

PLUi-H - Ateliers PADD « habitants » - Jeudi 23 février 2023

Livret « Habitat »

Rappel des éléments saillants du diagnostic

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire qui accueille 19 212 habitants marqué par une croissance démographique régulière depuis 1968 grâce aux apports migratoires <ul style="list-style-type: none"> ▪ + 2133 habitants entre 2008 et 2019, toutes les communes gagnent en habitants ; ▪ Un taux de variation annuel moyen de la population de +1,08/an, supérieur aux moyennes du SCOT et du département, marqué par un solde naturel légèrement négatif, largement compensé par un solde migratoire positif. - Des évolutions démographiques différenciées selon les communes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ En nombre, Lezoux gagne le plus d'habitants (+715 entre 2008 et 2019), suivie d'Orléat, Seychalles et Moissat ; ▪ En taux d'évolution, Seychalles et Bort-l'Étang enregistrent des taux de variation annuels moyens de la population très forts (+3,07%/an et +2,10%/an). - Une taille moyenne des ménages qui baisse en continue mais reste supérieure à la moyenne française (2,3 en 2019) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des familles avec enfants bien représentées (40% des ménages) ▪ Une augmentation des personnes vivant seules et des familles monoparentales ▪ Une part de personnes vivant seules plus importante à Lezoux et à Peschadoires - Une population plutôt jeune et active, mais avec une tendance au vieillissement de la population - Des ménages avec un bon niveau de vie, et des revenus médians supérieurs à la médiane française (22 330 € contre 22 100 € dans le département et 21 930 en France métropolitaine)
HABITAT / LOGEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements à vocation résidentielle <ul style="list-style-type: none"> ▪ 88% des logements sont des résidences principales ▪ Un part faible de logements secondaires et occasionnels (3,4%), à l'exception de Bort-l'Étang (13,3%) - La vacance dans le parc de logements augmente mais reste peu inquiétante <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un taux de vacance qui est passé de 7 à 9% entre 2008 et 2019 avec une vacance qui touche surtout le parc ancien et les petits logements

ITEMS	ELEMENTS CLES A RETENIR
<p>HABITAT / LOGEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Un parc de logements dominé par la maison individuelle, la propriété et de grands logements <ul style="list-style-type: none"> ▪ 91% des résidences principales sont des maisons et 82 % sont de grands logements de type 4 ou plus ▪ 78,6% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires — Un parc relativement récent avec 60% qui a été construit après 1970 — Un parc locatif social peu développé, et concentré à Lezoux et Peschadoires <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3,5 % des résidences principales sont des HLM contre 14% dans le département ▪ Une tension existe entre l’offre et la demande ▪ Une offre sociale qui a évolué vers de l’individuel groupé proche des centres — Des enjeux de rénovation énergétique, autant chez les propriétaires-occupants que dans le parc locatif : 56% des ménages en précarité énergétique sont des propriétaires-occupants — Une diversité de modes d’habiter des communautés des Gens du voyage sur le territoire, avec une problématique particulière sur les situations d’habitat informels et l’aire d’accueil de Lezoux : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Problématiques liées à de l’habitat informel dans les 6 communes de Culhat, Joze, Lezoux, Crevant-Laveine, Ravel, Seychalles ▪ 2 sites à Joze et Seychalles qui ne peuvent pas faire l’objet de mise en conformité. ▪ L’occupation permanente de l’aire d’accueil de Lezoux par quelques familles ne permet pas à cette aire de remplir son rôle, et reporte les stationnements provisoires sur l’espace public
<p>MARCHE DE LA CONSTRUCTION / IMMOBILIER</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Des dynamiques de construction plutôt stables depuis 2014 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 987 logements construits de 2011 à 2020 avec 90% de maisons individuelles ▪ Un taux de construction de 5,1 constructions par an pour 1000 habitants, contre 4,7 dans le département — Un coût du foncier nu et viabilisé plutôt abordable, mais variable d’une commune à une autre : 25 à 30 €/m² à Vinzelles, 90 €/m² à Joze — Un marché immobilier dynamique quel que soit les biens <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des ventes de biens immobiliers à la hausse : 158 ventes par an de 2014 à 2017 ; 183 ventes par an de 2018 à 2021 ▪ Des prix de vente moyen de 1 852 €/ m², des prix plus élevés dans le neuf (médiane de 2 180 €/m²) que dans l’ancien (médiane de 1 570 €/m²) ▪ Un manque de logements sur le marché locatif par rapport à la demande

Principaux enjeux

PRINCIPAUX ENJEUX

- **La facilitation des parcours résidentiels**
 - Quels sont les publics cibles du territoire ?
 - Comment agir sur le territoire pour pouvoir s’y installer et y vieillir ?
 - Comment répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement ? (taille du logement, localisation, ...)
 - Comment développer l’offre locative, et l’offre sociale ? Quels niveaux de loyer ?
 - Comment accompagner les projets d’accession et de primo-accession à la propriété ?

- **La diversification des typologies et des modèles d’habitat**
 - Comment favoriser la mixité sociale et générationnelle ?
 - Comment accueillir de nouveaux habitants, créer du logement, tout en respectant les objectifs de réduction de la consommation de l’espace ?
 - Des modèles différents du pavillonnaire sont-ils envisageables sur le territoire ? Existe-t-il un public pour de nouvelles formes d’habitat ?

