

VILLE DE SAINT-AFFRIQUE

Etude Habitat

Diagnostic et ébauche de scénarii

(Document provisoire - Juillet 2007)



Développement local
e t h a b i t a t

GUY TAIEB CONSEIL
2 bis, avenue Gambetta 41000 BLOIS
Téléphone 02.54.78.37.71 et Télécopie : 02.54.56.06.14
mail : gtcblois3@wanadoo.fr

Sommaire

Sommaire	1
Préambule	3
Périmètres de référence	4
 I – Evolution économique	 5
1) Une augmentation satisfaisante du nombre d'emplois salariés privés	5
2) Une mauvaise appréciation de l'évolution économique du bassin de Saint-Affrique	7
 II – Evolution démographique et sociale	 8
1) Une reprise de la croissance démographique depuis 1999.....	8
2) ... Due aux apports migratoires qui compensent la perte naturelle de population	9
3) Un accroissement du nombre de petits ménages et un ralentissement de la taille moyenne des ménages lié à un apport de familles	10
4) Des ménages jeunes et âgés qui s'installent principalement en centre ville et un renforcement de la part des 40-59 ans sur l'ensemble de la C.C.....	12
5) Une situation sociale qui a tendance à se dégrader par rapport aux villes comparables.....	14
6) Synthèse	16
 III – Evolution du parc de logements.....	 17
1) Une baisse de la vacance qui favorise une hausse du nombre de résidences principales sur Saint-Affrique	17
2) De nouvelles résidences principales occupées principalement par des propriétaires hors centre ville et par des locataires en centre ville	18
3) De nouvelles résidences principales de plus petite taille en centre ville	19
4) Une baisse de la vacance de longue durée à relier à une baisse conséquente du nombre de logements inconfortables dans le parc vacant	20
5) Un parc locatif social qui s'est enrichi depuis les années 2000.....	21
6) Un vieillissement et une réduction de la taille des ménages hébergés dans le parc HLM.....	22

7) Un appauvrissement des populations accueillies dans le parc HLM.....	24
8) Un parc locatif très social qui s'amenuise	25
9) Un parc locatif privé en expansion qui dispose d'une offre de logements plus diversifiée que le parc social	25
10) Marché immobilier : offre et demande sur Saint-Affrique	26
11) Une hausse constante de la production de logements depuis les années 2000, portée par l'individuel pur	27
12) Utilisation de la construction neuve : les besoins « non démographiques » sont en baisse sensible.....	28
13) Synthèse	30
 IV – Première ébauche de scénarios.....	31
Les deux scénarios de développement en chiffres	31
Conséquences et orientations en terme de construction.....	31

Préambule

Cette étude a pour objectif premier d'identifier les évolutions intervenues sur le territoire communal depuis la précédente étude de 2002.

Puis, à partir de ce diagnostic actualisé d'établir des hypothèses prospectives et de définir les orientations qui doivent les accompagner en terme de politique de l'habitat : orientations qui seront être mises en œuvre dans le cadre de la révision du P.L.U .

Pour ce faire, des données récentes concernant la démographie, l'emploi, le parc de logements provenant de différentes sources (FILOCOM, D.D.E, commune, UNEDIC...) ont été traitées et des rencontres avec des acteurs de terrains (agents immobiliers, bailleurs sociaux...) ont permis de vérifier et d'interpréter les principaux constats.

Différentes échelles de territoire ont été analysées :

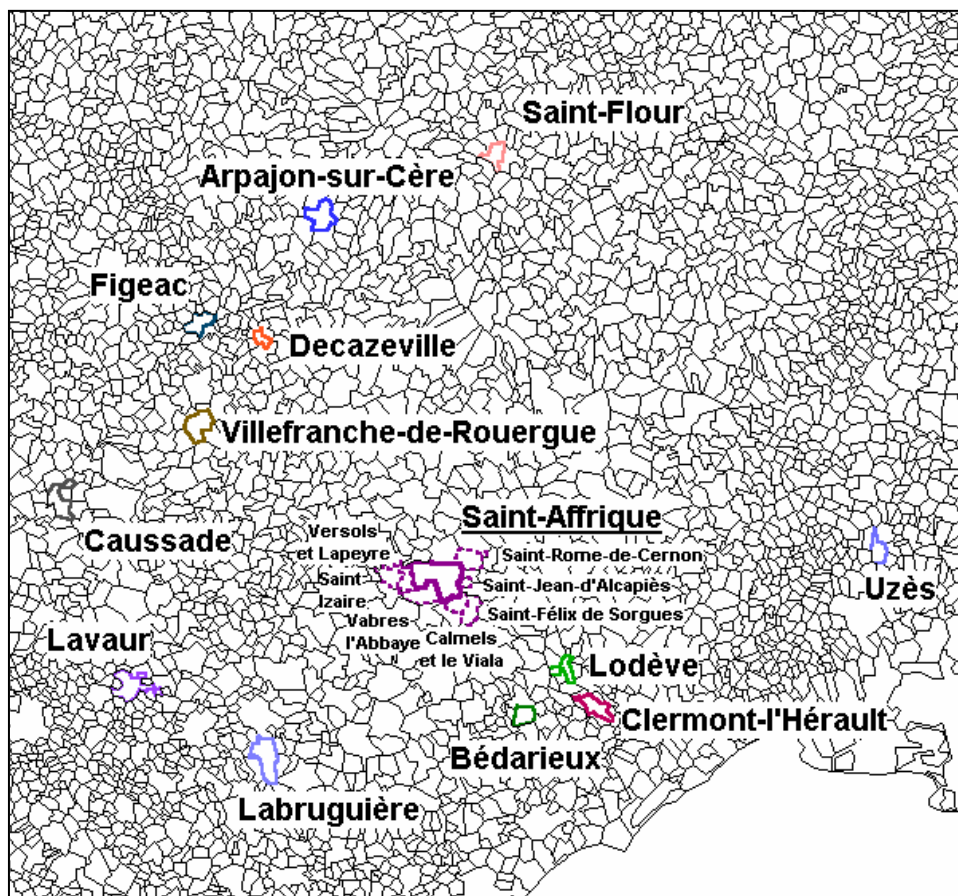
- la ville de Saint-Affrique en référence à des villes comparables,
- les quartiers de Saint-Affrique avec notamment les spécificités concernant le centre ville,
- les autres communes de la communauté de communes afin de mesurer les influences réciproques.

Cet état des lieux a également permis de vérifier s'il existait un décalage entre le développement récent de la commune de Saint-Affrique et les volontés de développement formulées lors de l'étude antérieure.

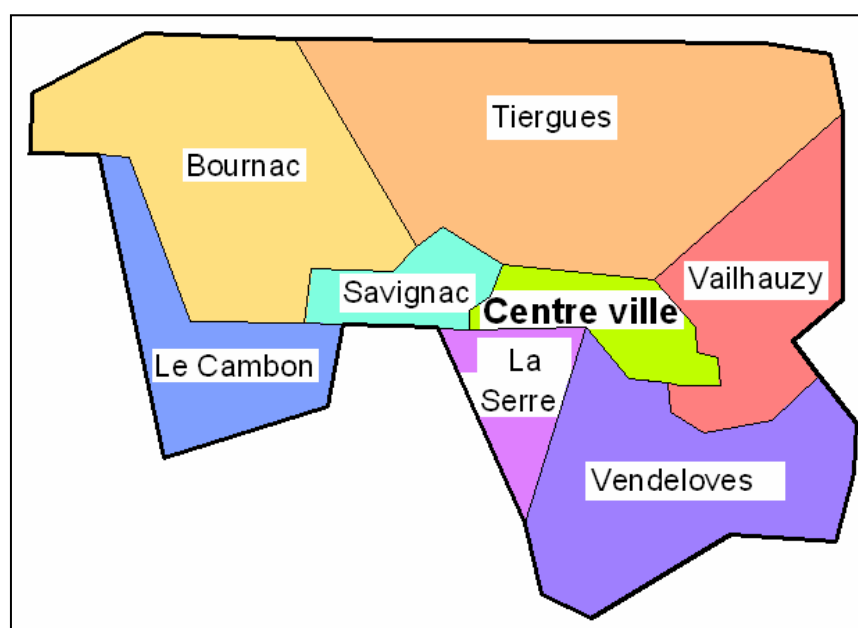
Au regard de l'évolution récente de la commune et des principaux constats, deux hypothèses de développement ont été ébauchées pour la période 2008-2014. Elles permettent d'évaluer de manière approximative le volume de construction qui serait nécessaire mais devront être affinées et détaillées en tenant compte des projets et de la volonté de développement des élus.

Périmètres de référence

Localisation de Saint-Affrique, de la C.C. du Saint-Affricain et des villes de 5000 à 10000 habitants comparables

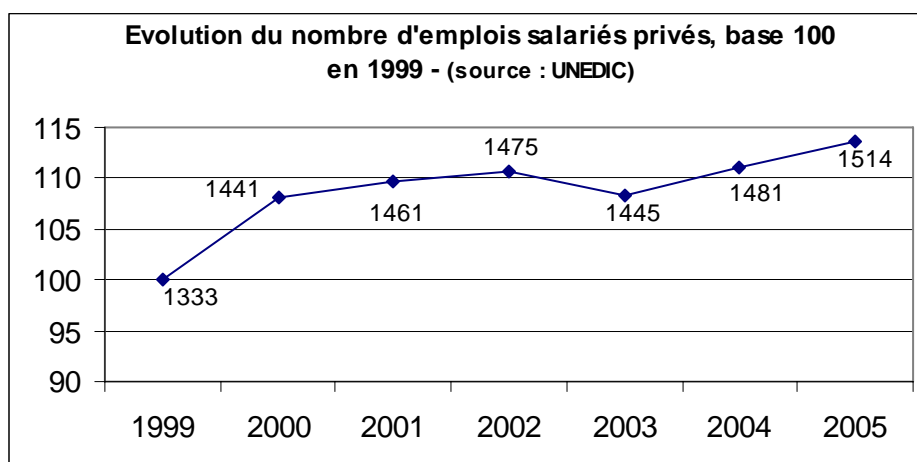


Localisation des différents quartiers de Saint-Affrique



I – Evolution économique

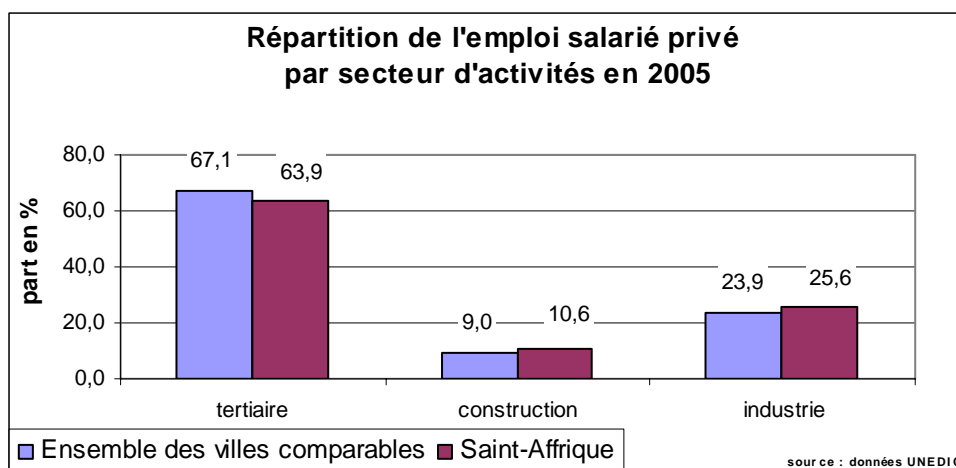
1) Une augmentation satisfaisante du nombre d'emplois salariés privés



Entre 1999 et 2005, l'emploi salarié privé (qui représentait 40,2% de l'emploi total en 1999 selon l'INSEE) a augmenté d'environ 0,62% par an soit 181 emplois sur cette période.

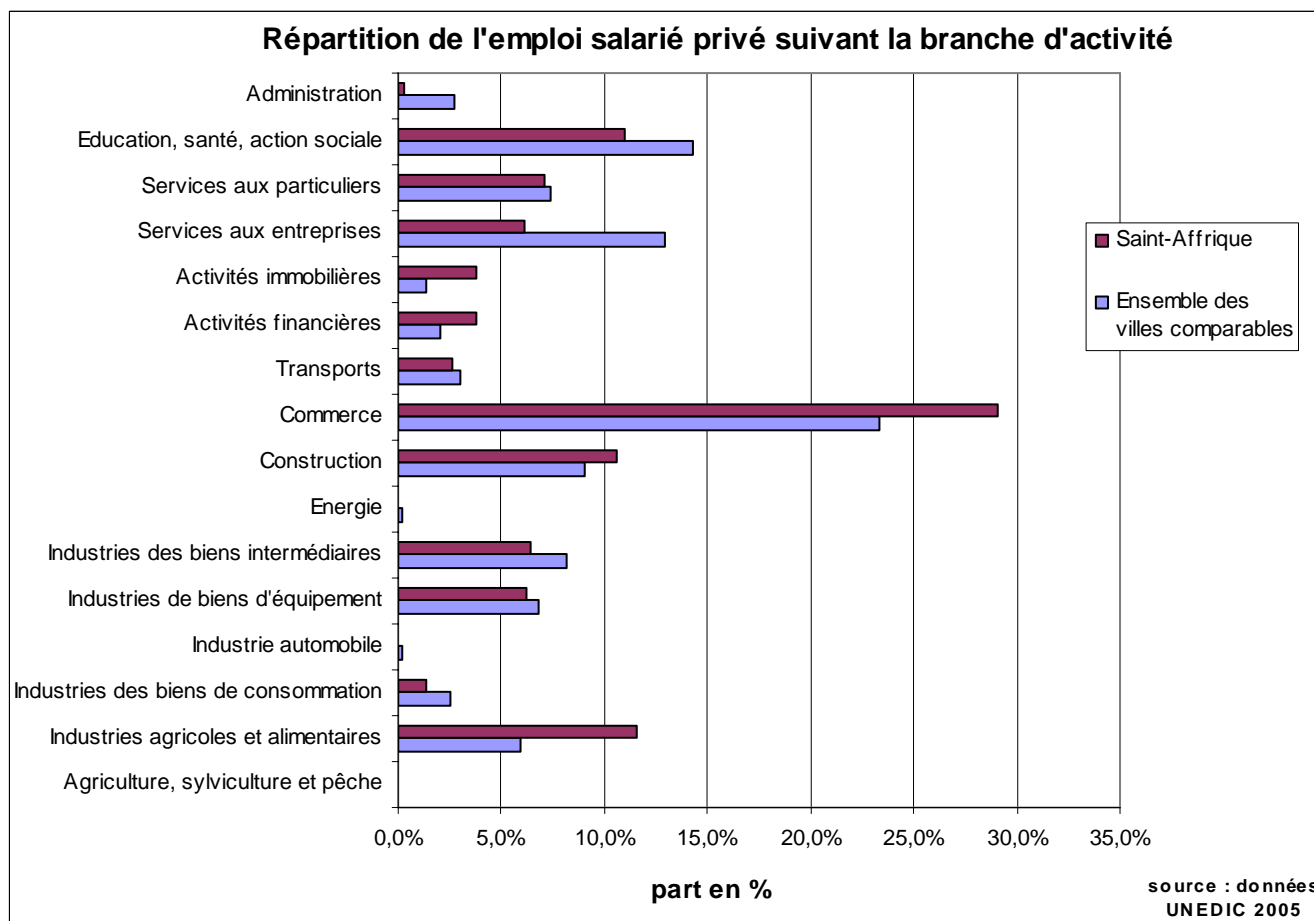
	31/12/2001	31/12/2005 (Provisoire)	Taux d'évolution annuel	Evolution en nombre
Uzès	2290	2833	5,5%	543
Figeac	3857	4456	3,7%	599
Saint-Flour	2111	2397	3,2%	286
Lavaur	2329	2622	3,0%	293
Bédarieux	1040	1164	2,9%	124
Clermont-l'Hérault	1996	2181	2,2%	185
Millau	5185	5507	1,5%	322
Saint-Affrique	1451	1514	1,1%	63
Rodez	11890	12247	0,7%	357
Labruguière	819	816	-0,1%	-3
Villefranche-de-Rouergue	3912	3873	-0,3%	-39
Decazeville	1841	1746	-1,3%	-95
Lodève	1166	1098	-1,5%	-68
Caussade	1706	1591	-1,7%	-115
Arpajon-sur-Cère	780	670	-3,7%	-110
Ensemble villes comparables	23847	25447	1,6%	1600

Cette évolution annuelle de 1,1% du nombre d'emplois sur Saint-Affrique est inférieure à celle des villes comparables de 5000 à 10000 habitants (1,6%) ; néanmoins devant la diversité des situations que connaissent ces villes (un certain nombre perd des emplois), **l'évolution de l'emploi salarié privé sur Saint-Affrique peut être considérée comme satisfaisante.**



D'après les données UNEDIC de 2005, l'emploi salarié privé à Saint-Affrique se compose d'environ 64% d'emplois dans le secteur tertiaire et 26% dans le secteur industriel.

Cette répartition de l'emploi salarié privé révèle que la part d'emplois industriels sur Saint-Affrique est légèrement plus importante et la part d'emplois tertiaires légèrement inférieure à celle des villes de 5000 à 10000 habitants comparables.



Plus précisément, on constate que **certaines branches d'activités comme l'industrie agro-alimentaire, le commerce et les activités immobilières et financières représentent une part nettement plus importante de l'emploi salarié privé par rapport aux villes de référence.**

A l'inverse, **les services aux entreprises et les services d'éducation, de santé et d'action sociale ainsi que les emplois dans l'administration sont sous-représentés** alors qu'en 1999 ils étaient situés dans les mêmes ordres de grandeurs.

2) Une mauvaise appréciation de l'évolution économique du bassin de Saint-Affrique

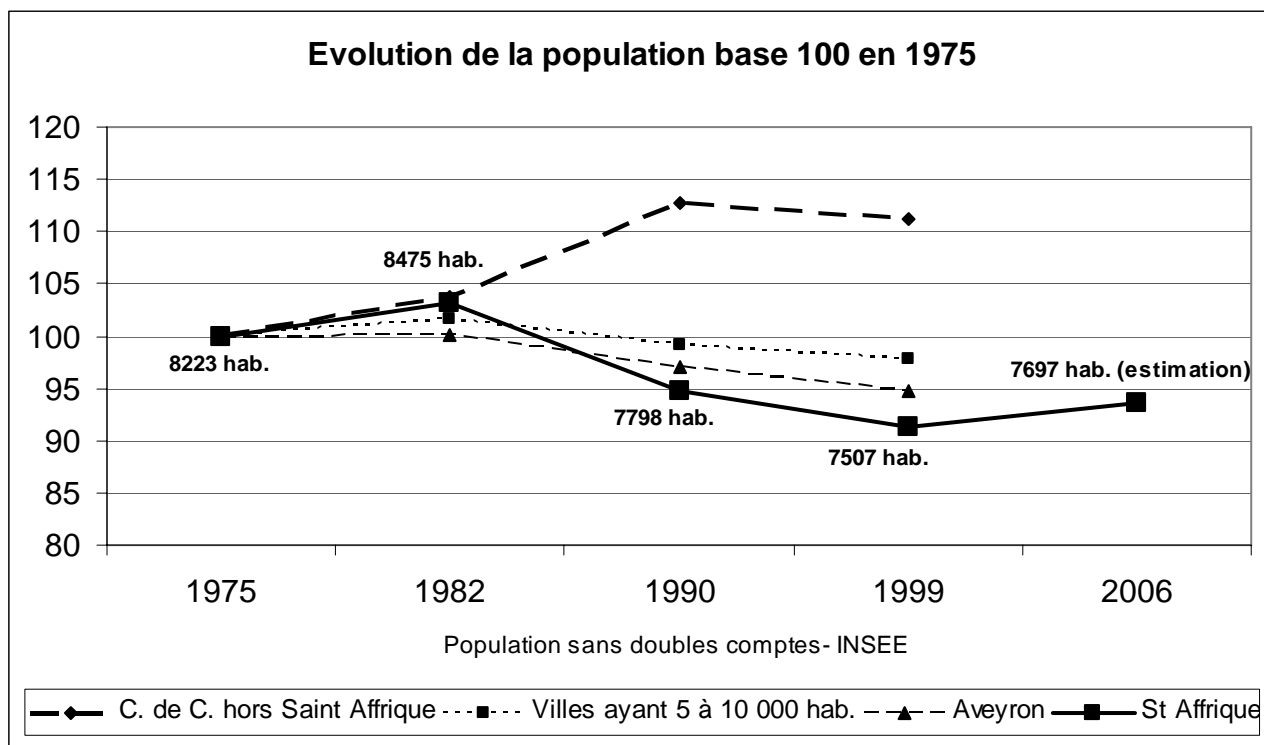
D'après les données UNEDIC, l'emploi salarié privé est en légère augmentation ; cependant les entretiens réalisés auprès des acteurs locaux de l'immobilier laissent apparaître un sentiment différent concernant le marché de l'emploi.

En effet, d'après eux, le marché de l'emploi sur le bassin de Saint-Affrique stagne voire diminue ce qui inciterait un certain nombre d'actifs à partir.

L'autoroute Clermont-Ferrand – Millau désenclave Saint-Affrique et favorise le tourisme mais n'a pas un effet économique évident. Il est certain qu'elle profite plus à l'activité économique des villes situées à proximité immédiate d'échangeurs autoroutiers telles que La Cavalerie, Séverac-le-Château, Millau...

II – Evolution démographique et sociale

1) Un reprise de la croissance démographique depuis 1999...

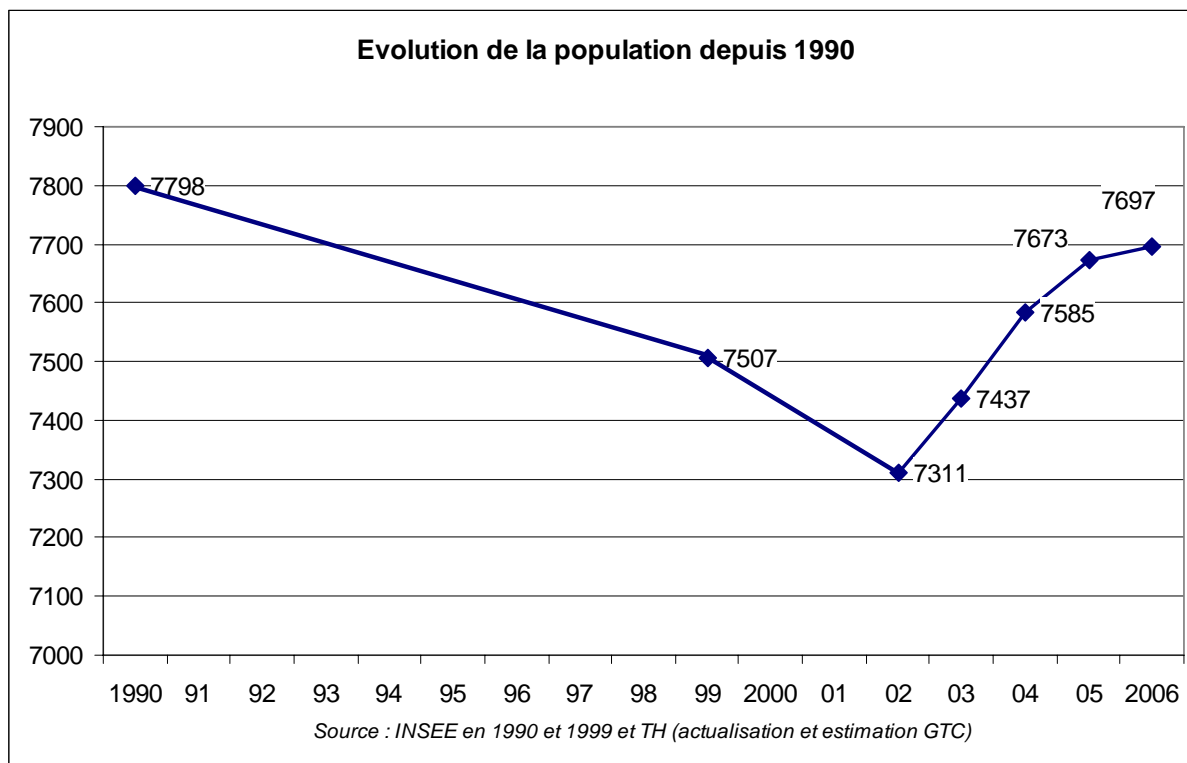


Taux d'évolution annuel de la population				
Période	75-82	82-90	90-99	99-06
Saint-Affrique	0,43%	-1,04%	-0,42%	0,36%

L'estimation de la population réalisée à partir des données de la taxe d'habitation (DGI) indique que la population de Saint-Affrique compte près de 7700 habitants en 2006.

La population de la commune s'accroît d'environ 200 habitants entre 1999 et 2006, soit un taux d'évolution annuel de 0,36 %. **Le repli démographique qu'elle a connu durant la période 1982-1990 qui s'est atténué entre 1990 et 1999 est maintenant enrayé.** Il semble que cet accroissement de la population se soit surtout produit entre 2003 et 2006.

Cette évolution n'est pas uniforme sur la période. En fait, la population continue à décroître jusqu'en 2002, puis **la situation s'inverse nettement à partir de 2003 du fait notamment de la mise en service de nouveaux programmes** et des actions mises en œuvre en 2002 pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

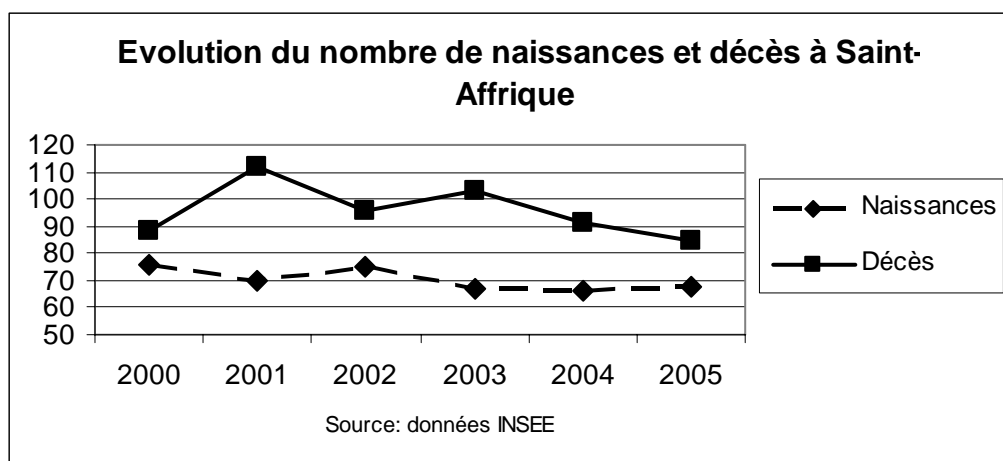


2) ... Due aux apports migratoires qui compensent la perte naturelle de population

Solde naturel St Afrique	Total			Par an		
	1982-1990	1990-1999	1999-2005	1982-1990	1990-1999	1999-2005
Naissances	630	659	499	79	73	71
Décès	737	892	653	92	99	93

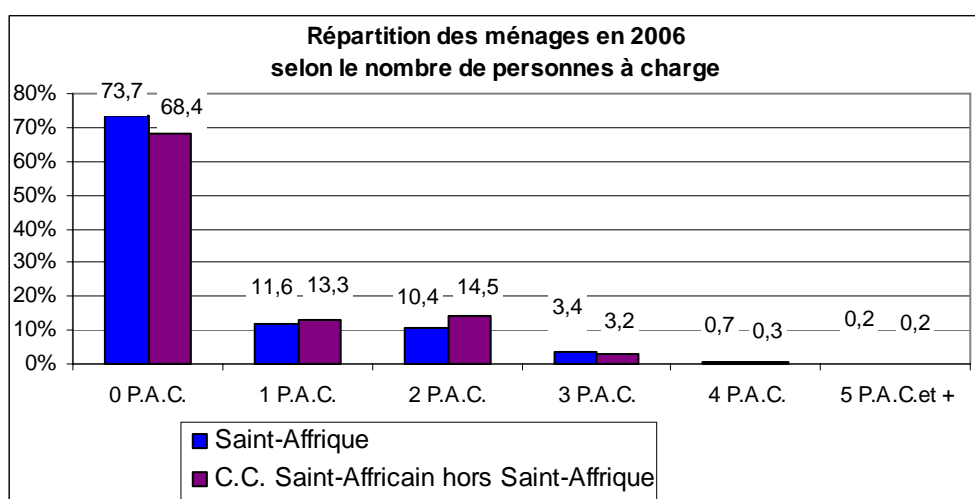
Le solde naturel de Saint-Affrique pour la période 1999-2005 reste négatif ; il est toutefois supérieur à celui de la période précédente avec une perte naturelle d'environ 22 habitants par an.

Si le nombre annuel moyen de décès a fortement diminué depuis 2003, il demeure plus élevé que celui des naissances qui a également baissé. On constate néanmoins un retournement de tendance en fin de période en ce qui concerne les naissances avec une augmentation entre 2004 (66 naissances) et 2005 (68 naissances).



Pour la période 1999-2005, le solde migratoire devient positif. Les installations de nouveaux habitants sont désormais supérieures aux départs. **L'augmentation de la population, notamment depuis 2003 est le fruit de cet apport migratoire qui permet de compenser la perte naturelle de population.**

3) Un accroissement du nombre de petits ménages et un ralentissement de la taille moyenne des ménages lié à un apport de familles



Saint-Affrique	Total			Par an		
Période	1982-1990	1990-1999	1999-2005	1982-1990	1990-1999	1999-2005
Solde naturel	-107	-233	-154	-13	-26	-22
Solde migratoire	-570	-58	297	-71	-6	42

En 2006, la commune de Saint-Affrique présente une part plus importante de petits ménages (couples sans enfants et personnes seules) que le reste de la C.C. du Saint-Affricain où habite une proportion plus élevée de ménages de 1 et 2 personnes à charge. **Toutefois, la différenciation entre la ville centre et la périphérie n'est pas très marquée comme elle peut l'être dans certains secteurs.**

Variations du nb de ménages à St Affrique	0 PAC	1 PAC	2 PAC	3 PAC	4 PAC	5 PAC et +	TOTAL
Répartition en 2006	2636	414	371	121	24	8	3575
Evolution 1999-2006	252	-49	-11	25	-1	-1	216

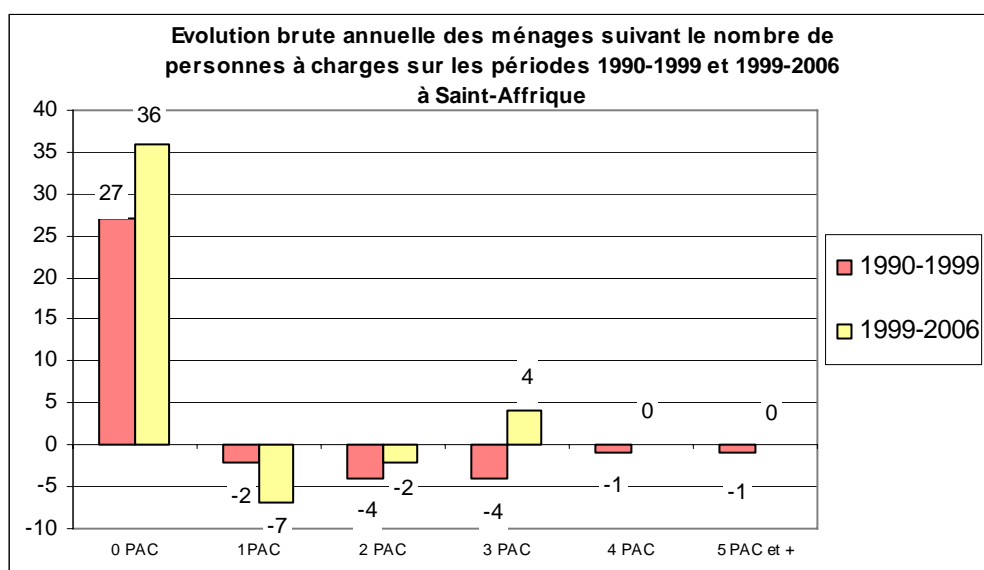
(Variation du nombre de ménages selon le nombre de personnes à charge, source:INSEE)

Cette concentration des petits ménages sur Saint-Affrique qui était déjà vérifiée en 1999 a été confortée par l'évolution démographique entre 1999 et 2006.

Au cours de cette période Saint-Affrique a enregistré une très forte hausse du nombre ménages avec 0 personnes à charges qui est due à deux phénomènes : la décohabitation et l'installation sur le territoire de nouveaux ménages de ce type.

Il faut également noter une hausse marquée du nombre de ménages avec 3 personnes à charge qui correspond à une amélioration de l'attractivité de la ville vis-à-vis des familles.

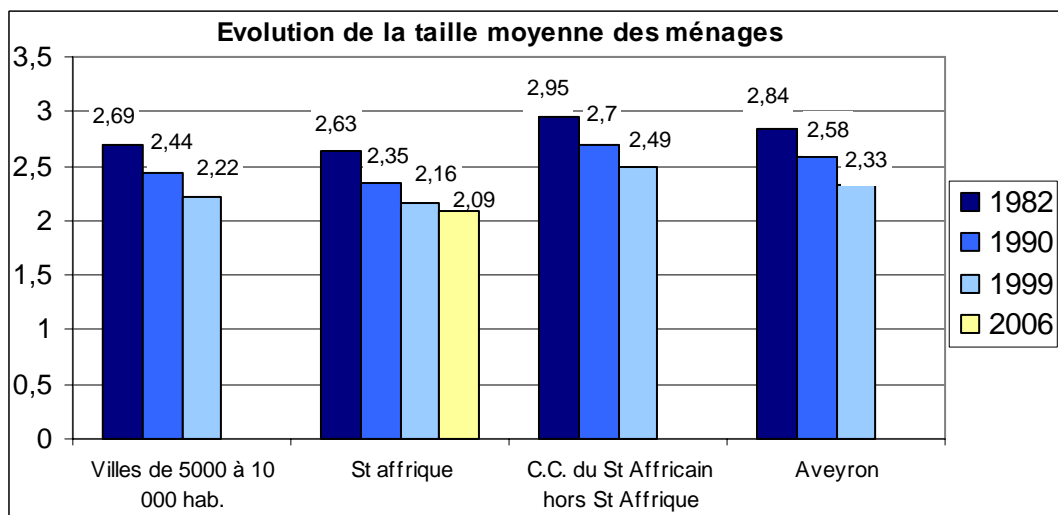
Tous les autres types de ménages, notamment ceux avec 1 ou 2 personnes à charge ont vu leur nombre diminuer ou stagner.



Cette augmentation de la part des petits ménages qui représentent 74% des ménages en 2006 contre 71% en 1999 est en partie due à l'arrivée de personnes retraitées (ménages âgés de 75 ans ou + comme nous le verrons plus loin) venues s'installer sur la ville et dans une moindre mesure de couples sans enfants. Ce

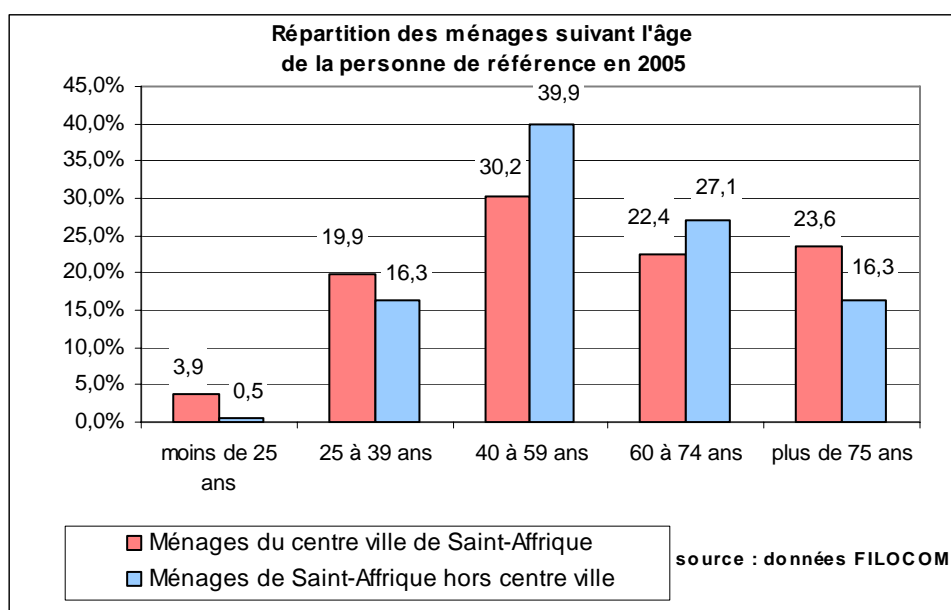
mouvement s'est amplifié à partir de 2003 : + 50 ménages/an n'ayant aucune personnes à charge entre 2003 et 2006 contre +26/an entre 1999 et 2003.

