durée du PLH



Location du terrain : A définir

En lien avec ...

● Fiche Action N° 12.3:
Contractualisation avec les communes



8-3 Recenser les besoins et rechercher des réponses à la sédentarisation des gens du voyage



Moyens d'action et Outils

Aujourd'hui, l'enjeu local ce n'est pas l'accueil mais la sédentarisation des gens du voyage.

On compte de nombreuses familles sédentarisées dans l'agglomération de Vichy (environ 250), le plus souvent installées en effet dans des zones naturelles, de surcroît inondables, au sein desquelles elles ont parfois fait construire. Ce qui pose naturellement des problèmes de légalité du point de vue de l'occupation des sols.

La sédentarisation des gens du voyage doit être mieux cernée et les besoins bien évalués afin de rechercher les solutions les plus appropriées au territoire.

Actions du PLH:

• Vichy Communauté participera au groupe de travail mise en place dans le cadre de la révision du schéma départemental sur la problématique de la sédentarisation.



Porteurs de l'action



■ Etat
 ■ Conseil départemental

3 agglomérations de Vichy, Moulins et Montluçon



Modalités d'évaluation

Nombre de réunions du groupe de travail



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

• 2019-2020 : mise en place des groupes de travail



Service habitat de Vichy Communauté

En lien avec ...

 Fiche Action N°5 :
 Offre de logements abordables



Répondre aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles



Contexte & Objectifs

Contexte

- Le département de l'Allier ne dispose pas actuellement d'une offre de logements gérés par un organisme d'intermédiation locative assez conséquente. Ce type de dispositif permet pourtant de répondre à un certain nombre de problématiques pour la partie la plus fragile des occupants du parc locatif privé.
- Concernant l'hébergement d'urgence, on dénombre 5 places d'abri de nuit sur le secteur de Vichy, gérées par des petites structures adossées au CHRS. D'autres dispositifs ont été développés depuis 2017, afin de pallier les nuitées à l'hôtel, entre 2014 et 2017. Ainsi il a été décidé d'ouvrir des nuitées en secteur diffus. Cela représente 4 appartements (parc des bailleurs sociaux) pour le secteur de Vichy.

Objectifs:

- Accompagner le développement des offres de logements gérés par des organismes d'intermédiation locative
- Accompagner la mise en oeuvre du futur PDALHPD



9-1 : Disposer d'un organisme d'intermédiation locative dans le parc privé



9-2 : Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence



9-1 : Disposer d'un organisme d'intermédiation locative dans le parc privé



Moyens d'action et Outils

L'intermédiation locative permet de favoriser l'accès au logement des publics fragiles. Elle consiste à sécuriser la relation locative entre le propriétaire et l'occupant en positionnant un tiers social.

Dans une logique de prévention, le tiers social assure une mission de gestion locative sociale vis-à-vis de l'occupant, qui peut aller jusqu'à un suivi individualisé.

Dans le département de l'Allier, il n'existe pas ce type de structure de nature à assurer cette fonction d'intermédiaire.

Vichy Communauté propose d'initier une réflexion sur l'opportunité de créer une Agence Immobilière Sociale (AIVS) ou autre structure pour remplir ce rôle de tiers social, avec les services de l'Etat et du Département chargés du PDALPDH.



Porteurs de l'action

Etat / DDCSPP ● Conseil départemental ● Vichy Communauté



ANEF 63 ● SOLIHA



Modalités d'évaluation

Nombres de réunions de travail



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

• 2019-2020 : Structuration d'un réseau départemental

2021 :Etude d'opportunité d'un AIVS



Service Habitat de Vichy Communauté

- Fiche Action N°1.1: OPAH/OPAH-RU
- Fiche Action N°5.2 :
 Conventionnement ANAH



9-2 Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence



Moyens d'action et Outils

La demande en matière d'offre d'hebergement d'urgence est toujours grandissante, le futur PDAL-HPD prévoit de passer des marchés hôteliers pour avoir des coûts compétitifs et afin de stabiliser un nombre de places sur lesquels il pourra s'engager et afin de réguler les demandes.

Vichy Communauté accompagnera la mise en oeuvre du PDALHPD.

L'Agglomération aura pour rôle de faciliter les actions prévues dans le futur plan de 2020/2025 et de veiller à l'évolution du rapport entre l'offre et la demande en matière d'hébergement d'urgence.



Porteurs de l'action

Partenair

Etat • Conseil Départemental

Vichy communauté • Communes



Modalités d'évaluation

Nombre de places d'hébergement créées



2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

• Toute la durée du PLH



Service habitat de Vichy Communauté

En lien avec ...

● Fiche Action N° 9.1:

Orientation 3

Promouvoir un habitat durable et performant



Massifier l'amélioration de la qualité et des performances énergétiques du parc existant



Contexte & Objectifs

Contexte

La rénovation énergétique des logements est un réel enjeu local au regard de l'ancienneté du parc privé existant. En effet, un tiers des logements date d'avant-guerre dans l'agglomération de Vichy. Améliorer la qualité du parc existant est indispensable pour l'attractivité du territoire, mais aussi d'un point de vue social et environnemental. C'est la raison pour laquelle la Communauté d'Agglomération a décidé de renforcer massivement les moyens consacrés à la rénovation énergétique du parc privé.

En complément des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Vichy Communauté s'est dotée d'une Plateforme territoriale de rénovation energétique afin d'accompagner les ménages dépassant les plafonds de l'ANAH.

Objectifs

L'objectif est à présent d'accélérer la dynamique avec la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique (PTRE).

L'ambition locale est très forte puisqu'elle vise à faire en sorte que les futures OPAH et la PTRE constituent à court terme un véritable service public de la performance énergétique, permettant d'atteindre la réhabilitation de 1 200 logements privés sur toute la durée du PLH.



10-1 : Conforter l'activité de la Plateforme Territoriale de Renovation Energétique (PTRE)



10-2: Promouvoir l'éco-rénovation



10-3 : Etablir un référentiel définissant les objectifs quantitatifs et qualitatifs d'un habitat durable



10-4 : Sensibiliser et informer les porteurs de projets ainsi que les habitants à l'éco aménagement et à l'éco construction



10-1 : Conforter l'activité de la Plateforme Territoriale de Renovation Energétique (PTRE)



Moyens d'action et Outils

Créée le 1er janvier 2018, la plateforme de rénovation énergétique de Vichy Communauté constitue un maillon essentiel de la Maison de l'Habitat, installée à l'Hôtel d'Agglomération. En lien avec l'ADILO3 (Agence Départementale d'Informations sur le Logement), la PTRE informe, conseille, guide et accompagne les particuliers dans la rénovation de leur logement. Outre des conseils techniques gratuits, l'intercommunalité apporte également une aide aux travaux.

Cette aide s'adresse aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Les copropriétés peuvent également bénéficier de l'aide.

Après une phase de concertation et d'informations des artisans, des communes, des agences immobilières..., elle entre progressivement en phase opérationnelle.

L'action du PLH vise à : renforcer l'équipe d'animation de la PTRE, actuellement composée d'un seul conseiller en énergie, afin d'atteindre les objectifs de réhabilitation de logements (600 logements en

Objectif du PLH: renforcer la qualité de ce service en dévelopant une solution en ligne et en renforçant l'équipe.



Porteurs de l'action



Vichy Communauté

Communes ● Région Auvergne Rhône Alpes ● ETAT-ADEME ● Espace Info Energie ● ADIL 03 ● ANAH • Administrateurs de biens • Confédération des artisans : CAPEB/FFB ●



Modalités d'évaluation

- Nombre de dossiers financés
- Montant des travaux réalisés

	Calendrier Prévisionnel							
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		

Toute la durée du PLH



Movens humains : 2 ETP

● Fonctionnement : 500 000 € dont 90 000 € à la

charge de Vichy Communauté

- Fiche Action N°1.1: OPAH/OPAH-RU
- Maison de l'Habitat



10-2: Promouvoir l'éco-rénovation



Moyens d'action et Outils

A partir de la mise en place d'un bonus :

En tant que territoire labellisé à énergie positive et croissance verte, Vichy Communauté a mis en place avec la Région un bonus de performance énergétique afin de soutenir les ménages dans leur projet de rénovation

Géré par la PTRE, le montant de ce bonus peut atteindre jusqu'à 3 000 € par logement conformément aux conditions d'attribution définies par délibération du conseil communautaire du 8 Mars 2018 lors de la création de la PTRE.

Montant du bonus de performance énergétique

La prime de base est fixée à 1 500 euros par logement.

Le bonus peut être majoré d'une prime complémentaire de 750 à 1 500 euros lorsque le projet répond aux critères suivants :

- le logement se situe dans le centre-ville ou le centre-bourg (selon le périmètre délimité par la commune)
- le programme de travaux prévoit l'utilisation de matériaux bio-sourcés ou d'éco-matériaux

Bénéficiaires de la prime

Cette prime est attribuée aux propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, dépassant les plafonds de ressources de l'ANAH concernant les ménages modestes en Région Auvergne Rhône Alpes.

Conditions d'éligibilité

Pour bénéficier de cette prime locale, le propriétaire devra :

- entreprendre un bouquet de travaux cohérents dont la réalisation sera simultanée (au minimum 2 actions de travaux au choix dans la liste des travaux éligibles ci-dessous)
- permettre une amélioration de 35% d'économie d'énergie
- respecter les performances minimales figurant dans les tableaux ci-dessous par type de travaux

A partir de la structuration d'une filière locale « matériaux sains » :

Parallèlement, l'agglomération prévoit d'aider à la structuration de la filière des matériaux sains. L'action consiste à :

- Mobiliser et rassembler les fournisseurs locaux d'éco-matériaux ou de matériaux bio-sourcés
- Mieux faire connaître la filière et ses fournisseurs
- Mettre en relation les fournisseurs avec les artisans



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Région Auvergne Rhône Alpes
- ETAT-ADEME



Modalités d'évaluation

Nombre de bonus versés

En lien avec ...

