

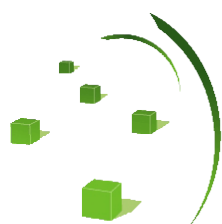
Programme Local de l'Habitat :

*Communauté de Communes de Tulle et Cœur
de Corrèze*

Tuteur : *Mr Didier Boutet*

*Margary François
Mari Florian
Poincloux Fabien
Szewe Cyril
Tranchant Vincent
Verheye Mathias*

Programme Local de l'Habitat



Communauté de Communes
Tulle et Cœur de Corrèze

Document réalisé par :



MARGARY François
MARI Florian
POINCLOUX Fabien
SZEWE Cyril
TRANCHANT Vincent
VERHEYE Mathias

Ce rapport constitue uniquement un document de travail.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
REMERCIEMENTS.....	6
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC	7
Sommaire Diagnostic	8
I. Les données de cadrage du territoire.....	10
A. La situation de la Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze.....	10
B. Le cadre d'élaboration du PLH	11
II. Analyse démographique du territoire	21
A. Evolution démographique	21
B. Une répartition très inégale de la population	26
C. Le découpage du SCoT	27
D. La pyramide des âges	31
E. Ménages et revenus	33
III. L'Emploi.....	40
A. Etat des lieux de l'emploi sur le territoire de la communauté de communes	40
B. Les bassins d'emploi du territoire	42
C. Emploi et déplacements	46
D. Lien emploi-logement.....	49
IV. L'habitat	51
A. Les données générales du logement.....	51
B. La vacance du logement	62
C. La réhabilitation des logements	67
D. Le marché du logement	70
E. Production de logements neuf sur le territoire.	71
F. Locatif/Locatif social.....	74
G. Hébergement et logement adapté	84
H. Les gens du voyage.....	97
I. Qualité environnementale.....	99
V. L'occupation de l'espace	101
A. Les documents d'urbanisme	101
B. Les contraintes.....	102
C. Le monde agricole	104
D. Articulation habitat/déplacements	105

DEUXIEME PARTIE : ENJEUX ET ORIENTATIONS	111
Sommaire Enjeux et Orientations.....	112
I. Synthèse du diagnostic.....	113
A. Les éléments clés du diagnostic	113
B. Les enjeux identifiés.....	114
II. Les orientations stratégiques	115
ORIENTATION N°1 : Améliorer la gestion du foncier et du bâti	115
ORIENTATION N°2 : Enjeu de proximité, rapprocher les publics cibles des lieux d'intérêts	122
ORIENTATION N°3 : Amélioration de l'Habitat	128
ORIENTATION N°4 : Equilibre social.....	133
TROISIEME PARTIE : PROGRAMME D' ACTIONS.....	140
Sommaire Programme d' Actions	141
Programmation	142
FICHE ACTION N°1 : Mise en conformité des documents d'urbanisme.....	150
FICHE ACTION N°2 : Améliorer la connaissance du territoire, création d'un observatoire	153
FICHE ACTION N°3 : Favoriser la recherche de logement, création d'une banque de	161
logements.....	161
FICHE ACTION N°4 : Création de logements favorisant la mixité sociale	163
FICHE ACTION N°5 : Initier de développer le concept de cohabitation	166
intergénérationnelle.... ..	166
FICHE ACTION N°6 : Instauration d'un PIG, Programme d'Intérêt Général	169
FICHE ACTION N°7 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc ancien.....	172
FICHE ACTION N°8 : Favoriser l'utilisation du bois-énergie et bois-construction dans le	174
logement	174
FICHE ACTION N°9 : Encourager la revalorisation du bâti agricole dans le souci de tendre	177
vers une résorption de la vacance	177
FICHE ACTION N°10 : Développer une offre de logements adaptée aux ménages modestes,	183
Logements aidés	183
FICHE ACTION N°11 : Développer l'accueil et l'habitat des gens du voyage	191
Tableau synthétique du programme d'action	194