Ce phénomène a eu pour effet la diminution de la taille moyenne des ménages qui est de 2,09 personnes en 2006 selon les estimations réalisées à partir des données de la taxe d'habitation (D.G.I.).



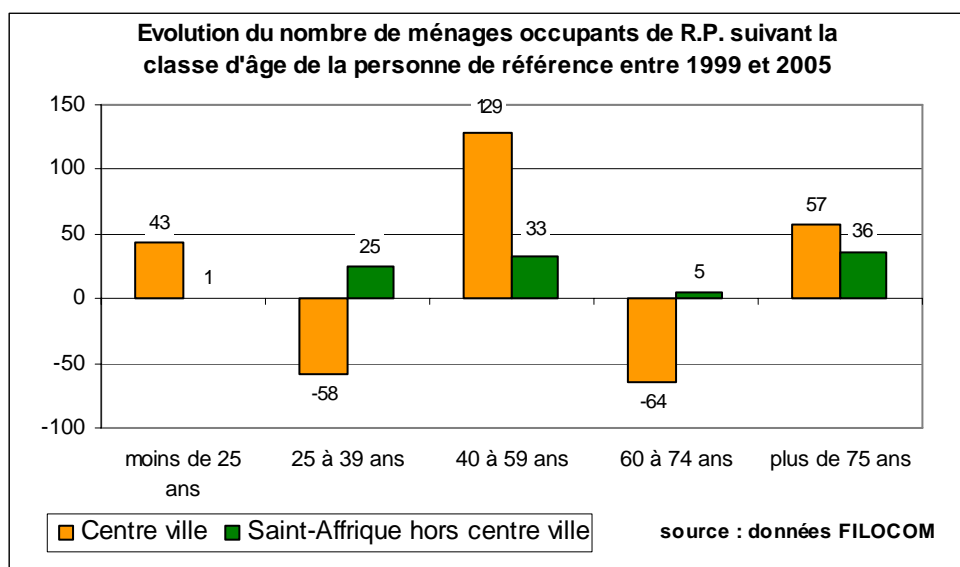
Cette diminution de la taille des ménages de 0,47 % an sur la période 1999-2006 est nettement moins marquée que lors de la période 1990-1999 (-0,92% par an), ce qui est un élément très positif pour la ville et s'explique notamment par l'accueil de ménages avec 3 personnes à charges.

4) Des ménages jeunes et âgés qui s'installent principalement en centre ville et un renforcement de la part des 40-59 ans sur l'ensemble de la C.C.



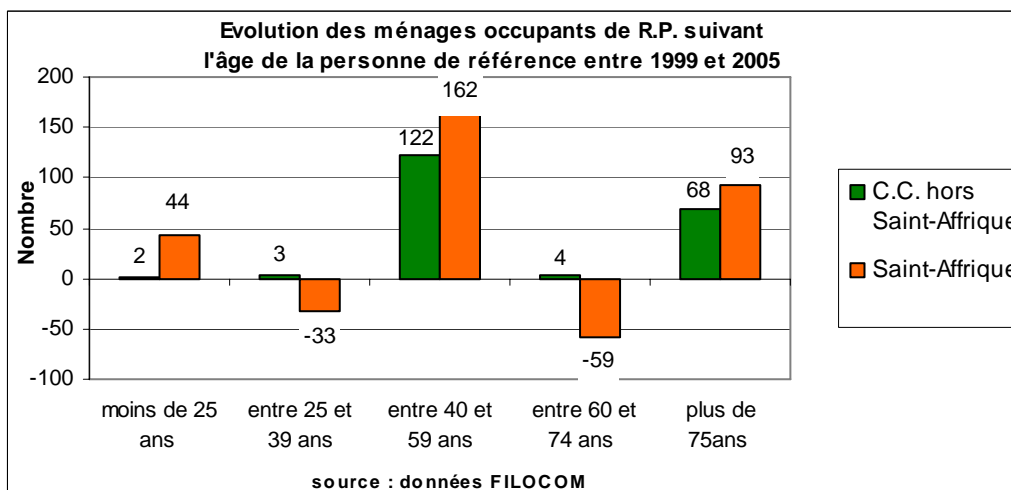
On peut constater qu'en 2005 sur Saint-Affrique, le centre ville est occupé par une part plus importante de jeunes ménages (réfèrent de moins de 39 ans) et de ménages très âgés (réfèrent de 75 ans et plus) tandis que sur les autres quartiers de la ville, la population est constitué à 70% de ménages âgés de 40 à 74 ans. **Du fait de sa configuration et de son offre de logements, le centre ancien est surtout attractif pour les personnes seules et les couples sans enfants très jeunes ou très âgés.**

Cette situation s'est renforcée entre 1999 et 2005, période durant laquelle les nouveaux ménages de ce type se sont principalement installés en centre ville.



Entre 1999 et 2006, les ménages qui ont connu la plus forte augmentation sur Saint-Affrique sont les ménages dont le référent est âgé de 40 à 59 ans et de plus de 75 ans. Ces ménages qui sont des couples en milieu-fin de vie professionnelle ou des retraités ont contribué au vieillissement de la population et à la baisse de la taille des ménages.

Sur la C.C. du Saint-Affricain, **les communes situées autour de Saint-Affrique enregistrent une augmentation de tous les types de ménages ; augmentation plus significative pour les ménages dont la personne de référence est âgée de 40 à 59 ans et de plus de 75 ans (tout comme Saint-Affrique).**



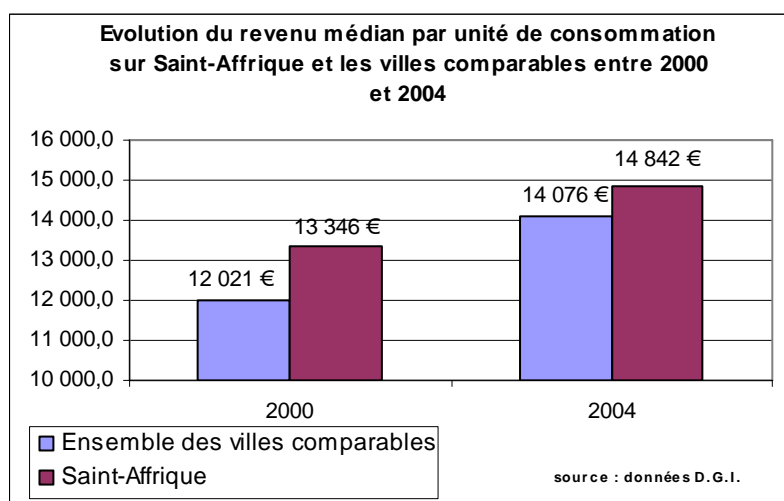
Ainsi, en 2005, le poids des ménages âgés de 40 à 59 ans dans ces communes est supérieur de 7 points à celui de Saint-Affrique.

5) Une situation sociale qui a tendance à se dégrader par rapport aux villes comparables

En 2004, le revenu médian par unité de consommation à Saint-Affrique est toujours supérieur à celui des villes comparables de 5 000 à 10 000 habitants.

Néanmoins, l'écart se réduit, il était de 1325€ en 2000 ; il n'est plus que de 766€ en 2004.

Ainsi, la situation sociale des ménages à Saint-Affrique n'est plus aussi satisfaisante qu'auparavant bien que le niveau de revenus soit toujours supérieur à celui des villes de 5 000 à 10 000 habitants comparables.



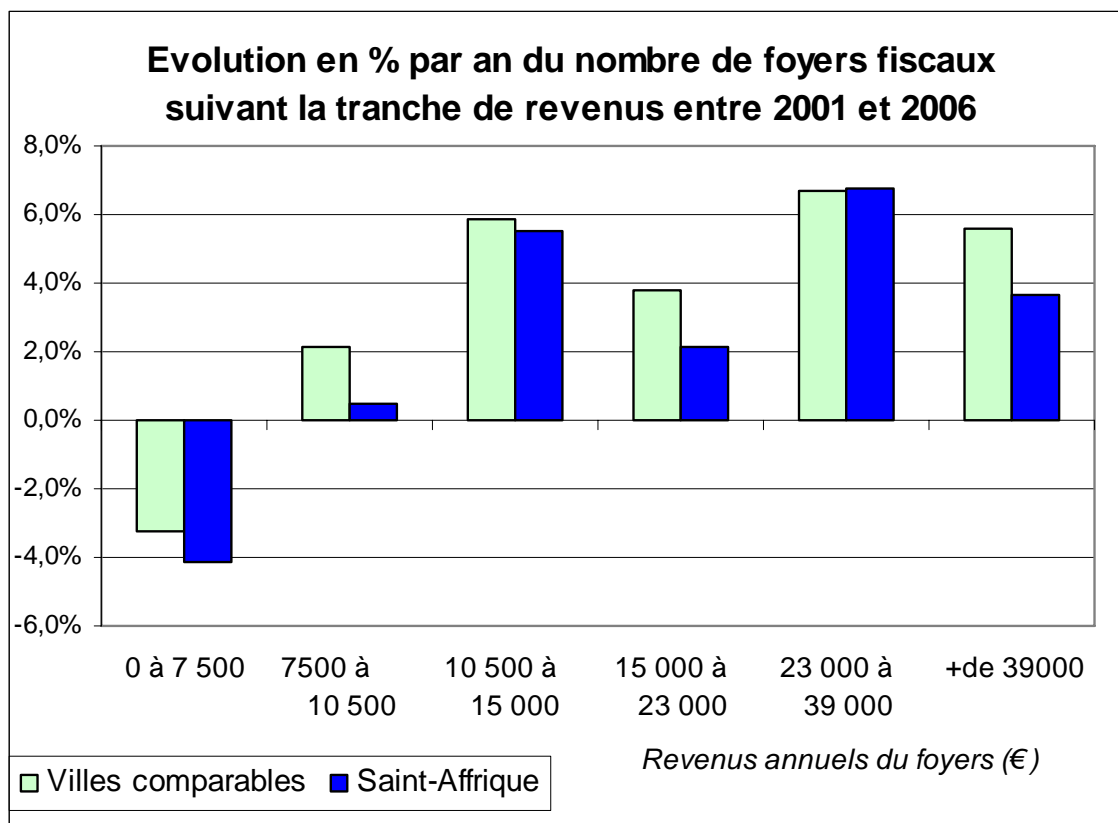
Par ailleurs, en examinant l'imposition des ménages on constate que **la part de foyers non imposés progresse sur Saint-Affrique, ce qui n'est pas le cas sur le reste de la C.C. et sur l'ensemble des villes comparables. Ceci est le reflet d'une tendance à la dégradation de la situation sociale des ménages.**

Part de foyers non imposés	2001	2006	Variation 2001-2006
Villes de 5 000 à 10 000 hab.	56,7%	55,2%	- 1,2 points
St-Affrique	52,0%	53,3%	+ 1,3 points
C.C. du Saint-Affricain hors Saint-Affrique	54,1%	51,3%	- 2,8 points

En 2006, une part importante des ménages ont des revenus constitués par une pension ou une retraite : 42,9% contre 41,8% pour les villes de références mais cette proportion est en diminution depuis 2001 (-0,7 points) alors qu'elle augmente de 0,2 points dans les villes comparables.

Le montant moyen des revenus issu de pensions et retraites augmente quant à lui au même rythme entre 2001 et 2006 : 2,39% par an à Saint-Affrique contre 2,27% dans les villes de référence.

En fait, la situation sociale s'améliore pour les catégories les moins fortunées dont le nombre diminue assez sensiblement et plus rapidement à Saint-Affrique que dans les villes comparables. Par contre, le nombre de ménages augmente très peu dans la tranche 7 500 à 10 500 €uros et de façon beaucoup plus limitée qu'à l'échelle des référents. **Au total, ce sont davantage les catégories à revenus modestes et moyens (compris entre 7 500 et 23 000 €uros) qui pénalisent Saint-Affrique par rapport à ses homologues.**



6) Synthèse

Dans un contexte de hausse de l'emploi salarié privé légèrement plus modeste qu'à l'échelle des villes comparables, Saint-Affrique connaît depuis le début des années 2000 une croissance démographique qui marque une rupture avec le déclin amorcé durant les années 80. Cette croissance est principalement due à un apport migratoire important depuis 2003 qui permet de compenser la perte naturelle de population. 4inversion de tendance n'est donc pas le fruit du hasard mais le résultat d'une politique volontariste en faveur de l'accueil de nouveaux habitants.

Cet apport de population est composé en majorité de petits ménages dont la personne de référence est âgée de 40 à 59 ans (et dans une moindre mesure de moins de 25 ans et plus de 75 ans localisés sur le centre ville de Saint-Affrique).

Il faut également souligner la croissance des ménages ayant 3 personnes à charges (type de ménage qui régressait jusqu'à maintenant) qui a permis l'amélioration du solde naturel, cette tendance, très positive pour la ville, doit être encouragée.

L'autre constat, celui là moins favorable, est que l'on assiste à une évolution des revenus moins positive à Saint-Affrique que dans les villes comparables : si le nombre de ménages ayant des ressources faibles diminue sensiblement, les effectifs des catégories à revenus modestes et intermédiaires progressent plus lentement.

III – Evolution du parc de logements

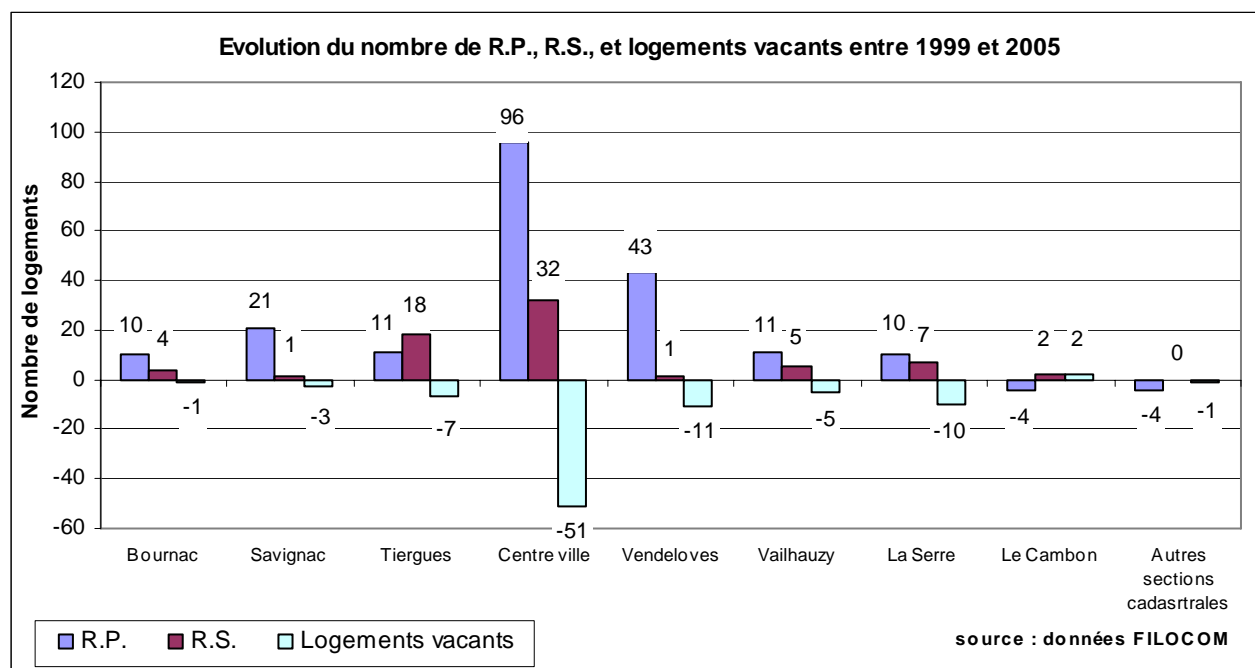
1) Une baisse de la vacance qui favorise une hausse du nombre de résidences principales sur Saint-Affrique

Evolution du parc de Saint-Affrique entre 1999 et 2005

Estimation INSEE à partir des données FILOCOM pour 2005	Résid.Principales	Résid.Secondaires		Lgts vacants		Total
	Nombre	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
1999-INSEE	3359	339	8,40%	327	8,10%	4025
2005 - estimation INSEE	3545	345	8,26%	287	6,88%	4177
1999 -2005	186	6		-40		152

Sur la base des données FILOCOM, il est possible d'évaluer l'évolution du parc de logements entre 1999 et 2005. **Sur cette période on constate sur Saint-Affrique une baisse du nombre de logements vacants et une hausse du nombre de résidences principales, le nombre de résidences secondaires reste pratiquement stable.**

Cette amélioration en ce qui concerne la vacance n'est pas négligeable puisqu'elle correspond à la remise sur le marché de 40 logements et à une diminution de 1,4 points du taux de vacance en 5 ans. On peut s'attendre, grâce à l'OPAH qui a débuté en 2005, à une amplification du phénomène, une cinquantaine de logements pour la plupart vacants ayant à ce jour bénéficié de travaux.



Graphique réalisé d'après les données FILOCOM 1999 et 2005. Bien que les définitions de l'INSEE et de Filocom soient quelque peu différentes, les tendances observées correspondent à une réalité avérée.

La baisse de la vacance concerne tous les quartiers (sauf le Cambon) et particulièrement le centre ville qui concentre l'essentiel du parc inoccupé. Cette baisse de la vacance a favorisé la hausse des résidences principales et secondaires (par transformation de logements vacants en R.P. et R.S.).

On peut également noter que certains quartiers comme Vendeloves ou Savignac ont vu leur parc de résidences principales augmenter de manière significative ; il en va de même pour les résidences secondaires dans le quartier de Tiergues.

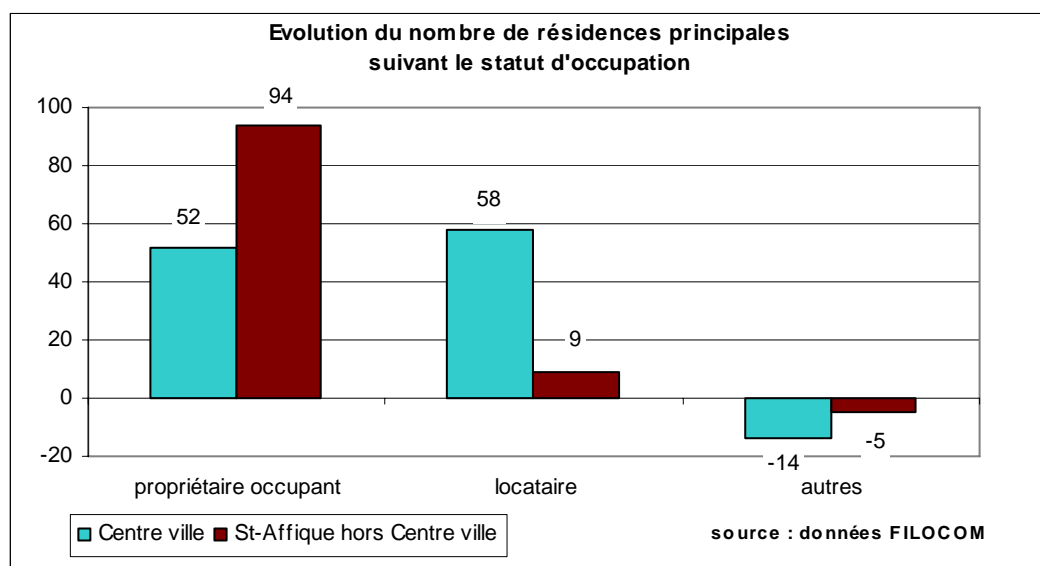
Evolution du parc de la C.C. du Saint-Affricain hors Saint-Affrique entre 1999 et 2005

Estimation INSEE à partir des données FILOCOM pour 2005	Résid.Principales	Résid.Secondaires		Lgts vacants		Total
	Nombre	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre
1999-INSEE	1229	496	26,8%	127	6,9%	1852
2005 - estimation INSEE	1427	485	24,1%	97	4,8%	2009
1999 -2005	198	-11		-30		157

Tout comme Saint-Affrique, les autres communes de la C.C. du Saint-Affricain ont enregistré une baisse importante de la vacance et une hausse du nombre de résidences principales. Cependant, leur parc de résidences secondaires a diminué.

Sur ces communes, le niveau de vacance en 2005 traduit une pression relativement forte sur le parc existant.

2) De nouvelles résidences principales occupées principalement par des propriétaires hors centre ville et par des locataires en centre ville

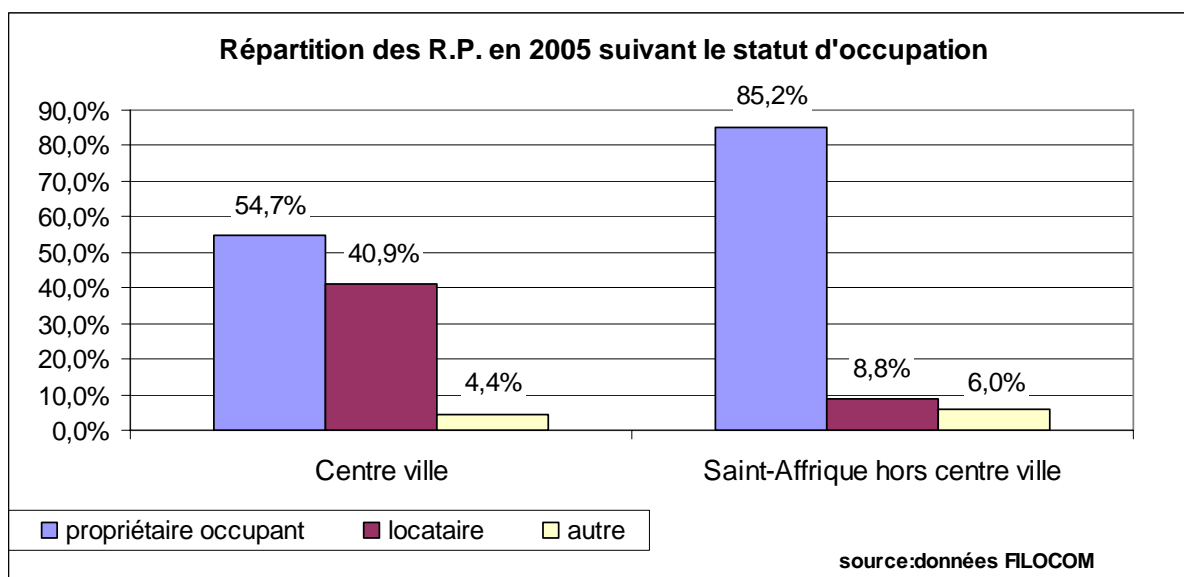


Les occupants des nouvelles résidences principales créées sur Saint-Affrique entre 1999 et 2005 sont majoritairement des propriétaires. **Ces nouveaux propriétaires se sont principalement installés hors du centre ville.**

Les nouveaux locataires quant à eux se sont installés quasi-exclusivement en centre ville et sont légèrement plus nombreux que les nouveaux propriétaires qui s'y sont établis.

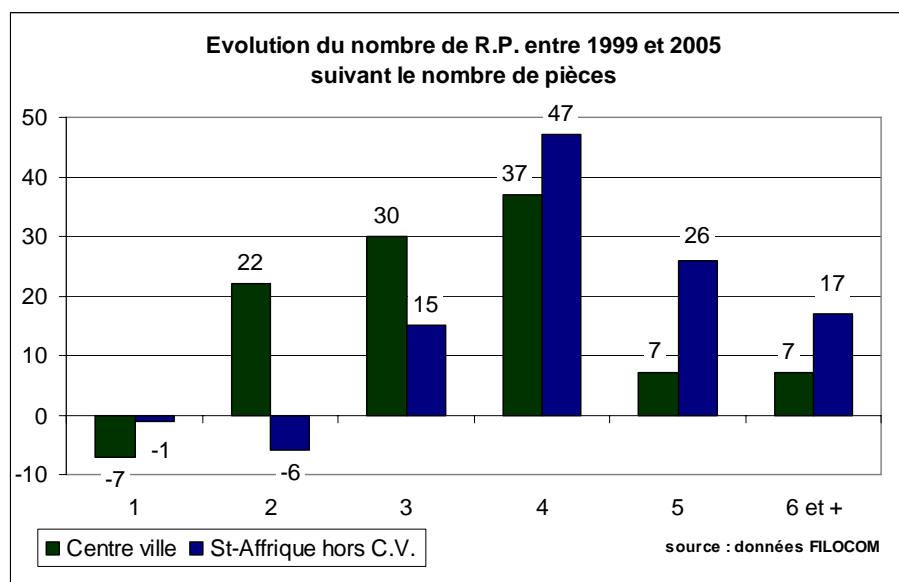
Ainsi, en 2005, les logements locatifs sont concentrés sur le centre ville où ils représentent 41% des résidences principales contre seulement 9% dans les autres quartiers. Sur cet espace, le parc est relativement équilibré en terme de statut d'occupation.

Cette répartition des résidences principales suivant le statut d'occupation est semblable à celle de 1999, elle a été confortée par les nouveaux occupants arrivés sur Saint-Affrique.



Les autres communes de la C.C. ont accueilli principalement des propriétaires entre 1999 et 2005 ; elles restent majoritairement peuplées de propriétaires (75% des occupants en 2005 contre 60% sur Saint-Affrique).

3) De nouvelles résidences principales de plus petite taille en centre ville



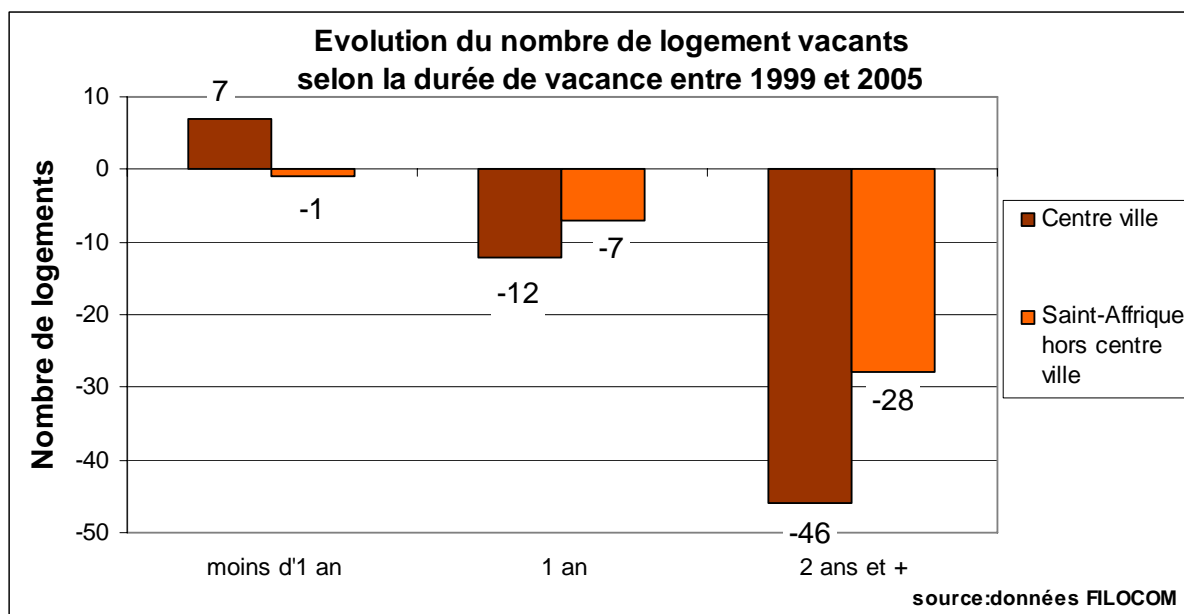
Entre 1999 et 2005, **les catégories de résidences principales qui se sont le plus développées sur Saint-Affrique sont celles de taille moyenne (3 et 4 pièces).**

Le centre ville a connu une augmentation conséquente de petits et moyens logements (entre 2 et 4 pièces) tandis que sur les autres quartiers se sont

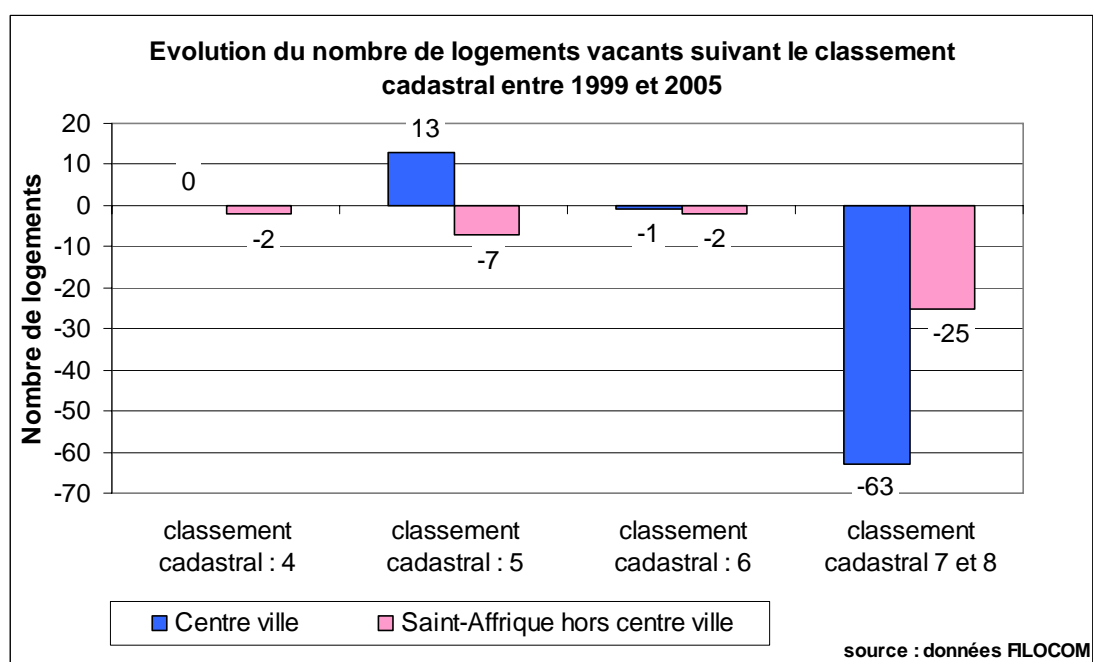
principalement développés des résidences principales de grande taille (4 pièces et plus).

Sur la C.C. comme sur Saint-Affrique, les nouvelles R.P. sont en grande majorité de taille moyenne (3 et 4 pièces). La structure du parc a peu changé entre 1999 et 2005, la majorité des logements étant des 3,4 et 5 pièces.

4) Une baisse de la vacance de longue durée à relier à une baisse conséquente du nombre de logements inconfortables dans le parc vacant



La baisse du nombre de logements vacants enregistrés sur Saint-Affrique sur la période 1999-2005 concerne principalement les logements vacants de longue durée (vacance de 2 ans et plus) ; ainsi sur 87 logements en moins, 74 sont des logements vacants de longue durée (majoritairement localisés en centre ville).



Cette baisse de la vacance de longue durée sur Saint-Affrique est en grande partie due à la baisse du nombre de logements vacants vétustes (catégories cadastrales 7 et 8) qui ont constitué l'essentiel de la réduction du nombre de logements vacants.

Avec l'OPAH mise en place en 2005 et qui est en cours, cette baisse du nombre de logements vétustes (et vacants de longue durée) sur le centre ville de Saint-Affrique va se poursuivre et s'amplifier grâce aux subventions et aux dispositifs d'information et d'accompagnement mis en place.

On retrouve sur le reste de la C.C. le même phénomène que sur Saint-Affrique : une baisse du nombre de logements vacants de longue durée (-3,2 points) à mettre en relation avec la baisse du nombre de logements vacants vétustes (-4,2 points).

5) Un parc locatif social qui s'est enrichi depuis les années 2000

D'après la D.R.E. et l'enquête E.P.L.S. 2000, le parc H.L.M. de Saint-Affrique était composé de 402 logements en collectifs qui appartenaient à la S.A. H.L.M. Aveyron Logement. En 2007, Saint-Affrique possède un parc social de 415 logements ; soit 4 logements collectifs de plus ainsi que 9 logements individuels construits en 2007 (programme les Elodées 1) qui appartiennent eux aussi à la SA H.L.M. Aveyron Logement.

Cependant, il faut signaler que cette évolution est une évolution brute. Davantage de logements ont été construits ou mis en chantier sur Saint-Affrique (une quarantaine depuis 2002 selon Aveyron Logement dont une vingtaine en location-accession) ; mais le bailleur social pratique, dans le cadre d'opérations bien identifiées, la vente à des ménages occupant déjà les logements, le plus souvent (quelques unités de son parc sont vendues tous les ans).

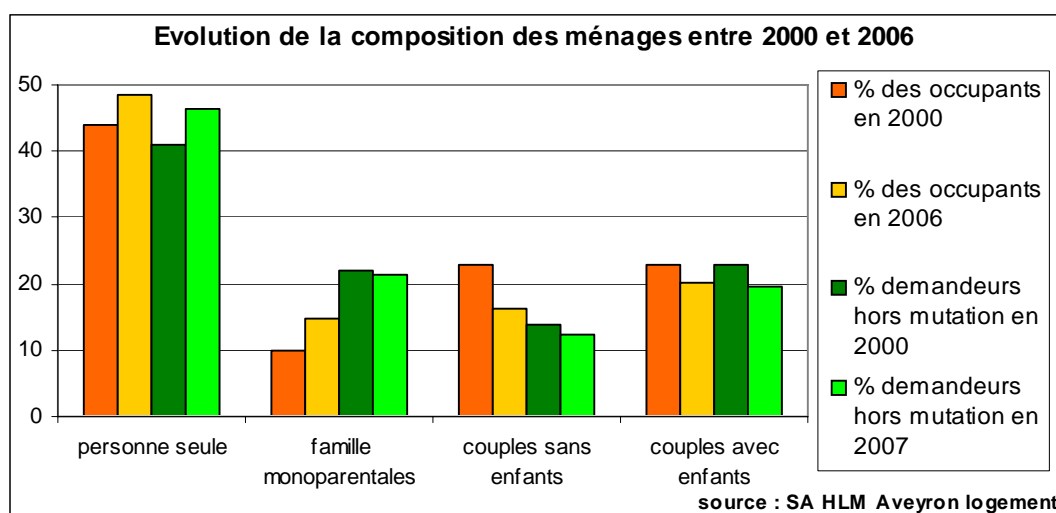
Cette évolution du parc locatif social est la seule enregistrée pour la C.C. du Saint-Affricain sur la période 2000-2007.

Commune	Nombre de logements locatifs H.L.M. en collectif en 2002	Nombre de logement locatifs H.L.M. en individuel en 2002	Total en 2002	Nombre de logements locatifs H.L.M. en collectif en 2007	Nombre de logements locatifs H.L.M. en individuel en 2007	Total en 2007
Calmels-et-le-Viala	0	0	0	0	0	0
Saint-Affrique	402	0	402	406	9	415
Saint-Félix-de-Sorgues	0	0	0	0	0	0
Saint-Izaire	0	0	0	0	0	0
Saint-Jean-d'Alcapiès	2	0	2	2	0	2
Saint-Rome-de-Cernon	5	4	9	5	4	9
Vabres-l'Abbaye	4	0	4	4	0	4
Versols-et-Lapeyre	0	0	0	0	0	0
C.C de SAINT_AFFRIQUE	413	4	417	417	13	430

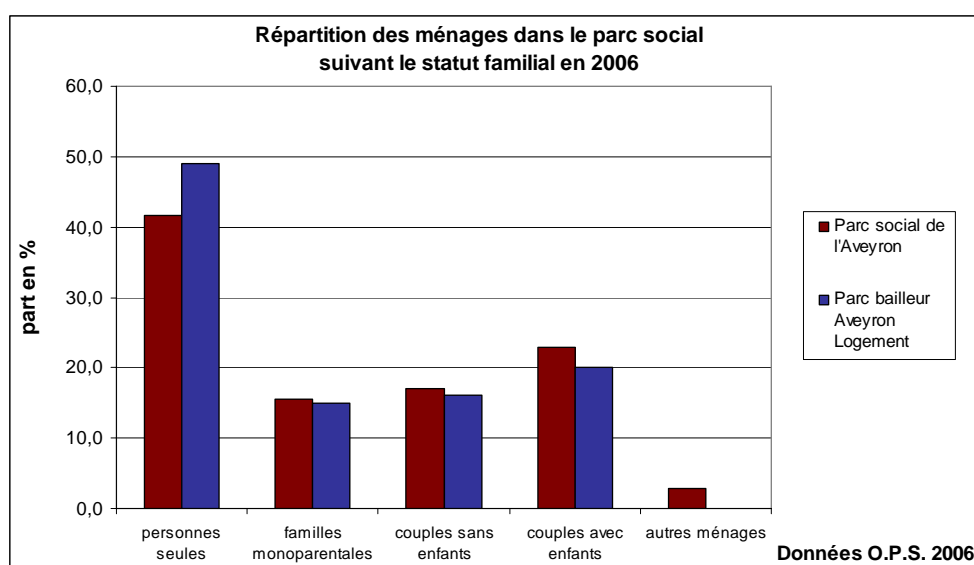
La mise en service de nouveaux programmes HLM correspond à un mouvement de renouvellement de l'offre en logement social constituée jusqu'à présent principalement d'immeubles collectifs anciens construits dans les années 70-80.