• Fiche Action N° 3.1 : Opération habitat pilote



Partenaires

Confédération des artisans : CAPEB/FFB ● Architectes ● Maîtres d'œuvre ● CAUE



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Toute la durée du PLH



 Prime à la rénovation : 1.5 M€ (dont 750 000 € pour Vichy Communauté)



10-3 : Etablir un référentiel définissant les objectifs quantitatifs et qualitatifs d'un habitat durable



Moyens d'action et Outils

Vichy Communauté souhaite mettre en place un groupe de travail constitué de partenaires divers pour :

- Définir le cahier des charges référentiel sur l'habitat durable ainsi que les objectifs de production pendant la durée du PLH
- Elaborer des conditions d'aide à la maitrise d'ouvrage de l'agglomérationpour les porteurs de projets.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



- ADIL 03 Etat ADEME Bailleurs sociaux
- ◆ Associations et porteurs de projets
 ◆ Aménageurs et lotisseurs
 ◆ Promoteurs, architectes, constructeurs
 ◆ CAUE 03



Modalités d'évaluation

- Suivi des groupes de travail
- Cahier des charges rédigé



2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

2019-2020 : Groupe de travail2021 : Réalisation du référentiel

Moyens humains et financiers

• 30 000 € en investissement

- Fiche Action N° 3.1: Opération habitat pilote
- Fiche Action N° 4.2 : appel à projet promoteur



10-4 : Sensibiliser et informer les porteurs de projets ainsi que les habitants à l'éco-aménagemnt et à l'éco-construction



Moyens d'action et Outils

Au fil du temps, la Maison de l'Habitat est devenu un véritable guichet unique d'information et de sensibilisation qui doit :

- Permettre au grand public de s'informer sur les méthodes de construction durable, sur les aides financières existantes et sur les professionnels locaux pouvant répondre à leur demande
- Organiser des temps d'animation pour sensibiliser le grand public aux questions liées à l'éco-aménagement et l'éco-construction : maîtrise des consommations énergétiques et d'eau, promotion des énergies renouvelables, utilisation de matériaux sains, déchets de chantier...
- Proposer aux communes un parcours de rencontres / visites sur la restructuration durable des îlots d'habitat ancien délaissés et dégradés
- Promouvoir des formations en matière d'éco-aménagement et éco-construction à destination des professionnels



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



Modalités d'évaluation

- Nombre de porteurs de projets s'étant adressés à la maison de l'habitat
- nombre de projets aboutis



Partenaires

Maison de l'Habitat ● Etat ● ADEME ● Bailleurs sociaux ● Associations et porteurs de projets ● Aménageurs et lotisseurs ● Promoteurs, architectes, constructeurs ● CAUE



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

• Toute la durée du PLH



● Fonctionnement: 30 000 €

- Fiche Action N° 3.1: Opération habitat pilote
- Fiche Action N° 12.1 : Maison de l'Habitat



Mettre en place une stratégie foncière communautaire



Contexte & Objectifs

Contexte

Malgré une croissance modérée du parc de logement, une forte dynamique de la construction neuve à l'ouest du territoire est observée.

On constate d'importantes disparités à l'échelle de Vichy communauté au regard de l'évolution de construction neuve.

Parallèlement, les centralités urbaines affichent un manque d'attractivité lié à l'étalement urbain.

Objectifs

- Assurer une observation foncière sur l'ensemble du territoire, afin de conduire une politique foncière communautaire et répondre aux objectifs de production du PLH
- Identifier les potentiels fonciers à court et long termes
- Reconquérir les ilots dégradés
- Rendre concurrentiel le foncier en renouvellement vis-à-vis du foncier en extension, en soutenant l'équilibre des opérations et en facilitant leur maitrise
- Contenir l'étalement urbain et favoriser la politique de revitalisation et de reconquête des centralités



11-1: Maîtriser la consommation foncière dans les documents de planification



11-2 : Conduire une politique foncière active ciblée sur des sites stratégiques : suivi, observation, mobilisation des outils...



11-1 : Maîtriser la consommation foncière dans les documents de planification



Moyens d'action et Outils

- Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH. Il convient dès lors d'assurer cette compatibilité avec les objectifs de production de résidences principales (quantitatifs, qualitatifs et territorialisés) entérinés dans le PLH. Il s'agit d'informer et d'accompagner les communes lors de leur modifications ou révisions de leurs documents de planification pour inscrire les secteurs stratégiques d'habitat et traduire réglementairement les conditions de réalisation des objectifs du PLH de Vichy Communauté. Il conviendra en particulier, de veiller à la traduction dans les documents d'urbanisme des objectifs de mixité sociale (ER LLS / secteurs de mixité social plus autres outils ...).
- Assurer une veille active de la consommation foncière dans le cadre de la création d'un observatoire du foncier en lien avec l'EPF SMAF



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



Partenaires

EPF SMAF ● Etat ● SAFER ● Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole ● Organismes HLM ●



Modalités d'évaluation

Suivi annuel des consommations foncières



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Toute la durée du PLH



Moyens humains et financiers

 Service Urbanisme et habitat de Vichy Communauté

En lien avec ...

● Fiche Action N° 13.1:
Observation et suivi du
PLH



11-2 : Conduire une politique foncière active ciblée sur des sites stratégiques : suivi, observation, mobilisation des outils...



Moyens d'action et Outils

Le volet habitat est un des leviers d'un programme d'action foncière à conduire à l'échelle de l'agglomération. Le PLH prévoit de :

- Elaborer un diagnostic foncier et définir les secteurs stratégiques dans les centralités ainsi qu'en extension urbaine
- Définir la stratégie globale d'un programme d'action foncière, ainsi que les actions et/ou outils fonciers à conduire pour la sortie d'opérations sur chaque secteur stratégique
- Signer une convention cadre avec l'EPF SMAF avec fléchage des parcelles rapidement opérationnelles, susceptibles de débloquer le lancement de projets immobiliers de court terme
- Permettre aux organismes HLM d'effectuer des opérations de démolition reconstruction dans les centralités définis par les communes (CF. FA Fonds de recyclages foncier)



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



Modalités d'évaluation

 Bilan annuel des actions menées dans le cadre de la convention signée avec l'EPF



EPF SMAF ● Etat ● SAFER ● Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole ● Organismes HLM ●



2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Toute la durée du PLH



• fonctionnement : 80 000 €

En lien avec ...

 Fiches Action N° 2 et 3: Centralités

Orientation 4

Animer, mettre en œuvre et évaluer la politique habitat



Promouvoir, animer et mettre en œuvre



Contexte & Objectifs

Contexte

La Maison de l'Habitat dispose désormais d'une visibilité renforcée comme guichet unique des thématiques liées au logement.

Il convient néanmoins de faire connaître à un public, le plus large possible, la politique habitat de Vichy Communauté.

Objectifs

- Conforter la Maison de l'Habitat en tant que lieu d'informations, de conseils et d'accompagnement des particuliers, mais également des communes, dans leurs projets de requalification et d'amélioration du parc privé de logements
- Faciliter les objectifs de production de résidences principales entérinés dans le PLH
- Accompagner les communes
- Assurer l'efficience des actions conduites dans le cadre de ce PLH
- Insuffler une dynamique de concertation entre les acteurs du logement et mobiliser les compétences du territoire en matière d'habitat



12-1 : Promouvoir la Maison de l'Habitat comme lieu d'information, de conseils et d'accompagnement pour les habitants et les acteurs de l'habitat



12-2: Etablir un Plan de communication sur les 6 ans du PLH



12-1 : Promouvoir la Maison de l'Habitat comme lieu d'information, de conseils et d'accompagnement pour les habitants et les acteurs de l'habitat



Moyens d'action et Outils

Le PLH vise à définir et à mettre en place une stratégie d'animation de la Maison de l'Habitat pour faire connaître l'outil aux particuliers, aux professionnels de l'immobilier (constructeurs, aménageurs, banques, notaires, agences immobilières...) et aux secteurs du bâtiment et de l'artisanat :

- Créer un outil numérique simple d'utilisation pour dynamiser la rénovation de logements. Proposer un service d'autodiagnostic en ligne
- Faire découvrir des chantiers/travaux exemplaires ; communiquer sur ces réalisations (coûts, délais, corps de métier ...)
- Disposer d'un référentiel d'artisans (Cf fiche 10.2)
- Sensibiliser les communes à l'étendue des services de la Maison de l'Habitat (aide à l'amélioration de l'habitat, lutte contre l'habitat indigne...)



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



Modalités d'évaluation

- de contacts physiques à la Maison de l'habitat
- de visiteurs de la page internet liée au loge-
- de dossiers de rénovation suivis par l'OPAH et la PTRE.