- **La prise en compte des publics spécifiques**
 - Comment résoudre les situations d’habitat informel de familles de Gens du voyage ?
 - Comment traiter le besoin en hébergement d’urgence ?

- **L’amélioration de la qualité des logements (confort, énergie, ...)**
 - Quelles actions pour améliorer la qualité des logements existants ?
 - Comment accompagner la rénovation énergétique des logements ? Et l’amélioration environnementale (conformité des installations ANC notamment) ?
 - Comment rendre le parc existant plus compétitif par rapport au neuf ?
 - Quels outils pour lutter contre l’habitat indigne ?
 - Comment résoudre les problématiques spécifiques de Lezoux ?

- **L’adaptation du logement aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite**
 - Quels outils pour permettre l’adaptation du logement à la perte d’autonomie ?

- **La remobilisation de logements vacants**
 - Comment accompagner la remise sur le marché de biens vacants ?

- **La mise en œuvre d’une politique efficace en matière de communication et d’animation autour des outils et dispositifs existants (Rénov’Action notamment)**

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET REMARQUES DES PARTICIPANTS

Une offre d'habitat pour tous

— Les densités de logements en question

- Débat sur les attendus en termes de densité : comment assurer la qualité de vie en augmentant les densités ? Dans le temps, comment protéger la nature sans imposer des densités ?
- Prendre en compte l'augmentation des circulations routières et des nuisances dans la gestion des densités urbaines
- Développer la verticalité (maison en R+1 avec moins d'emprise au sol)
- Tenir compte des changements de modes de vie et d'habitat (recherche de terrains moins grands et plus faciles à entretenir par exemple)
- Créer des espaces collectifs et d'aération : espaces publics, jardins partagés, ...
- Ne plus créer de grandes opérations de lotissements (exemple de plusieurs dizaines de lots créés à Lezoux)

— Diversifier l'habitat

- Favoriser la mixité sociale et générationnelle : intégrer du plain-pied en centre-ville / proposer des terrains type d'habitat de toutes tailles pour tous les budgets
- Envisager le développement de l'habitat léger et réversible. Une solution pour diversifier et créer de la convivialité ?
- Régulariser des micro-zones d'habitat alternatif existantes

— Développer des solutions d'habitat pour les personnes âgées autonomes

- Créer de l'habitat intermédiaire, entre le logement individuel et les structures spécialisées type EHPAD
- Favoriser des petits regroupements de maisons de plain-pied pour les séniors, avec des services santé et commerces de proximité
- Favoriser la création de projets privés : partage ou mutualisation de logements
- Mêler ménages avec enfants et séniors (exemple de petits collectifs avec les séniors au rez-de-chaussée et les familles au premier étage)

— Les communautés des Gens du Voyage

- Développer un volet social pour augmenter l'implication des communautés dans la vie locale et à l'école notamment
- Interroger l'intégration paysagère et environnementale des aires d'accueil et terrains familiaux / Tenir compte des habitations voisines
- Quid de l'autorisation de caravanes et mobil-homes sur des terrains privés ?
- Questionner la capacité des réseaux lors de passage en dehors des zones prévues

Les actions sur le parc de logements existants

— Agir en faveur de la rénovation des logements

- Rénover les logements existants
- Développer des aides financières, notamment pour les restes à charges sur les travaux de rénovation / caution de la collectivité sur les emprunts nécessaires pour financer les restes à charge après déduction des aides ?
- Développer un accompagnement technique pour le montage des dossiers et recherches de solutions pour la rénovation des logements
- Développer le tourisme comme levier pour la rénovation en augmentant l'attractivité du territoire par la résidence secondaire et les gîtes
- Revaloriser le bâti du centre-ville de Lezoux, en valorisant les bâtiments alentours (façades, enseignes et vitrines commerciales, ...)
- Envisager des démolitions-reconstructions
- Faire attention à la transformation de commerces en logements en centre-ville

— Remobiliser les logements vacants

- Ne plus autoriser de terrains à bâtir en zones agricoles ?
- Créer du logement locatif / hébergement d'urgence par la rénovation de logements vacants
- Accompagner les familles dont le bien est en indivision

Penser l'habitat de manière globale

— Penser habitat et mobilités

- Améliorer l'offre de transport, en particulier depuis les petites communes : transport à la demande / covoiturage / transport collectif / train
- La conscience individuelle augmente : tenir compte des coûts de déplacement dans le choix de son lieu d'habitat
- Lien avec le futur PCAET « Plan Climat Air Energies Territorial » de la CC Entre Dore et Allier

— Penser habitat et services/commerces

- Penser les aménités avant ou en parallèle de l'offre d'habitat (commerces et services en particulier)
- Flécher des zones de services dans des petites communes ?
- Développer l'offre de proximité dans les petites communes aussi
- Développer les services permettant le maintien à domicile des personnes âgées (santé, repas, ...)

— Penser habitat et réseaux

- Réduire les inégalités dans l'accès aux réseaux de téléphonie et de fibre optique (impact sur l'immobilier existant lorsque la desserte est mauvaise)
- Développer l'assainissement collectif