Associé à une politique d'entretien et de revalorisation du parc existant, cet effort est indispensable pour mieux répondre aux besoins d'une proportion importante de ménages qui habitent ou sont susceptibles de s'implanter à Saint-Affrique. Rappelons que 70 % des ménages ont des niveaux de revenus qui leur permettraient de postuler à un logement social de niveau PLUS.

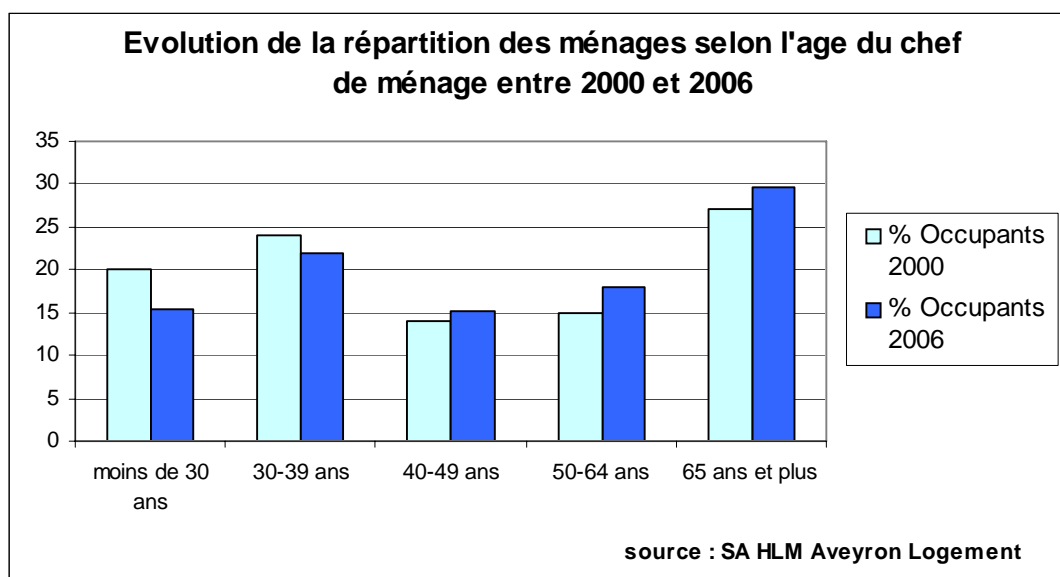
6) Un vieillissement et une réduction de la taille des ménages hébergés dans le parc HLM



Les informations fournies par la SA HLM Aveyron logement montrent qu'entre 2000 et 2007 le parc social a vu la part des petits ménages (personnes seules et familles monoparentales) augmenter au détriment des couples avec ou sans enfants. Il s'agit d'une tendance lourde car la demande suit une évolution similaire ; la part de la demande des couples souhaitant entrer dans le parc social diminue entre 2000 et 2007 alors que celle des personnes seules augmente et celle des familles monoparentales reste stable.



Ainsi, en 2006, le parc du bailleur Aveyron Logement accueille une part



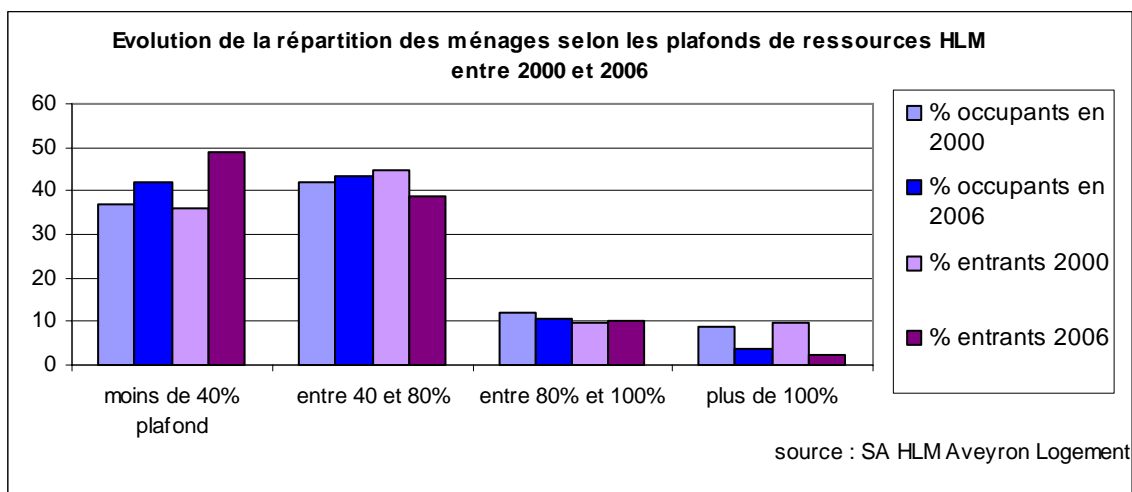
Données des années 2006 et 2007 portant sur un bassin comprenant 764 logements dont 417 sont situés sur Saint-Affrique (en 2000, bassin de 710 logements dont 402 localisés à Saint-Affrique)

nettement plus importante de personnes seules que l'ensemble du parc social départemental.

Sur la même période, on peut noter un vieillissement des personnes habitant ce parc ; la part des chefs de ménage de moins de 40 ans diminue alors que celle des plus de 40 ans est en augmentation. En 2007, la part des 65 ans et plus avoisine les 30 %. Cette évolution pose la question de l'adaptation d'une partie du parc au vieillissement et à la perte de mobilité des occupants.

En 2000, les données recueillies montraient la propension du parc social à accueillir des personnes seules (43 % des ménages occupants) et âgées (27 % des chefs de ménage avaient 65 ans et plus). Ce constat est aujourd'hui encore plus marqué avec des personnes seules qui représentent 49 % des ménages occupants (et 46 % des demandeurs hors mutation) et une part des chefs de ménage de 65 ans et plus qui atteint 30 %.

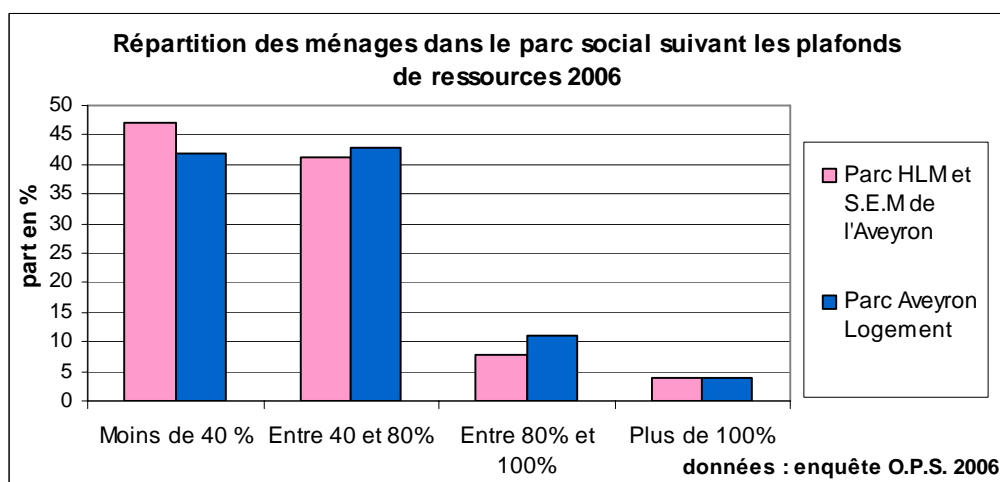
7) Un appauvrissement des populations accueillies dans le parc HLM



Entre l'année 2000 et l'année 2007, sur le parc d'Aveyron logement, on peut noter une dégradation de la situation sociale des ménages accueillis. La part des ménages ayant moins de 80 % des plafonds de ressources augmente ; notamment celle des ménages vivant avec moins de 40 % du plafond de ressources qui représentent 42 % des ménages occupants (5 points de plus qu'en 2000). Inversement, la part des ménages vivant avec plus de 80 % du plafond de ressources est en diminution ; notamment celle des ménages ayant plus de 100 % des plafonds de ressources qui a été divisée par deux depuis 2000 et s'élève à 4 % en 2007. **La mixité générationnelle et sociale se réduit dans le parc locatif social.**

De plus en plus, on assiste à une paupérisation des occupants du parc : cette situation est essentiellement liée à l'accueil de ménages en situation de précarité ; en 2006, près de la moitié des ménages entrants ont des revenus inférieurs à 40% du plafond contre un tiers en 2000.

Néanmoins, bien que l'on assiste à une paupérisation des ménages dans le parc social, **la situation sociale des ménages reste globalement plus satisfaisante que sur l'ensemble du département**. La part des ménages accueillis disposant de ressources inférieures à 40% du plafond P.L.U.S est plus importante dans le parc départemental que dans celui de la SAHLM Aveyron Logement.



8) Un parc locatif très social qui s'amenuise

Le parc locatif très social compte en 2005 42 logements d'après l'observatoire socio-économique (34 appartenant au PACT et 6 à des propriétaires privés gérés par l'A.L.J.D) alors qu'il en comptait 53 en 2000.

Cette évolution correspond à une baisse du parc privé à caractère très social géré par l'A.L.J.D.

Actuellement, quasiment tous les logements sont occupés et quelques uns en travaux. Ces logements sont en majorité des T2 ou des T3.

	T1-STUDIO	T2	T3	T4-T5	Maison
Année 2005	15% (6 logements)	33% (14 lgts)	35% (15 lgts)	10% (4 lgts)	7% (3 lgts)

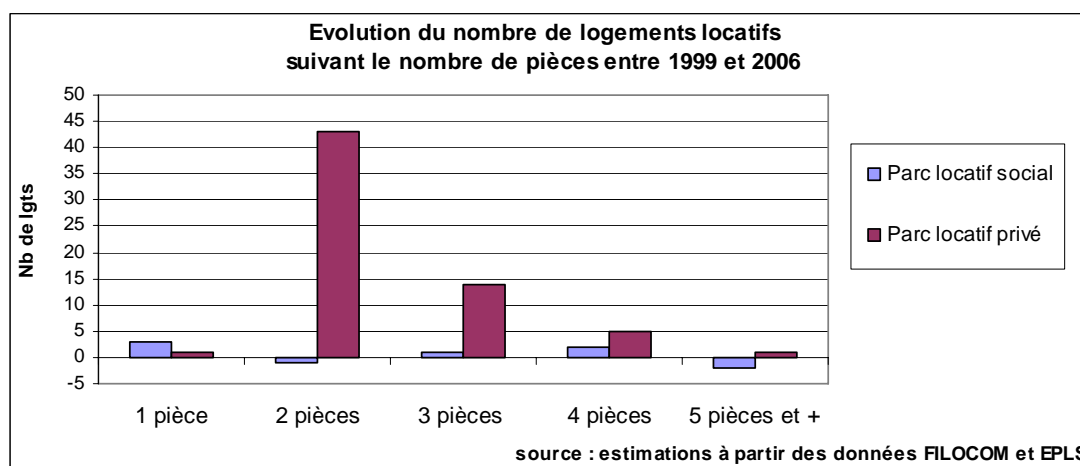
Source : observatoire socio-économique

78 demandes ont été enregistrées en 2005, ce qui est légèrement inférieur aux années précédentes, 46% d'entre elles portaient sur des T2 et 26% sur des T3. Les demandeurs sont pour la moitié d'entre eux des personnes seules et 30% sont des familles monoparentales.

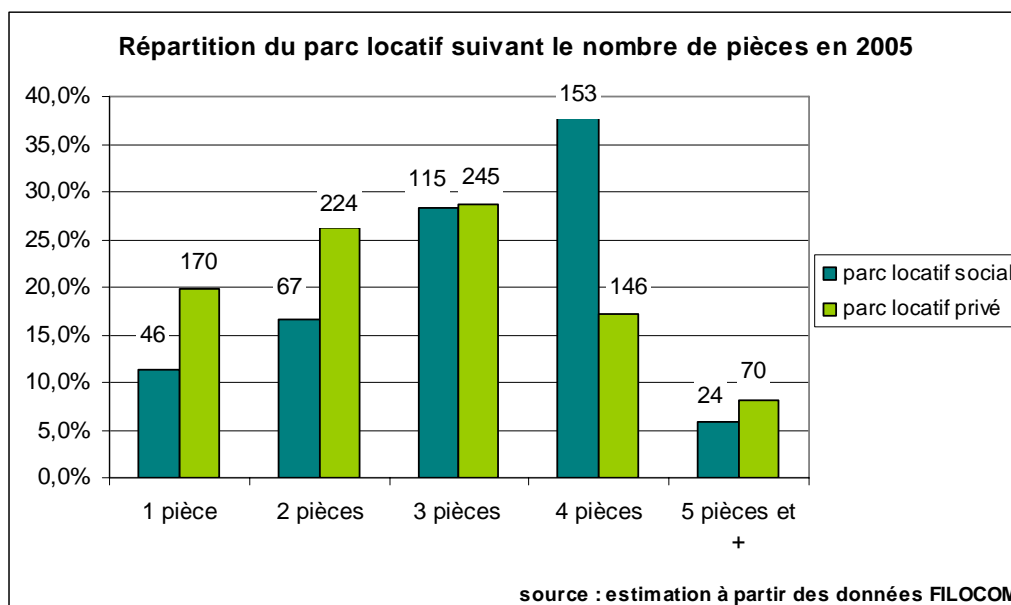
Plus de la moitié des demandeurs habitent déjà à Saint-Affrique et souhaitent se reloger car leur logement est inadapté (taille, loyer, charges...) ; il y aurait un certain manque de logements T2/T3 qui sont les plus demandés à l'A.L.J.D.

9) Un parc locatif privé en expansion qui dispose d'une offre de logements plus diversifiée que le parc social

Contrairement au parc social qui a très peu évolué au niveau quantitatif entre 2000 et 2006 ; **le parc locatif privé a étendu son offre grâce à de nouveaux logements mis sur le marché (T2 principalement).**



Ainsi en 2005, le parc locatif privé qui constitue l'essentiel de l'offre locative sur Saint-Affrique (68 % du parc locatif en 2005) présente une structure plus diversifiée que le parc social. La part des petits logements (1 et 2 pièces) y est nettement supérieure à celle du parc social qui est constitué majoritairement de logements de taille moyenne (surtout des 3 pièces et 4 pièces).



10) Marché immobilier : offre et demande sur Saint-Affrique

D'après les entretiens réalisés auprès d'agences immobilières, il semble que l'offre de logements locatifs privés soit largement satisfaisante en ce qui concerne **les appartements (qui connaissent une certaine vacance et des difficultés de relocation)**. A l'inverse l'offre locative de maisons individuelles est encore trop limitée pour répondre aux demandes.

A contrario, pour le marché de l'acquisition, le nombre d'appartements proposés à la vente est trop restreint pour répondre à l'ensemble de la demande alors que l'offre en maisons individuelles d'occasion est satisfaisante bien que la demande soit de plus en plus importante. (Impact des résidents secondaires et des personnes âgés qui souhaitent se rapprocher du centre ville).

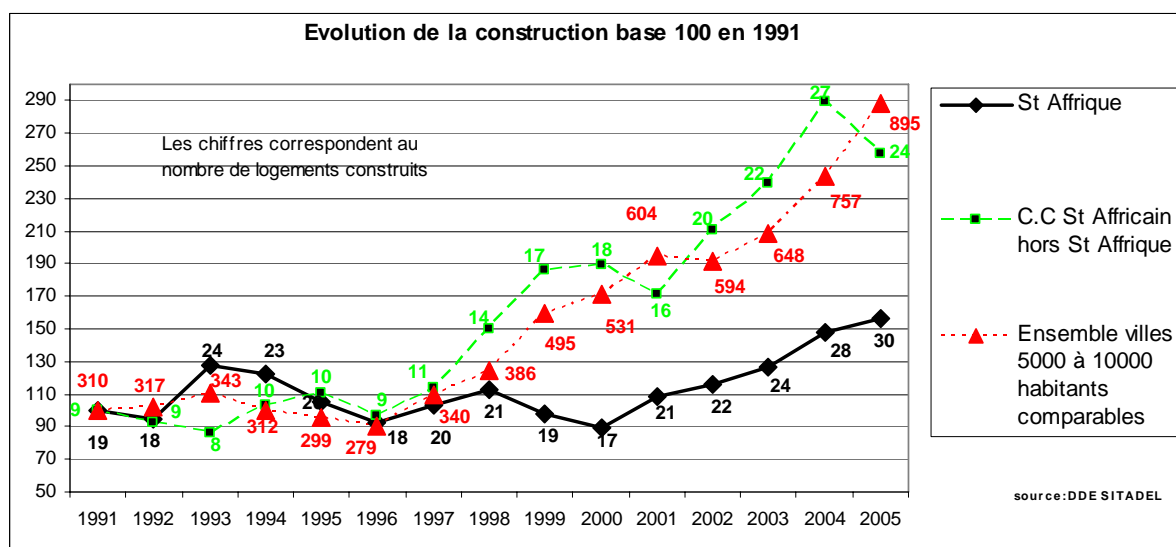
Les prix immobiliers pratiqués à Saint-Affrique sont inférieurs à ceux des départements et régions limitrophes (Hérault, PACA...), de nombreux couples de retraités des départements concernés ont tendance à venir sur Saint-Affrique pour y trouver une résidence secondaire à un prix abordable depuis quelques années. Leur choix se porte le plus souvent vers des appartements situés en centre ville.

Les couples d'actifs travaillant à proximité de Saint-Affrique (Roquefort, La Cavalerie) ont plutôt tendance à rechercher des maisons individuelles situées sur Saint-Affrique et sa périphérie proche (dans un rayon de 5 km).

Ainsi, le marché immobilier de Saint-Affrique s'est redynamisé depuis 2003 sous l'impulsion de la ville ; les transactions immobilières se sont multipliées, l'offre nouvelle en locatif a permis d'assainir le marché (les logements qui ne trouvent pas preneurs sont la plupart du temps de mauvaise qualité) et des programmes de logements neufs sont prévus ou en cours. **Il reste que la baisse de la demande en appartements locatifs incite à la prudence** quant au développement d'une offre nouvelle, d'autant qu'un programme comprenant une part significative d'investisseurs est en cours de réalisation et que l'OPAH contribue également à la mise sur le marché de logements locatifs (pour la plupart conventionnés).

En matière de terrains à bâtir, la demande reste forte et ne peut être satisfaite pour le moment sur la ville, faute de foncier équipé disponible.

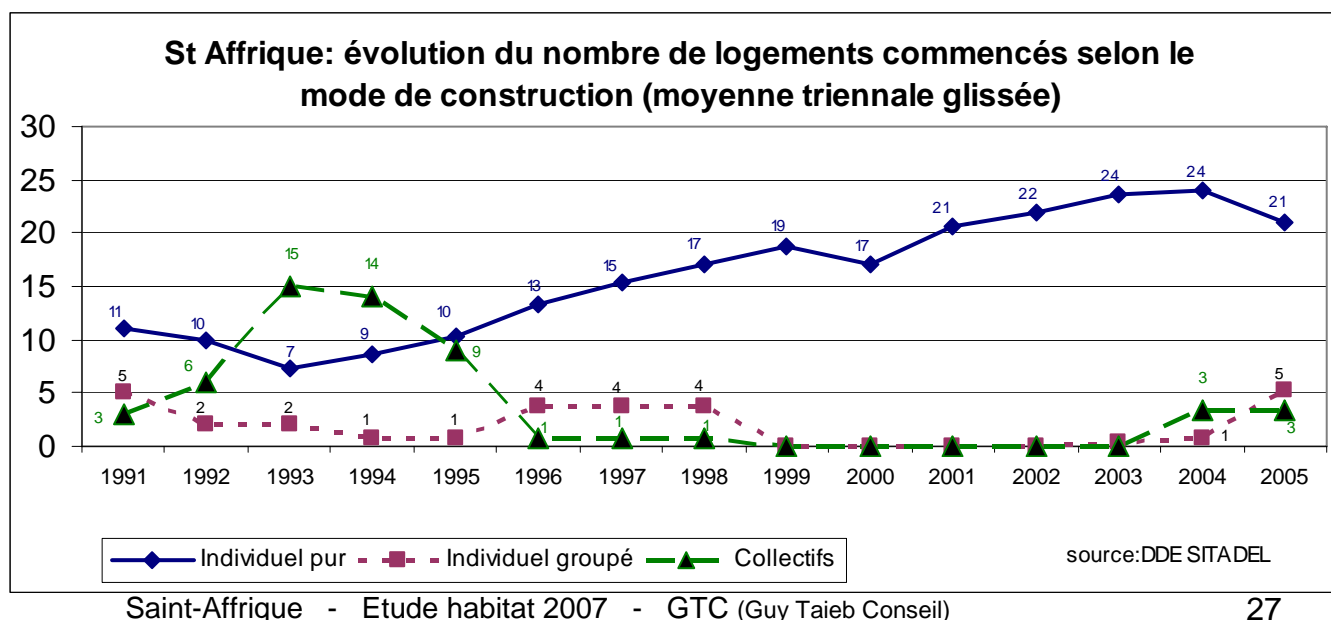
11) Une hausse constante de la production de logements depuis les années 2000, portée par l'individuel pur



Les communes de la communauté de communes du Saint-Africain ainsi que l'ensemble des villes-références connaissent un fort développement de la construction à partir de l'année 1996, développement qui se poursuit encore aujourd'hui.

Pour Saint-Affrique, ce développement de la construction est plus modéré et plus récent (année 2000), il se poursuit jusqu'à atteindre 40 et 30 constructions mises en chantier en 2005 et 2006.

Cet effort de construction, porté par la réalisation de logements individuels correspond aux orientations de la politique de l'habitat retenues en 2002. Il a contribué au développement démographique constaté précédemment et n'a pas encore produit tout ses effets sur la croissance de la population.



12) Utilisation de la construction neuve : les besoins « non démographiques » sont en baisse sensible

La construction de logements contribue non seulement à l'accroissement de la population, mais intervient également pour :

- ⇒ remplacer les logements détruits et désaffectés, c'est le renouvellement du parc,
- ⇒ compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- ⇒ contrebalancer la diminution de la taille moyenne des ménages (à population égale, il faut un plus grand nombre de résidences principales), c'est le desserrement.

La somme de ces besoins qualifiés de « non démographiques » correspond au « point mort », il s'agit du niveau de référence théorique de la construction qui permet de stabiliser la population.

En nombre de logements par an	1990-1999	1999-2006
1 - Renouvellement : remplacement des logements détruits ou désaffectés	15	1
2 - Variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants	1	-7
3 - Desserrement : baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale	31	18
4 - POINT MORT (1+2+3)	48	9
5 - EFFET DEMOGRAPHIQUE (6-4)	-16	13
6 - LOGEMENTS CONSTRUITS	32	25

Source : INSEE (données actualisées pour 2006 à partir des données de la Taxe d'habitation et de FILOCOM) - Calcul GTC

Entre 1990 et 1999, les besoins « non démographiques » de la ville sont principalement représentés par le desserrement (la diminution de la taille moyenne des ménages est conséquente durant cette période) et dans une moindre mesure par le remplacement des logements détruits ou désaffectés. La construction de logements est nettement insuffisante pour compenser les besoins en logements liés à ces postes et la population diminue.

Entre 1999 et 2006, le « point mort » est nettement réduit par rapport à la période précédente :

- le renouvellement du parc de logements devient très faible, c'est-à-dire que le remplacement des logements détruits et désaffectés est faible et compensé en grande partie par une offre nouvelle liée à des situations de division de grands logements en petits logements, et peut être de changements de destination (bâtiments annexes ou d'activité transformés en logements).
- Le parc inoccupé totalement ou temporairement est en diminution et transformé en résidences principales.
- La taille moyenne des ménages diminue beaucoup plus faiblement que précédemment, et le nombre de logements neufs liés à la compensation de ce phénomène est en diminution.

Au total, malgré un rythme de construction en baisse par rapport à la période précédente, la population s'accroît et ce phénomène est lié principalement à un regain d'attractivité du parc existant.

13) Synthèse

Depuis 1999, Saint-Affrique a vu le nombre de ses résidences principales augmenter de manière significative. Cette augmentation est due à la construction neuve en hausse constante depuis les années 2000 et aussi à la transformation de logements vacants en résidences principales.

Cette baisse de la vacance qui concerne principalement la vacance de longue durée est en grande partie due à la réhabilitation de logements vétustes ; notamment dans le centre ville de Saint-Affrique. Ce retournement de tendance est à mettre en relation avec les efforts accomplis pour revaloriser le centre ancien et pour accueillir de nouvelles opérations en densifiant et assainissant le tissu existant.

Les ménages retraités à la recherche d'une résidence secondaire ou principale dans ce secteur se tournent préférentiellement vers Saint-Affrique car les prix de l'immobilier y sont inférieurs à ceux des régions et départements limitrophes (Hérault, P.A.C.A.).

L'offre locative concernant les appartements satisfait la demande, en tous cas au point de vue quantitatif tandis que celle concernant les maisons individuelles est insuffisante (un programme sous forme de logement intermédiaire est en cours d'achèvement, il s'adressera à la fois à des propriétaires et des locataires).

Sur le marché de l'acquisition d'occasion, la situation est inversée ; l'offre de logements collectifs (recherchés par les retraités qui souhaitent se rapprocher du centre ville) est trop restreinte alors que l'offre des maisons individuelles semble suffisante.

Par contre, il existe une forte demande en terrains pour de l'accession à la propriété sous forme d'individuel qui n'est pas pour le moment satisfaite. La volonté de la commune est de libérer du foncier pour satisfaire cette demande et accueillir ainsi de nouvelles familles.

L'offre du parc locatif social s'est notablement enrichie (qualitativement) ces dernières années. Le parc social accueille des ménages âgés et de petite taille en proportion croissante d'année en année. Il convient également de souligner que les ménages accueillis disposent de ressources de moins en moins élevées.

Le parc locatif privé a connu une forte croissance (de logements de type 2 principalement) du fait de la remise sur le marché de logements vacants et du développement de certaines opérations. Son offre est plus diversifiée en taille que celle du parc locatif social avec notamment une proportion plus importante de petits logements ce qui est le cas dans la plupart des villes.

Entre 1999 et 2006, le retournement de tendance en ce qui concerne la démographie est surtout imputable au regain d'attractivité du parc existant avec une baisse du nombre de logements inoccupés, une remise sur le marché de logements vétustes et une division de grands logements ainsi qu'à l'accueil plus conséquent de familles (desserrement plus faible que précédemment).

Une certaine détente du marché locatif des appartements est constatée par les professionnels du secteur privé et social, ce qui incite à la prudence en ce qui concerne le développement d'une offre nouvelle.

IV – Première ébauche de scénarios

Les deux scénarios de développement en chiffres

SAINT AFFRIQUE	1999	2006	Scénario 1 2015	Scénario 2 2015	Taux d'évolution par an		
					1999-2006	Scénario 1 1999-2010	Scénario 2 1999-2010
Population sans doubles comptes	7507	7697	7910	8125	0,36%	0,30%	0,60%
Taille moyenne des ménages	2,16	2,09	2,00	2,01	-0,47%	-0,46%	-0,41%
Taux de logements vacants	8,1%	6,6%	5,9%	5,8%	-3,0%	-1,20%	-1,41%

Conséquences et orientations en terme de construction

→ Conséquence d'importantes mises en service de logements en 2006 et 2007, le nombre moyen de logements restant à construire dans le scénario 1 est comparable à celui de la période 1999-2005. Il se rapproche de celui des années 2006 et 2007 dans le scénario 2.

SAINT AFFRIQUE	1990-98	1999-2005	2006-2007	2008-2014	
				Scénario 1	Scénario 2
Nombre de logements construits et à construire par an	32	25	39	25	37

Direction Régionale de l'Équipement Auvergne
et
Direction Départementale de l'Équipement Puy-de-Dôme

Pays de Lafayette

Diagnostic territorial du Pays Enjeux et orientations envisageables



Développement local
et habitat

GUY TAIEB CONSEIL

2 bis, avenue Gambetta 41000 BLOIS

Téléphone 02.54.78.37.71 et Télécopie : 02.54.56.06.14

mail : gcblois3@wanadoo.fr

Sommaire

- Sommaire	p 2
- Préambule	p 3
- Typologie des communes du pays de Lafayette	p 4
- Thème 1-A : Evolution de la population	p 5-6
- Thème 1-B : Structure de la population	p 7-8
- Thème 2-A : Structure du parc de logements	p 9-10
- Thème 2-B : Confort des résidences principales	p 11-12
- Thème 2-C : Construction neuve et offre locative	p 13-14
- Thème 3 : Emploi et ressources des ménages	p 15-16
- Synthèse communes structurantes : constats	p 17
- Synthèse communes structurantes : enjeux et orientations	p 18
- Synthèse communes rurales 1 et 2 : constats	p 19
- Synthèse communes rurales 1 et 2 : enjeux et orientations	p 20
- Synthèse communes rurales 3 et 4 : constats	p 21
- Synthèse communes rurales 3 et 4 : enjeux et orientations	p 22
- Annexes	p 24

Préambule

Cette étude habitat du pays de Lafayette complète l'étude « références pour l'analyse des territoires dans le domaine de l'habitat de la région Auvergne » réalisée pour le compte de la direction régionale de l'équipement en 2007.

La typologie établie à l'échelle régionale avait pour but de donner une vision territorialisée du développement et des problématiques sur l'ensemble de la région ainsi que d'évaluer les handicaps et atouts des différents espaces au regard des évolutions récentes constatées. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence un certain nombre d'enjeux et d'identifier des orientations possibles en matière de politique de l'habitat à l'échelle des sous-ensembles régionaux.

C'est à partir de la base de données et des ratios utilisés lors de cette approche que des moyennes ont été calculées à l'échelle des groupes typologiques constituant le pays, permettant une analyse plus fine et une meilleure compréhension des phénomènes locaux. A l'échelle d'un Pays tel que celui de Lafayette, la décomposition des groupes 3 (en 3A et 3B) et 4 (en 4A et 4B) ne présentait pas un grand intérêt, les moyennes des sous-ensembles étant relativement proches. Par ailleurs, cette distinction risquait d'alourdir inutilement les représentations graphiques. C'est pourquoi les typologies et leur analyse portent uniquement sur les groupes initiaux de l'Auvergne.

Il s'agit également dans le cadre de ce document de montrer comment peut être utilisé le référentiel habitat par les services de l'état en préalable à une approche approfondie au plan local prenant en compte le terrain.

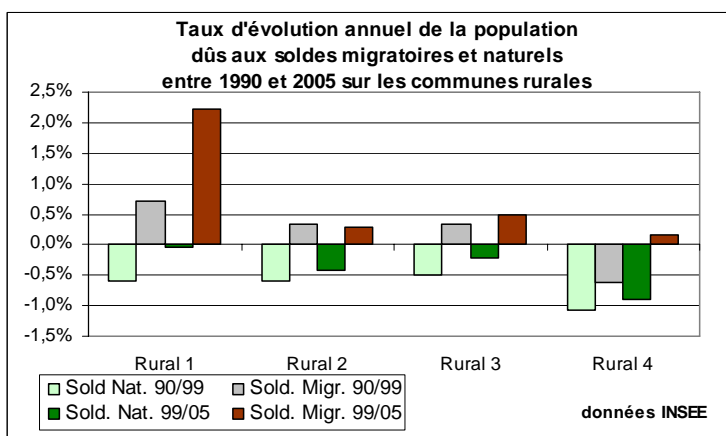
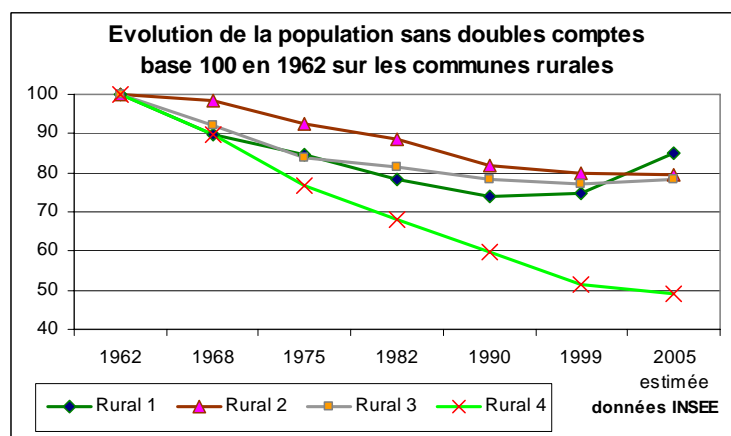
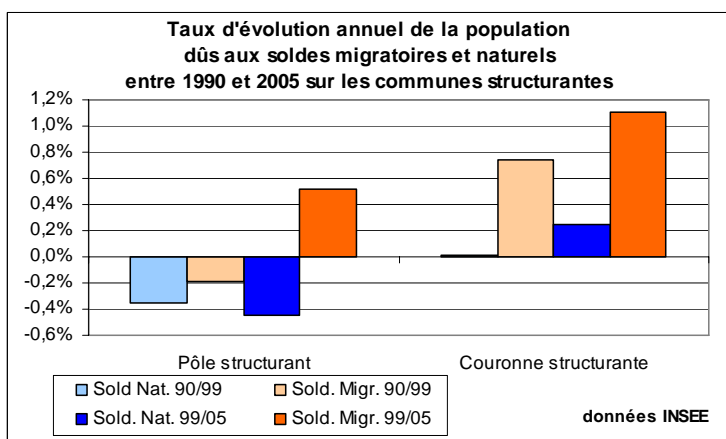
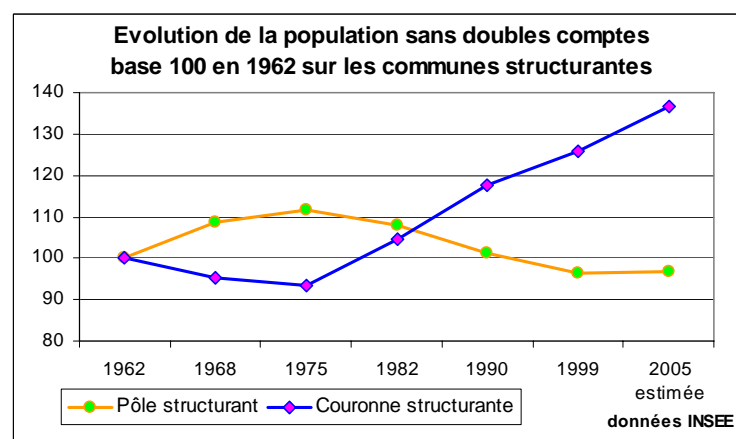
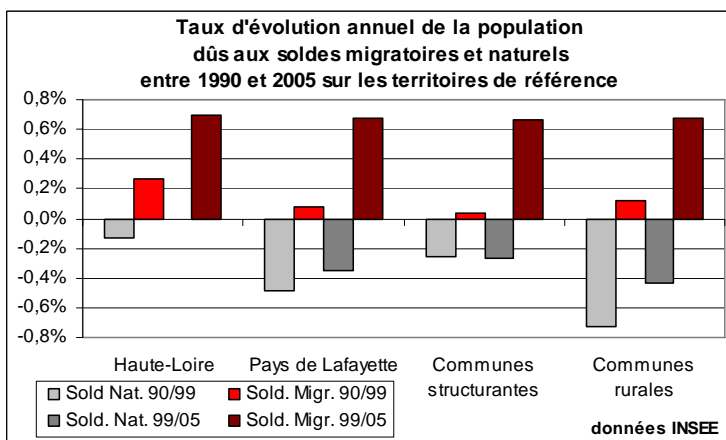
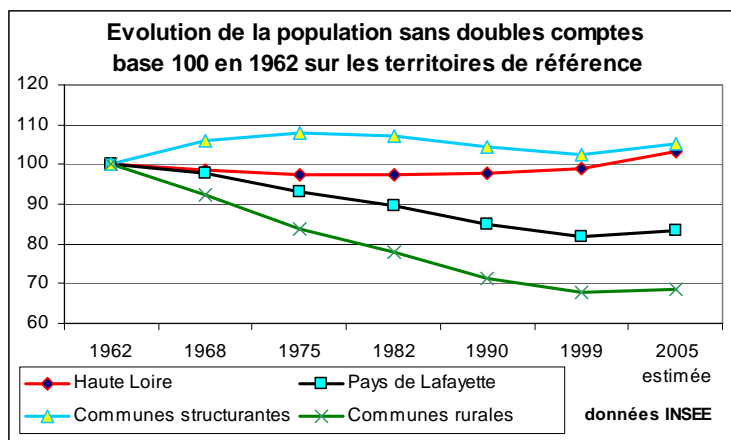
Le diagnostic ci-après permet de formuler des propositions d'actions plus pertinentes et adaptées aux catégories de communes rencontrées sur le pays de Lafayette afin que celui-ci puisse jeter les bases d'une réflexion approfondie en matière de politique de l'habitat et ainsi mieux répondre aux besoins actuels et futurs des habitants de son territoire.