Partenaires

Etat ● Conseil départemental ● Conseil régional ■ ADEME
 ■ ANAH
 ■ Action Logement
 ■ CAUE ADIL ● EPF ● Caisse des dépôts ● CAPEB ● Artisans et entreprises locaux du bâtiment Comité des banques • Union nationale de la

propriété immobilière



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Toute la durée du PLH



Service habitat de Vichy Communauté

- Fiches Action N° 1.1: OPAH/OPAH RU
- Fiches Action N° 2 et 3: Centralités
- Fiches Action N° 5.2: conventionnement ANAH



12-2: Etablir un Plan de communication



Moyens d'action et Outils

La mise en oeuvre du PLH necéssite de mettre en place une stratégie de communication permettant la diffusion régulière des actions du PLH auprès des populations, mais aussi des communes.

Il s'agit de se servir de la Maison de l'Habitat comme relais de communication et d'utiliser les périodiques, ainsi que les sites internet de Vichy communauté et de chaque commune pour promouvoir les dispositifs, ainsi que les outils mis en œuvre par le PLH.

Définir une stratégie de communication dés l'approbation du PLH jusqu'à la fin de ce dernier.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



Conseil Départemental ● ADEME ● ANAH

- Action Logement
 CAUE
 ADIL
 EPF SMAF



Modalités d'évaluation

Bilan triennal du plan de communication



2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

• Toute la durée du PLH



• Investissement : 60 000€

En lien avec ...

 Toutes les fiches du PLH



12-3: Contractualiser avec les communes de Vichy Communauté pour la mise en œuvre territorialisée des orientations du PLH



Moyens d'action et Outils

Cette mesure intervient dans le cadre de la convention signée entre Vichy Communauté et les communes concernant l'opération « Redynamisation centres-villes/ centres-bourgs ».

Pour les communes ayant signées le contrat de « redynamisation des centres-villes/centres-bourgs », il sera prévu un volet destiné à faciliter l'atteinte des objectifs de production de résidences principales.

Dans ce cadre seront définis les engagements réciproques, les actions spécifiques pour les communes et la Communauté d'Agglomération, ainsi que l'ingénierie de projet nécessaire à la mise en œuvre du PLH et de la stratégie foncière.



Porteurs de l'action

- Vichy Communauté
- Communes



Conseil Régional ● Etat ● Conseil Départemental



Modalités d'évaluation

 Nombre de contractualisations avec les communes fin 2019



2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

- 2019-2020 : Signature du contrat de redynamisation
- 2022 : Bilan triennal mi parcours



Service habitat de Vichy Communauté

En lien avec ...

Fiche Action N° 5 :
 Logements Abordables
 Fiche Action N° 11:
 Stratégie foncière



Suivre et évaluer les actions du PLH



Contexte & Objectifs

Contexte

- Vichy Communauté concentre un taux de vacance élevé dans les centralités du cœur urbain
- Une copropriété sur trois est potentiellement indigne
- Les ressources et les dynamiques foncières sont différentes entre les communes de Vichy Communauté
- Nécessité de lutter contre l'étalement Urbain et l'artificialisation des espaces

Objectifs

- Disposer d'outils ressources d'aide à la décision pour la conduite de la politique habitat de Vichy Communauté
- Le suivi et l'évaluation du PLH doit apporter à la fois de la cohérence entre les actions à mettre en œuvre, mais aussi de vérifier leur réalisation
- C'est à travers la montée en puissance ou la création d'observations régulières et ciblées que l'on peut mesurer l'avancée des effets des actions réalisées ou à réaliser au titre du PLH



13-1 : Déployer l'observation et le suivi : Logements vacants, foncier, copropriétés dégradées



> 13-2 : Mettre en place une instance d'évaluation



13-1 : Déployer l'observation et le suivi : Logements vacants, foncier, copropriétés dégradées



Moyens d'action et Outils

Renforcer les missions de l'Observatoire départemental et local de l'Habitat

- Instaurer un suivi annuel de la vacance : étude de pré-repérage statistique puis étude terrain afin d'analyser l'impact des mesures du PLH en la matière. L'évaluation et la qualification des logements vacants du territoire doivent permettre une classification de ces derniers en fonction de leur possible remise sur le marché
- Instaurer un suivi des copropriétés dégradées
- Suivi des objectifs de production territorialisés du PLH et de rattrapage SRU

Deployer un observatoire du foncier :

- Déploiement d'une Observation du foncière (dynamique du marché, évaluation des consommations foncières, définition des secteurs stratégiques et évaluation de la dureté foncière de ces derniers)
- Publication d'une étude annuelle destinée aux communes membres de Vichy communauté
- Mise en place d'un comité de pilotage présidé par la Vice-présidence de l'habitat de Vichy Communauté et regroupant l'ensemble des acteurs des logements, de l'aménagement et de l'habitat



Porteurs de l'action

Vichy Communauté



Partenaires

Communes ● Etat ● Adil 03 ● EPF SMAF ● CD03 ● Agence d'Urbanisme et de développement Clermont Métropole ● Professionnels du logement et du bâtiment ● Bailleurs sociaux ●



Modalités d'évaluation

- Evaluation des outils d'observations
- Production régulière (à définir) de publication sur l'observation



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Toute la durée du PLH



● Fonctionnement : 60 000€

En lien avec ...

 Toutes les fiches du PLH



13-2 : Mettre en place une instance d'évaluation



Moyens d'action et Outils

Le PLH prévoit d'instaurer un comité de pilotage restreint (membres à définir) se réunissant au moins une fois par an. Son rôle est d'évaluer les actions du PLH et de proposer éventuellement des ajustements (objectifs triennaux, objectifs de productions de résidences principales...).



Porteurs de l'action

Vichy Communauté



Partenaires

Communes ● Etat ● Adil 03 ● EPF SMAF ● Conseil Départemental ● Agence d'Urbanisme et de Développement Clermont Métropole ● Professionnels du logement et du bâtiment ●

Organismes HLM



Modalités d'évaluation

• Fréquence de réunions de l'instance d'évauation



Calendrier Prévisionnel

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

● 2019 : T0

2022 : Evaluation triennale



Service Habitat de Vichy Communauté

En lien avec ...

 Toutes les fiches du PLH

Synthèse

Synthèse de la politique habitat de

Connaître

Etat des Lieux, Diagnostics...

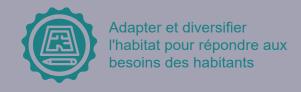
- Repérage vacance structurelle [2.4/13.1]
- Enquête logements jeunes ménages [4.1]
- Diagnostic logements séniors [7.1]
- Evaluation des besoins des GDV [8.1]
- Diagnostic foncier [11.2/13.1]

Prioriser

Etude de la faisabilité, Etude Pré-opérationnelle, Association de partenaires...

- Outil de reconquête des centre-bourgs et centre-villes [2.1]
- Appels à projets habitat pilotes [3.1]
- Aides à la production nouvelle de logement social [5.1]
- Réflexion sur les résidences séniors [7.3]
- Recherche d'un terrain de grand passage [8.2]
- Intermédiation locative [9.1]
- Hébergement d'urgence [9.2]
- Référentiel habitat durable [10.2]
- Promotion eco rénovation [10.3]
- Accompagnement des projets d'éco construction et d'éco aménagement [10.4]
- Consommation foncière [11.1]
- Stratégie foncière[11.2]
- Contractualisation avec les communes [12.3]





Vichy communauté (2020/2025)

Agir

Aide à la réalisation, Opérations, Réalisations

- OPAH/OPAH RU [1.1]
- Aides aux ravalements de façades [1.2]
- Bail à réhabilitation [1.3]
- Fonds d'aides au recyclage foncier [2.2]
- Aide à la primo accession [2.3]
- Action sur les logements vacants [2.4]
- Traitement habitat indigne [2.5]
- Convention Coeur de Ville [2.6]
- Opérations d'habitat pilote [3.1]
- Appels à projets Promoteurs [4.2]
- Aides à la production nouvelle de logement social [5.1]
- Conventionnement avec l'ANAH [5.2]
- PRU de Presles [6.1]
- Renforcer la mixité sociale [6.2]
- Adaptation logements séniors [7.2]
- Sédentarisation des GDV [8.3]
- PTRE [10.1]
- Action foncière [11.2]
- Contractualisation avec les communes [12.3]

Suivre

Observation, Evaluation, Monitoring...

- Maison de l'Habitat [12.1]
- Plan de communication [12.2]
- Mise en place d'ingénierie d'accompagnement et de mise en œuvre [12.3]
- Suivi de la vacance structurelle [13.1]
- Observation et suivi du foncier [13.1]
- Dispositif d'observation et de suivi [13.1]
- Instance d'évaluation [13.2]





Animer, mettre en œuvre et évaluer la politique habitat

Synthèse - Budget d'investissement et de fonctionne

Budget Global*: 18 235 000 €

* = Budget Global hors PRU de Presles : 43 000 000 €

Investissement: 15 610 000 €

DONT

Fonctionnement : 2 625 000 €

Fiche action 13

Dont part Vichy Communauté

Fonctionnement : 60 000 € 60 000 €

Fiche action 12

Dont part Vichy Communauté :

Investissement : 60 000 € 60 000 €

Fiche action 11

Dont part Vichy Communauté .