Typologie des communes du pays de Lafayette (ACP Auvergne)

Groupes typologiques

- Urbain 1
- Urbain 2
- Urbain 3
- Urbain 4
- Struct. Pôle
- Struct. Couronne
- Rural 1
- Rural 2
- Rural 3
- Rural 4

Thème 1- A : Evolution de la population



Thème 1- A : Evolution de la population

Haute Loire : 260 communes et 218 092 habitants en 2005
Pays de Lafayette : 113 communes et 46 086 habitants
Communes structurantes : 20 communes et 23 344 habitants
Communes rurales : 93 communes et 22 742 habitants

Le pays de Lafayette voit sa population augmenter depuis 1999, rompant ainsi avec le déclin démographique ancien qu'il connaissait. Cette progression est néanmoins inférieure à celle enregistrée sur le département de la Haute-Loire durant la même période.

La hausse de la population sur le Pays est principalement due aux communes structurantes bien que les communes rurales soient, elles aussi, entrées dans une dynamique démographique favorable depuis 1999.

Ce renversement de tendance est lié à une augmentation sensible des apports migratoires dans les communes rurales et structurantes entre 1999 et 2005, apports migratoires qui permettent de compenser largement un solde naturel qui reste déficitaire malgré une amélioration en milieu rural.

Pôles structurants : 6 communes et 17 024 habitants en 2005
Couronne structurante : 14 communes et 6 319 habitants

Il existe une forte disparité entre les pôles structurants où la population s'est stabilisée depuis 1999 après une longue période de déclin, et les communes situées en périphérie de ces pôles qui voient leur croissance démographique, déjà importante, s'intensifier.

Pour les pôles structurants, c'est l'amélioration du solde migratoire qui permet cette stabilisation de population, ce qui dénote d'un regain d'attractivité de ces communes.

Pour les communes situées en « couronne structurante », bien que l'accélération de la croissance soit principalement due à l'augmentation des apports migratoires, on note une progression conséquente du solde naturel qui traduit l'installation de jeunes ménages et de familles.

Rural 1 : 23 communes et 4 840 habitants en 2005
Rural 2 : 8 communes et 7 106 habitants
Rural 3 : 17 communes et 4 627 habitants
Rural 4 : 45 communes et 6 169 habitants

Sur l'ensemble de l'espace rural, on peut noter une amélioration de la situation démographique entre 1999 et 2005 :

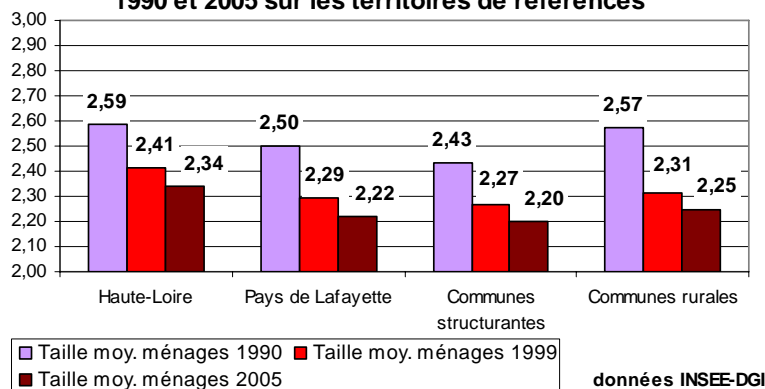
Les communes des groupes rural 3 et surtout rural 1, situées à proximité des communes structurantes, enregistrent une progression assez nette de leur population, rompant ainsi avec la baisse continue qu'elles connaissaient par le passé.

En revanche, les communes rurales 2 et 4 voient leur déclin démographique se poursuivre, mais de manière beaucoup plus atténuée que lors de la période 1990-1999.

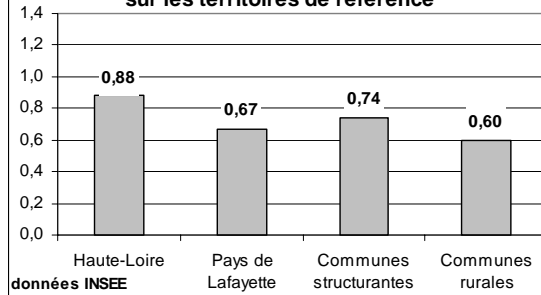
Cette amélioration de la situation sur l'espace rural est le fait d'un moindre déficit naturel et de l'augmentation des apports migratoires. Ils sont particulièrement importants dans le rural 1 qui bénéficie d'une nouvelle attractivité. Dans le rural 3, c'est l'amélioration de l'excédent migratoire, et surtout le repli du déficit naturel qui permet le retournement de tendance.

Thème 1- B : Structure de la population

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1990 et 2005 sur les territoires de références

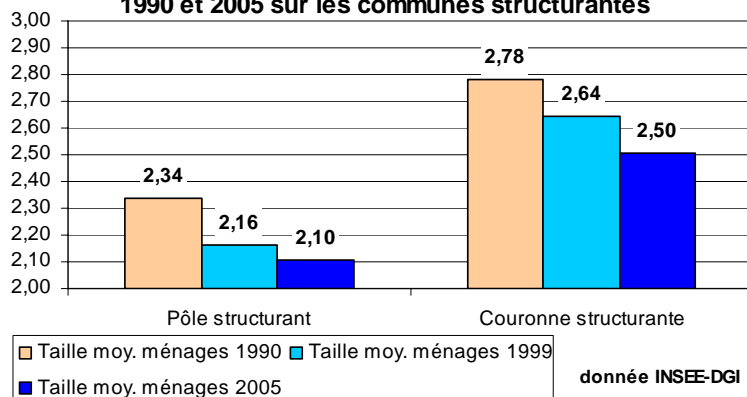


Indice de jeunesse en 1999 sur les territoires de référence

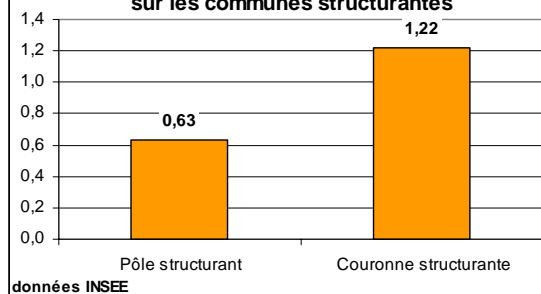


	Desserrement 90/99	Desserrement 99/05
Haute-Loire	-0,78%	-0,49%
Pays de Lafayette	-0,97%	-0,52%
Communes structurantes	-0,76%	-0,52%
Communes rurales	-1,18%	-0,44%

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1990 et 2005 sur les communes structurantes

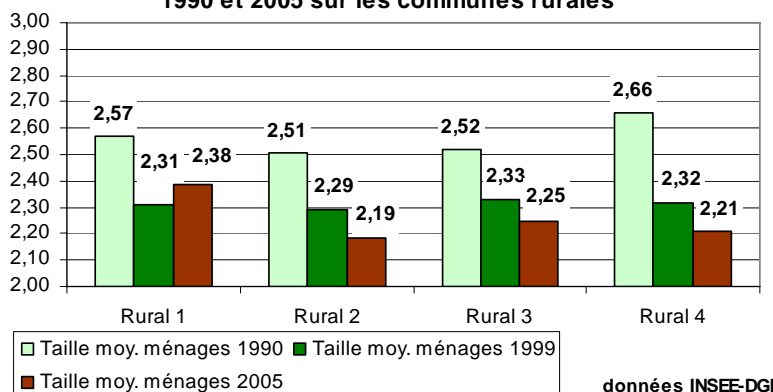


Indice de jeunesse en 1999 sur les communes structurantes

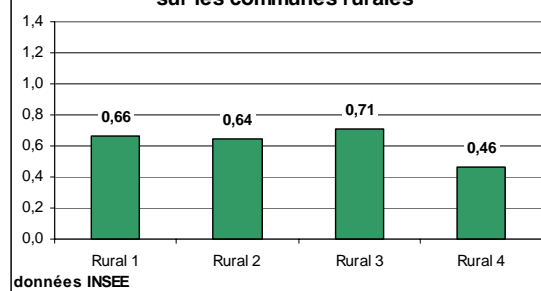


	Desserrement 90/99	Desserrement 99/05
Pôle structurant	-0,86%	-0,46%
Couronne structurante	-0,55%	-0,90%

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1990 et 2005 sur les communes rurales



Indice de jeunesse en 1999 sur les communes rurales



	Desserrement 90/99	Desserrement 99/05
Rural 1	-1,18%	0,52%
Rural 2	-1,01%	-0,77%
Rural 3	-0,89%	-0,56%
Rural 4	-1,51%	-0,81%

Thème 1- B : Structure de la population

La population du pays de Lafayette est nettement plus âgée que celle du département de la Haute-Loire. Ceci s'explique par le fait que le territoire du pays de Lafayette est situé en milieu rural et à l'écart de l'agglomération du Puy-en-Velay qui concentre les populations jeunes et contribue au caractère plus élevé de l'indice de jeunesse du département.

De manière assez conventionnelle, les communes structurantes abritent une population plus jeune que les communes rurales.

Entre 1999 et 2005, la diminution de la taille moyenne des ménages se poursuit aussi bien sur la Haute-Loire que sur le pays de Lafayette, mais elle est nettement moins marquée que lors de la période précédente. Sur le Pays de Lafayette, l'amélioration est particulièrement sensible.

En 2005, les communes situées en périphérie des pôles structurants possèdent une taille moyenne des ménages beaucoup plus élevée que ces derniers. En effet, les communes du groupe « couronne structurante » abritent une part beaucoup plus importante de familles avec enfants que les pôles structurants où la population est plus âgée et composée d'une grande part de personnes seules et couples sans enfants.

Entre 1999 et 2005, le desserrement s'amplifie sur les communes de couronnes structurantes où le potentiel de décohabitation est important, tandis qu'il ralentit assez nettement sur les pôles.

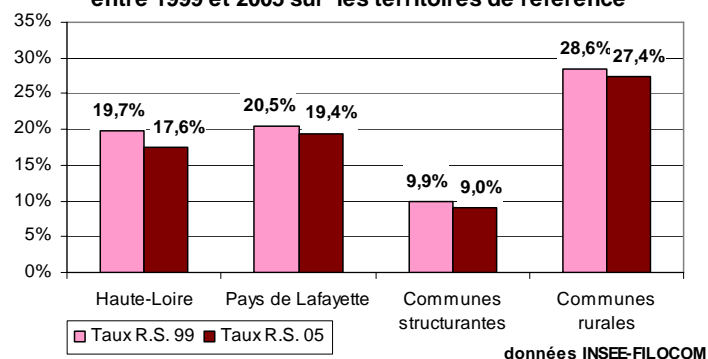
En 1999, les communes du groupe rural 4 qui abritent une population plus âgée que les communes rurales des autres groupes.

Entre 1999 et 2005, la taille moyenne des ménages des communes de type rural 1 augmente. Cela est lié à la forte croissance de population due principalement à l'installation de familles avec enfants. Ainsi la taille moyenne des ménages de 2,58 devient supérieure à celle des autres groupes ruraux (de 2,19 à 2,25).

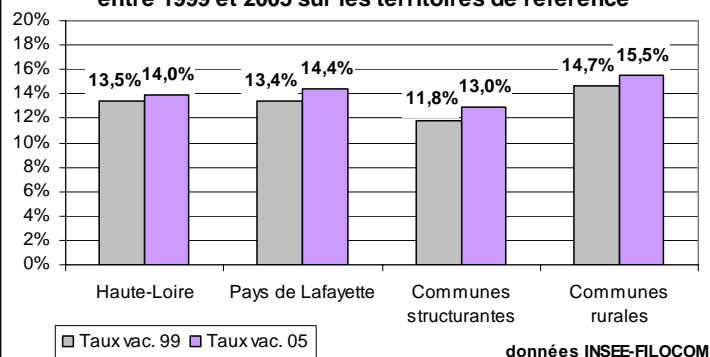
Ces derniers ont vu leur desserrement se poursuivre entre 1999 et 2005 mais de manière plus atténuée que lors de la période antérieure.

Thème 2- A : Structure du parc de logements

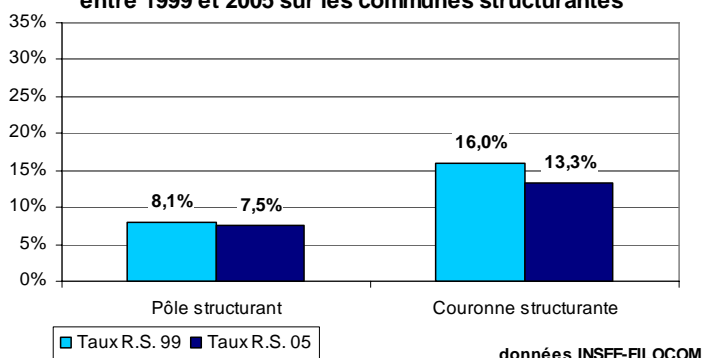
Evolution du taux de résidences secondaires entre 1999 et 2005 sur les territoires de référence



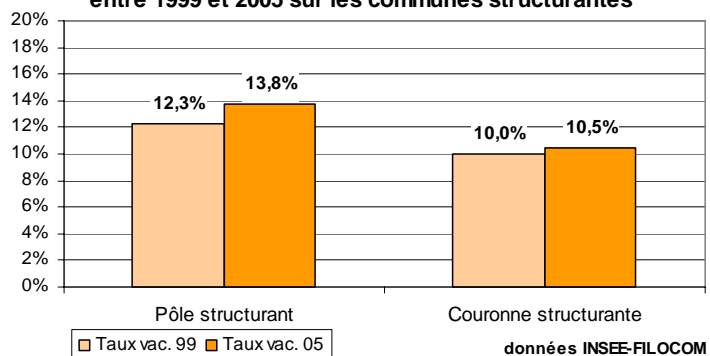
Evolution du taux de vacance entre 1999 et 2005 sur les territoires de référence



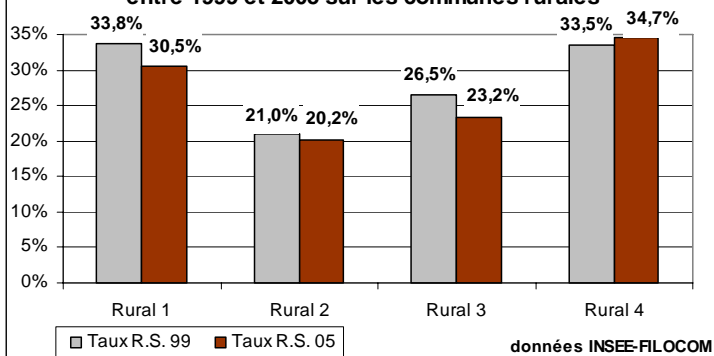
Evolution du taux de résidences secondaires entre 1999 et 2005 sur les communes structurantes



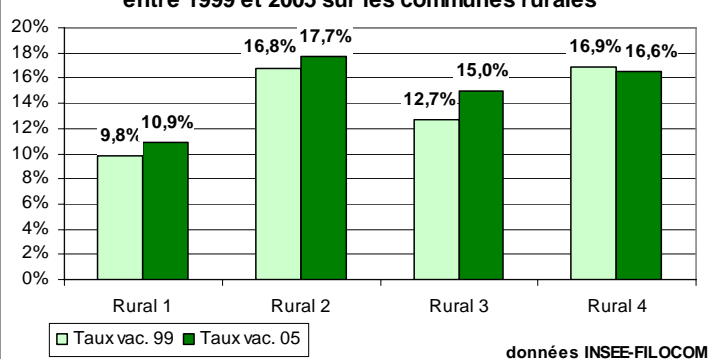
Evolution du taux de vacance entre 1999 et 2005 sur les communes structurantes



Evolution du taux de résidences secondaires entre 1999 et 2005 sur les communes rurales



Evolution du taux de vacance entre 1999 et 2005 sur les communes rurales



Thème 2- A : Structure du parc de logements

Au cours de la période 1999-2005, on peut constater une baisse légère du taux de résidences secondaires sur l'ensemble des territoires de référence. Cette diminution est moins marquée sur le pays de Lafayette que sur l'ensemble du département qui présente un taux de résidences secondaires légèrement plus faible.

Classiquement, le taux de résidences secondaires reste nettement plus élevé sur les communes rurales (27,4%) que sur les communes structurantes (9%).

La vacance qui était déjà élevée en 1999 sur les territoires de référence a progressé et avoisine les 14% aussi bien sur le pays de Lafayette que sur la Haute-Loire. Cette hausse est due à la transformation de résidences principales, mais aussi de résidences secondaires, en logements vacants, en raison de l'inconfort d'une importante partie du parc de logements qui caractérise souvent les espaces ruraux.

Là encore, ce sont les communes rurales qui sont les plus touchées par la vacance, sans que l'écart soit aussi important que pour les résidences secondaires.

Les communes structurantes ont vu leur taux de résidences secondaires se réduire entre 1999 et 2005. Cette diminution est beaucoup plus importante (environ 3 points) sur les communes situées en couronne qui ont vu leur population augmenter de manière conséquente, que sur les pôles.

Néanmoins, le taux de résidences secondaires reste nettement plus faible sur les pôles structurants (7,5%) que sur les communes périphériques (13,3%).

La vacance s'accroît sur les pôles structurants pour aboutir aux taux élevés de 13,8% en 2005. Plus stable dans les communes situées en couronne, elle oscille autour de 10%.

Les communes des groupes rural 1 et rural 3 qui sont dans une dynamique démographique positive, ont enregistré une baisse significative (de l'ordre de 3 points) du taux de résidences secondaires depuis 1999.

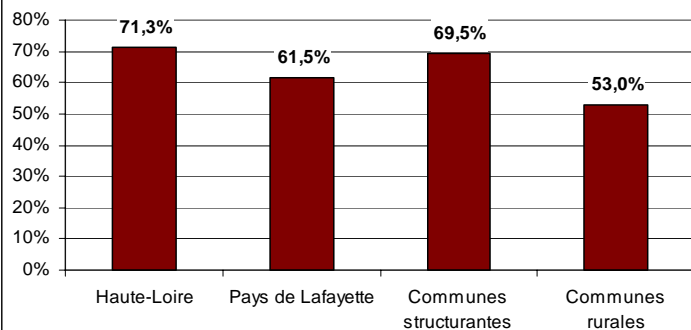
Dans le même temps, pour les communes de type rural 4 et rural 2 qui continuent de perdre des habitants, le taux de résidences secondaires a peu fluctué.

Les communes qui ont vu leur taux de résidences secondaires diminuer entre 1999 et 2005 ont paradoxalement enregistré une hausse du taux de vacance. Elle est particulièrement élevée dans le groupe rural 3.

Cette hausse de la vacance malgré le desserrement et la hausse de population sur certaines communes est à relier aux caractéristiques du parc de logements (inconfort et vétusté) et sans doute à d'autres raisons liées à leurs caractéristiques (localisation, absence de terrain...) et à leur indisponibilité (problèmes de succession, propriétaires non vendeurs...).

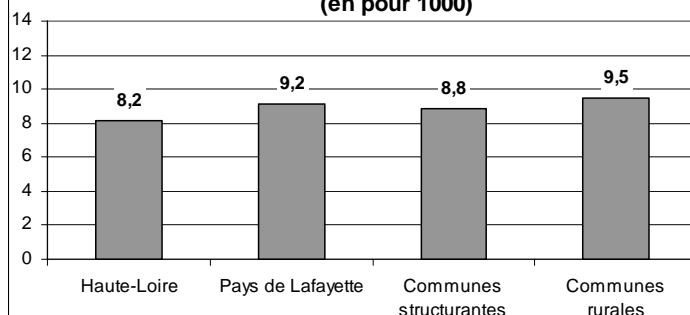
Thème 2- B : Confort des résidences principales

Taux de résidences principales confortables en 2005 sur les territoires de référence



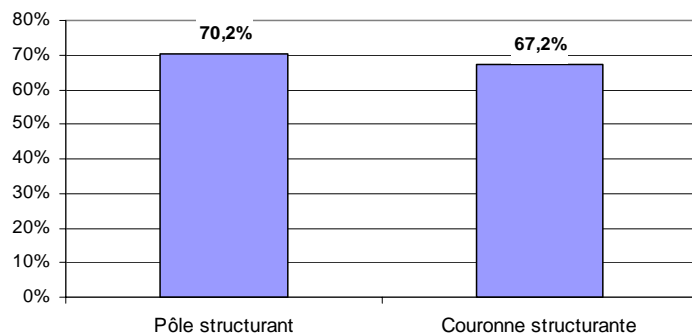
données FILOCOM

Taux annuel de logements subventionnés par l'ANAH sur l'ensemble du parc privé de 2003 à 2005 (en pour 1000)



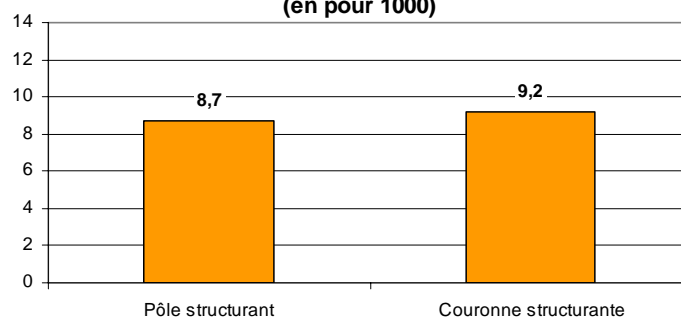
données ANAH

Taux de résidences principales confortables en 2005 sur les communes structurantes



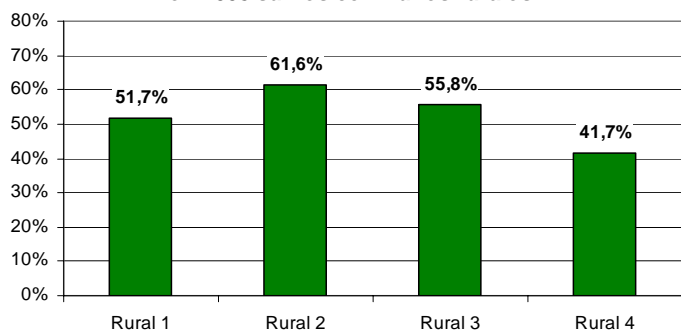
données FILOCOM

Taux annuel de logements subventionnés par l'ANAH sur l'ensemble du parc privé de 2003 à 2005 (en pour 1000)



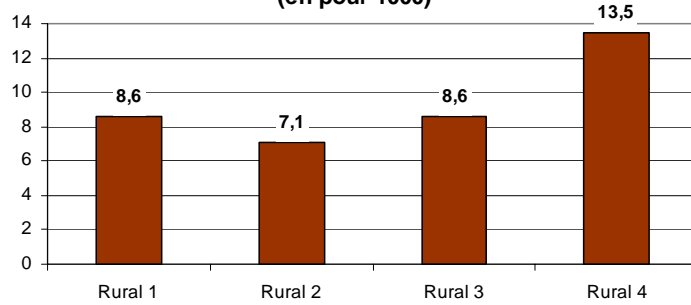
données ANAH

Taux de résidences principales confortables en 2005 sur les communes rurales



données FILOCOM

Taux annuel de logements subventionnés par l'ANAH sur l'ensemble du parc privé de 2003 à 2005 (en pour 1000)



données ANAH

Thème 2- B : Confort des résidences principales

Le taux de résidences principales bénéficiant de tous les éléments de confort (baignoire ou douche avec W.C. et chauffage central) est clairement plus important (de 10 points supérieur) sur l'ensemble du département que sur le pays de Lafayette.

C'est l'importance de la part de logements inconfortables dans les communes rurales (environ un logement sur deux) qui tire le pays de Lafayette vers le bas.

Logiquement, la part de logements privés subventionnés par l'ANAH est plus élevée sur le pays de Lafayette qui possède un parc inconfortable plus conséquent qu'en Haute-Loire.

Il en va de même pour les communes rurales où sont subventionnés plus de logements que dans les communes structurantes. Cependant cet effort de réhabilitation sur les communes rurales pourrait être amplifié compte tenu du potentiel et de la nouvelle attractivité de certaines communes.

Le taux de résidences principales tout confort avoisine les 70% aussi bien dans les pôles que dans les communes situées en périphérie.

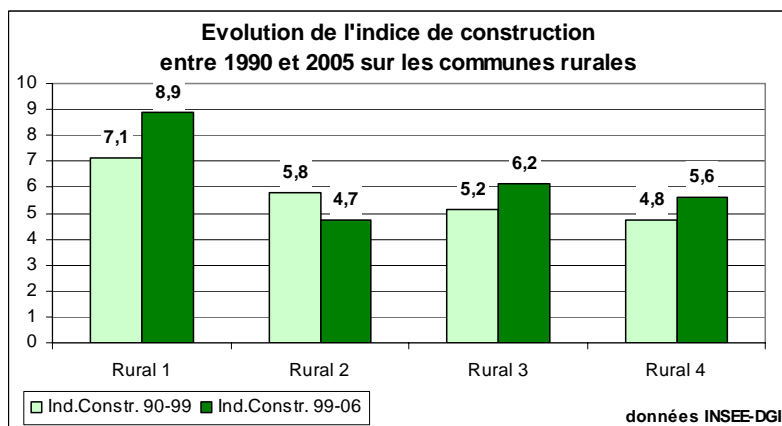
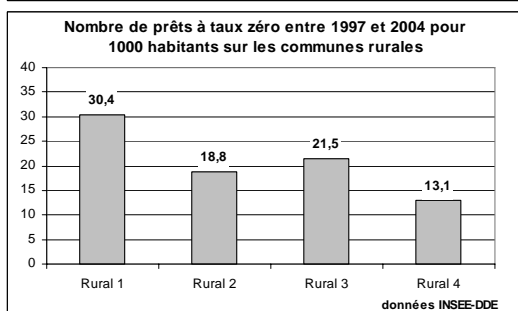
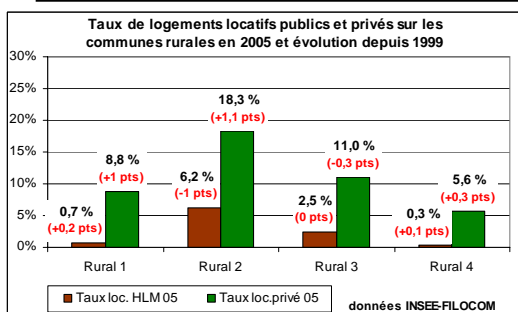
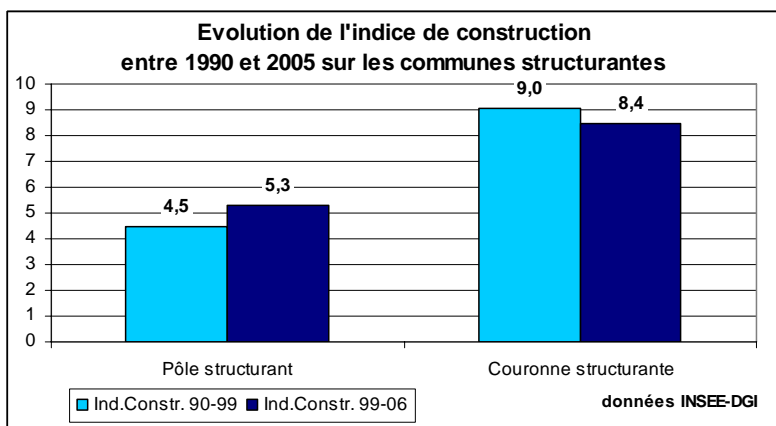
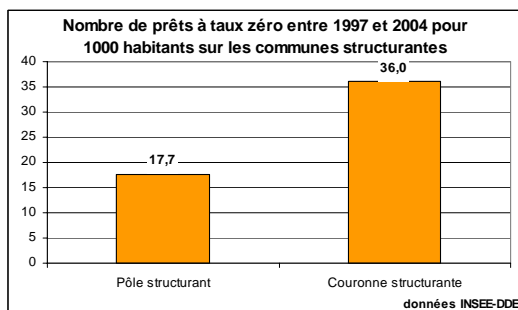
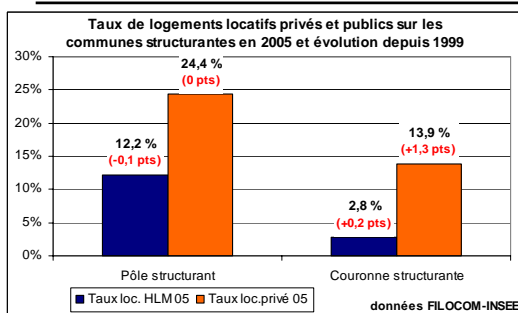
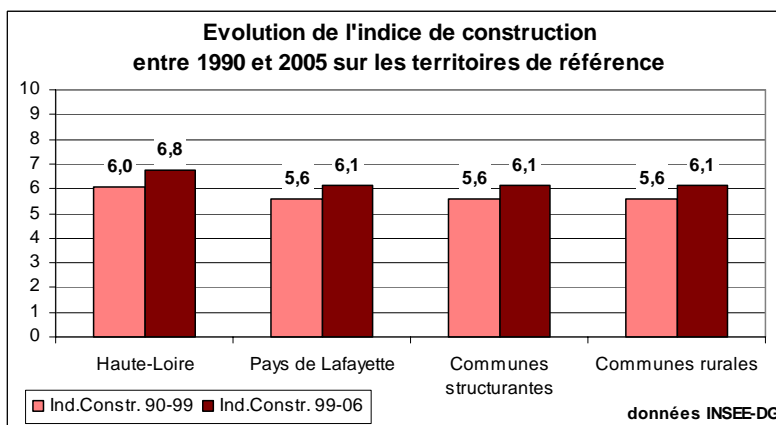
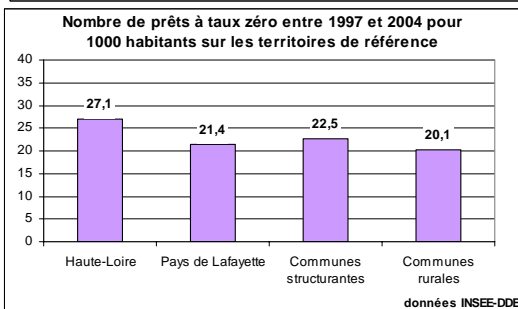
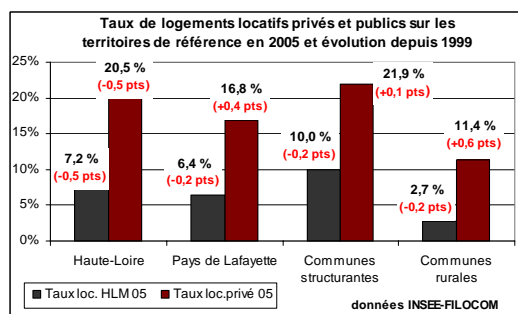
Et le taux de logements subventionnés par l'ANAH est proche des 9 pour 1000 aussi bien sur les communes du groupe « couronne structurante » que sur les pôles.

Le taux de résidences principales confortables est relativement faible sur l'ensemble de l'espace rural, en particulier sur les communes du groupe rural 4. En effet, c'est entre 42 et 62 % du parc de logements qui est concerné par des problématiques liées à l'inconfort.

La part de logements réhabilités sur l'ensemble du parc privé, grâce à des subventions de l'ANAH, est nettement plus développée sur les communes du groupe rural 4 (13 pour 1000) où le potentiel est important que sur les autres groupes, où elle oscille entre 7 et 9 pour 1000 logements privés.

Cet effort pour réhabiliter le parc inconfortable doit être amplifié dans les secteurs qui connaissent un regain d'attractivité (rural 1 et 3 notamment).

Thème 2- C : Construction neuve et offre locative



Thème 2- C : Construction neuve et offre locative

Sur l'ensemble des territoires de référence, on peut noter, entre 1999 et 2005, une progression de l'indice de construction qui témoigne d'un regain d'activité sur ces zones géographiques par rapport à la période précédente. En 2005, l'indice de construction est à peine plus élevé sur le département que sur le pays de Lafayette.

L'accession sociale est plus développée sur l'ensemble de la Haute-Loire qui connaît une progression démographique proportionnellement plus importante.

Le par locatif privé est nettement plus faible sur le pays de Lafayette (16,8% contre 20,5%) que sur l'ensemble de la Haute-Loire. En effet, l'agglomération du Puy-en-Velay pèse à la hausse sur la proportion de logements locatifs privés. Il en va de même pour la proportion de logements locatifs sociaux qui est plus importante sur le département bien que la différence soit moins prononcée (7,2% contre 6,4%)

De manière assez classique, sur le pays de Lafayette, l'offre locative est concentrée sur les communes structurantes

Entre 1999 et 2005, l'indice de construction a connu une légère progression sur les pôles tandis qu'il a légèrement diminué sur les communes du groupe couronne structurante où la croissance démographique s'est amplifiée : une part non négligeable de la progression est liée à la transformation de résidences secondaires et logements vacants en résidences principales. Néanmoins, le secteur de la construction neuve demeure toujours nettement plus dynamique sur les communes situées en périphérie des pôles structurants qui connaissent actuellement une forte progression démographique (indice de construction de 8,4 contre 5,3 sur les pôles).

L'accession sociale à la propriété est elle aussi clairement plus développée sur les communes de couronne structurante que sur les pôles et porte le secteur de la construction neuve.

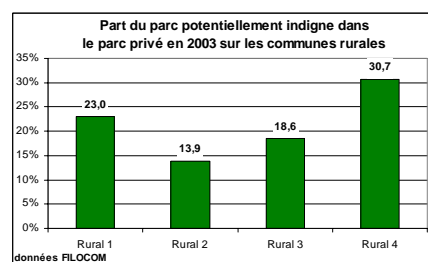
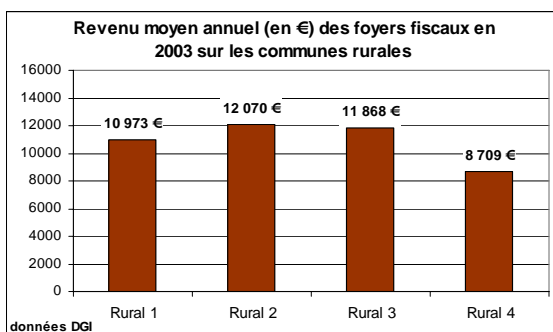
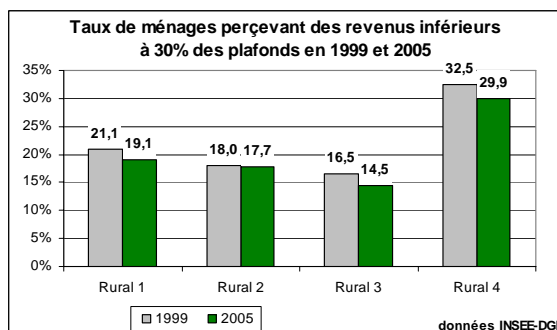
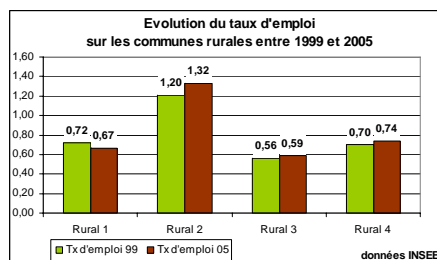
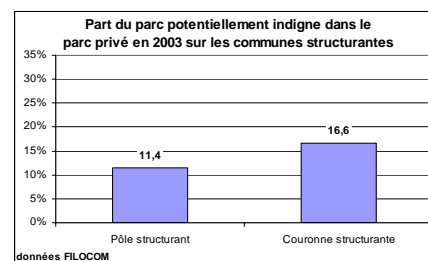
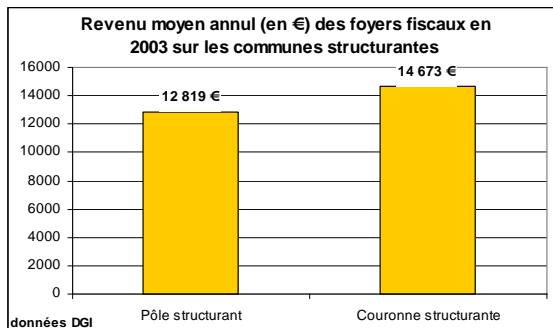
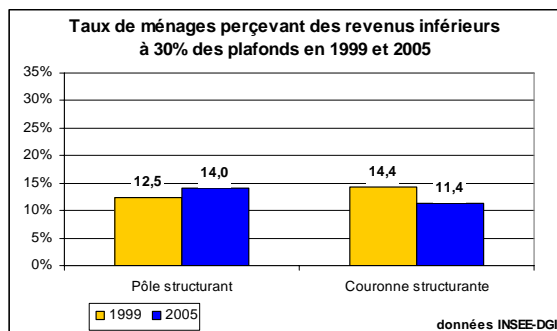
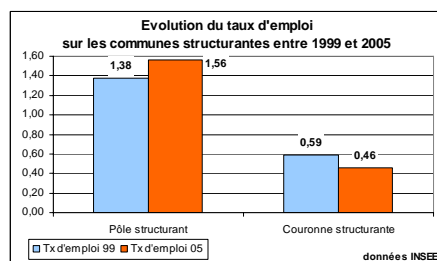
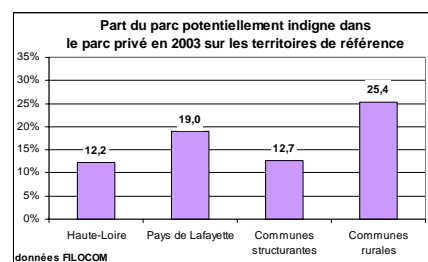
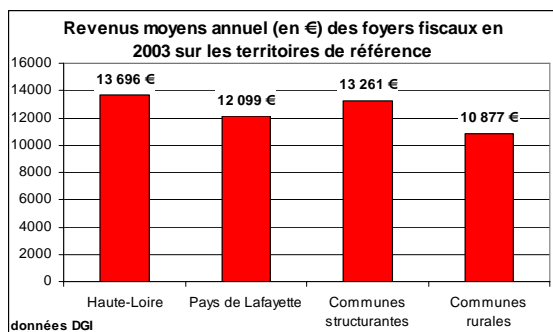
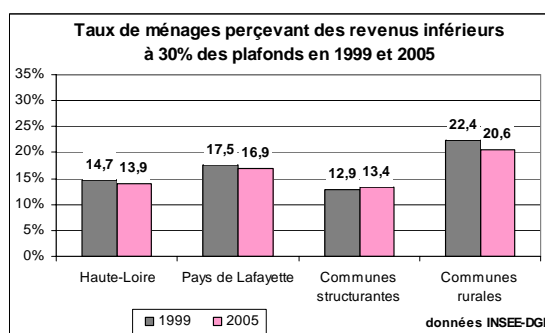
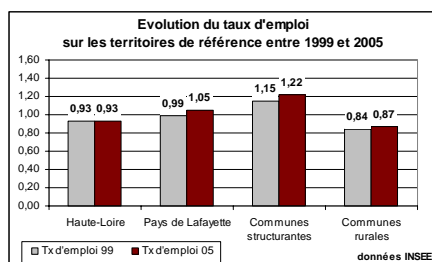
L'offre locative est concentrée sur les pôles structurants, les communes de couronne structurante ont un parc locatif social très réduit.

Sur les communes du groupe rural 2 qui sont en période de déclin démographique, l'indice de construction décroît entre 1999 et 2005 tandis qu'il augmente dans tous les autres groupes ruraux. Cette augmentation du nombre de construction neuve se ressent plus sur les communes du groupe rural 1 qui connaissent une forte hausse de population depuis 1999.

Ainsi, l'indice de construction est plus important sur les communes du groupe 3 et 1 qui sont les secteurs les plus attractifs de l'espace rural à l'heure actuelle. La proportion de prêts à taux zéro attribués y est également plus importante : la progression démographique est en partie liée au développement de l'accession sociale.

Seules les communes du groupe 2 ont un parc locatif (privé et public) étoffé, les autres communes ayant une offre locative très réduite notamment au social.

Thème 3 : Emploi et ressources des ménages



Thème 3 : Emploi et ressources des ménages

Entre 1999 et 2005, le taux d'emploi a progressé sur le Pays alors qu'il stagne sur la Haute-Loire. Ainsi, en 2005 le taux d'emploi du Pays (qui est supérieur à 1) reste plus élevé que sur l'ensemble du département. Il a augmenté aussi bien sur les communes structurantes qui abritent la majorité des emplois que sur les communes rurales. Cette augmentation du taux d'emploi est due à une hausse importante du nombre d'emplois sur ces territoires.

Les revenus moyens annuels des ménages sont cependant nettement inférieurs sur le pays (12 099 €) que sur le département (13 696 €). Ce sont les communes de l'espace rural caractérisé par une population âgée qui présentent les revenus les plus faibles.

Ainsi, le taux de ménages percevant des revenus inférieurs à 30% des plafonds est plus élevé sur le pays que sur le département. Les communes rurales qui possèdent moins d'emplois et une population âgée sont les plus touchées par la problématique de la précarité.

De la même manière, la part du parc potentiellement indigne dans le parc privé est plus importante sur le pays que sur la Haute-Loire et particulièrement sur les communes de l'espace rural.

Par définition, le taux d'emploi est en 2005 très nettement supérieur sur les pôles structurants que sur les communes situées en périphérie. Cet écart s'est creusé depuis 1999, les communes de « couronne structurante » ayant enregistré une diminution importante du nombre d'emplois tandis que celui-ci a augmenté de manière conséquente sur les pôles.

Les revenus moyens des ménages sont nettement plus élevés dans les communes de « couronne structurante » que dans les pôles structurants qui ont un parc locatif plus développé et sont plus aptes à répondre aux besoins de ménages à faibles ressources.

Ainsi, entre 1999 et 2005, le taux de ménages en situation de précarité s'est accru sur les pôles tandis qu'il a diminué sur les communes situées en périphérie. Les pôles enregistrent à la fois des départs d'actifs qui accèdent à la propriété et des arrivées de jeunes décohabitants dont la situation n'est pas stabilisée et qui recherchent un premier logement..

Le parc privé potentiellement indigne est quant à lui plus développé dans les « couronnes structurantes » qui ont un parc moins confortable et comportant moins de logements collectifs que les pôles structurants.

Sur la période 1999-2005, on peut noter une progression du taux d'emploi conséquente pour le groupe rural 2. Les communes du types rural 1 qui ont accueilli de nombreux actifs connaissent une légère baisse. En 2005, le taux d'emploi des communes rurales 2 est nettement plus élevé (1,32) que celui des autres groupes ruraux qui oscille entre 0,60 et 0,75.

Le revenus moyens des ménages des communes rurales des groupes 2 et 3 sont les plus élevés et avoisinent les 12 000 € par an. Les communes rurales 4 en revanche abritent des ménages relativement âgés disposant de ressources beaucoup plus faibles, le revenu moyen n'étant que de 7 800 € par an.

La part de ménages percevant des revenus inférieurs à 30% des plafonds a diminué sur l'ensemble des groupes ruraux entre 1999 et 2005, ce qui est plutôt positif. Cependant, cette part des ménages précaires dans la population demeure très importante pour les communes du groupe 4 et est tout de même élevée pour les autres groupes.

Le poids du parc privé potentiellement indigne est très élevé pour les communes du groupe 4 et du groupe 1.

Synthèse des communes structurantes : Constats

Pôles structurants

- Stabilisation de la population sur la dernière période, le déclin est stoppé.
- Solde migratoire qui devient positif, témoignant d'un regain d'attractivité des villes. Solde naturel négatif qui se creuse et traduit un vieillissement de la population.
- Desserrement qui se poursuit mais de manière moins prononcée qu'auparavant. Taille moyenne des ménages la plus faible du Pays de Lafayette.
- Taux de résidences secondaires faible et en baisse. Fort taux de vacance qui augmente.
- Parc locatif privé et social le plus développé et qui constitue une part essentielle de l'offre locative sur le pays.
- Indice de construction en augmentation mais qui reste peu élevé.
- Offre d'emploi qui représente l'essentiel de celle du Pays et qui s'accroît.
- Revenus des ménages plus élevés que dans l'espace rural mais relativement faibles par rapport aux autres communes structurantes.
- Part des ménages modestes modérée mais en augmentation.

Couronne structurante

- Croissance démographique soutenue qui se poursuit entre 1999 et 2005.
- Soldes naturels et migratoires excédentaires et en hausse.
- Indice de jeunesse très élevé (supérieur à 1) en 1999.
- Desserrement qui se poursuit et s'accroît entre 1999 et 2005.
- Baisse notable du taux de résidences secondaires. Taux de vacance le plus faible du Pays de Lafayette, bien qu'il ait légèrement augmenté.
- Offre locative peu fournie.
- Indice de construction élevé et accession sociale très développée.
- Communes qui accueillent les ménages les plus aisés du Pays de Lafayette.
- Diminution significative du taux d'emploi.

Synthèse des communes structurantes : Enjeux et Orientations

Pôles structurants

Ces communes qui sont dynamiques du point de vue économique redeviennent attractives pour certaines catégories de populations.

En effet, l'offre locative privée et sociale développée leur permet d'accueillir des ménages de petite taille et/ou à faibles ressources (personnes âgées, jeunes décohabitants...), ménages qui ne trouvent pas de logements répondant à leurs attentes sur les communes périphériques. Ce phénomène se traduit par un vieillissement et un appauvrissement croissant de la population communale.

Des actions doivent donc être menées afin d'attirer également des familles et des jeunes couples :

- proposer des logements dont la taille et le prix sont adaptés aux familles avec enfants et aux couples qui débutent leur parcours de vie.
- développer des services et équipements destinés aux ménages ci-dessus.
- rénover les logements, notamment à proximité des centres et des commerces afin de les adapter aux besoins des personnes âgées.
- libérer du foncier à vocation d'activité afin de continuer à attirer des entreprises et de l'emploi.

Couronne structurante

Ces communes situées en périphérie immédiate des pôles structurants connaissent une hausse démographique très importante. Grâce à leur situation privilégiée, elles sont très attractives pour les familles dont les membres travaillent sur les pôles. Elles confortent donc leur vocation résidentielle et perdent peu à peu des emplois.

Cette dynamique démographique se traduit par une baisse du nombre de résidences secondaires qui se transforment en résidences principales et une importante production de logements neufs. Toutefois, l'offre locative reste peu développée et les prix augmentent, ce qui conduit les ménages à faibles ressources à aller se loger dans les pôles structurants ou les communes plus éloignées.

Pour pérenniser ce développement, il convient de :

- développer l'offre locative sociale et privée pour proposer une offre adaptée aux ménages à faibles ressources.
- assurer un suivi des nouveaux propriétaires dont une certaine partie bénéficie des PTZ et qui sont potentiellement plus fragiles face à certains problèmes (surendettement, chômage...).
- mettre en œuvre ou réviser les documents d'urbanisme afin d'assurer une gestion économe du foncier et éviter un développement anarchique des constructions.
- libérer du foncier afin de continuer à accueillir des constructions neuves.

Synthèse des communes rurales 1 et 2 : Constats

Rural 1

- Croissance démographique importante depuis 1999.
- Solde migratoire élevé et solde naturel légèrement déficitaire qui se sont améliorés entre 1999 et 2005.
- Sur la dernière période, la taille moyenne des ménages est remontée à 2,38.
- Taux de résidences secondaires qui a connu une baisse notable mais demeure élevé. Taux de vacance le plus faible de l'espace rural bien qu'il ait légèrement augmenté.
- Offre locative très réduite, notamment au niveau social.
- Un logement sur deux environ ne dispose pas de tous les éléments de confort.
- Indice de construction le plus important de l'espace rural qui est soutenu par une accession sociale très développée.
- Taux d'emploi et revenus des ménages faibles.

Rural 2

- Déclin démographique qui s'est atténué depuis 1999.
- Solde migratoire faible qui ne compense pas le déficit naturel en légère amélioration.
- Desserrement qui se ralentit mais reste élevé, taille moyenne des ménages la plus basse.
- Parc de résidences secondaires le moins développé de l'espace rural mais forte vacance.
- Offre locative privée et sociale la plus large de l'espace rural.
- Parc le plus confortable de l'espace rural.
- Indice de construction le plus faible qui a chuté sur la période 1999-2005.
- Taux d'emploi supérieur à 1 qui a augmenté entre 1999 et 2005.
- Revenu moyen annuel des ménages les plus élevés de l'espace rural.

Synthèse des communes rurales 1 et 2 : Enjeux et Orientations

Rural 1

Ces communes connaissent actuellement un regain d'attractivité du fait de leur proximité des communes structurantes et du prix de leur foncier qui reste abordable pour beaucoup de ménages. Elles ont accueilli ces dernières années de nombreuses familles, en partie grâce aux dispositifs d'accès sociale, ce qui a engendré une importante production de logements neufs.

Cependant, les ménages habitant dans ces communes ont des revenus faibles et habitent souvent dans des logements qui ne disposent pas de tous les éléments de confort, il est donc nécessaire de :

- mettre en œuvre ou réviser les documents d'urbanisme afin d'assurer une gestion économe du foncier et éviter un développement anarchique des constructions.
- développer l'offre locative sociale et privée afin de proposer une offre adaptée aux petits ménages à faibles ressources (notamment retraités ou jeunes couples).
- privilégier le plus possible la réhabilitation (O.P.A.H.) à la construction afin de réduire l'inconfort et la vacance.
- assurer un suivi des nouveaux propriétaires qui ont de faibles ressources et sont potentiellement plus vulnérables à certains aléas de la vie (chômage, surendettement).
- réfléchir à l'adaptation des équipements publics qui sera nécessaire si ce développement se poursuit.

Rural 2

Ces communes situées à l'écart des zones attractives continuent à perdre de la population mais de manière plus atténuée qu'auparavant, elles sont en voie de stabilisation. Il est important de remarquer que cette amélioration est due à un moindre déficit naturel.

Ainsi, ces territoires habités par une population âgée et relativement aisée n'accueillent proportionnellement pas plus de migrants que lors de la période précédente, ils sont moins attractifs.

Ces communes ont pourtant de nombreux atouts à valoriser : ce sont de petits centres d'emplois situés au bord d'axes routiers structurants. Elles disposent d'une offre locative plus développée que les autres communes rurales et d'un parc plus confortable. Néanmoins, la vacance dans le parc de logements demeure élevée.

Différentes actions doivent donc être menées pour renouer avec la croissance :

- préserver l'emploi et les services à la population qui sont des atouts majeurs de ce territoire.
- veiller au maintien de la qualité du parc locatif.
- développer une offre adaptée aux familles avec enfants en proposant des logements de taille adaptée.
- libérer du foncier constructible si c'est nécessaire
- privilégier la réhabilitation à la construction, en essayant d'adapter le parc au problème de la vieillesse, et de mettre en place de loyers conventionnés pour permettre aux ménages à faibles ressources de s'installer.

Synthèse des communes rurales 3 et 4 : Constats

Rural 3

- Depuis 1999, ces communes renouent avec la croissance après une période de déclin.
- Solde migratoire positif et en augmentation, solde naturel qui a connu une amélioration notable mais reste négatif.
- Desserrement qui se poursuit mais de manière moins intensive.
- Baisse conséquente du taux de résidences secondaires qui reste élevé et hausse marquée du taux de vacance qui est important lui aussi.
- Offre locative très réduite.
- Indice de construction en hausse mais qui reste modéré.
- A peine plus de la moitié des résidences principales disposent de tous les éléments de confort.
- Revenu moyen annuel des ménages parmi les plus élevés de l'espace rural.

Rural 4

- Poursuite de la perte de population, mais de manière moins accentuée que pendant la période précédente.
- Le faible excédent migratoire n'arrive pas à compenser l'important déficit naturel de population.
- Indice de jeunesse et taille moyenne des ménages très faibles, la population est âgée.
- Taux de résidences secondaires et de logements vacants très élevés.
- Offre locative privé très réduite et offre locative sociale quasi-inexistante.
- Parc le moins confortable du Pays de Lafayette.
- Indice de construction modéré.
- Revenu moyen annuel le plus faibles de l'espace rural.

Synthèse des communes rurales 3 et 4 : Enjeux et Orientations

Rural 3

Les communes du groupe rural 3 situées à proximité des communes structurantes renouent avec la croissance démographique tout comme les communes du type rural 1, ce phénomène est cependant plus limité que sur ces dernières. L'amélioration des soldes naturels et migratoires est due à l'arrivée de jeunes familles ou jeunes couples qui profitent d'un foncier abordable pour accéder à la propriété.

Bien que les revenus moyens des ménages soient situés dans la fourchette haute de l'espace rural, un certain nombre accèdent à la propriété grâce à des dispositifs d'aides. L'offre locative qui permettrait d'attirer les jeunes ménages n'ayant pas les moyens d'accéder est encore trop limitée.

Pour poursuivre et amplifier cette dynamique, il convient de :

- développer modérément l'offre locative sociale et privée afin de pouvoir accueillir des jeunes ménages n'ayant pas encore les moyens d'accéder à la propriété.
- s'appuyer sur le parc existant afin de lutter contre la vacance et l'inconfort (O.P.A.H.)

Rural 4

Les communes du groupe rural 4 qui représentent plus d'un tiers des communes du pays sont actuellement en difficulté.

Elles subissent un fort manque d'attractivité résidentielle et continuent de voir leur population s'amenuiser. Ce manque d'attractivité se caractérise concrètement par un taux élevé de résidences secondaires et de logements vacants.

De plus ces communes sont occupées par des populations âgées qui sont, pour une grande partie, en situation de précarité et qui vivent dans des logements peu confortables.

Pour améliorer la situation de ces territoires, il faut recréer de l'activité en cherchant de nouvelles pistes de développement (tourisme, loisirs...) et prendre en compte les problématiques liées aux personnes âgées :

- réhabiliter le parc privé afin de l'adapter aux phénomènes de vieillissement et de perte de mobilité.
- développer les services d'aides à domicile et les formules d'hébergement pour personnes dépendantes.

Annexes :

Tableaux récapitulatifs
des indicateurs utilisés lors du diagnostic
par types de communes

Indicateurs des territoires de références

	Haute-Loire	Pays de Lafayette	Communes structurantes	Communes Rurales
Population SDC 2005	218 092	46 086	23 344	22 742
Nombre de communes	260	113	20	93
Nbre Moyen Habitants	839	408	1167	245
Pop SDC %/an 90-99	0,14%	-0,41%	-0,22%	-0,60%
Pop SDC %/an 99-05	0,70%	0,33%	0,41%	0,24%
Solde Nat %/an 90-99	-0,13%	-0,49%	-0,26%	-0,72%
Solde Nat %/an 99-05	0,00%	-0,35%	-0,26%	-0,44%
Solde Mig %/an 90-99	0,27%	0,08%	0,04%	0,12%
Solde Mig %/an 99-05	0,70%	0,67%	0,67%	0,68%
Ind. Jeunesse 99	0,88	0,67	0,74	0,60
Taille Moy Ménages 99	2,41	2,29	2,27	2,31
Taille Moy Ménages 05	2,34	2,22	2,20	2,25
Desserrement 99-05	-0,51%	-0,50%	-0,52%	-0,47%
Tx Résid. Sec. 99	19,7%	20,5%	9,9%	28,6%
Tx Résid. Sec. 05	17,6%	19,4%	9,0%	27,4%
Tx Log. Vac 99	13,5%	13,4%	11,8%	14,7%
Tx Log. Vac 05	14,0%	14,4%	13,0%	15,5%
Tx Loc Privé 99	21,0%	16,4%	21,7%	10,8%
Tx Loc Privé 05	20,5%	16,8%	21,9%	11,4%
Tx Loc HLM 99	7,8%	6,6%	10,2%	2,9%
Tx Loc HLM 05	7,2%	6,4%	10,0%	2,7%
Tx Loc HLM 06 (EPLS)	8,1%	7,2%	11,0%	3,1%
Tx Collectif 99	22,6%	12,6%	22,5%	5,1%
Tx RP Conf. 05	71,3%	61,5%	69,5%	53,0%
Ind. Const 99-06	6,8	6,1	6,1	6,1
PTZ/1000 hab 97-04	27,1	21,4	22,5	20,1
Tx ANAH Sub/pprivé 03-05	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%
Tx Emploi 99	0,93	0,99	1,15	0,84
Tx Emploi 05	0,93	1,05	1,22	0,87
Tx Mén. <30% 99	14,7%	17,5%	12,9%	22,4%
Tx Mén. <30% 05	13,9%	16,9%	13,4%	20,6%
Tx PPPI 03	12,2%	19,0%	12,7%	25,4%
Rev Moyen 03 (€)	13696	12099	13261	10877

Indicateurs des communes structurantes

	Pôles structurants	Couronne structurante
Population SDC 2005	6	14
Nombre de communes	17 024	6 319
Nbre Moyen Habitants	2837	451
Pop SDC %/an 90-99	-0,53%	0,75%
Pop SDC %/an 99-05	0,07%	1,35%
Solde Nat %/an 90-99	-0,35%	0,02%
Solde Nat %/an 99-05	-0,44%	0,25%
Solde Mig %/an 90-99	-0,18%	0,74%
Solde Mig %/an 99-05	0,51%	1,10%
Ind. Jeunesse 99	0,63	1,22
Taille Moy Ménages 99	2,16	2,64
Taille Moy Ménages 05	2,10	2,50
Desserrement 99-05	-0,46%	-0,90%
Tx Résid. Sec. 99	8,1%	16,0%
Tx Résid. Sec. 05	7,5%	13,3%
Tx Log. Vac 99	12,3%	10,0%
Tx Log. Vac 05	13,8%	10,5%
Tx Loc Privé 99	24,4%	12,5%
Tx Loc Privé 05	24,4%	13,9%
Tx Loc HLM 99	12,3%	2,6%
Tx Loc HLM 05	12,2%	2,8%
Tx Loc HLM 06 (EPLS)	13,5%	3,1%
Tx Collectif 99	26,6%	4,4%
Tx RP Conf. 05	70,2%	67,2%
Ind. Const 99-06	5,3	8,4
PTZ/1000 hab 97-04	17,7	36,0
Tx ANAH Sub/pprivé 03-05	0,9%	0,9%
Tx Emploi 99	1,38	0,59
Tx Emploi 05	1,56	0,46
Tx Mén. <30% 99	12,5%	14,4%
Tx Mén. <30% 05	14,0%	11,4%
Tx PPPI 03	11,4%	16,6%
Rev Moyen 03 (€)	12819	14673

Indicateurs des communes rurales

	Rural 1	Rural 2	Rural 3	Rural 4
Population SDC 2005	4 840	7 106	4 627	6 169
Nombre de communes	23	8	17	45
Nbre Moyen Habitants	210	888	272	137
Pop SDC %/an 90-99	0,13%	-0,25%	-0,15%	-1,69%
Pop SDC %/an 99-05	2,17%	-0,12%	0,26%	-0,72%
Solde Nat %/an 90-99	-0,60%	-0,60%	-0,50%	-1,07%
Solde Nat %/an 99-05	-0,05%	-0,42%	-0,23%	-0,88%
Solde Mig %/an 90-99	0,72%	0,35%	0,35%	-0,61%
Solde Mig %/an 99-05	2,22%	0,29%	0,48%	0,16%
Ind. Jeunesse 99	0,66	0,64	0,71	0,46
Taille Moy Ménages 99	2,31	2,29	2,33	2,32
Taille Moy Ménages 05	2,38	2,19	2,25	2,21
Desserrement 99-05	0,52%	-0,77%	-0,56%	-0,81%
Tx Résid. Sec. 99	33,8%	21,0%	26,5%	33,5%
Tx Résid. Sec. 05	30,5%	20,2%	23,2%	34,7%
Tx Log. Vac 99	9,8%	16,8%	12,7%	16,9%
Tx Log. Vac 05	10,9%	17,7%	15,0%	16,6%
Tx Loc Privé 99	7,8%	17,3%	11,3%	5,4%
Tx Loc Privé 05	8,8%	18,3%	11,0%	5,6%
Tx Loc HLM 99	0,48%	7,19%	2,51%	0,14%
Tx Loc HLM 05	0,67%	6,22%	2,49%	0,28%
Tx Loc HLM 06 (EPLS)	0,82%	7,24%	2,81%	0,32%
Tx Collectif 99	2,8%	10,2%	2,8%	2,5%
Tx RP Conf. 05	51,7%	61,6%	55,8%	41,7%
Ind. Const 99-06	8,9	4,7	6,2	5,6
PTZ/1000 hab 97-04	30,4	18,8	21,5	13,1
Tx ANAH Sub/pprivé 03-05	0,9%	0,7%	0,9%	1,3%
Tx Emploi 99	0,72	1,20	0,56	0,70
Tx Emploi 05	0,67	1,32	0,59	0,74
Tx Mén. <30% 99	21,1%	18,0%	16,5%	32,5%
Tx Mén. <30% 05	19,1%	17,7%	14,5%	29,9%
Tx PPPI 03	23,0%	13,9%	18,6%	30,7%
Rev Moyen 03 (€)	10 973	12 070	11 868	8 709

Liste des communes du Pays Val-d'Allier-Issoire par groupe typologique

Bournoncle-Saint-Pierre	Pôle structurant
Brioude	Pôle structurant
Frugerès-les-Mines	Pôle structurant
Langeac	Pôle structurant
Sainte-Florine	Pôle structurant
Vergongheon	Pôle structurant
Azérat	Couronne structurante
Beaumont	Couronne structurante
Chaniat	Couronne structurante
Cohade	Couronne structurante
Fontannes	Couronne structurante
Frugières-le-Pin	Couronne structurante
Javauges	Couronne structurante
Lamothe	Couronne structurante
Paulhac	Couronne structurante
Saint-Beauzire	Couronne structurante
Saint-Just-près-Brioude	Couronne structurante
Saint-Laurent-Chabreuges	Couronne structurante
Vals-le-Chastel	Couronne structurante
Vieille-Brioude	Couronne structurante
Aubazat	Rural 1
Vissac-Auteyrac	Rural 1
Blassac	Rural 1
La Chapelle-Geneste	Rural 1
Chassagnes	Rural 1
Chassignolles	Rural 1
Chazelles	Rural 1
Chilhac	Rural 1
Collat	Rural 1
Cubelles	Rural 1
Desges	Rural 1
Espalem	Rural 1
Lavaudieu	Rural 1
Léotoing	Rural 1
Malvières	Rural 1
Mazeyrat-d'Allier	Rural 1
Prades	Rural 1
Saint-Cirgues	Rural 1
Saint-Géron	Rural 1
Saint-Hilaire	Rural 1
Saint-Julien-des-Chazes	Rural 1
Saint-Préjet-Armandon	Rural 1
Tailhac	Rural 1
Blesle	Rural 2
La Chaise-Dieu	Rural 2
Couteuges	Rural 2
Lavoûte-Chilhac	Rural 2
Lempdes-sur-Allagnon	Rural 2
Paulhaguet	Rural 2
Saugues	Rural 2
Siaugues-Sainte-Marie	Rural 2

Autrac	Rural 3
Auzon	Rural 3
Cerzat	Rural 3
Chambezon	Rural 3
Chanteuges	Rural 3
Chavaniac-Lafayette	Rural 3
Domeyrat	Rural 3
Grenier-Montgon	Rural 3
Jax	Rural 3
La Chomette	Rural 3
Lorlanges	Rural 3
Mazerat-Aurouze	Rural 3
Saint-Georges-d'Aurac	Rural 3
Salzuit	Rural 3
Sembadel	Rural 3
Vézézoux	Rural 3
Villeneuve-d'Allier	Rural 3
Agnat	Rural 4
Ally	Rural 4
Arlet	Rural 4
Auvers	Rural 4
Berbezit	Rural 4
Bonneval	Rural 4
Champagnac-le-Vieux	Rural 4
Chanaleilles	Rural 4
Charraix	Rural 4
Chastel	Rural 4
Cistrières	Rural 4
Connangles	Rural 4
Croisances	Rural 4
Cronce	Rural 4
Esplantas	Rural 4
Félines	Rural 4
Ferrussac	Rural 4
Grèzes	Rural 4
Josat	Rural 4
La Besseyre-Saint-Mary	Rural 4
Laval-sur-Doulon	Rural 4
Lubilhac	Rural 4
Mercoeur	Rural 4
Monistrol-d'Allier	Rural 4
Montclard	Rural 4
Pébrac	Rural 4
Pinols	Rural 4
Saint-Arcons-d'Allier	Rural 4
Saint-Austremoine	Rural 4
Saint-Bérain	Rural 4
Saint-Christophe-d'Allier	Rural 4
Saint-Didier-sur-Doulon	Rural 4
Sainte-Eugénie-de-Villeneuve	Rural 4
Sainte-Marguerite	Rural 4
Saint-Étienne-sur-Blesle	Rural 4
Saint-Ilpize	Rural 4
Saint-Pal-de-Senouire	Rural 4
Saint-Préjet-d'Allier	Rural 4
Saint-Privat-du-Dragon	Rural 4
Saint-Vénérand	Rural 4
Saint-Vert	Rural 4
Thoras	Rural 4
Torsiac	Rural 4
Vazeilles-près-Saugues	Rural 4
Venteuges	Rural 4

Direction Régionale de l'Équipement Auvergne
et
Direction Départementale de l'Équipement Puy-de-Dôme

Pays Val d'Allier - Issoire

Diagnostic territorial du Pays, enjeux et orientations envisageables



Développement local
et habitat

GUY TAIEB CONSEIL

2 bis, avenue Gambetta 41000 BLOIS
Téléphone 02.54.78.37.71 et Télécopie : 02.54.56.06.14
mail : gxcblois3@wanadoo.fr



ETIENNE Sylvain

Magistère 3

Année universitaire 2006/2007

SOMMAIRE

- Sommaire	p 2
- Préambule	p 3
- Typologie des communes du pays Val d'Allier-Issoire	p 4
- Thème 1-A : Evolution de la population	p 5-6
- Thème 1-B : Structure de la population	p 7-8
- Thème 2-A : Structure du parc de logements	p 9-10
- Thème 2-B : Confort des résidences principales	p 11-12
- Thème 2-C : Construction neuve et offre locative	p 13-14
- Thème 3 : Emploi et ressources des ménages	p 15-16
- Synthèse communes urbaines 1 et 2 : constats	p 17
- Synthèse communes urbaines 1 et 2 : enjeux et orientations	p 18
- Synthèse communes urbaines 3 et 4 : constats	p 19
- Synthèse communes urbaines 1 et 2 : enjeux et orientations	p 20
- Synthèse communes rurales 1 et pôle structurant : constats	p 21
- Synthèse communes rurales 1 et pôle structurant : enjeux et orientations	p 22
- Synthèse communes rurales 3 et 4 : constats	p 23
- Synthèse communes rurales 3 et 4 : enjeux et orientations	p 24
- Annexes	p 26



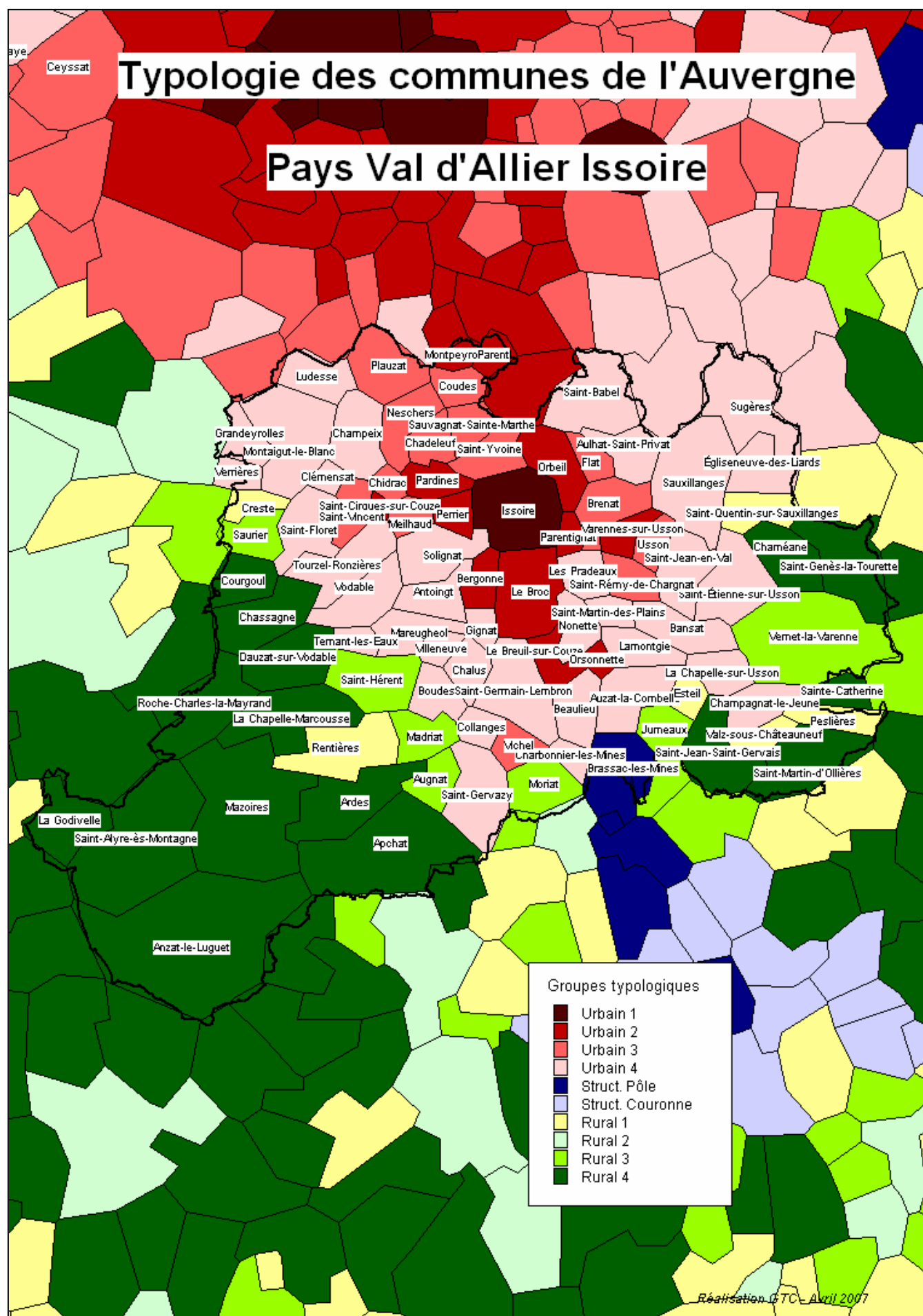
Cette étude habitat du pays Val d'Allier-Issoire s'inscrit dans le cadre de l'étude « références pour l'analyse des territoires dans le domaine de l'habitat de la région Auvergne » réalisée pour le compte de la direction régionale de l'équipement en 2007.

La typologie établie à l'échelle régionale avait pour but de donner une vision territorialisée du développement et des problématiques sur l'ensemble de la région ainsi que d'évaluer les handicaps et atouts des différents espaces au regard des évolutions récentes constatées. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence un certain nombre d'enjeux et d'identifier des orientations possibles en matière de politique de l'habitat à l'échelle des sous-ensembles régionaux.