Fonctionnement : 80 000 € 80 000 €

Fiche action 10

Dont part Vichy Communauté :

Investissement : 1 530 000 € 780 000 €

Fonctionnement : 530 000 € 120 000 €

1~%

du Budget

Soit 120 000 €

Animer, mettre en œuvre et évaluer la politique habitat

1)4

Rén Renoi Revit

12 %

du Budget Soit 2 140 000 €

103 Promouvoir un habi

O1Reconquérir l'habitat
en centre-ville
et centre-bourg

81% du Budget

Soit 14 870 000 €

over uveller aliser

tat

int

02

Adapter et diversifier l'habitat pour répondre aux besoins des habitants

6 %

du Budget

Soit 1 105 000 € (hors PRU de Presles) Fiche action 1

Dont part Vichy Communauté :

Investissement : 10 960 000 € 1 600 000 €

Fonctionnement : 1 500 000 € 735 000 €

Fiche action 2

Dont part Vichy Communauté

Investissement : 1 750 000 € 1 750 000 €

Fonctionnement : 400 000 € 400 000 €

Fiche action 3

Dont part Vichy Communauté :

Investissement : 260 000 € 260 000 €

Fiche action 4

Dont part Vichy Communauté :

 Investissement :
 50 000 €
 50 000 €

 Fonctionnement :
 20 000 €
 20 000 €

Fiche action 5

Dont part Vichy Communauté :

Investissement : 1 000 000 € 1 000 000 €

Fiche action 6 Dont part Vichy Communauté

Investissement: 43 000 000 € 16 000 000 €

Fiche action 7

Dont part Vichy Communauté :

Fonctionnement : 35 000 € 35 000 €

Fiche action 8

Fonctionnement : Service Habitat de Vichy Communauté

Fiche action 9

Fonctionnement : Service Habitat de Vichy Communauté

RECONQUERIR L'HABITAT EN CENTRES-VILLES ET EN CENTRE-BOURGS

Fiche Action 1 Soutenir Ia qualité de l'offre en réhabilitant Ie parc privé existant	1-1 OPAH OPAH RU	Investissement: 10 000 000 € dont Vichy Co: 1 000 000 €	Fonctionnement : 1 500 000 € dont Vichy Co: 735 000 €
	1-2 Ravalement de façades	Investissement : 720 000€ dont Vichy Co: 360 000 €	
	1-3 Bail à réhabilitation	Investissement: 240 000 € dont Vichy Co: 240 000 €	
Fiche Action 2 Réinvestir et conforter les centralités en requalifiant les ilots dégradés	2-1 Outils opérationnel de reconquête	Investissement : à définir dont Vichy Co: à définir	
	2-2 Fonds d'aides au recyclage foncier	Investissement: 1 000 000 € dont Vichy Co: 1 000 000 €	
	2-3 Aide primo accession dans l'ancien	Investissement : 450 000 € dont Vichy Co: 450 000 €	
	2-4 Actions sur la vacance	Investissement: 300 000 € dont Vichy Co: 300 000 €	Fonctionnement : 40 000 € dont Vichy Co: 40 000 €
	2-5 Opérations de restauration immobilière (ORI)		Fonctionnement : 360 000 € dont Vichy Co: 360 000 €
	2-6 Convention Coeur de ville	Investissement : à définir dont Vichy Co: à définir	Fonctionnement : à définir dont Vichy Co: à définir
Fiche Action 3 Réinventrer les centralités en expérimentant des opérations pilotes	3-1 Ateliers de projets	Investissement : 80 000 € dont Vichy Co: 80 000 €	
	3-2 Opérations habitat pilotes	Investissement: 180 000 € dont Vichy Co: 180 000 €	

ADAPTER ET DIVERSIFIER L'HABITAT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

Fiche Action 4 Produire une offre de logements	4-1 Enquête Jeunes ménages	Fonctionnement : 20 000 € dont Vichy Co: 20 000 €
adaptée et attractive répondant à la demande des jeunes ménages	4-2 Appels à projets Promoteurs	Investissement : 50 000 € dont Vichy Co: 50 000 €
Fiche Action 5 Soutenir une offre de logements abordables	5-1 Aides au logement social	Investissement: 1 000 000 € dont Vichy Co: 1 000 000 €
	5-2 Convention- nement ANAH	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté
Fiche Action 6 Renforcer l'attractivité du parc locatif social	6-1 PRU Presles	Investissement : 43 000 000 € dont Vichy Co: 16 000 000 €
	6-2 Mixité sociale dans le parc HLM	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté
Fiche Action 7 Relever le défi du vieillissement de la population	7-1 Diagnostic seniors	Fonctionnement : 35 000 € dont Vichy Co: 35 000 €
	7-2 Adaptation logements	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté
	7-3 Habitat pilote seniors	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté
Fiche Action 8 Accompagner la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour répondre à leurs besoins	8-1 Répondre aux besoins d'accueil des GDV	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté
	8-2 Terrain grands passages	Investissement : à définir dont Vichy Co: à définir
	8-3 Sédentarisation	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté
Fiche Action 9 Répondre aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles	9-1 Intermédiation locative	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté
	9-2 Hébergement d'urgence	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté

PROMOUVOIR UN HABITAT PERFORMANT ET DURABLE

Fiche Action 10 Massifier l'amélioration de la qualité et des performances énergétiques du parc existant	10-1 PTRE	Fonctionnement : 500 000 € dont Vichy Co: 90 000 €
	10-2 Promotion de l'éco-rénovation	Investissement : 1 500 000 € dont Vichy Co: 750 000 €
	10-3 Référentiel habitat durable	Investissement : 30 000 € dont Vichy Co: 30 000 €
	10-4 Sensibilisation éco-aménagement éco-construction	Fonctionnement : 30 000 € dont Vichy Co: 30 000 €
Fiche Action 11 Mettre en place une stratégie foncière communautaire	11-1 Documents d'urbanisme	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté
	11-2 Politique foncière	Fonctionnement : 80 000 € dont Vichy Co: 80 000 €

ANIMER, METTRE EN ŒUVRE ET ÉVALUER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Fiche Action 12 Promouvoir, animer et mettre en oeuvre la politique habitat	12-1 Maison de l'Habitat	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté
	12-2 Plan de communication	Investissement : 60 000 € dont Vichy Co: 60 000 €
	12-3 Contractua- lisation	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté
Fiche Action 13 Suivre et évaluer les actions du PLH	13-1 Observation et suivi	Fonctionnement : 60 000 € dont Vichy Co: 60 000 €
	13-2 Instance d'évaluation	Ingénierie: Service Habitat de Vichy Communauté



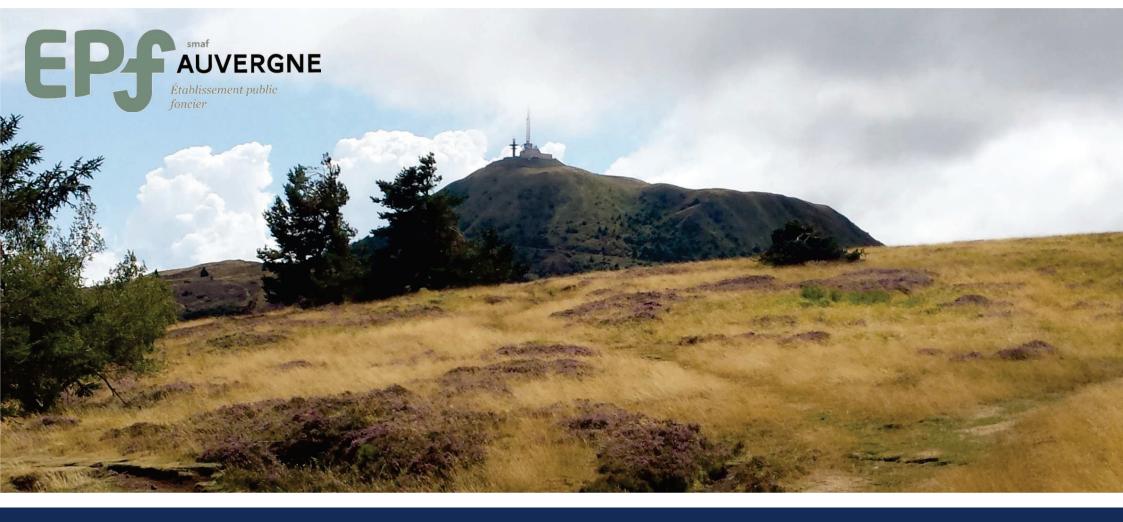
Programme Local de l'Habitat 2020-2025



VICHYCOMMUNAUTÉ

Diagnostic Foncier





Synthèse foncière Vichy Communauté

Julien Bonnet | Observatoire Foncier EPF-Smaf Auvergne



SOMMAIRE

Not	tice	5
1.	Statistiques INSEE	7
2.	Evolution du marché foncier	11
3.	Evolution du prix du M ² des bâtis anciens	14
250	- Appartements anciens	15
	- Maisons anciennes	18
3.	Evolution du prix du M ² des bâtis vétustes	21
	- Appartements vétustes	22
	- Maisons vétustes	23
4.	Evolution des prix moyen du M ² des terrains à bâtir	24
Syr	nthèse	27



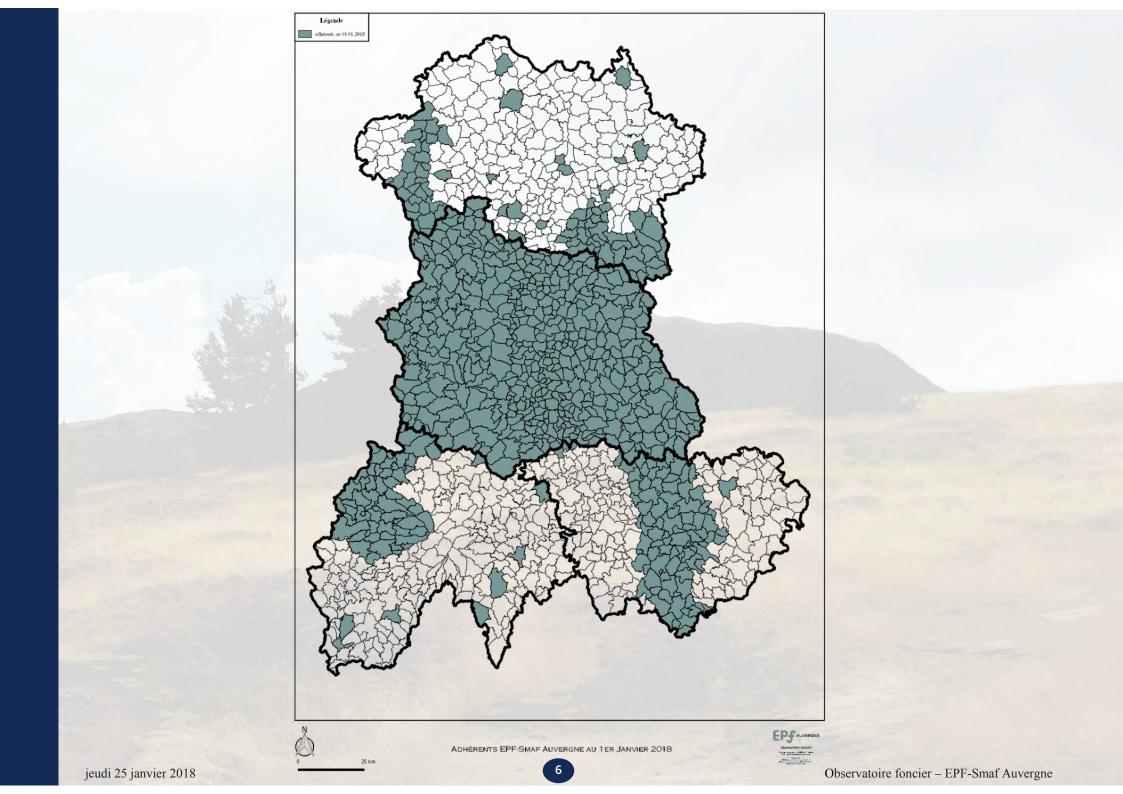
NOTICE

Les statistiques et cartes présentes dans cette note de synthèse sont issues de plusieurs bases de données et notamment des fichiers Demandes de Valeurs Foncières (D.V.F.) et Mise à Jour de l'Information Cadastrale (M.A.J.I.C.) fournies par les services des Impôts Fonciers, des données en ligne de l'INSEE et des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Les prix du m² calculés sont les prix observés, non pondérés, issus de D.V.F. Seules les valeurs tronquées et/ou extrêmes ont été écartées des calculs.

La base de données D.V.F. ne permet pas une observation en temps réel des prix du fait que le service des hypothèques enregistre les transactions dans le fichier avec environ 6 à 9 mois de retard (exemple : la mise à jour de Novembre 2016 comporte la totalité des transactions de 2015 mais seulement une partie des transactions du 1er semestre 2016). Le projet (à l'étude) de récupération des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A) par l'EPF-Smaf devrait permettre à terme d'observer les flux fonciers quasiment en temps réel.

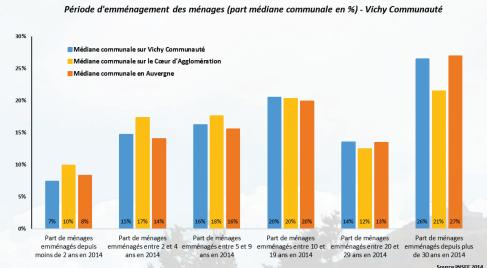
Le marché de l'occasion concerne les biens bâtis vendus plus de 5 ans après leur construction. Nous ne nous intéresserons pas aux prix des logements neufs ayant donc moins de 5 ans au moment de leur vente (l'observatoire ŒIL Auvergne étant le spécialiste de l'étude de ce secteur de marché).

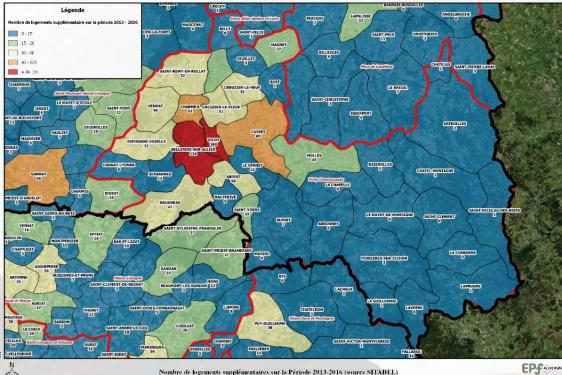


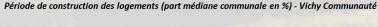
STATISTIQUES INSEE

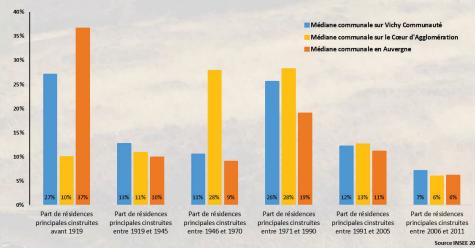
Les statistiques présentées sont issues de la base de données INSSE 2013 sur les revenus et sur les logements.

Statistiques insee









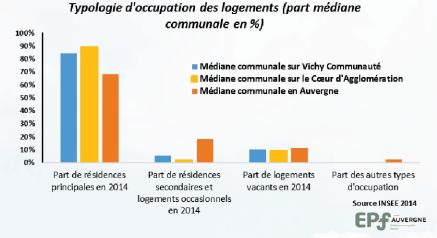
Le graphique concernant la répartition des périodes d'enménagement des ménages permet d'avoir un aperçu des flux de mobilité des ménages sur l'ensemble de Vichy Communauté et son cœur d'agglomération. Au regard des statistiques, les ménages installés de 2010 à 2014 représentent 22% de la population de la communauté. Ce qui est équivalent à la mobilité médiane en Auvergne (22%). En revanche, le cœur d'agglomération compte une médiane de 27% de ménages emménagés sur la même période. Cela prouve l'attractivité de ce dernier.

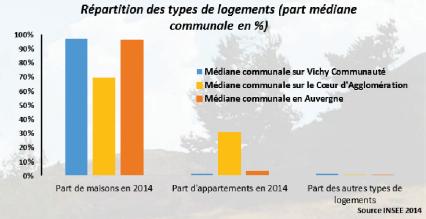
Les périodes de construction des résidences principales permet d'avoir un aperçu des flux de construction sur la communauté. La période faste de densification du cœur d'agglomération est celle de 1946 à 1990 avec 56% des logements construits.

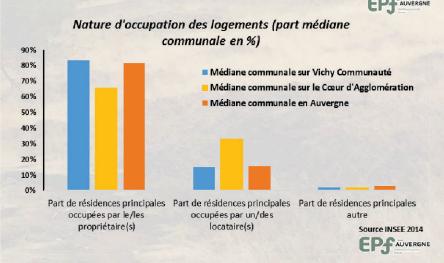
Enfin, la carte des nouveaux logements construits sur la période 2013-2016 permet de localiser les flux de construction. Les communes de Vichy et Bellerive polarisent les nouvelles constructions de logements. Plus globalement, c'est l'Ouest de Vichy Communauté qui connaît le plus de construction de logements sur cette période. L'Est est peu attractif dans ce secteur.