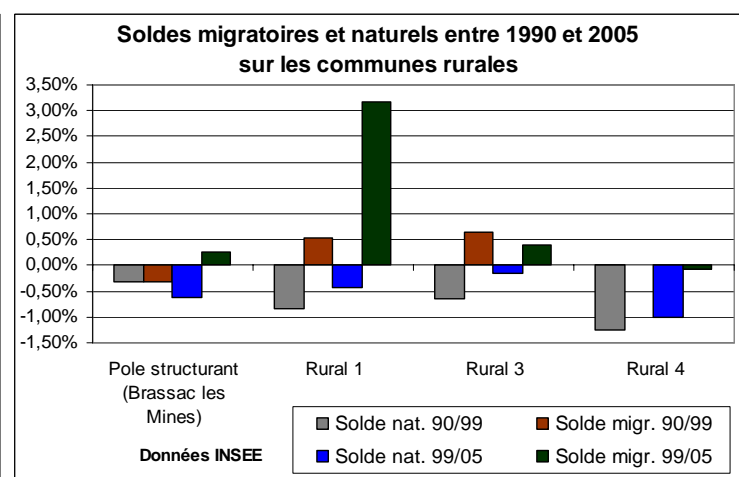
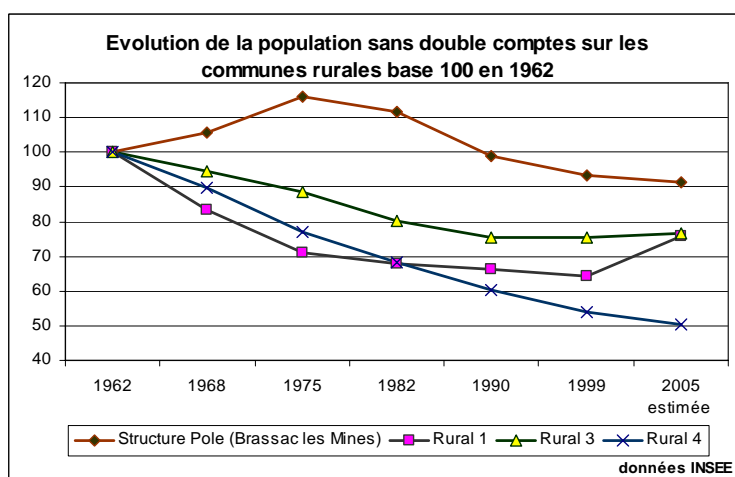
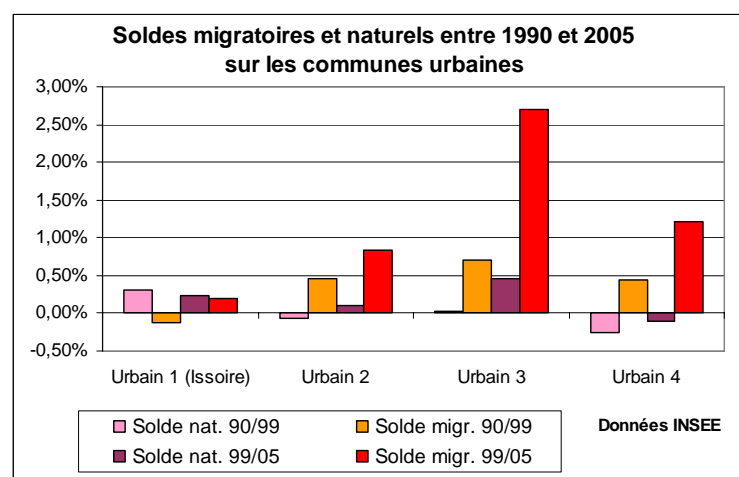
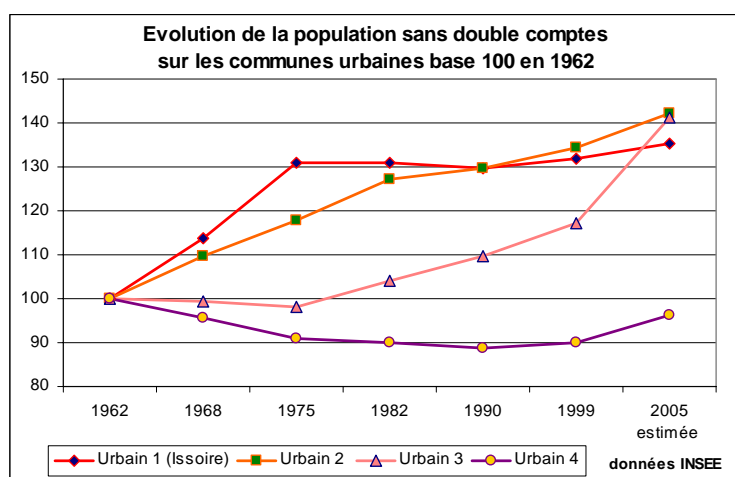
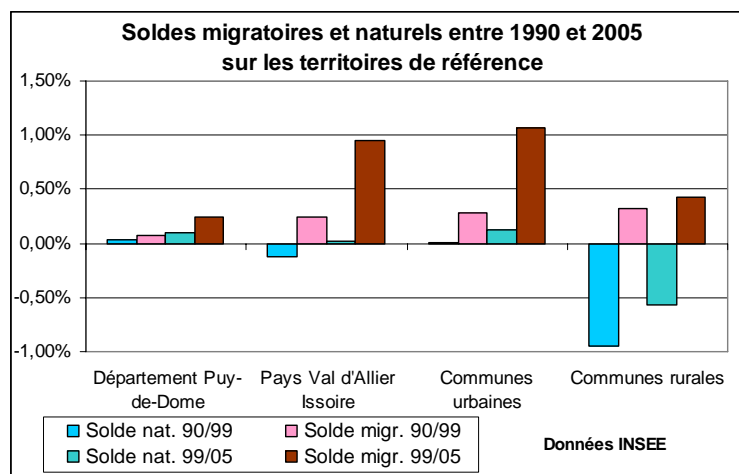
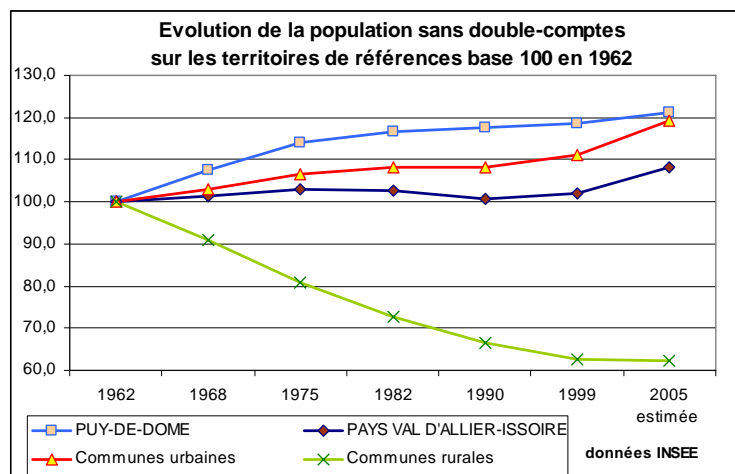
C'est à partir de la base de données et des ratios utilisés lors de cette approche que des moyennes ont pu être calculées à l'échelle des groupes typologiques constituant le pays, permettant une analyse plus fine et une meilleure compréhension des phénomènes locaux.

Il s'agit également dans le cadre de ce document de montrer comment peut être utilisé le référentiel habitat par les services de l'état en préalable à une approche approfondie au plan local prenant en compte le terrain.

Le diagnostic ci-après permet de formuler des propositions d'actions plus pertinentes et adaptées aux catégories de communes rencontrées sur le pays Val d'Allier-Issoire afin que celui-ci puisse jeter les bases d'une réflexion approfondie en matière de politique de l'habitat afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs de son territoire.



Thème 1- A : Evolution de la population



Thème 1- A : Evolution de la population

Puy-de-Dôme : 470 communes et 617 190 habitants en 2005

Pays Val d'Allier-Issoire : 92 communes et 51 339 habitants

Communes de type urbain : 63 communes et 43 393 habitants

Communes de type rural (hors pôle structurant) : 28 communes et 4 763 habitants

Le Pays Val d'Allier-Issoire s'inscrit dans une dynamique démographique positive nettement supérieure à celle du département, cette dynamique déjà à l'œuvre durant la période 1990-1999 s'est accentuée.

L'augmentation de population sur le Pays Val d'Allier-Issoire est due aux communes de l'espace urbain, les communes de l'espace rural continuent à perdre des habitants mais de façon beaucoup plus atténuée que lors des périodes précédentes.

Ce renforcement de la hausse de population sur le Pays est principalement lié aux apports migratoires qui ont été nettement confortés entre 1999 et 2005. Le solde naturel bénéficie également de l'installation de jeunes ménages et s'équilibre.

Urbain1 (Issoire) : 14 144 habitants en 2005

Urbain 2 : 12 communes et 5 883 habitants

Urbain 3 : 14 communes et 7608 habitants

Urbain 4 : 36 communes et 15759 habitants

Tous les groupes urbains voient le nombre de leurs habitants augmenter plus rapidement entre 1999 et 2005 que lors de la période précédente. Ce phénomène est plus visible sur les communes de type urbain 3 avec une évolution démographique de 3,16% an entre 1999 et 2005 contre 0,73% auparavant.

Sur Issoire, le solde migratoire s'est amélioré et participe à l'augmentation de la population à part égale du solde naturel ce qui témoigne d'un regain d'attractivité pour la ville qui ne devait sa progression démographique précédente qu'au solde naturel.

Pour les autres groupes, c'est le renforcement de l'excédent migratoire qui est à l'origine de ces progressions importantes de population. Il faut néanmoins remarquer que dans tous les groupes, le solde naturel a progressé : l'installation de nouveaux habitants concerne principalement de jeunes ménages et des familles.

Pôle structurant (Brassac les Mines) : 3 183 habitants en 2005

Rural 1 : 6 communes et 466 habitants

Rural 3 : 7 communes et 2 192 habitants

Rural 4 : 15 communes et 2 105 habitants

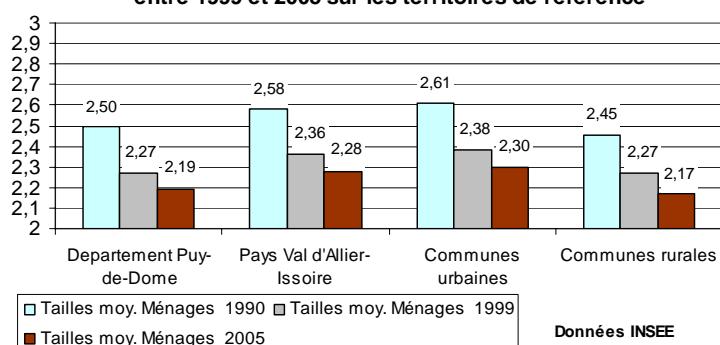
Alors qu'elles connaissaient une longue période de déclin démographique, les communes de type rural 1 et 3 renouent avec la croissance depuis 1999 (rural 1 surtout). Situées en périphérie de communes du groupe urbain 4, elles bénéficient de la même dynamique positive que ces communes.

Brassac-les-Mines et les communes de type rural 4 voient leur baisse de population se poursuivre, bien que celle-ci s'atténue quelque peu entre 1999 et 2005.

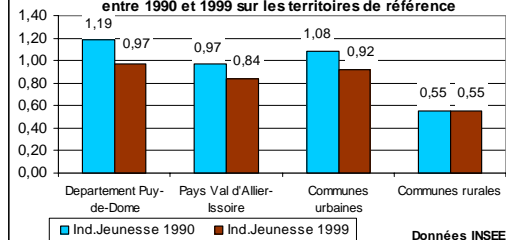
C'est la proximité de l'agglomération d'Issoire qui est le moteur de la croissance des communes de cet espace. Les communes les plus en difficulté sont éloignées de la ville centre et situées généralement en secteur de montagne.

Thème 1- B : Structure de la population

Evolution de la taille moyenne des ménages
entre 1999 et 2005 sur les territoires de référence

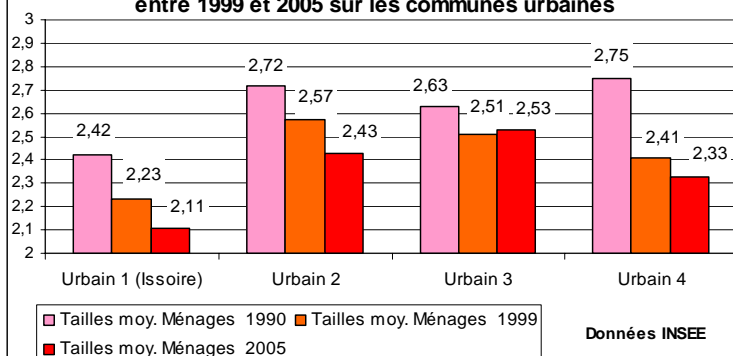


Evolution de l'indice de jeunesse
entre 1990 et 1999 sur les territoires de référence

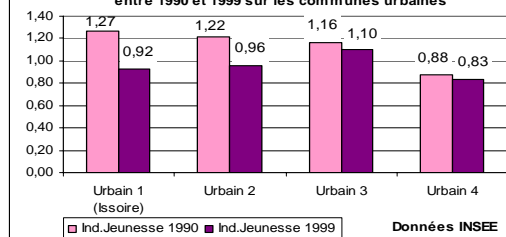


	Desserrement 90/99	Desserrement 99/05
Departement Puy-de-Dôme	-1,07%	-0,60%
Pays Val d'Allier-Issoire	-0,99%	-0,57%
Communes urbaines	-0,99%	-0,60%
Communes rurales	-0,85%	-0,72%

Evolution de la taille moyenne des ménages
entre 1999 et 2005 sur les communes urbaines

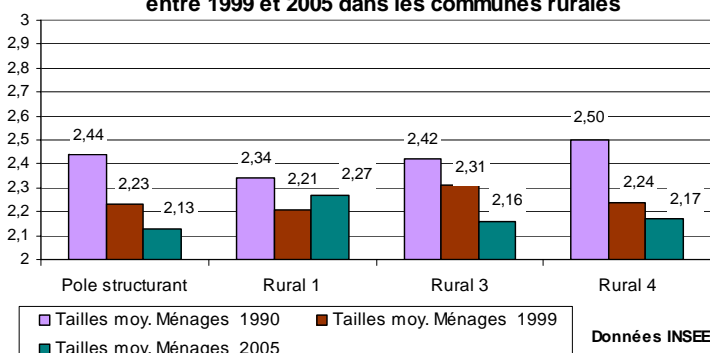


Evolution de l'indice de jeunesse
entre 1990 et 1999 sur les communes urbaines

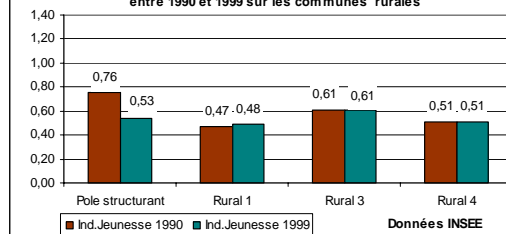


	Desserrement 90/99	Desserrement 99/05
Urbain 1 (Issoire)	-0,92%	-0,92%
Urbain 2	-0,62%	-0,93%
Urbain 3	-0,50%	0,13%
Urbain 4	-1,46%	-0,56%

Evolution de la taille moyenne des ménages
entre 1999 et 2005 dans les communes rurales



Evolution de l'indice de jeunesse
entre 1990 et 1999 sur les communes rurales



	Desserrement 90/99	Desserrement 99/05
Pole structurant (Brassac les Mines)	-1,00%	-0,76%
Rural 1	-0,63%	0,45%
Rural 3	-0,51%	-1,11%
Rural 4	-1,21%	-0,53%

Thème 1- B : Structure de la population

Le pays Val d'Allier-Issoire est toujours habité par une population relativement plus âgée que l'ensemble du département en particulier en milieu rural. La présence d'étudiants et de jeunes sur l'agglomération de Clermont-Ferrand contribue au caractère élevé de l'indice de jeunesse mais pèse à la baisse sur la taille moyenne des ménages de l'agglomération et du département.

La diminution de la taille des ménages du Puy de Dôme et du Pays Val d'Allier-Issoire se poursuit sur la période 1999-2005 mais est nettement moins marquée que lors de la période précédente : -0,57% par an contre - 0,99% par an pour le pays. En 2005, les familles sont toujours plus représentées sur le pays qu'en moyenne dans le département (2,28 personnes par ménages contre 2,19).

Une nette différence se ressent aussi à l'intérieur du pays, les ménages de l'espace rural (hors Brassac les Mines) sont davantage constitués de personnes seules et de couples sans enfants.

On peut noter qu'en 1999, l'indice de jeunesse est nettement plus élevé sur les communes de type urbain 3 que sur les autres communes urbaines. Ces communes de deuxième couronne abritent plus de familles avec enfants que la ville centre ou les communes appartenant au groupe urbain 4 où la population est nettement plus âgée.

Les communes de type urbain 3 qui ont bénéficié d'une forte augmentation de population sur la période 1999-2005 voient la taille moyenne des ménages augmenter, ce qui est exceptionnel et dû à l'accueil d'un nombre important de familles avec enfants.

En revanche, sur les autres communes urbaines, le desserrement se poursuit. Ce desserrement s'atténue sur les communes de type urbain 4 alors qu'il s'amplifie pour les communes de type urbain 2 et se stabilise sur Issoire.

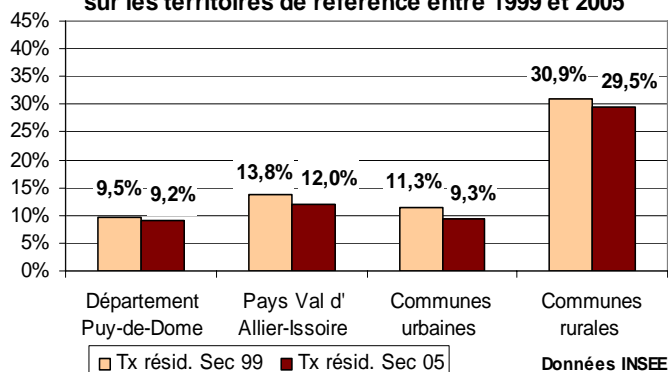
La population des communes de type rural 3 est beaucoup plus jeune que celle des autres communes, elle présente un indice de jeunesse de 0,61 contre 0,48 à 0,53 pour les autres catégories de communes rurales.

Entre 1999 et 2005, les communes de type rural 1 ont vu la taille moyenne de leurs ménages augmenter. Ainsi en 2005, leur population est constituée de ménages plus grands (2,27 personnes) en moyenne qu'à Brassac-les-Mines et dans les autres communes rurales (entre 2,13 et 2,17 personnes par ménage). Ceci est à mettre en relation avec la forte progression de population qu'ont connu ces communes, progression due en grande partie à l'arrivée de couples avec enfants.

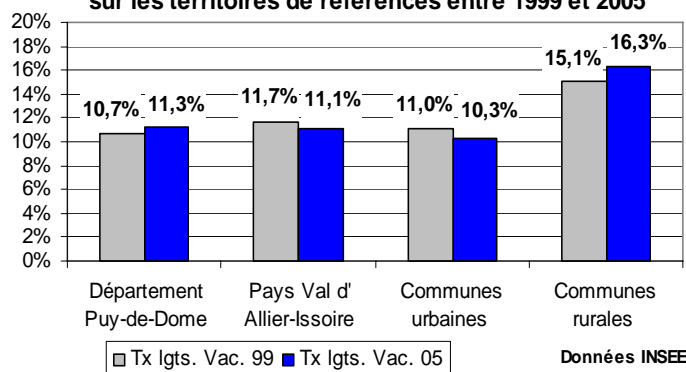
Le desserrement des autres groupes ruraux et du pôle structurant s'est poursuivi entre 1990 et 1999, il s'est atténué pour Brassac-les-Mines et les communes de type rural 4 mais s'est intensifié pour les communes appartenant au groupe rural 3.

Thème 2 - A : Structure du parc de logements

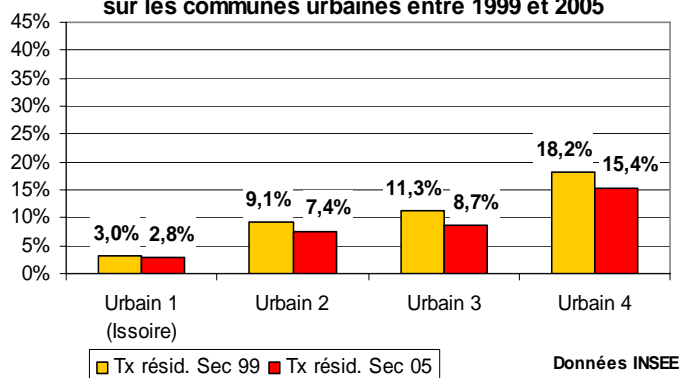
Evolution du taux de résidences secondaires sur les territoires de référence entre 1999 et 2005



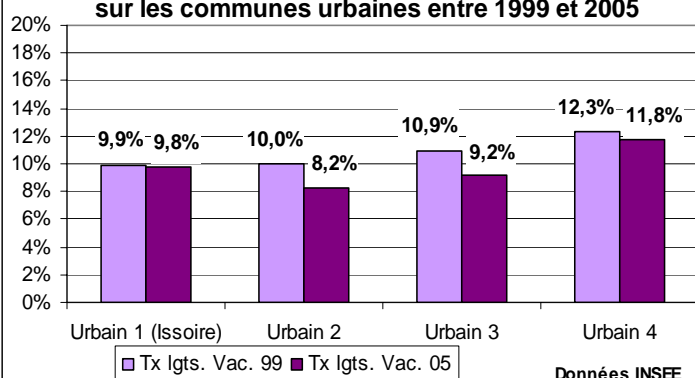
Evolution du taux de vacance sur les territoires de références entre 1999 et 2005



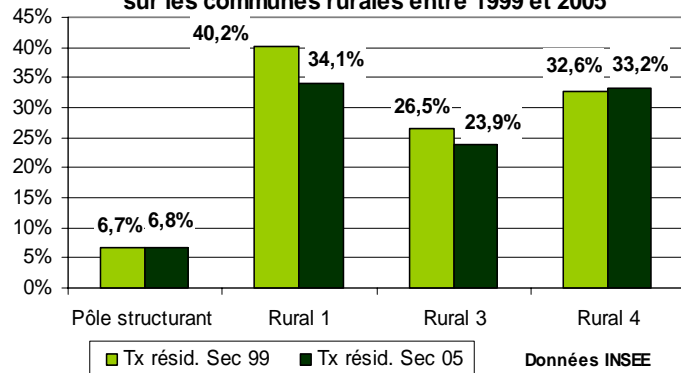
Evolution du taux de résidences secondaires sur les communes urbaines entre 1999 et 2005



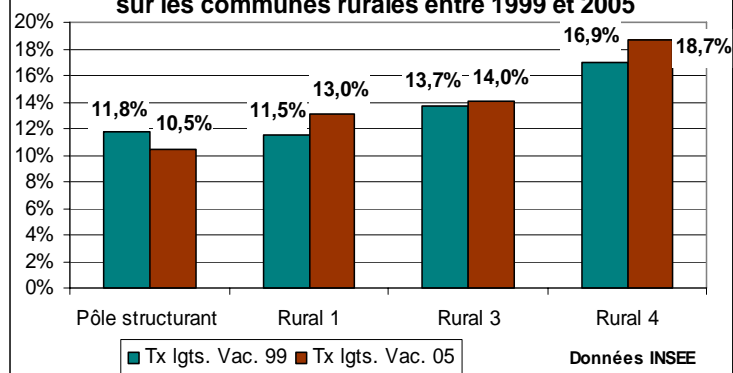
Evolution du taux de vacance sur les communes urbaines entre 1999 et 2005



Evolution du taux de résidences secondaires sur les communes rurales entre 1999 et 2005



Evolution du taux de vacance sur les communes rurales entre 1999 et 2005



Thème 2 - A : Structure du parc de logements

Lors de la période 1999-2005, on peut constater une baisse du taux de résidences secondaires sur l'ensemble des territoires de référence. Ce taux est toujours largement supérieur dans les communes rurales où il avoisine les 30% par rapport aux communes urbaines où il est de l'ordre de 10%.

La vacance baisse sur le Pays Val d'Allier-Issoire, ce qui est très positif et est à relier avec l'augmentation de la population. Cette vacance reste cependant élevée dans la majorité des communes. La baisse de la vacance sur le pays est le fait des communes urbaines qui voient leur vacance diminuer pour atteindre 10% tandis que les communes rurales ont un taux de vacance nettement supérieur et ont vu ce dernier augmenter entre 1999 et 2005 (passant de 16,1% à 16,8%).

Sur tous les groupes de communes urbaines, on constate une baisse de la vacance et du taux de résidences secondaires entre 1999 et 2005. Ceci est dû principalement à l'installation de nouvelles populations qui sont arrivées et ont transformé les logements vacants et résidences secondaires en résidences principales.

Ce phénomène moins marqué sur la ville d'Issoire est plus prononcé sur les communes du groupe urbain 3 qui ont connu une évolution démographique relativement plus importante.

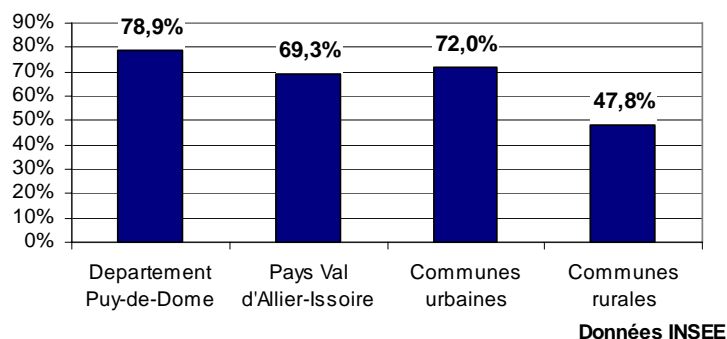
On peut remarquer une baisse du taux de résidences secondaires sur les communes du groupe rural 1 (plus marquée) et rural 3 qui sont en progression démographique. En revanche, pour Brassac-les-Mines et les communes rurales 4 ce taux a quelque peu augmenté. Il reste toujours nettement inférieur et relativement faible sur Brassac-les-Mines.

La vacance diminue sur le pôle structurant entre 1999 et 2005 ce qui n'est pas le cas des espaces ruraux où elle est en progression.

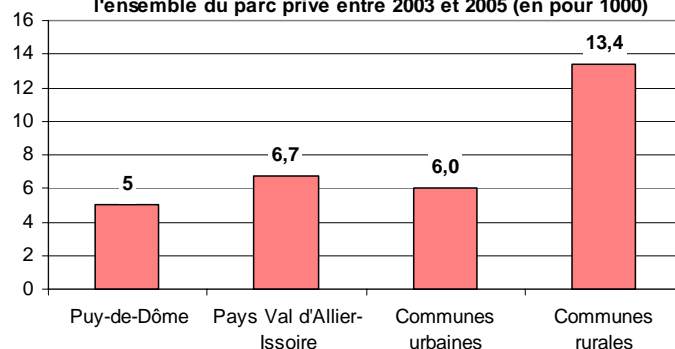
Cette augmentation de la vacance malgré un afflux de population (rural 1 et 3) et une réduction du desserrement (rural 3 et 4) est paradoxale et liée sans doute aux caractéristiques de ce parc (inconfort et vétusté). Des actions favorisant la réhabilitation permettraient sans doute de faire reculer la vacance et valoriseraient le patrimoine.

Thème 2 - B : Confort des résidences principales

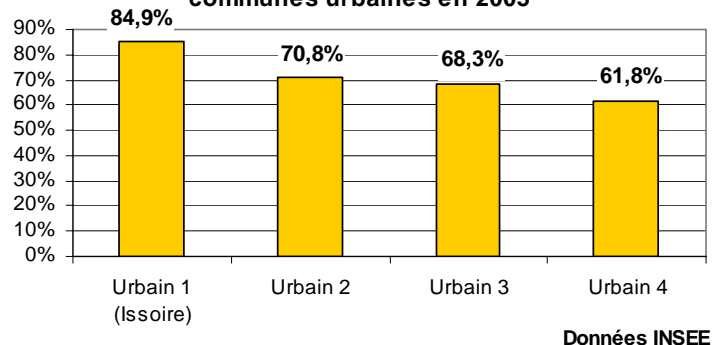
Taux de Rés. Principales confortables sur les territoires de référence en 2005



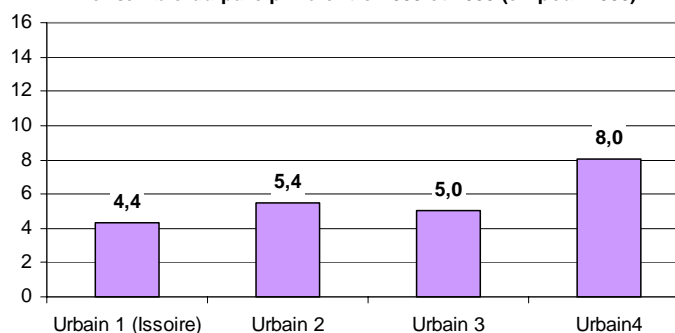
Taux de logements subventionnés par l'ANAH sur l'ensemble du parc privé entre 2003 et 2005 (en pour 1000)



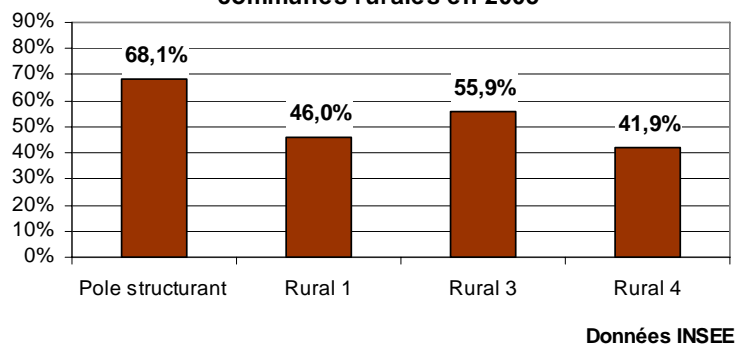
Taux de Rés. Principales confortables sur les communes urbaines en 2005



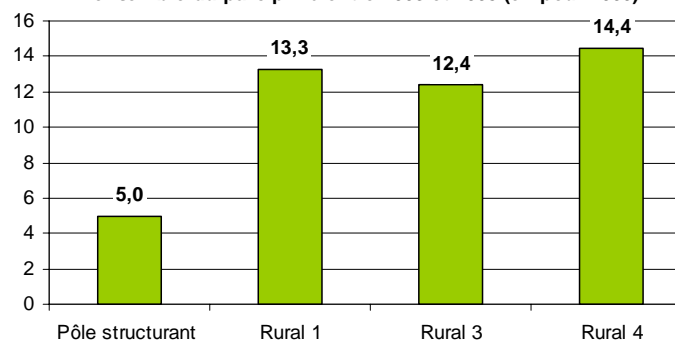
Taux de logements subventionnés par l'ANAH sur l'ensemble du parc privé entre 2003 et 2005 (en pour 1000)



Taux de Rés. Principales confortables sur les communes rurales en 2005



Taux de logements subventionnés par l'ANAH sur l'ensemble du parc privé entre 2003 et 2005 (en pour 1000)



Thème 2 - B : Confort des résidences principales

Le taux de résidences principales tout confort sur le pays est inférieur à celui du département. De manière assez classique, la part de R.P. confortables sur l'ensemble des R.P. est nettement inférieure dans les communes rurales (moins de 50%) en comparaison des communes urbaines (plus de 70%).

La part de logements réhabilités grâce à des subventions de l'ANAH est clairement supérieure dans les communes rurales qui possèdent le parc inconfortable le plus important. Cet effort est à amplifier.

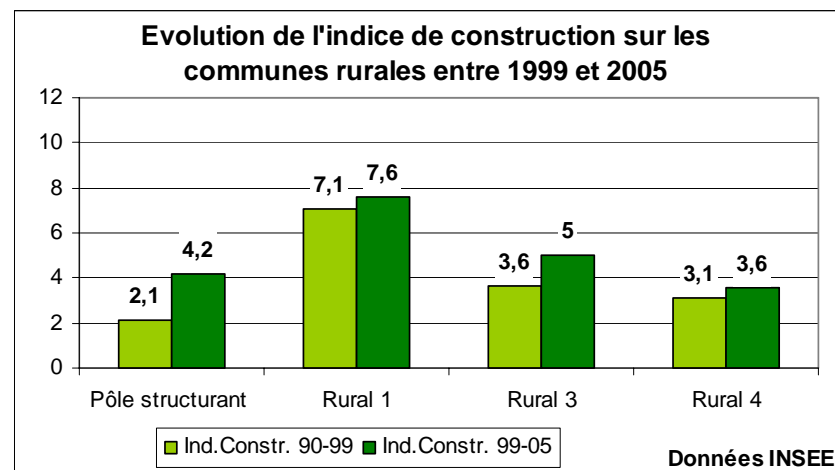
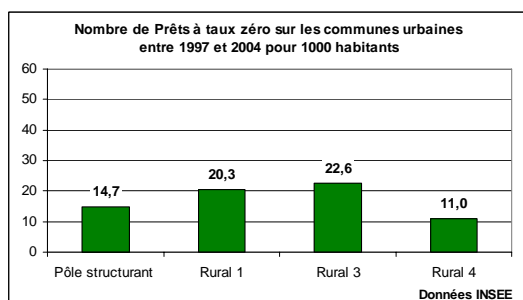
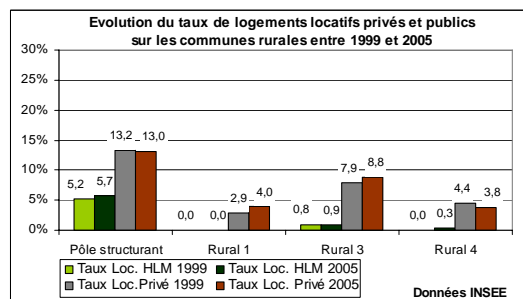
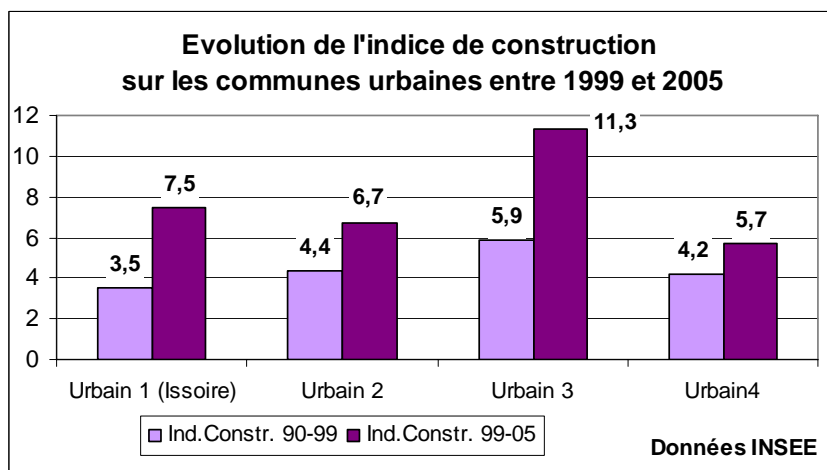
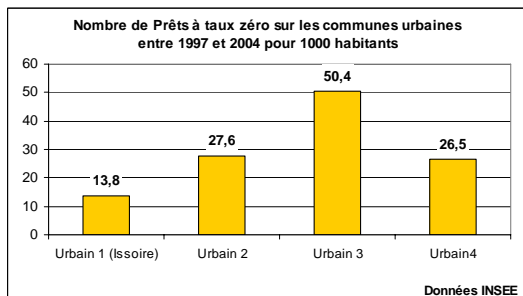
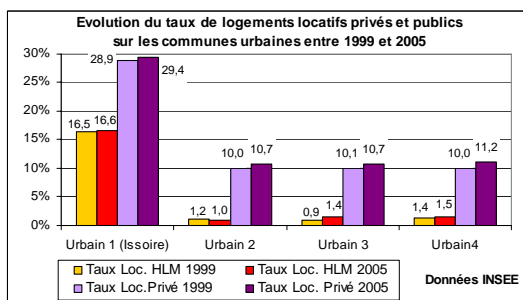
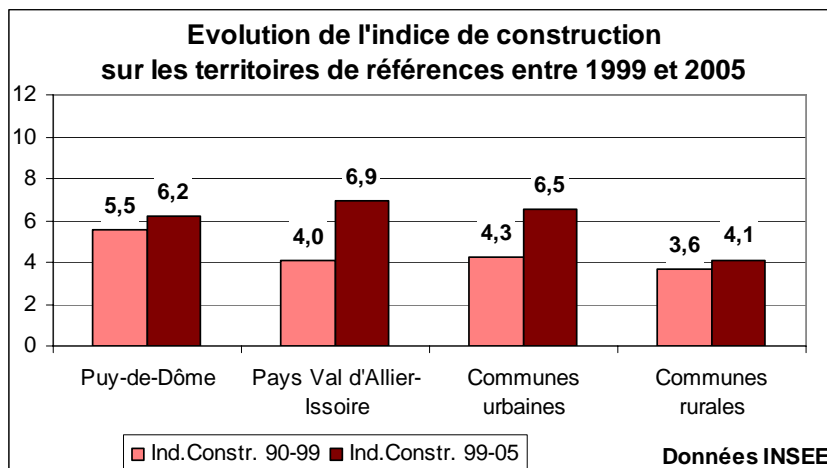
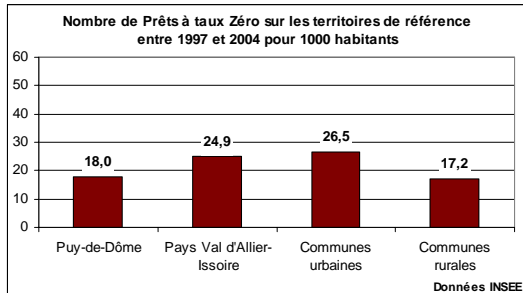
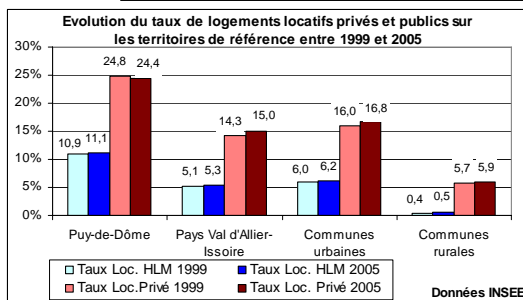
Le taux de résidences principales confortables est nettement supérieur sur la ville centre d'Issoire (85%) que sur les autres communes urbaines où il est compris entre 60 et 70%. Plus on s'éloigne d'Issoire, plus il diminue.

Le taux de logements subventionnés par l'ANAH pour réhabilitation est supérieur dans les communes de type urbain 4 là où le parc inconfortable est le plus représenté (8 pour 1000).

Le taux de résidences principales tout confort est plus élevé sur Brassac-les-Mines (70%) que sur les communes rurales (entre 40 et 60%).

De manière logique, les propriétaires de logements subventionnés par l'ANAH pour réaliser des travaux sont beaucoup plus nombreux sur les communes rurales que sur le pôle structurant mais ce phénomène est encore trop limité dans les secteurs devenus attractifs.

Thème 2 - C : Construction neuve et offre locative



Thème 2 - C : Construction neuve et offre locative

Concernant la construction neuve, l'indice de construction s'est considérablement accru sur le Pays, ce qui n'est pas le cas du département. Cet accroissement est le fait des zones urbaines principalement. Ce développement d'une offre nouvelle correspond notamment dans les communes urbaines à l'accueil de nouveaux habitants.

L'accession sociale quant à elle est plus développée sur le pays que sur le département. Et là encore, nettement plus développée dans les communes urbaines (27 PTZ / 1000 hab.) que dans les communes rurales (17 PTZ/ 1000 hab.)

En 2005, tout comme en 1999, on constate que le pays possède une part de logements locatifs sociaux et privés nettement inférieure à celle du département.

De manière assez classique, les logements locatifs sont nettement plus représentés dans l'espace urbain que dans l'espace rural. Il faut néanmoins souligner que ces deux espaces ont vu leurs parts de logements locatifs légèrement augmenter.

L'indice de construction a nettement progressé sur l'ensemble des communes urbaines. Cette progression est plus marquée sur les communes de type urbain 3 (qui ont connu une forte hausse démographique).

Sur la période 1997-2004, les communes de types urbain 3 ont accueilli un grand nombre de ménages bénéficiant de prêts à taux zéro par rapport aux autres communes urbaines : c'est un foncier libre encore bon marché et la proximité relative de la ville que les candidats à l'accession recherchent.

Issoire ne bénéficie pas d'un gain de population à hauteur de son indice de construction : le recul de la vacance y est peu marqué et surtout le desserrement encore très élevé.

Sur toutes les communes, la proportion de logements locatifs sociaux et privés est restée stable ou a légèrement progressé.

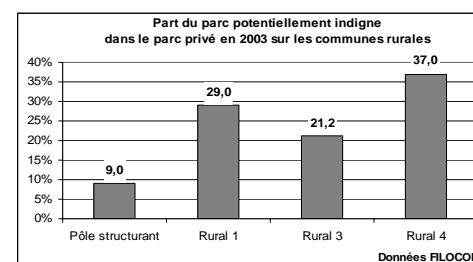
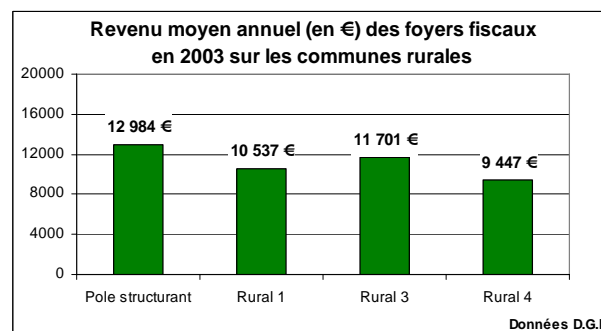
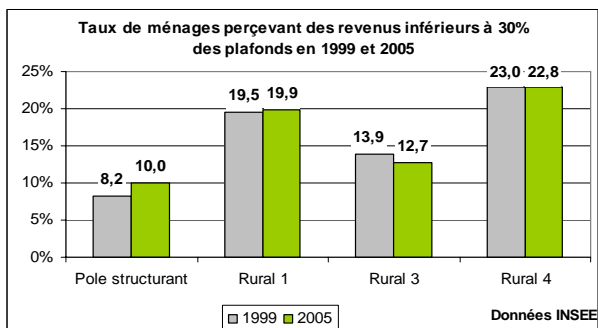
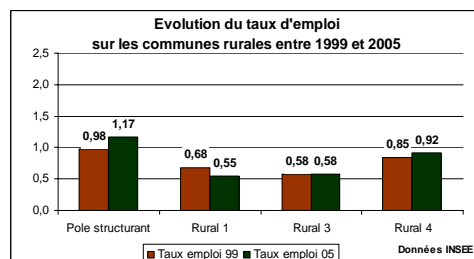
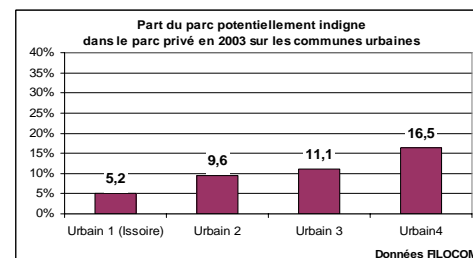
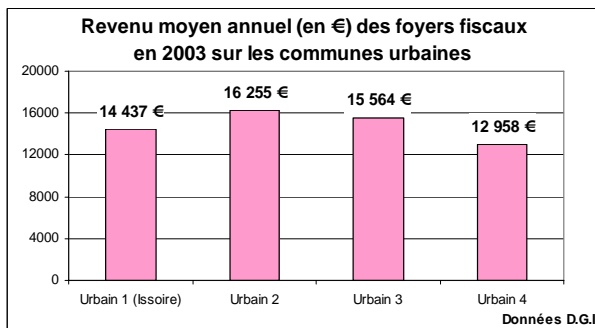
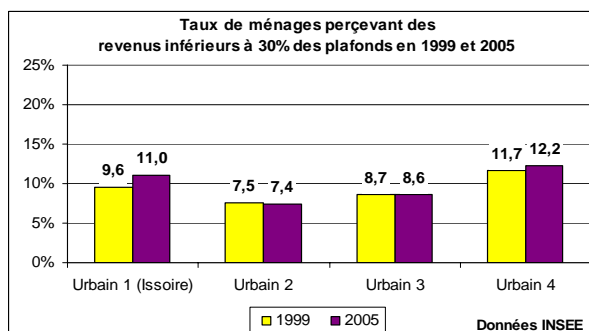
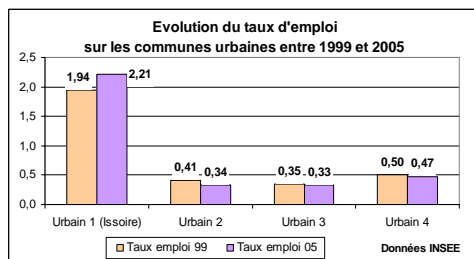
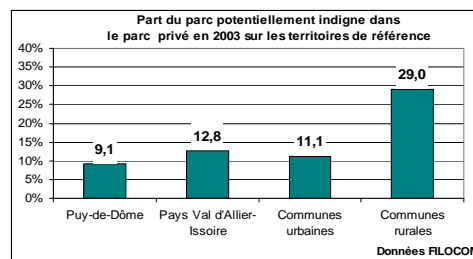
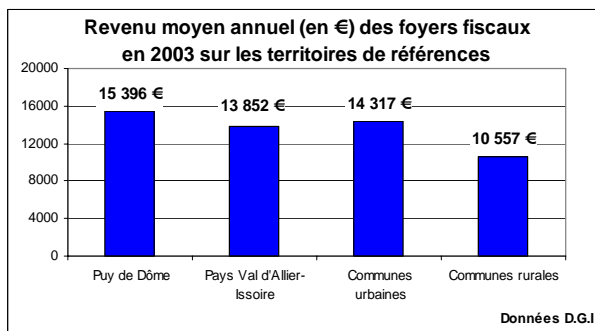
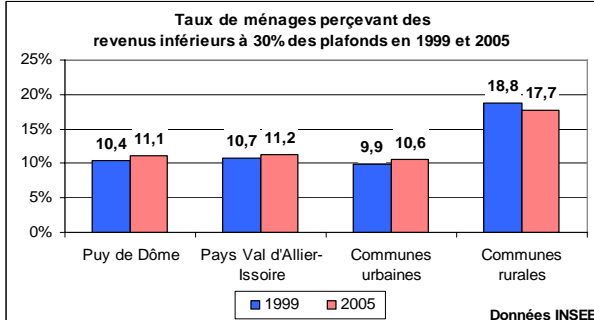
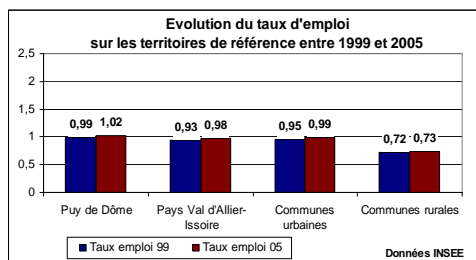
En 2005, cette proportion est beaucoup plus élevée pour la ville centre d'Issoire (environ 30% de logements locatifs privés et 16% de locatifs sociaux) que pour les communes périurbaines. Les taux de locatifs sur ces trois groupes sont relativement homogènes (environ 1-1,5 % de locatifs sociaux et 10,5-11,5% de locatifs privés). En dehors d'Issoire, la faiblesse du parc locatif social est criante en particulier dans le groupe 2, le plus urbain.

Entre 1999 et 2005, l'indice de construction augmente sur toutes les communes rurales ainsi que sur le pôle structurant. Il reste élevé et progresse sensiblement dans les communes du groupe 1 et 3.

La proportion de prêts à taux zéro attribués est plus importante sur les communes de type rural 1 et 3 que sur le pôle structurant et sur les communes rurales 4. Ceci est à relier à la progression démographique que connaissent ces communes nettement tournées vers l'accession sociale.

Les taux de logements locatifs sociaux sont faibles et ont peu fluctué dans ce groupe de communes. L'offre relative de logements locatifs privés a augmenté sur les communes rurales 1 et 3 ce qui a contribué à l'amélioration démographique tandis que sur les communes de type rural 4, cette offre relative a diminué.

Thème 3 : Emploi et ressources des ménages



Thème 3 : Emploi et ressources des ménages

Sur l'ensemble des territoires de référence, le taux d'emploi connaît une légère amélioration entre 1999 et 2005. Il est toujours quelque peu inférieur sur le Pays Val d'Allier-Issoire par rapport au département. De manière assez classique il est nettement plus élevé dans les communes urbaines que dans les communes rurales.

Les revenus moyens annuels des foyers fiscaux sont assez nettement inférieurs sur le pays (13 850 €) en comparaison du Puy-de-Dôme (15 400 €). Ils sont aussi beaucoup plus importants sur l'espace urbain que sur l'espace rural qui est caractérisé par une population beaucoup plus âgée.

Le taux de ménages en situation de précarité (moins de 30% des plafonds de ressources) est similaire sur le Pays et sur le département. Il est clairement plus important sur les communes rurales qui possèdent moins d'emplois et une population beaucoup plus âgée.

La part du parc potentiellement indigne est donc de la même manière, nettement plus élevée sur les communes rurales (hors pôle structurant).

La ville centre d'Issoire qui concentre la majorité des emplois de l'espace urbain présente un taux d'emploi bien supérieur aux autres communes urbaines. Celles-ci ont d'ailleurs vu leur taux d'emploi diminuer, du fait de l'augmentation importante du nombre d'actifs ayant un emploi.

Les revenus moyens des ménages sont nettement plus importants sur les communes de première et deuxième couronne (urbain 2 et 3) que sur la ville-centre d'Issoire et sur le groupe urbain 4.

Le taux de ménages en situation de précarité qui a augmenté entre 1999 et 2005 sur Issoire et les communes de type urbain 4 et dépasse les 10% a légèrement diminué sur les communes des groupes urbain 2 et 3 où il est aujourd'hui nettement inférieur : la spatialisation sociale au sein du pays s'amplifie.

La part de parc potentiellement indigne s'accroît au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville d'Issoire, elle est donc beaucoup plus élevée dans les communes urbain 4.

Le taux d'emploi en progression sur Brassac-les-Mines ainsi que sur les communes de type rural 4 est en 2005 supérieur à celui des communes rurales 1 et 3 qui stagne depuis 1999 et avoisine les 0,5. Cette progression est due à la baisse du nombre d'actifs plutôt qu'à une hausse du nombre d'emplois.

Les revenus des ménages sont en moyenne plus élevés sur le pôle structurant que sur les autres communes rurales, en particulier celles du groupe 4.

Le taux de ménages à faibles revenus est moins important à Brassac-les-Mines et dans les communes de type rural 3 (en bordure de communes urbaines) que sur les autres communes rurales où les problématiques liées à l'âge et aux faibles revenus sont fréquentes.

De la même manière, la part du parc potentiellement indigne sur ces types de communes est moins élevée que sur les groupes rural 1 et rural 4. Dans ce dernier groupe, c'est plus d'un tiers des résidences principales privées qui relève potentiellement de cette problématique.

Synthèse communes urbaines 1 et 2 : Constats

Urbain 1 (Issoire) : Pôle d'Emploi - Ville centre

- Croissance de population faible mais qui s'est accentuée sur la dernière période
- **Mouvements naturels et migratoires positifs qui témoignent d'un regain d'attractivité de la ville.**
- **Population la plus âgée de l'espace urbain en 1999.**
- **Taille moyenne des ménages la plus faible. Le desserrement reste rapide et se poursuit au même rythme que précédemment.**
- Très peu de résidences secondaires dans le parc et taux de vacance modéré.
- Offre de logements locatifs sociaux et privés la plus développée qui constitue l'essentiel de l'offre locative de l'espace urbain.
- **Boom de l'indice de construction entre 1999 et 2005 qui est un des plus élevés de l'espace urbain.**
- Offre d'emploi qui représente l'essentiel de l'offre de l'espace urbain et qui est en croissance.
- Taux de ménages en situation de précarité relativement élevé par rapport aux autres communes urbaines.

Urbain 2 : 1^{ère} couronne aisée à développement limité

- Hausse de population qui s'est accentuée depuis 1999.
- Solde naturel positif mais évolution démographique due essentiellement à l'excédent migratoire.
- Indice de jeunesse qui était encore assez important en 1999, mais avait connu une diminution depuis 1990
- Taille des ménages en déclin qui témoigne d'un vieillissement de la population mais reste néanmoins dans les plus élevés de l'espace urbain.
- **Taux de R.S et de vacance dans les plus faibles et qui sont en diminution.**
- **Parc locatif social quasi-inexistant et parc locatif privé peu développé.**
- Hausse de l'indice de construction qui reste modérée.
- **Ménages disposant de revenus confortables, les plus élevés de l'espace urbain.**

Synthèse communes urbaines 1 et 2 : Enjeux et Orientations

Issoire, reste attractive et continue de voir augmenter sa population contrairement à d'autres communes de même catégorie de la région.

Néanmoins, les familles et les jeunes ménages avec ou sans enfants ont tendance à partir pour aller en première et deuxième couronne au profit de ménages plus petits et/ou plus âgés qui viennent habiter dans la ville centre. Ceci se traduit par une baisse du solde naturel, un vieillissement de la population ainsi qu'une baisse de la taille des ménages et de leurs ressources.

Des actions doivent donc être menées **afin de permettre un renouvellement de la population et une diversification générationnelle et sociale** :

- permettre aux jeunes ménages débutant leur vie et aux familles modestes de rester sur la commune **en développant une offre adaptée à leurs ressources et à leurs aspirations.**
- **libérer du foncier afin de poursuivre l'effort de construction et peser sur les prix du marché.**
- **veiller à l'entretien et au maintien de la qualité du parc locatif social.**

Ces communes qui sont pour la plupart situées en première couronne de la ville d'Issoire voient leur croissance démographique augmenter depuis 1999. Cependant, cette arrivée de population constituée essentiellement de familles qui accèdent à la propriété alliée au fort desserrement crée **une forte tension sur le parc**. Tension caractérisée par un faible taux de vacance qui continue de diminuer et des prix élevés indexés sur les ressources des ménages.

Il s'agit donc de diversifier les possibilités d'accueil en permettant aux ménages à ressources plus faibles de rester sur ces communes plutôt que de s'éloigner pour trouver des logements abordables :

- **développer fortement le parc social locatif et privé** afin de permettre à des ménages plus modestes, notamment les jeunes à la recherche d'un premier logement, de s'installer.
- **développer d'autres formes d'habitat que la maison individuelle** qui ne correspond pas nécessairement aux attentes des jeunes couples, familles séparées ou monoparentales et qui contribue à la raréfaction et au renchérissement du foncier.

Synthèse communes urbaines 3 et 4 : Constats

Urbain 3 : 2^{ème} couronne à forte croissance

- Croissance démographique la plus importante de l'espace urbain entre 1999 et 2005.
- Soldes naturels et migratoires excédentaires et en hausse.
- **Taille des ménages en augmentation à relier à l'arrivée de nombreuses familles avec enfants.**
- **Baisse de l'indice de jeunesse entre 1990 et 1999 beaucoup moins prononcée que sur les autres communes urbaines.**
- **Taux de R.S et de vacance faibles et en forte diminution en réaction à la demande importante**
 - **Parc social très limité et parc locatif privé réduit.**
- **Indice de construction le plus élevé de l'espace urbain en raison notamment d'une forte hausse soutenue par le PTZ.**

Urbain 4 : communes urbaines à développement très récent qui connaissent quelques problèmes

- Croissance démographique soutenue depuis 1999.
- Progression démographique due aux apports migratoires qui compensent le solde naturel négatif.
- **Indice de jeunesse le plus faible de l'espace urbain en 1999.**
- **Taille des ménages réduite à relier à la présence d'une population âgée.**
- **Taux de R.S et de vacance les plus élevés de l'espace urbain.**
 - Parc locatif social très peu fourni et parc locatif privé modeste.
- Indice de construction le moins élevé de l'espace urbain bien qu'il augmente légèrement.
- **Plus forte proportion dans l'espace urbain de logement inconfortable ou potentiellement indignes et de logements réhabilités grâce à des subventions de l'ANAH.**
- Taux d'emploi qui est faible mais légèrement plus élevé qu'en 1^{ère} et 2^{ème} couronne.
- **Ménages dont les revenus sont les plus faibles dans l'espace urbain.**

Synthèse communes urbaines 3 et 4 : Enjeux et Orientations

Ces communes situées en deuxième couronne connaissent actuellement **un développement très rapide** car viennent s'y loger des familles qui ne trouvent pas de produits qui leurs soient adaptés sur Issoire et en première couronne.

Cet afflux important de population nécessite de prendre en compte différentes problématiques :

- tout d'abord, il faut encourager la réalisation et la révision des documents d'urbanisme afin de réguler au mieux la construction neuve qui, si elle n'est pas maîtrisée, peut engendrer un important **étalement urbain**.
- **favoriser une gestion économe du foncier, des équipements et services publics en régulant le développement et en évitant les accoups liés à la mise en service de programmes trop importants.**
- assurer un suivi des nouveaux propriétaires dont un grand nombre bénéficie de PTZ et qui peuvent être vulnérables à cause de certains aléas de la vie (chômage, surendettement...).
- **développer le parc locatif privé et social** afin de diversifier l'offre tout en essayant de résorber le taux de logements inconfortables.

Ces communes qui sont les plus nombreuses de l'espace urbain connaissent depuis l'année 1999 une croissance conséquente de population qui fait suite à une période morose du point de vue démographique. Elles accueillent principalement des ménages modestes dans un parc où il y a une forte proportion de logements inconfortables.

Cette **croissance de population associée à la précarité des ménages et la vétusté du parc** soulève divers enjeux :

- **créer une offre abordable par les ménages modestes** ou précaires en développant le parc social et des logements adaptés aux ménages de taille relativement réduite ainsi qu'à la perte de mobilité des personnes âgées.
- sécuriser les parcours résidentiels en **favorisant la location-accession**.
- **s'appuyer sur la réhabilitation pour fournir une part de cette production** afin de diminuer la vacance, de résorber le poids des logements inconfortables et économiser le foncier.
- **préserver et organiser l'offre foncière.**

Synthèse communes rurales 1 et pôle structurant : Constats

Pôle structurant (Brassac les Mines)

- Déclin démographique qui s'atténue depuis 1999.
- **Solde migratoire positif qui n'arrive pas à compenser l'importante perte naturelle de population.**
- **Taille moyenne des ménages la plus faible de l'espace rural à relier à la présence d'une population âgée.**
- Taux de R.S et de vacance les plus faibles de l'espace rural.
- **Parc de logements locatifs sociaux et privés le plus important de l'espace rural. Parc plus développé que dans les communes de couronne urbaine.**
- **Part de logements confortables la plus importante de l'espace rural.**
- Doublement de l'indice de construction sur la période 1999-2005 par rapport à la période précédente bien qu'il reste très faible.
- **Taux d'emploi le plus élevé et en augmentation.**
- Revenu moyen des ménages le plus important de l'espace rural.

Rural 1 : Sous influence périurbaine

- **Très forte hausse démographique entre 1999 et 2005** qui fait suite à une longue période de déclin. Elle est **uniquement due à l'explosion des apports migratoires.**
- On constate une augmentation la taille des ménages qui est à relier à l'arrivée massive de familles avec enfants.
- Vacance en légère hausse et baisse de la part des résidences secondaires.
- **Offre locative sociale inexistante et offre locative privée très réduite.**
- **Renforcement de l'indice de construction qui est le plus élevé de l'espace rural.**
- **Parc inconfortable ou potentiellement indigne assez important.**
- Taux d'emploi le plus faible de l'espace rural.
- Revenu moyen des ménages faible.

Synthèse communes rurales 1 et pôle structurant : Enjeux et Orientations

L'enjeu principal sur cette commune est de retenir et d'attirer les familles et les jeunes couples. Cette évolution est envisageable du fait du maintien et du développement de l'attractivité économique.

Pour inverser les tendances, il convient de :

- **proposer des logements dont la taille et le prix sont adaptés aux familles avec enfants et aux couples qui débutent leur parcours de vie.**
- **développer une offre d'équipements et de services destinés aux ménages ci-dessus.**
- **rénover des logements**, notamment à proximité du centre et des commerces, afin de les adapter aux besoins des personnes âgées.
- **conforter le rôle de pôle d'emplois en libérant du foncier à vocation d'activité.**

Ces quelques communes situées en bordure de deuxième couronne d'agglomération à proximité des communes urbaines bénéficient à l'heure actuelle d'une **dynamique démographique positive grâce à l'arrivée de familles** qui leur apporte un gain conséquent de population et engendrent **une importante production de logements neufs**.

Mais les ménages habitant ces communes ont **des revenus assez faibles**, et une part relativement importante habite des logements potentiellement indignes, il convient donc de :

- mettre en œuvre ou réviser les documents d'urbanisme réglementaire afin d'**éviter un développement anarchique des constructions sur les communes**
- **développer, dans les communes les plus structurées, l'offre locative sociale et privée** afin de proposer une offre adaptée aux ménages ayant de faibles ressources
- **Privilégier dans la mesure du possible la réhabilitation à la construction** afin de réduire la vacance et l'inconfort (conventionnement des loyers, O.P.A.H.)

Synthèse communes rurales 3 et 4 : Constats

Rural 3 : Assez jeune

- Population en légère progression depuis 1999.
- Le solde migratoire qui reste positif et l'amélioration du solde naturel (toujours négatif) expliquent la progression démographique.
- **La taille moyenne des ménages a clairement diminué entre 1999 et 2005.**
- **L'indice de jeunesse est le plus élevé de l'espace rural.**
- **Les taux de vacance et résidences secondaires sont relativement stables et faibles.**
- **Parc locatif plutôt réduit mais tout de même plus important que dans les autres communes rurales**
- L'indice de construction a augmenté et se situe aujourd'hui dans la moyenne haute de l'espace rural.
- le taux d'emploi est le plus faible de l'espace rural, néanmoins le montant du revenu moyen est satisfaisant.

Rural 4 : En difficulté

- **Déclin démographique ancien et qui se poursuit entre 1999 et 2005.**
- Déclin du essentiellement au solde naturel très déficitaire, néanmoins le solde migratoire est lui aussi négatif ce qui témoigne d'un manque d'attractivité.
- **Taille des ménages faibles qui indique la présence d'une population plutôt âgée.**
- **Parc de résidences secondaires et logements vacants le plus important de l'espace rural.**
- Parc locatif privé très réduit et parc social quasi-inexistant.
- Taux de logements subventionnés ANAH très important à relier avec l'importance du parc inconfortable.
- **Population aux revenus les plus modestes de l'espace rural.**

Synthèse communes rurales 3 et 4 : Enjeux et Orientations

Tout comme les communes de type rural 1, les communes rural 3 sont situées en périphérie de l'espace urbain et ont vu leur population augmenter mais de manière moins prononcée. **Les nouvelles populations arrivées semblent être principalement des jeunes ou jeunes couples sans enfants.**

Parmi les communes rurales, les communes rurales 3 sont celle qui ont le moins de résidences secondaires et le plus de logements locatifs, ce qui explique l'arrivée de ce type de populations.

Pour pérenniser ce développement et attirer des familles, il est nécessaire de :

- proposer des formes d'habitat adaptées en terme de taille et de prix aux familles
- **développer modérément l'offre locative et sociale** pour continuer à attirer des jeunes ménages
- s'appuyer notamment sur le parc existant et lutter ainsi contre la vacance et l'inconfort (O.P.A.H., conventionnement)

Ces communes qui représentent la moitié de l'espace rural du pays sont situées pour la plupart au sud-ouest du pays à l'écart des principaux axes de circulation.

Elles subissent **un fort manque d'attractivité résidentielle** qui se traduit par une désertification, un vieillissement et une précarisation de la population.

Pour améliorer la situation de ce territoire, il convient de **chercher de nouvelles pistes de développement** (tourisme ou loisirs par exemple).

Il faut également penser à **l'adaptation du parc aux personnes âgées** qui sont de plus en plus nombreuses sur ces communes :

- **réhabiliter le parc privé afin de l'adapter au handicap, au vieillissement** et lutter contre l'insalubrité par des dispositifs tels que des O.P.A.H
- **développer les services à domicile et les structures d'hébergement de personnes âgées.**

Annexes :

Tableaux récapitulatifs
des indicateurs utilisés lors du diagnostic
par types de communes

Indicateurs pour les territoires de références

	Puy-de-dôme	Pays Val d'Allier-Issoire	Communes urbaines	Communes rurales (hors pôle struct.)
PSDC 2005	617 190	51 339	43 393	4 763
Nombre de communes	470	92	63	28
Nombre moyen d'habitants	1314	558	689	170
Pop. SDC %/an 90-99	0,11%	0,13%	0,29%	-0,62%
Pop. SDC %/an 99-05	0,35%	0,97%	1,20%	-0,14%
Sold. Nat. %/an 90-99	0,04%	-0,12%	0,00%	-0,95%
Sold. Nat. %/an 99-05	0,10%	0,02%	0,13%	-0,56%
Sold. Migr. %/an 90-99	0,07%	0,25%	0,29%	0,33%
Sold. Migr. %/an 99-05	0,25%	0,96%	1,07%	0,43%
Ind. Jeunesse 99	0,97	0,84	0,92	0,55
Taille Moy. Ménages 99	2,27	2,36	2,38	2,27
Taille Moy. Ménages 05	2,19	2,28	2,30	2,17
Desserrement 99-05	-0,60%	-0,57%	-0,60%	-0,72%
Tx Résid. Sec. 99	9,5%	13,8%	11,3%	30,9%
Tx Résid. Sec. 05	9,2%	12,0%	9,3%	29,5%
Tx Lgts Vac. 99	10,7%	11,7%	11,0%	15,1%
Tx Lgts Vac. 05	11,3%	11,1%	10,3%	16,3%
Tx Loc. Privé 99	24,8%	14,3%	16,0%	5,7%
Tx Loc. Privé 05	24,4%	15,0%	16,8%	5,9%
Tx Loc. HLM 99	10,9%	5,1%	6,0%	0,4%
Tx Loc.HLM 05	11,1%	5,3%	6,2%	0,5%
Tx R.P. Conf. 05	78,9%	69,3%	72,0%	47,8%
Ind. Const. 99-06	6,2	6,9	6,5	4,1
PTZ/ 1000 hab. 97-04	18	24,9	26,5	17,2
Tx ANAH Sub./P.Privé 03-05 (en pour 1000)	5	6,7	6	13,4
Tx emploi 99	0,99	0,93	0,95	0,72
Tx emploi 05	1,02	0,98	0,99	0,73
Tx Mén.<30% en 99	10,4%	10,7%	9,9%	18,8%
Tx Mén.<30% en 05	11,1%	11,2%	10,6%	17,7%
% PPPI 03 dans parc privé	9,1%	12,8%	11,1%	29,0%
Rev. Moyen annuel 03 (€)	15 396	13 852	14 317	10 557

Indicateurs pour les communes urbaines

	Urbain 1 (Issoire)	Urbain 2	Urbain 3	Urbain 4
PSDC 2005	14 144	5 883	7 608	15 759
Nombre de communes	1	12	14	36
Nombre moyen d'habitants	/	490	543	438
Pop. SDC %/an 90-99	0,17%	0,39%	0,73%	0,17%
Pop. SDC %/an 99-05	0,44%	0,95%	3,16%	1,11%
Sold. Nat. %/an 90-99	0,30%	-0,07%	0,03%	-0,26%
Sold. Nat. %/an 99-05	0,24%	0,10%	0,47%	-0,11%
Sold. Migr. %/an 90-99	-0,13%	0,45%	0,71%	0,44%
Sold. Migr. %/an 99-05	0,21%	0,84%	2,69%	1,22%
Ind. Jeunesse 99	0,92	0,96	1,10	0,83
Taille Moy. Ménages 99	2,23	2,57	2,51	2,41
Taille Moy. Ménages 05	2,11	2,43	2,53	2,33
Desserrement 99-05	-0,92%	-0,93%	0,13%	-0,56%
Tx Résid. Sec. 99	3,0%	9,1%	11,3%	18,2%
Tx Résid. Sec. 05	2,8%	7,4%	8,7%	15,4%
Tx Lgts Vac. 99	9,9%	10,0%	10,9%	12,3%
Tx Lgts Vac. 05	9,8%	8,2%	9,2%	11,8%
Tx Loc. Privé 99	28,9%	10,0%	10,1%	10,0%
Tx Loc. Privé 05	29,4%	10,7%	10,7%	11,2%
Tx Loc. HLM 99	16,5%	1,2%	0,9%	1,4%
Tx Loc.HLM 05	16,6%	1,0%	1,4%	1,5%
Tx R.P. Conf. 05	84,9%	70,8%	68,3%	61,8%
Ind. Const. 99-06	7,5	6,7	11,3	5,7
PTZ/ 1000 hab. 97-04	13,8	27,6	50,4	26,5
Tx ANAH Sub./P.Privé 03-05 (en pour 1000)	4,4	5,4	5,0	8,0
Tx emploi 99	1,94	0,41	0,35	0,50
Tx emploi 05	2,21	0,34	0,33	0,47
Tx Mén.<30% en 99	9,6%	7,5%	8,7%	11,7%
Tx Mén.<30% en 05	11,0%	7,4%	8,6%	12,2%
% PPPI 03 dans parc privé	5,2%	9,6%	11,1%	16,5%
Rev. Moyen annuel 03 (€)	14 437	16 255	15 564	12 958

Indicateurs pour les communes rurales

	Pôle structurant (Brassac-les-M.)	Rural 1	Rural 3	Rural 4
PSDC 2005	3183	466	2192	2105
Nombre de communes	1	6	7	15
Nombre moyen d'habitants	/	78	313	140
Pop. SDC %/an 90-99	-0,65%	-0,30%	0,01%	-1,25%
Pop. SDC %/an 99-05	-0,34%	2,75%	0,23%	-1,07%
Sold. Nat. %/an 90-99	-0,32%	-0,83%	-0,64%	-1,25%
Sold. Nat. %/an 99-05	-0,61%	-0,43%	-0,15%	-1,00%
Sold. Migr. %/an 90-99	-0,33%	0,53%	0,65%	0,00%
Sold. Migr. %/an 99-05	0,27%	3,18%	0,38%	-0,07%
Ind. Jeunesse 99	0,53	0,48	0,61	0,51
Taille Moy. Ménages 99	2,23	2,21	2,31	2,24
Taille Moy. Ménages 05	2,13	2,27	2,16	2,17
Desserrement 99-05	-0,76%	0,45%	-1,11%	-0,53%
Tx Résid. Sec. 99	6,7%	40,2%	26,5%	32,6%
Tx Résid. Sec. 05	6,8%	34,1%	23,9%	33,2%
Tx Lgts Vac. 99	11,8%	11,5%	13,7%	16,9%
Tx Lgts Vac. 05	10,5%	13,0%	14,0%	18,7%
Tx Loc. Privé 99	13,2%	2,9%	7,9%	4,4%
Tx Loc. Privé 05	13,0%	4,0%	8,8%	3,8%
Tx Loc. HLM 99	5,2%	0,0%	0,8%	0,0%
Tx Loc. HLM 05	5,7%	0,0%	0,9%	0,3%
Tx R.P. Conf. 05	68,1%	46,0%	55,9%	41,9%
Ind. Const. 99-06	4,2	7,6	5	3,6
PTZ/ 1000 hab. 97-04	14,7	20,3	22,6	11,0
Tx ANAH Sub./P.Privé 03-05 (en pour 1000)	5,0	13,3	12,4	14,4
Tx emploi 99	0,98	0,68	0,58	0,85
Tx emploi 05	1,17	0,55	0,58	0,92
Tx Mén.<30% en 99	8,2%	19,5%	13,9%	23,0%
Tx Mén.<30% en 05	10,0%	19,9%	12,7%	22,8%
% PPPI 03 dans parc privé	9,0%	29,0%	21,2%	37,0%
Rev. Moyen annuel 03 (€)	12 984	10 537	11 701	9 447

Liste des communes du Pays Val-d'Allier-Issoire par groupe typologique

Groupe typologique	Nom de la commune
Urbain 1	Issoire
Urbain 2	Bergonne
Urbain 2	Le Breuil-sur-Couze
Urbain 2	Le Broc
Urbain 2	Montpeyroux
Urbain 2	Orbeil
Urbain 2	Orsonnette
Urbain 2	Pardines
Urbain 2	Parent
Urbain 2	Parentignat
Urbain 2	Perrier
Urbain 2	Saint-Cirgues-sur-Couze
Urbain 2	Varennnes-sur-Usson
Urbain 3	Brenat
Urbain 3	Chadeleuf
Urbain 3	Chidrac
Urbain 3	Coudes
Urbain 3	Flat
Urbain 3	Meilhaud
Urbain 3	Neschers
Urbain 3	Plauzat
Urbain 3	Saint-Rémy-de-Chargnat
Urbain 3	Saint-Vincent
Urbain 3	Saint-Yvoine
Urbain 3	Sauvagnat-Sainte-Marthe
Urbain 3	Usson
Urbain 3	Vichel
Urbain 4	Antoingt
Urbain 4	Aulhat-Saint-Privat
Urbain 4	Auzat-la-Combelle
Urbain 4	Bansat
Urbain 4	Beaulieu
Urbain 4	Boudes
Urbain 4	Chalus
Urbain 4	Champagnat-le-Jeune
Urbain 4	Champeix
Urbain 4	La Chapelle-sur-Usson
Urbain 4	Charbonnier-les-Mines
Urbain 4	Clémensat
Urbain 4	Collanges
Urbain 4	Égliseneuve-des-Liards
Urbain 4	Gignat
Urbain 4	Grandeyrolles
Urbain 4	Lamontgie
Urbain 4	Ludesse
Urbain 4	Mareugheol
Urbain 4	Montaigut-le-Blanc
Urbain 4	Nonette
Urbain 4	Les Pradeaux
Urbain 4	Saint-Babel
Urbain 4	Saint-Étienne-sur-Usson
Urbain 4	Saint-Floret
Urbain 4	Saint-Germain-Lembron
Urbain 4	Saint-Gervazy
Urbain 4	Saint-Jean-en-Val
Urbain 4	Saint-Martin-des-Plains
Urbain 4	Sauxillanges
Urbain 4	Solignat
Urbain 4	Sugères
Urbain 4	Ternant-les-Eaux
Urbain 4	Tourzel-Ronzières
Urbain 4	Villeneuve
Urbain 4	Vodable

Groupe typologique	Nom de la commune
Rural 1	Creste
Rural 1	Esteil
Rural 1	Peslières
Rural 1	Rentières
Rural 1	Saint-Quentin-sur-Sauxillanges
Rural 1	Valz-sous-Châteauneuf
Rural 3	Augnat
Rural 3	Jumeaux
Rural 3	Madriat
Rural 3	Moriat
Rural 3	Saint-Hérent
Rural 3	Saurier
Rural 3	Vernet-la-Varenne
Rural 4	Anzat-le-Luguet
Rural 4	Apchat
Rural 4	Ardes
Rural 4	Chaméane
Rural 4	La Chapelle-Marcousse
Rural 4	Chassagne
Rural 4	Courgoul
Rural 4	Dauzat-sur-Vodable
Rural 4	La Godivelle
Rural 4	Mazoirs
Rural 4	Roche-Charles-la-Mayrand
Rural 4	Saint-Alyre-ès-Montagne
Rural 4	Saint-Genès-la-Tourette
Rural 4	Saint-Jean-Saint-Gervais
Rural 4	Saint-Martin-d'Ollières
Pôle Structurant	Brassac-les-Mines

Préambule

Mon stage de troisième année de magistère s'est déroulé au sein du cabinet d'études Guy Taïeb Conseil (G.T.C.) de Blois, spécialiste en aménagement et particulièrement dans le domaine de l'habitat. Cet organisme est une antenne du bureau d'études Guy Taïeb Conseil, S.A.R.L (Société à responsabilité limitée) dont le siège se trouve à Paris. Ce stage d'une durée de 4 mois a débuté le 4 Juin 2007 et s'est achevé le 28 Septembre.