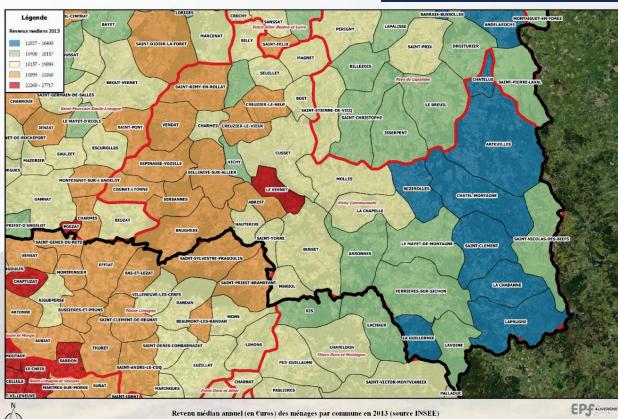
Observatoire / micler

Observatoire Fracter





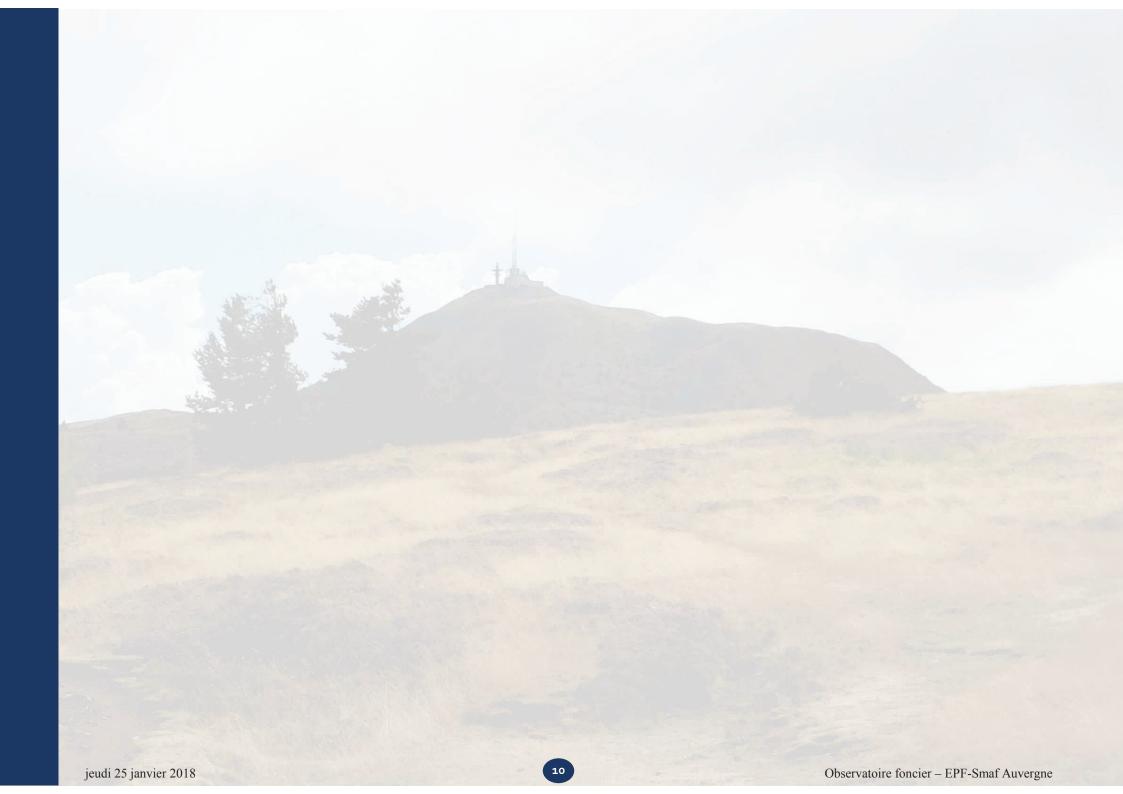




La carte des revenus médians des ménages ci-dessus permet d'observer que les communes de Vichy Communauté sont scindées en un axe Est/Ouest, avec des ménages aux revenus médians plus élevés à l'Ouest et relativement bas à l'Est. Ainsi, les programmes d'aménagement, notamment ceux de constructions de logements doivent tenir compte de cette donnée en proposant une gamme de produits immobiliers en lien avec cette réalité financière pour ne pas déséquilibrer le marché.

Vichy Communuauté

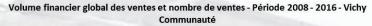
Les graphiques ci-contre apportent plusieurs informations. Le taux médian de vacance est du même niveau sur la communauté que sur l'ensemble de l'Auvergne (10% contre 11% médian en Auvergne). Le taux de résidences secondaires sur l'ensemble de Vichy Communauté est lui aussi à la même hauteur que la médiane communale auvergnate (15% contre 15% en moyenne en Auvergne) mais le cœur d'agglomération compte moins de propriétaires et plus de locataires. Cela est à mettre en lien avec la part d'appartements importante en cœur d'agglomération. Ce segment de marché des appartements est le plus enclin à la location.

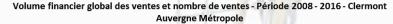


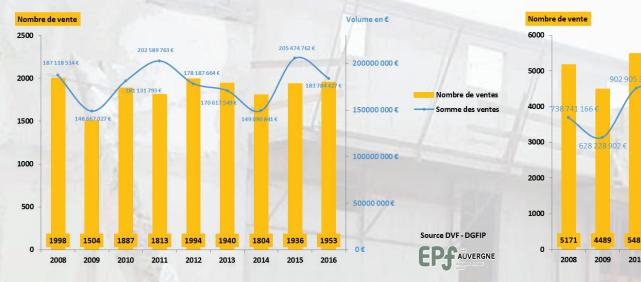


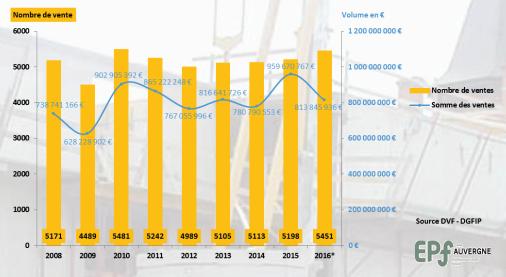
Il convient dans cette partie de distinguer nombre de biens vendus et nombre de ventes. Une seule vente pouvant contenir plusieurs biens.

Le nombre des terrains non-bâtis n'est ici qu'à titre indicatif. En effet, plusieurs types de terrains non-bâtis sont inclus dans la donnée, comme par exemple, les terres agricoles, les terrains à bâtir, les terrains naturels, etc....

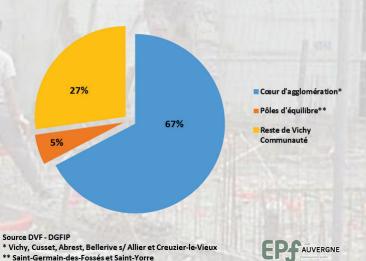








Répartition du nombre de ventes sur Vichy Communauté - Période 2008-2016

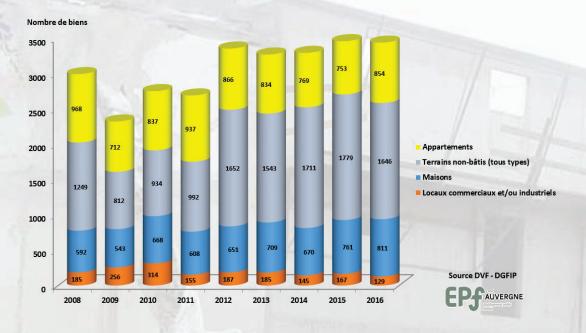


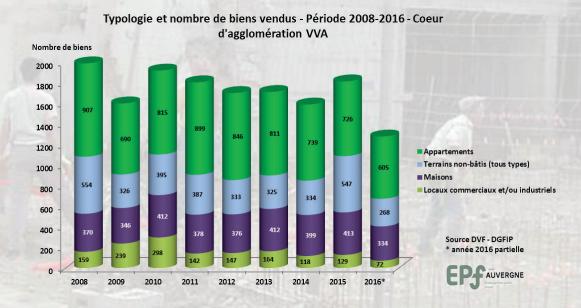
Les graphiques des volumes financier globaux des ventes et nombre de ventes (cidessus) permet de visualiser et comparer l'évolution des flux fonciers sur l'ensemble de Vichy Communauté et Clermont Auvergne Métropole (CAM).

La différence de nombre de ventes entre les deux collectivités est forte. Ces dernières sont 4 fois plus nombreuses sur Clermont Auvergne Métropole.

Au niveau des volumes financiers, les courbes d'évolution montre une concordance. Hormis en 2011 où les valeurs poursuivent leur augmentation sur Vichy Communauté.

En scindant Vichy Communauté en trois secteurs, Cœur d'agglomération (Vichy, Cusset, Abrest, Bellerive sur Allier et Creuzier-le-Vieux), pôles d'équilibres (Saint-Germain-des-Fossés et Saint-Yorre) et autres communes de Vichy Communauté (graphique ci-contre), il ressort clairement que le cœur d'agglomération concentre la large majorité des flux (67%).



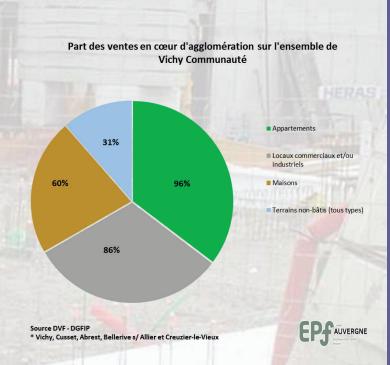


Les graphiques typologiques ci-contre mettent en comparaison l'ensemble de Vichy Communauté et le cœur de l'agglomération.

A l'échelle de la communauté, appartements et terrains nonbâtis sont les deux secteurs de marchés les plus actifs. Le segments des maisons reste tout de même important.

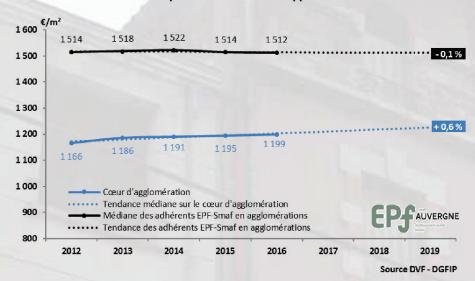
A l'échelle du cœur d'agglomération, le secteur des appartements génère les flux les plus importants. Cela en toute logique étant donné la densité de l'habitat de ce type dans cette zone.

Au regard du graphique ci-dessous, faisant état de la proportion de biens vendus en cœur d'agglomération sur l'ensemble de Vichy Communauté, il apparaît que 96% des appartements, 86% des locaux commerciaux et/ou industriels et 60% des maisons sont vendus en cœur d'agglomération. Le segment de marché des terrains à bâtir est moins actif en cœur d'agglomération du fait de la densité du bâti dans ce secteur.





Evolution des prix médians du m² des appartements anciens



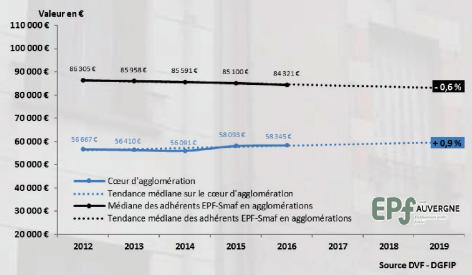
Les graphiques de cette page permettent d'observer les évolutions des prix médians du m² des appartements anciens (plus de 5 ans lors de la revente) de tous types (T1, T2,...).