La réalisation de ce stage fait suite à une candidature que j'avais envoyée à cette structure. Je souhaitais effectuer mon stage dans ma région d'origine et plus particulièrement en Loir-et-Cher ou en Indre-et-Loire sur la thématique du logement, de l'habitat. J'ai donc choisi de poser des candidatures spontanées auprès de plusieurs structures. Après plusieurs relances téléphoniques des différents organismes contactés, le bureau d'études G.T.C. s'est révélé intéressé par mon profil et a souhaité me rencontrer.

Ainsi, au cours du mois de Mars 2007, j'ai été reçu par le responsable de l'agence de Blois. Au cours de l'entretien, j'ai eu l'occasion d'exposer ma motivation, mes attentes et de poser mes questions au professionnel. Puis, à la suite d'une quinzaine de jours d'attente, il m'a contacté pour me signaler que j'étais retenu pour effectuer ce stage.

La première partie de ce rapport de stage consistera à présenter et décrire la structure dans laquelle j'ai effectué mon stage, puis à exposer le contexte dans lequel il s'est déroulé. Ensuite, il s'agira d'expliquer les missions qui m'ont été confiées et les méthodes de travail adoptées.

Remerciements

Je tiens à remercier tout particulièrement Philippe Bronsart, responsable de l'agence G.T.C. Blois et tuteur de ce stage qui a su me faire partager ses connaissances dans le domaine de l'habitat. Grâce à sa patience et sa sympathie, j'ai progressé tout au long du stage et j'ai pu améliorer mes compétences en terme d'analyse et de rédaction lors de la réalisation d'un diagnostic.

Je remercie également les autres chargées d'études avec qui j'ai pu travailler dans une ambiance professionnelle et à la fois conviviale : Christelle Méchin et Emilie Godet.

Mes remerciements vont aussi à Mr Thomas pour ses conseils et remarques concernant la note de présentation et la préparation de la soutenance.

Sommaire

Préambule.....	1
Remerciements	2
Sommaire.....	3
 1) Présentation de l'organisme d'accueil : le bureau d'études G.T.C.....	5
A) Historique de la structure : 20 ans d'expérience dans le domaine de l'habitat.....	5
B) Implantation et zones d'actions des différentes antennes de l'agence.....	5
C) Activités du bureau d'études G.T.C.....	6
D) Une équipe spécialisée qui doit parfois collaborer avec des partenaires.....	6
E) Références de G.T.C. dans ses divers domaines de compétences.....	7
▲ P.L.H et études habitat à diverses échelles territoriales	7
▲ Documents d'urbanismes réglementaires.....	7
▲ Autres thèmes d'études	8
▲ Travaux de recherches	8
F) Les moyens techniques	8
 2) Contexte et déroulement du stage	9
A) Le choix d'un bureau d'études.....	9
B) Le sujet du stage	9
C) Intégration dans l'équipe et conditions matérielles du stage	10
▲ Intégration dans l'équipe	10
▲ Conditions matérielles du stage	10
 3) Les techniques de travail et les types de travaux réalisés	11
A) Le travail en bureau d'études	11
▲ Une charge de travail variable et un travail parfois fait dans l'urgence.....	11
▲ La méthode de travail.....	11
▲ L'encadrement	11
B) Les types de travaux réalisés	12
▲ Le recueil de données.....	12
▲ Le traitement de données	12
▲ La rédaction de comptes-rendus d'entretiens	12
▲ La rédaction des diagnostics.....	13

4) Intérêt pour les communes de faire réaliser des diagnostics territoriaux ...	14
A) Des raisons techniques	14
B) Avoir une vision actualisée du territoire	14
C) Une aide pour agir	14
Conclusion	15
Bibliographie	16

1) Présentation de l'organisme d'accueil : le bureau d'études G.T.C.

A) Historique de la structure : 20 ans d'expérience dans le domaine de l'habitat

L'entreprise G.T.C. est une S.A.R.L. régie par la loi de 1966. Elle fut créée à la fin des années 1970 par Guy Taïeb, économiste qui travaillait pour la S.O.R.E.P.A. (société de recherche et d'études pluridisciplinaires d'aménagement) et avait une mission d'assistance à la D.D.E. du Loir-et-Cher.

Depuis sa création, la société n'a cessé de croître faisant ainsi rentrer de nouveaux collaborateurs dans son capital (Guy Taïeb possède à l'heure actuelle 80% des parts de la société), embauchant de nouveaux employés et diversifiant ses activités. Aujourd'hui, elle compte 11 employés à plein temps et accueille régulièrement selon les charges de travail des stagiaires ou des employés en C.D.D.

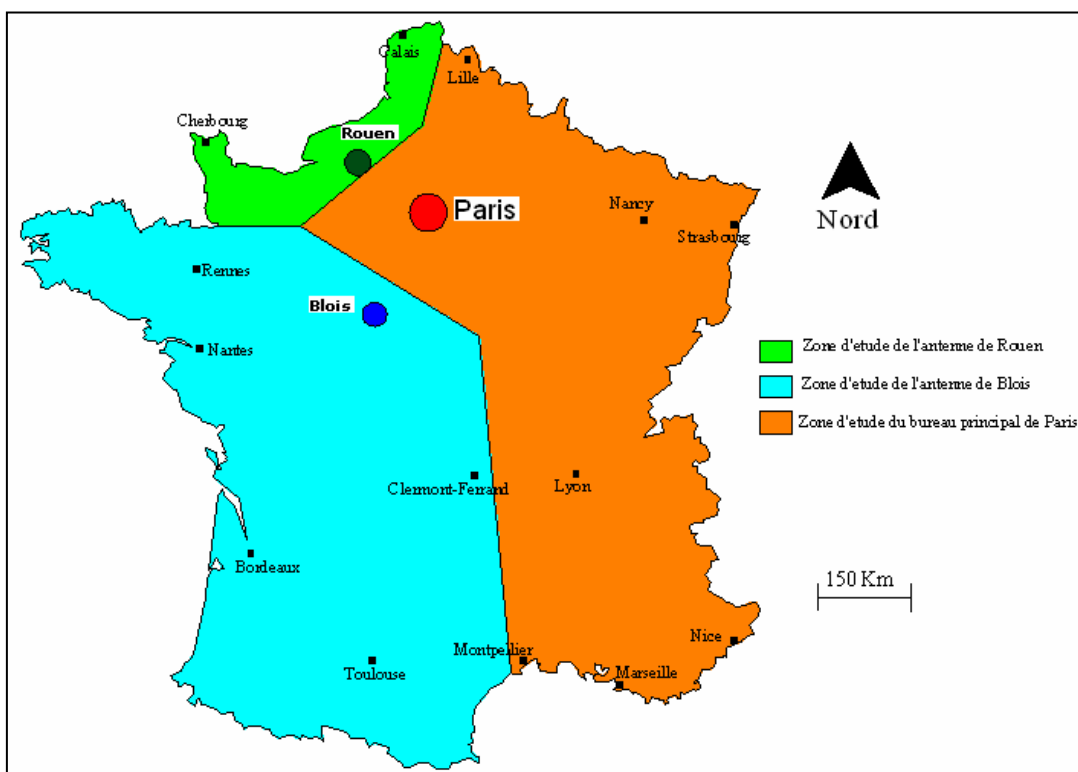
B) Implantation et zones d'actions des différentes antennes de l'agence

Le siège de l'entreprise, où travaille une équipe de huit personnes, est situé à Paris et s'occupe principalement des commandes qui émanent de collectivités et d'organismes situés en Ile-de-France, dans le Nord et dans la moitié Est de la France.

L'antenne principale où s'est déroulé mon stage est l'antenne de Blois comptant deux salariés à temps plein. Sa zone de travail est composée de l'Ouest et du Sud-Ouest du territoire Français.

La deuxième antenne est un cabinet d'urbanisme (qui travaille exclusivement pour G.T.C.) situé à Rouen où travaille un urbaniste libéral qui prend en charge les études localisées sur le Nord-Pas-de-Calais, la haute et basse Normandie ainsi que la Seine Maritime.

Lorsqu'une des antennes traite un dossier important, le siège de Paris l'assiste afin qu'il n'y ait pas une surcharge de travail et des délais d'exécution trop longs.



C) Activités du bureau d'études G.T.C.

▲ La principale activité de cette structure, et aussi celle qui lui assure la majeure partie de son chiffre d'affaire, est la réalisation d'études pour diverses collectivités territoriales (communes, communauté de communes...) et organismes d'état (D.R.E, ministères...).

Les dossiers les plus couramment traités concernent la thématique spécifique de l'habitat, ce sont des P.L.H. (plan local de l'habitat) ainsi que des diagnostics habitat réalisés sur diverses échelles territoriales (communale, régionale...) et sur des thématiques variées (politiques de l'habitat, analyse des marchés locatifs, évaluation des besoins fonciers...).

Viennent ensuite les dossiers visant à l'élaboration de documents d'urbanisme réglementaire de type P.L.U (plan local d'urbanisme), cartes communales, S.Co.T (schéma de cohérence territoriale).

G.T.C travaille parfois sur la réalisation d'aménagement et d'équipements publics (besoins en équipements scolaires, reconversions de friches industrielles, études d'impacts...).

Enfin, les études les plus rares concernent des thématiques sociales portant sur les caractéristiques de certaines populations (personnes âgées, populations immigrées...) ou des travaux de recherche.

▲ Une activité annexe du bureau d'études est l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des collectivités qui souhaitent mettre en place des observatoires étudiant les problématiques du foncier, de l'habitat ou bien des chartes de développement...

▲ G.T.C. assure également des missions de formations pour divers organismes (D.D.E., C.E.S.A., école des Ponts-et-Chaussées...) dans le cadre de cours réguliers ou lors de séminaires et conférences.

D) Une équipe spécialisée qui doit parfois collaborer avec des partenaires

Le personnel de la société est constitué de 11 personnes. Il comprend 2 économistes, 1 sociologue et 7 personnes ayant une formation d'urbaniste généraliste ainsi qu'une secrétaire qui s'occupe de la gestion administrative de l'entreprise.

Cet effectif permet à G.T.C. de réaliser les dossiers les plus courants sans avoir à faire appel à des partenaires. Néanmoins, dans le cadre d'études bien spécifiques, par exemple « l'aménagement culturel et architectural de la ville de Châteauroux et ses quartiers » ou « l'étude du développement économique de la vallée de l'Ariège », le cabinet d'études collabore avec d'autres ; le but est d'avoir toutes les compétences nécessaires pour remporter les contrats.

Ce type de collaboration existe aussi lorsque des dossiers demandant une importante charge de travail doivent être réalisés. Pour des contrats tels que « étude comparée portant sur l'habitat et l'équilibre urbain dans les villes du réseau Chambéry, Aix-les-Bains, Annecy, Annemasse », G.T.C. s'associe à d'autres bureaux d'études.

Ainsi, G.T.C. collabore de façon relativement régulière avec d'autres bureaux spécialisés comme Polyconseil (informatique), ATEN (sociologie), ENVOL (cartographie), Paysages de l'Ouest (paysagistes), ou non spécialisés tels que Pluridis aménagement et communication.

E) Références de G.T.C. dans ses divers domaines de compétences

G.T.C. a travaillé sur de nombreux types d'études qui font références et lui permettent de valoriser ses compétences auprès des différents commanditaires pour lesquels il est susceptible de travailler. Ci-dessous sont répertoriées quelques unes des nombreuses études réalisées.

▲ P.L.H et études habitat à diverses échelles territoriales

<u>Territoire</u>	<u>Etude réalisée</u>	<u>Commanditaire</u>
Agglomération Seine-Essonne (91)	P.L.H.	Communauté d'Agglomération
Agglomération Val de Seine (91)	P.L.H.	Communauté d'Agglomération
Agglomération de Caen La Mer (14)	P.L.H.	Communauté d'Agglomération
Communauté de communes du Val de l'Indre (37)	P.L.H.	Communauté de communes
Agglomération de Bourges Plus (18)	P.L.H.	Communauté d'Agglomération
District du Pays Fléchois (72)	P.L.H.	District
Poitiers (86)	P.L.H.	Ville
Loir-et-Cher (41)	étude habitat	D.D.E 41
Indre-et-Loire (37)	étude habitat	D.D.E 37
Yvelines (78)	étude habitat	D.D.E 78
Région Ile de France	Occupation du parc social en 2003 et évolution depuis 2000	D.R.E Ile de France
Val-de-Marne (94)	Traitement et analyse du fichier de la demande H.L.M.	D.D.E 94
Saint-Quentin en Yvelines (78)	Etude du marché du logement	Ville
Agglomération Rouennaise (75)	Analyse du marché locatif privé	D.R.E Haute-Normandie
Blois (41)	Projet de recomposition urbaine des quartiers Nord	Ville
Châtellerauld (86)	Elaboration de la convention Ville-Habitat	Ville
Sarthe (72)	Etude sur la vacance dans le parc social	D.D.E 72
Guyane (973)	Elaboration d'une charte de l'habitat	D.D.E 973
Saint-Affrique (12)	Etude habitat	Ville
Seine Maritime (76)	Assistance à la mise en place d'un observatoire de l'habitat	Conseil Général

▲ Documents d'urbanismes réglementaires

<u>Territoire</u>	<u>Etude réalisée</u>	<u>Commanditaire</u>
Agglomération Blésoise (41)	Schéma directeur	Communauté d'agglomération
Agglomération Rouen-Elbeuf (75)	Schéma directeur	Communauté d'agglomération
Ballancourt (91)	P.L.U.	Ville
Vaires-sur-Marne (77)	P.L.U.	Ville
Moncontour (86)	P.L.U.	Ville
Romorantin-Lanthenay (41)	P.L.U.	Ville
Averdon (41)	Carte communale	Ville
Sotte-Ville (50)	révision du P.O.S.	Ville
Château d'Olonne (85)	révision du P.O.S.	Ville

▲ Autres thèmes d'études

<u>Territoire</u>	<u>Etude réalisée</u>	<u>Commanditaire</u>
Drôme (26)	Etude de l'offre industrielle	D.D.E 26
Randonnai (61)	Programme de reconversion d'une friche industrielle	Ville
Blois (41)	Etude des besoins en équipement scolaire	Ville
Calvados (14)	Plan départemental d'action en faveur des populations démunies	Conseil général
Poitiers (86)	Etude d'impact du T.G.V Atlantique	Ville
Agglomération Drouaise (28)	Caractéristiques de la population immigrée	Sous-préfecture

▲ Travaux de recherches

<u>Etude réalisée</u>	<u>Commanditaire</u>
Mise en évidence et usage de la notion de point mort	S.T.U (service technique de l'urbanisme)
Problématique de la constitution des fichiers uniques de la demande en logements sociaux	D.H.C. (direction habitat et construction)
Expérimentation de la réversibilité des statuts d'occupation	D.H.C.
Etude de la fiabilité du système d'information sur la production de logement	D.H.C.
Offre de transport et impact sur les pratiques résidentielles en Picardie	S.N.C.F

F) Les moyens techniques

Les moyens informatiques dont dispose G.T.C. sont les suivants :

- 11 ordinateurs PC
- 9 imprimantes (laser et jet d'encre)
- 1 photocopieur couleur
- 1 scanner
- connexion internet par routeurs

Ces ordinateurs sont équipés des logiciels suivants :

- logiciels de bureautique « classiques » : Word, Excel, Publisher, Access, Powerpoint...
- logiciel de statistique Statbox
- logiciel de cartographie MapInfo

2) Contexte et déroulement du stage

A) Le choix d'un bureau d'études

Au cours de l'année universitaire, j'ai choisi de travailler dans un organisme traitant de la problématique de l'habitat, du logement. Je souhaitais enrichir mes connaissances sur ce thème que j'avais pu découvrir lors du stage de magistère 2. Grâce à des recherches fructueuses, j'ai obtenu ce stage dans l'antenne de Blois du bureau d'études Guy Taïeb Conseil. Le fait que ce stage se déroule à proximité du domicile parental m'a notamment permis de minimiser les coûts financiers liés à celui-ci.

Mon choix s'est porté sur un bureau d'études car, après avoir effectué mon stage de groupe dans une communauté d'agglomération, je désirais découvrir le travail dans le secteur privé.

Je voulais également me forger ma propre opinion sur le travail en bureau d'études, et connaître la réalité de ce que l'on peut entendre régulièrement concernant le fonctionnement de ceux-ci : notion de rentabilité, manque de temps pour faire un travail approfondi, dossiers pour lesquels il est effectué des « copier-coller »...

L'aspect financier a aussi pesé dans ce choix puisque à l'inverse de nombreuses collectivités ou organismes publics qui n'ont pas forcément les possibilités de rétribuer leurs stagiaires, les bureaux d'études les rémunèrent avec une indemnité équivalente à 30% du SMIC.

B) Le sujet du stage

Lorsque G.T.C a retenu ma candidature, le directeur de l'agence de Blois m'a présenté ma mission comme étant la réalisation d'études habitat. Cependant, à cette date aucun dossier précis ne m'avait été attribué car la charge de travail du bureau d'études durant la période de mon stage n'était pas encore définie. Elle dépendait de l'état d'avancement de certains dossiers au mois de juin et de l'obtention possible de nouveaux contrats.

Le premier jour de stage, le directeur de l'agence chargé de mon tutorat m'a présenté le premier dossier qui m'était confié : la réactualisation d'un diagnostic habitat effectué pour le compte de la commune de Saint-Affrique (Aveyron) lors de l'année 2001. Ce diagnostic avait pour but de mettre à jour et mesurer les évolutions économiques, démographiques qu'avait connues cette commune depuis 2001 jusqu'en 2006 et d'en mesurer l'impact.

Ceci a permis également d'évaluer les besoins en logements de ce territoire pour les prochaines années.

Le traitement de ce dossier m'a pris environ un mois et demi, puis à la suite de celui-ci, j'ai réalisé un diagnostic territorial sur le pays Val d'Allier-Issoire (Puy-de-Dôme) pour le compte de la direction régionale de l'équipement d'Auvergne.

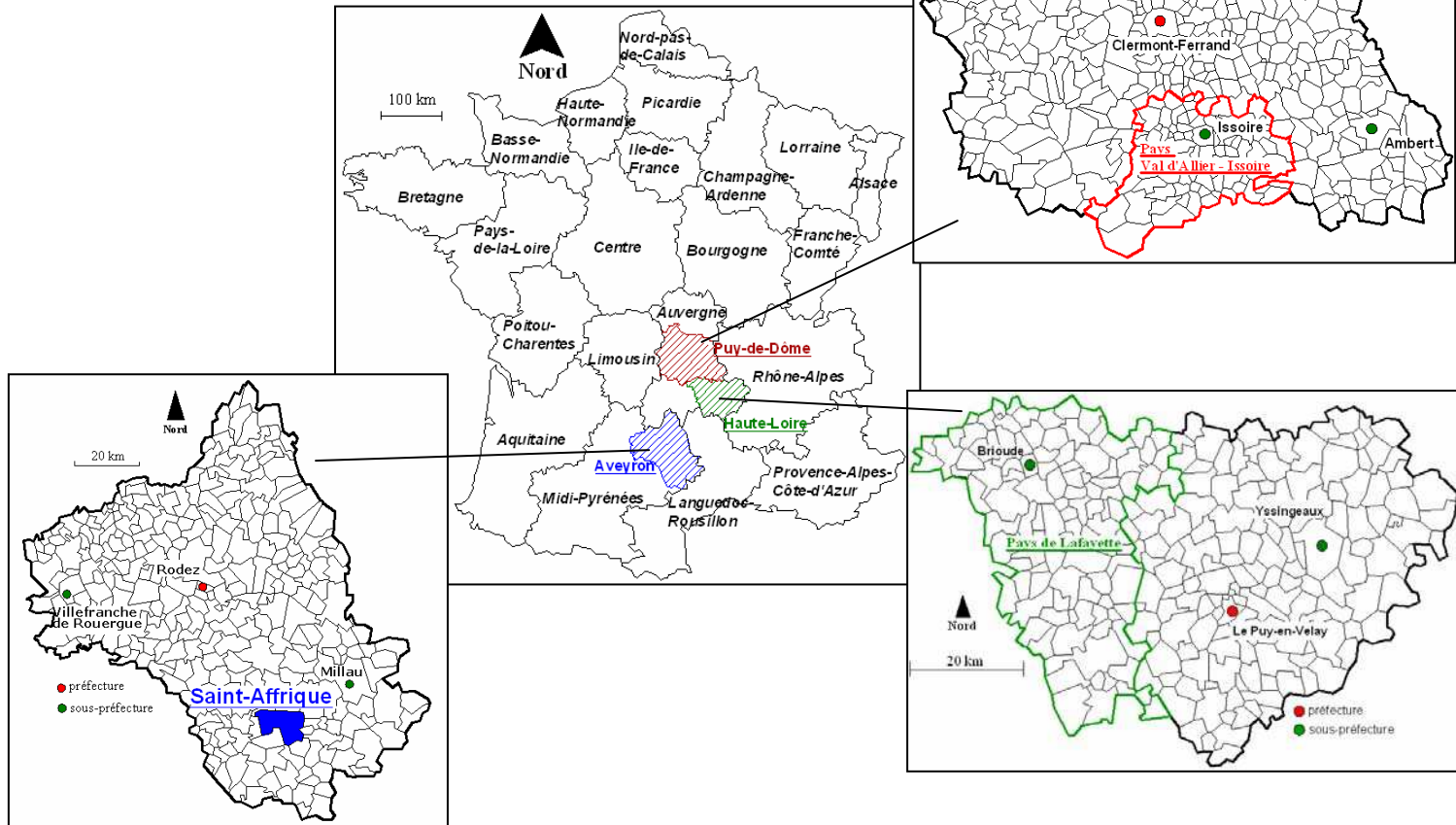
Ce diagnostic territorial du pays Val d'Allier-Issoire fait suite à une étude ayant abouti à la réalisation d'une typologie de communes pour la région Auvergne. Il devait montrer comment cette typologie peut être utilisée par les services de l'état. Cela a permis une approche plus approfondie au plan local, afin de définir des actions en faveur de l'habitat plus pertinentes et adaptées à un contexte particulier.

Enfin, la dernière mission effectuée concernait la réalisation d'un autre diagnostic territorial du même type, sur le pays de Lafayette (Haute-Loire).

En plus du travail sur ces trois dossiers, j'ai également effectué des interventions plus ponctuelles dans certains dossiers (recueil de données, mise en page...) afin de soulager les autres chargés d'étude d'une petite partie de leur travail.

Carte n°2 :

Localisation des territoires étudiés



C) Intégration dans l'équipe et conditions matérielles du stage

▲ Intégration dans l'équipe

Lors de mon arrivée, j'ai eu la chance d'être très bien accueilli au sein de l'agence de Blois. Le fait que tous les postes de travail soient installés dans la même salle a facilité le contact et les échanges avec les autres membres de l'équipe.

De plus, tous ont effectué leur formation universitaire au C.E.S.A., ce qui a permis d'installer tout de suite des relations conviviales.

Ainsi mon stage s'est déroulé dans un très bon climat, mes « collègues » étant toujours disponibles afin de répondre aux différentes questions que je me posais.

▲ Conditions matérielles du stage

J'avais à disposition tout le matériel nécessaire à la réalisation des dossiers qui m'étaient confiés :

- un bureau et des fournitures (papiers, crayons...)
- au début du stage, j'ai utilisé mon ordinateur portable pour travailler, celui-ci étant relié au réseau de l'agence afin d'accéder aux documents nécessaires à la réalisation des dossiers sur les autres ordinateurs ou sur internet. Par la suite, après le départ d'Emilie Godet, j'ai récupéré son poste de travail.

3) Les techniques de travail et les types de travaux réalisés

A) Le travail en bureau d'études

▲ Une charge de travail variable et un travail parfois fait dans l'urgence

Durant ce stage, je me suis rendu compte que la charge de travail d'un chargé de mission en bureau d'études est très irrégulière et dépend notamment des exigences des clients pour qui sont réalisées les différentes études.

Ainsi, après le traitement du premier dossier qui s'est fait à un rythme modéré. J'ai poursuivi avec la réalisation du diagnostic territorial pour le pays Val d'Allier-Issoire tout en effectuant des modifications au diagnostic de Saint-Affrique que demandait le commanditaire, ce qui réclamait un peu plus de travail.

Alors que je commençais à réunir des données en vue de la création d'un observatoire de l'habitat en région centre, j'ai dû m'interrompre et réaliser à la demande de la D.R.E. Auvergne un nouveau diagnostic similaire sur le Pays de Lafayette.

Cette période qui constituait la fin de mon stage était donc beaucoup plus chargée car le planning avait subi des modifications inattendues.

En effet, les chargés d'études doivent parfois effectuer des modifications où préparer des documents, réunions dans l'urgence suite à des demandes imprévues des clients.

▲ La méthode de travail

Dès le début du stage, j'ai constaté que l'équipe de G.T.C. réalise souvent les études qu'on lui confie suivant la même méthode. Les données traitées, le contenu et la présentation des rapports sont calqués sur un même modèle.

Lors de mon travail je me suis donc appuyé sur des dossiers similaires déjà terminés afin de mieux cerner ce que l'on attendait de moi en terme de fond et de forme. Ainsi, lorsque je faisais le point avec mon tuteur de stage sur le travail effectué, il semblait plutôt satisfait. Les corrections que je devais apporter concernaient généralement plus la forme que le fond.

▲ L'encadrement

Etant donné que je travaillais dans la même pièce que mon tuteur, j'ai pu lui poser des questions ou lui demander des précisions lorsque des problèmes ou incertitudes se présentaient.

Mr Bronsart était très à l'écoute et pédagogue. Malgré sa charge de travail, il trouvait toujours du temps pour répondre à mes questions ou m'apporter des explications quand cela était nécessaire. Très vite le tutoiement et des relations chaleureuses se sont installés avec lui et les autres membres de l'équipe. Ce rapprochement s'est traduit par de nombreux échanges sur le C.E.S.A., mon tuteur et les chargés de missions étant eux-mêmes diplômés de l'école.

J'ai également apprécié le fait qu'il m'informe sur les autres dossiers en cours, qu'il m'explique comment il traitait les autres missions (facturations, réponses aux appels d'offres...) et comment se passaient les réunions de présentation, d'information... Ainsi, j'ai pu avoir un aperçu des diverses étapes d'autres travaux, bien que je n'y aie pas participé.

B) Les types de travaux réalisés

▲ Le recueil de données

Pour mener à bien la réalisation des différents diagnostics qui m'étaient confiés, j'ai dû réunir des données de nature différentes provenant de sources diverses :

- les données INSEE des recensements possédées par le bureau d'études (logements, emploi, démographie...)
- les fichiers annuels de naissances et décès de l'INSEE appartenant au bureau d'études
- les données FILOCOM réalisées à partir des données des Directions Générales des Impôts (D.G.I.), prêtées ou vendues par les D.D.E. et D.R.E (parc de logements et occupation des logements)
- les fichiers impôts des D.G.I. concernant l'imposition et les revenus des ménages récupérables gratuitement sur Internet
- les fichiers de l'Unedic (Union interprofessionnelle pour l'emploi de l'industrie et du commerce) traitant de l'emploi salarié privé récupérables sur Internet
- les données SITADEL sur la construction neuve et les moyens d'acquisitions qui sont prêtées ou vendues par les D.R.E.

Les données citées ci-dessus sont celles utilisées les plus couramment par G.T.C. pour la plupart des études qu'il réalise, notamment celles sur lesquelles j'ai travaillé.

En plus de ces données, d'autres peuvent être obtenues grâce aux services communaux, aux associations ou aux bailleurs sociaux des territoires concernés.

Ainsi, pour le diagnostic habitat de Saint-Affrique j'ai eu accès à des données complémentaires :

- effectifs scolaires
- offres et demandes de logements locatifs
- programmes de constructions en cours sur la commune
- occupation et demandes concernant les logements locatifs sociaux

▲ Le traitement de données

Après avoir réuni les données nécessaires, la seconde étape d'une étude, qui est généralement la plus longue concerne le traitement de ces dernières.

Ce traitement qui se fait la plupart du temps sur logiciel Excel a pour but de mettre en forme les données recueillies et les traiter statistiquement en calculant des indicateurs (taux de logements locatifs, taille des ménages...) afin de faire ressortir les caractéristiques essentielles d'un territoire.

Ce traitement abouti habituellement à la réalisation de tableaux, graphiques qui permettent d'illustrer visuellement et de manière attractive le portrait d'un territoire. Ils sont ensuite intégrés au document écrit rendu aux commanditaires.

▲ La rédaction de comptes-rendus d'entretiens

Lorsque les données ont été traitées et qu'une première ébauche de diagnostic est élaborée. Des entretiens avec des professionnels présents sur les territoires concernés par l'étude sont parfois réalisés afin de confronter leurs impressions, visions du territoire et le premier diagnostic ébauché.

P.Bronsart, mon tuteur, qui est le responsable des dossiers menés par l'antenne de Blois s'occupe de ces entretiens avec les acteurs de terrain ; il assure en quelque sorte tous les contacts publics liés à la réalisation d'une étude.

Suite aux entretiens qu'il assurait, je rédigeai des comptes-rendus à partir des notes qu'il rapportait.

J'ai été un peu frustré de ne pas rencontrer les acteurs des territoires que j'ai étudiés ; mais ce fonctionnement était bien installé, il en allait de même pour les autres chargés d'études du bureau.

▲ La rédaction des diagnostics

Suite aux traitements de données et aux comptes-rendus d'entretiens réalisés, je rédigeais les diagnostics. Pour ce faire, j'ai pu m'appuyer sur différents dossiers traités auparavant afin de ne rien omettre dans ma recherche de données et dans l'analyse.

Ceci m'a également permis d'intégrer la méthode de travail du bureau d'études et le style de rédaction à adopter pour présenter un diagnostic territorial basé sur des études statistiques principalement.

Après une première rédaction, mon tuteur relisait mon texte et me faisait des remarques, notait des corrections qui concernaient la plupart du temps le style de rédaction. Puis j'apportais les modifications nécessaires et après une dernière lecture de Mr Bronsart, le dossier était généralement envoyé aux commanditaires sous format informatique par internet.

Parfois, d'autres modifications devaient être apportées ultérieurement suite aux demandes, remarques de certains commanditaires.

4) Intérêt pour les communes de faire réaliser des diagnostics territoriaux

A) Des raisons techniques

Les organismes publics et les collectivités territoriales font généralement appel à des bureaux d'études pour réaliser des diagnostics car elles n'ont pas les moyens humains (en terme de personnel ou d'expertise) ou le temps nécessaire pour réaliser ces études.

De plus, le fait que ces dossiers soient réalisés par un organisme extérieur leur confèrent une certaine crédibilité. Ils peuvent ainsi servir à valoriser un bilan d'actions (lors d'élections par exemple) en toute neutralité.

B) Avoir une vision actualisée du territoire

Les commanditaires des dossiers n'ont pas nécessairement à disposition toutes les données ou les contacts qui permettent de suivre l'évolution de leur territoire.

Les diagnostics réalisés par G.T.C. leur apportent un portrait actualisé de ce territoire, ce qui leur sert à mesurer l'impact des actions menées et définir de nouvelles démarches à conduire dans le domaine de l'habitat.

C) Une aide pour agir

Les diagnostics réalisés par le bureau d'études s'achèvent généralement par une partie sur les enjeux et orientations à suivre, ou par la présentations de scénarii d'évolutions qui définissent les besoins en logements pour les années à venir.

Ceci permet donc aux collectivités territoriales de s'appuyer sur les recommandations du bureau d'études pour savoir quels dispositifs mettre en œuvre, quels problèmes traiter en priorité.

Grâce aux études qui se terminent par une estimation des besoins en logements, les collectivités territoriales peuvent définir avec une relative précision la quantité de foncier à libérer, les adaptations à apporter aux équipements publics...

Conclusion

Ce stage a été très positif et riche en enseignements grâce aux divers travaux que j'ai eu l'occasion d'effectuer. Je suis parvenu à finaliser l'ensemble des dossiers qui m'ont été confiés. Au fil des semaines, je me suis senti intégré au sein de l'agence G.T.C. de Blois, comme un salarié à part entière.

Cette expérience m'a permis d'étendre mes connaissances dans le domaine de l'habitat (sources à mobiliser, possibilités d'actions...) et a confirmé mon intérêt pour cette branche de l'aménagement-urbanisme.

L'intérêt de bureaux d'études tel que G.T.C. est à mon sens de former des professionnels rigoureux dans l'élaboration de diagnostics. Ceux-ci sont aptes à apporter des conseils pertinents aux collectivités territoriales grâce à leur connaissance approfondie des problématiques du logement.

D'autre part, j'ai apprécié la découverte perpétuelle de nouveaux territoires sur lesquels les chargés d'études sont amenés à travailler.

Cependant, dans le domaine de l'aménagement, le secteur privé est engagé dans une logique commerciale, indispensable pour que les bureaux d'études puissent continuer à exercer. Cet aspect est gênant car les salariés subissent une certaine pression et doivent travailler dans l'urgence pour enchaîner des « productions ». Les dossiers sont tous traités selon le même mode opératoire, ce qui peut devenir routinier du fait de la répétition constante des mêmes procédures.

J'ai également été un peu frustré car lors de la réalisation d'études, les contacts avec le terrain sont très réduits, ce qui n'est pas le cas lorsque l'on travaille pour un organisme public. Ceci pose également la question de la pertinence d'un diagnostic basé uniquement sur des statistiques sans connaissance « réelle » du terrain et de ses acteurs.

Quant à mon avenir professionnel, il a été question pendant un temps que je sois embauché en C.D.D. comme chargé d'études à l'antenne G.T.C. de Blois. Mais celle-ci n'ayant pas remporté tous les contrats qu'elle souhaitait, la charge de travail n'était pas suffisante pour me garder.

Dorénavant, je m'oriente vers la recherche d'un emploi en région centre dans le domaine de l'habitat.

Bibliographie

Rapports, dossiers G.T.C.

- G.T.C., *Analyse des territoires dans le domaine de l'habitat en Haute-Loire : proposition d'étude*, 2006, 7p
- G.T.C., *Références pour l'analyse des territoires dans le domaine de l'Habitat sur la région Auvergne*, 2007, 18 p
- G.T.C. et D.R.E. Auvergne, *Définition des aires du marché du logement en région Auvergne*, 2001, 28 p
- G.T.C., *Saint-Affrique – Etude Habitat*, 2001, 46 p

Mémoire de stage individuel de Magistère 3

- Emilie ROBERT, *Valoriser le patrimoine local via un réseau de circuits de randonnée touristiques*, 2006, 150 p
- Anne-Charlotte JOSSE, *Nantes Métropole - Recensement des propriétés de l'Etat, de la S.N.C.F. et de R.F.F. susceptibles d'accueillir du logement social – Note de présentation*, 2006, 20 p
- Guillaume GILLE, *Améliorer la qualité de l'habitat : analyse des pratiques architecturales de l'agglomération de Poitiers*, 2006, 160 p

Ouvrages littéraires

- DRIANT J.C., *Habitat et villes : l'avenir en jeu*, Editions l'Harmattan, 1992, 160 p
- LACAZE Jean-Paul, *Les Français et leur logement*, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, Paris, 1989

Sites Internet

- www.INSEE.fr
- www.UNEDIC.fr
- [www. impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)