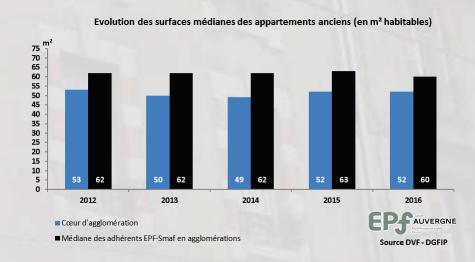
Ci-contre, la comparaison entre le cœur d'agglomération de Vichy Communauté et les adhérents EPF-Smaf en agglomérations, montre des prix du m² inférieurs sur le cœur d'agglomération par rapport aux médianes de l'ensemble des adhérents EPF en agglomération. Et ce malgré une tendance d'évolution positive (+0,6% par an en moyenne).

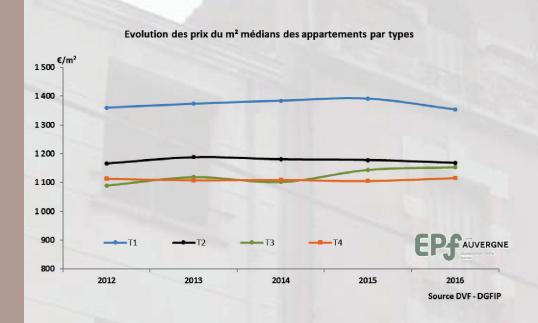
La même remarque peut être faite au niveau des valeurs de ventes, qui affichent une augmentation tendancielle de +0,9% par an en moyenne sur le cœur d'agglomération de Vichy Communauté. Cela malgré des valeurs de vente inférieures de 25 000 à 30 000 €.

Cet écart de valeurs de ventes peut s'expliquer en partie par les surfaces des biens vendus qui sont moins élevées sur Vichy Communauté (aux alentours de 50 m² contre environ 60 m² sur l'ensemble des adhérents EPF en agglomération). Les éléments de confort peuvent aussi être un facteur explicatif de la différence de valeur.

Evolution des valeurs de ventes médianes des appartements anciens



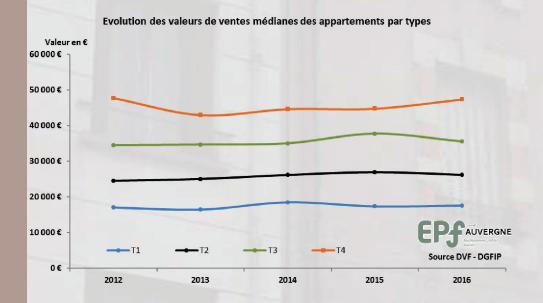


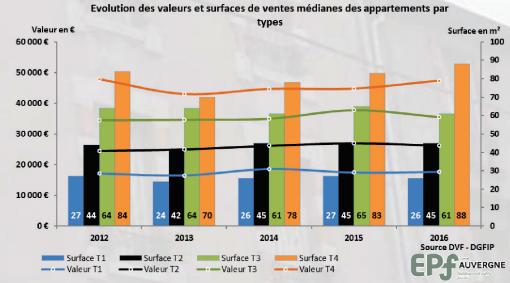


Les graphiques de cette page permettent l'observation des évolutions des valeurs de ventes des appartements par types (T1, T2, ...).

Dans le graphique ci-contre, il apparaît que les prix du m² des T1 est le plus élevé du segment de marché. A l'inverse, en toute logique, les valeurs de ventes des T1 sont les plus basses car les surfaces vendues sont les moins élevées (entre 24 et 27 m²). La logique décroissante est visible, plus l'appartement est grand, plus le prix du m² est bas. Cette logique se pondère en revanche lorsque les surfaces dépassent les 50 m².

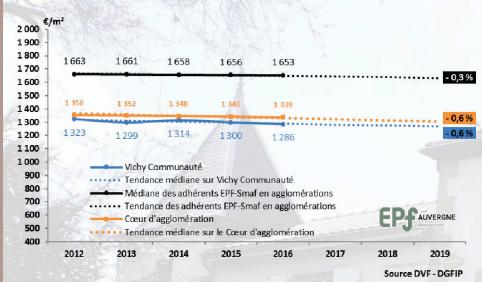
Les évolutions 2015-2016 montrent une baisse des prix du m² des T1 et T2, mais une sensible augmentation des prix sur les T3 et T4. Cela peut sous-entendre que sur cette période les acheteurs ont plutôt investit sur des appartements plus grands car la hausse des prix du m² est induite par une demande supérieure.



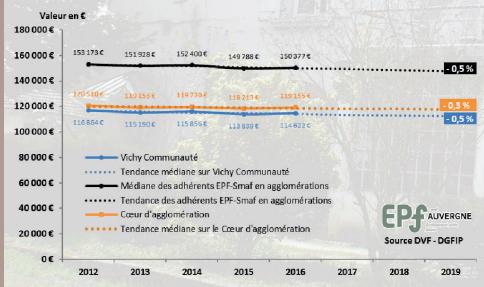




Evolution des prix médians du m² des maisons anciennes



Evolution des valeurs de ventes médianes des maisons anciennes

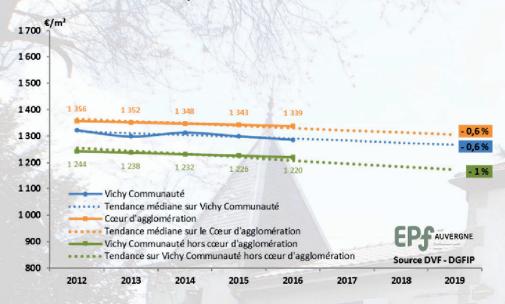


Comme pour les prix du m² des appartements, les prix du m² des maisons sur Vichy Communauté sont inférieurs à la médiane des adhérents de l'EPF-Smaf en agglomération. A noter aussi que les prix du m² en cœur d'agglomération baissent constamment sur la période 2012-2016.

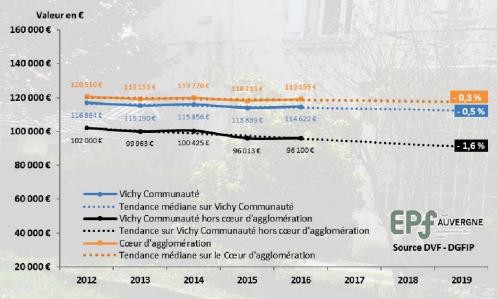
La différence de prix du m², comme celle des valeurs de ventes, peut s'expliquer par les éléments de confort contenus dans les biens vendus, mais aussi par la localisation du territoire de Vichy Communauté qui se trouve excentré de la métropole Clermontoise. Métropole pesant fortement dans la statistique des prix et valeurs des adhérents EPF en agglomération.

Le graphique ci-contre compare les prix entre l'ensemble de la Communauté, le cœur d'agglomération et les communes hors cœur d'agglomération de Vichy Communauté. La différence de prix s'explique ici par la moins forte demande hors du cœur d'agglomération.

Evolution des prix médians du m² des maisons anciennes



Evolution des valeurs de ventes médianes des maisons anciennes



La distinction entre le cœur d'agglomération et les communes hors du cœur d'agglomération de Vichy Communauté permet de mettre en lumière l'écart de prix du m² et de valeur de vente entre les deux zones.

Cet écart s'explique par le fait d'une demande plus importante en cœur d'agglomération. Cette relative pression engendre des prix et valeurs de ventes plus élevés.

A noter que sur les deux zones, les prix du m² baissent constamment sur la période 2012-2016. Baisse sensiblement plus prononcée hors du cœur d'agglomération du fait de la demande moins forte.



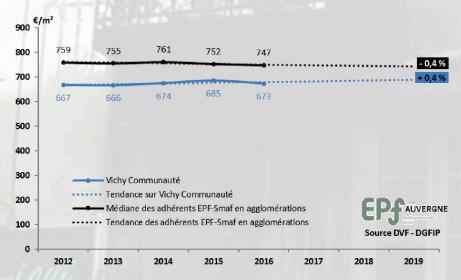
EVOLUTION DES PRIX MOYENS DU M² DES BÂTIS VÉTUSTES jeudi 25 janvier 2018 Observatoire foncier – EPF-Smaf Auvergne

Le graphique ci-dessous présente une statistique concernant les appartements « vétustes » vendus entre 2007 et 2015. La vétusté est ici à prendre sous le sens de biens mal et/ou non entretenus, non habitables en l'état.

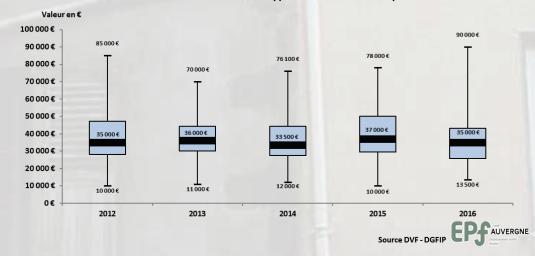
Vichy Communauté connaît des prix du m² sensiblement inférieurss à la médiane des adhérents EPF en agglomérations (graphique de gauche). Il faut cependant noter que la tendance générale sur la période 2012-2016 est à la hausse (+0,4% par an en moyenne).

En observant le graphique de la médiane des valeurs de vente (à droite), il faut noter la stabilité du prix médian.

Evolution des prix du m² médians des appartements vétustes

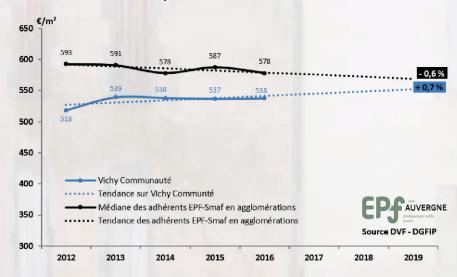


Médiane des valeurs de ventes des appartements anciens - Vichy Communauté

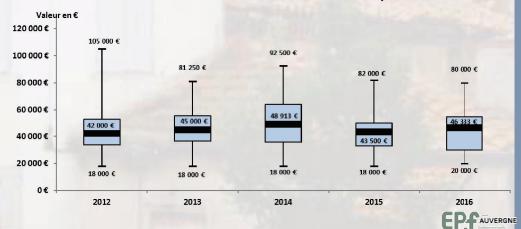


Comme pour les appartements vétustes, les maisons vétustes sur Vichy Communauté connaissent des prix à la hausse (+0,7% par an en moyenne). Ce segment de marché affiche cependant des prix du m² inférieurs à ceux relevés sur l'ensemble des adhérents de l'EPF.

Evolution des prix du m² médians des maisons vétustes



Médiane des valeurs de ventes des maisons vétustes - Vichy Communauté



Source DVF - DGFIP

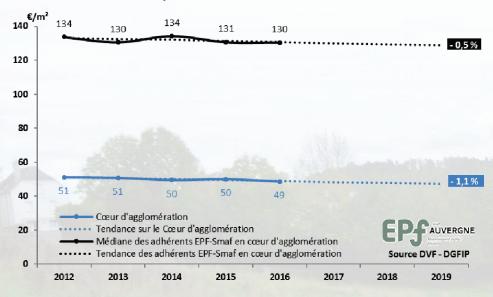
4.

EVOLUTION DES PRIX MOYENS DU M² DES TERRAINS À BÂTIR

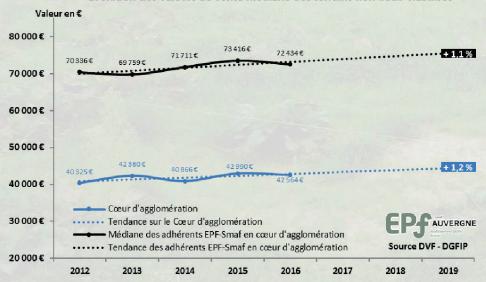
De tous les marchés étudiés dans cette note de synthèse, celui des terrains à bâtir est le plus délicat à traiter. En effet, les fichiers utilisés pour cette statistique ne font pas mention de la viabilisation de la parcelle. Or, ce paramètre influe fortement sur le prix du m².

Par calculs et croisements des données avec les Plans Locaux d'Urbanisme, nous parvenons tout de même à segmenter statistiquement les deux types de biens (viabilisés et non-viabilisés).

Evolution des prix du m² médians des terrains non-bâtis viabilisés



Evolution des valeurs de vente médiane des terrains non-bâtis viabilisés

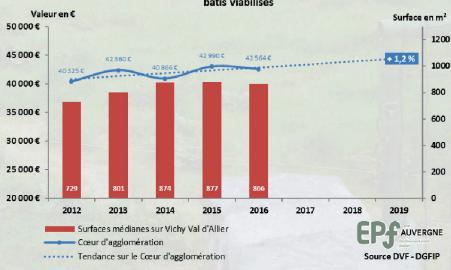


Terrains viabilisés

Les graphiques de cette page mettent en comparaison les surfaces médianes des biens vendus et les valeurs de ventes médianes des terrains non-bâtis viabilisés (graphiques à gauche) et les surfaces médianes des biens vendus et les prix médians du m² (ci-dessous).

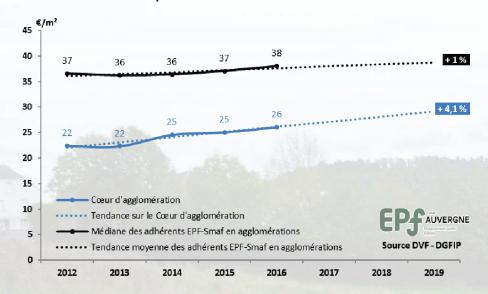
Les prix du m² sur le cœur d'agglomération de Vichy Communauté, tout comme les valeurs de vente, sont inférieurs à la médiane des adhérents EPF en cœur d'agglomération. Il faut noter cependant que les valeurs de vente sont en légère hausse sur la période 2012-2016, ceci étant dû à l'augmentation des surfaces vendues. En revanche, les prix du m² ont une tendance à la baisse (-1,1% par an en moyenne).

Evolution des valeurs de vente et surfaces médianes des terrains nonbâtis viabilisés

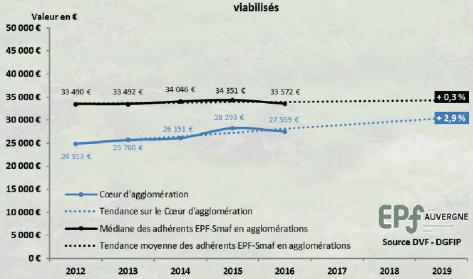


EVOLUTION DU PRIX DES TERRAINS À BÂTIR

Evolution des prix du m² médians des terrains non-bâtis non-viabilisés



Evolution des valeurs de vente médianes des terrains non-bâtis non-

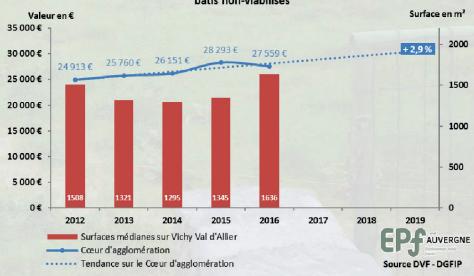


Terrains non-viabilisés

Les graphiques de cette page mettent en comparaison les surfaces médianes des biens vendus, les valeurs de ventes médianes des terrains non-bâtis non-viabilisés (graphiques à gauche), les surfaces médianes des biens vendus et les valeurs de vente médianes du m² (ci-dessous).

Comme pour les prix du m² étudiés précédemment (appartements et maisons), les prix du non-viabilisé sur le cœur d'agglomération de Vichy Communauté sont inférieurs à ceux relevés sur l'ensemble des adhérents EPF-Smaf en agglomération. Cela étant, un resserrement de l'écart des prix du m², comme des valeurs de ventes, est visible depuis 2014. Les tendances d'évolution des prix et valeurs du cœur d'agglomération sont à la hausse.

Evolution des valeurs de vente et surfaces médianes des terrains nonbâtis non-viabilisés



SYNTHÈSE

EVOLUTION DU MARCHÉ FONCIER

- Le cœur d'agglomération concentre la large majorité des flux (67%).
- ➤ A l'échelle de la communauté, appartements et terrains non-bâtis sont les deux secteurs de marchés les plus actifs.
- > A l'échelle du cœur d'agglomération, le secteur des appartements génère les flux les plus importants.
- > 96% des appartements, 86% des locaux commerciaux et/ou industriels et 60% des maisons sont vendus en cœur d'agglomération.

EVOLUTION DES PRIX MOYENS DU M2 DES APPARTEMENTS ANCIENS

- ➤ Prix du m² et valeurs de ventes inférieurs sur le cœur d'agglomération par rapport aux médianes de l'ensemble des adhérents EPF en agglomération.
- Ecart de valeurs de ventes pouvant s'expliquer en partie par les surfaces des biens vendus qui sont moins élevées sur Vichy Communauté (aux alentours de 50 m² contre environ 60 m² sur l'ensemble des adhérents EPF en agglomération).
- Les prix du m² des T1 est le plus élevé du segment de marché.
- Les évolutions 2015-2016 montrent une baisse des prix du m² des T1 et T2, mais une sensible augmentation des prix sur les T3 et T4.

EVOLUTION DES PRIX MOYENS DU M² DES MAISONS ANCIENNES

- Les prix du m² des maisons sur Vichy Communauté sont inférieurs à la médiane des adhérents de l'EPF-Smaf en agglomération.
- Les prix du m² en cœur d'agglomération baissent constamment sur la période 2012-2016.

EVOLUTION DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS VÉTUSTES

- La tendance générale sur la période 2012-2016 est à la hausse (+0,4% par an en moyenne).
- ➤ Vichy Communauté connaît cependant des prix du m² sensiblement inférieurs à la médiane des adhérents EPF en agglomérations .

EVOLUTION DES PRIX MOYENS DU M² DES MAISONS VÉTUSTES

➤ Comme pour les appartements vétustes, les maisons vétustes sur Vichy Communauté connaissent des prix à la hausse (+0,7% par an en moyenne). Ce segment de marché affiche cependant des prix du m² inférieurs à ceux relevés sur l'ensemble des adhérents de l'EPF.

EVOLUTION DES PRIX MOYENS DU M² DES TERRAINS À BÂTIR

Terrains viabilisés

- Les prix du m² sur le cœur d'agglomération de Vichy Communauté, tout comme les valeurs de vente, sont inférieurs à la médiane des adhérents EPF en cœur d'agglomération.
- Les valeurs de vente sont en légère hausse sur la période 2012-2016, ceci étant dû à l'augmentation des surfaces vendues.
- Les prix du m² ont une tendance à la baisse (-1,1% par an en moyenne).

Terrains non-viabilisés

- Les prix du non-viabilisé sur le cœur d'agglomération de Vichy Communauté sont inférieurs à ceux relevés sur l'ensemble des adhérents EPF-Smaf en agglomération.
- ➤ Un resserrement de l'écart des prix du m², comme des valeurs de ventes, est visible depuis 2014.
- Les tendances d'évolution des prix et valeurs du cœur d'agglomération sont à la hausse.



Julien Bonnet Tél: 04 73 29 45 66 - Fax: 04 73 29 00 11 jbonnet@epfsmaf.com