TABLE DES TABLEAUX	195
TABLE DES GRAPHIQUES	197
TABLE DES CARTES	199
TABLES DES FIGURES.....	199
BIBLIOGRAPHIE.....	200
GLOSSAIRE.....	203
ANNEXES	204

REMERCIEMENTS

A l'issue de ce travail, nos remerciements s'adressent tout particulièrement à :

- ✓ BOUTET Didier, maître de conférence à Polytech'Tours, notre tuteur de stage
- ✓ GENET Jérôme, Chargé de la mission Habitat de la CCTCC, notre maître de stage
- ✓ BOURGUIGNON Véronique, Chargée d'étude du service planification et logement, notre 2^{ème} maître de stage

Nous souhaitons aussi associer à ces remerciements :

- ✓ PEYRAT Pierre du Centre Permanent d'Initiatives en Environnement de la Corrèze
- ✓ CHASSANG Eliane, chef du service Logement du Conseil Général de la Corrèze
- ✓ FAGE Maryse, du service Logement du Conseil Général de la Corrèze
- ✓ SERVANTON Clotilde du Carrefour des étudiants
- ✓ Tous les responsables des écoles, universités, et centres de formation de la CCTCC
- ✓ TOMANN Daniel, chef d'unité de la section habitat de la DDT 19
- ✓ BOURGES Laurent, Directeur Général des Services de Tulle et de la CCTCC
- ✓ MIROUT Laurent-Gilles, Directeur du Foyer du Jeune Travailleur de Tulle
- ✓ COMBE Christine, Responsable du pôle logement des populations spécifiques de la DDT19
- ✓ VIALLE Francine, Instructeur ANAH de la DDT 19
- ✓ HUBERT Gwenola, Responsable du pôle logement privé de la DDT 19
- ✓ BESOMBE Anne-Marie, Responsable du pôle logement public et rénovation Urbaine de la DDT de la Corrèze
- ✓ LACASSAGNE Annick, secrétaire générale du département de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) de la Corrèze
- ✓ DURIN Olivier, Service urbanisme de la ville de Tulle
- ✓ SERINGE Jean-Jacques, Service Développement et droit des sols de la DDT 19
- ✓ MARTIN Florence, chef de service de l'Unité Analyse et Connaissances des Territoires de la DDT de la Corrèze
- ✓ DURIE Fabienne, Animatrice de l'ODL de Corrèze
- ✓ Tous les élus communautaires

qui ont eu l'amabilité de répondre à nos diverses questions et nous ont permis de réunir de nombreuses données.

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC

Sommaire Diagnostic

I. Les données de cadrage du territoire.....	10
A. La situation de la Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze.....	10
B. Le cadre d'élaboration du PLH	11
1. Les priorités de l'Etat	11
2. Les priorités du Conseil Général de Corrèze	14
3. Les priorités du SCoT.....	16
II. Analyse démographique du territoire	21
A. Evolution démographique	21
B. Une répartition très inégale de la population	26
C. Le découpage du SCoT	27
D. La pyramide des âges	31
E. Ménages et revenus	33
III. L'Emploi.....	40
A. Etat des lieux de l'emploi sur le territoire de la communauté de communes	40
B. Les bassins d'emploi du territoire	42
C. Emploi et déplacements	46
D. Lien emploi-logement.....	49
IV. L'habitat	51
A. Les données générales du logement.....	51
B. La vacance du logement	62
1. Etat des lieux de la vacance.....	62
2. Les aides destinées aux logements vacants	65
C. La réhabilitation des logements	67
1. Les OPAH	67
2. Les orientations de l'ANAH.....	69
3. Les subventions de l'ANRU (agence nationale de rénovation urbaine).....	69
4. La participation de la région.....	69
D. Le marché du logement	70
E. Production de logements neuf sur le territoire.	71
F. Locatif/Locatif social.....	74

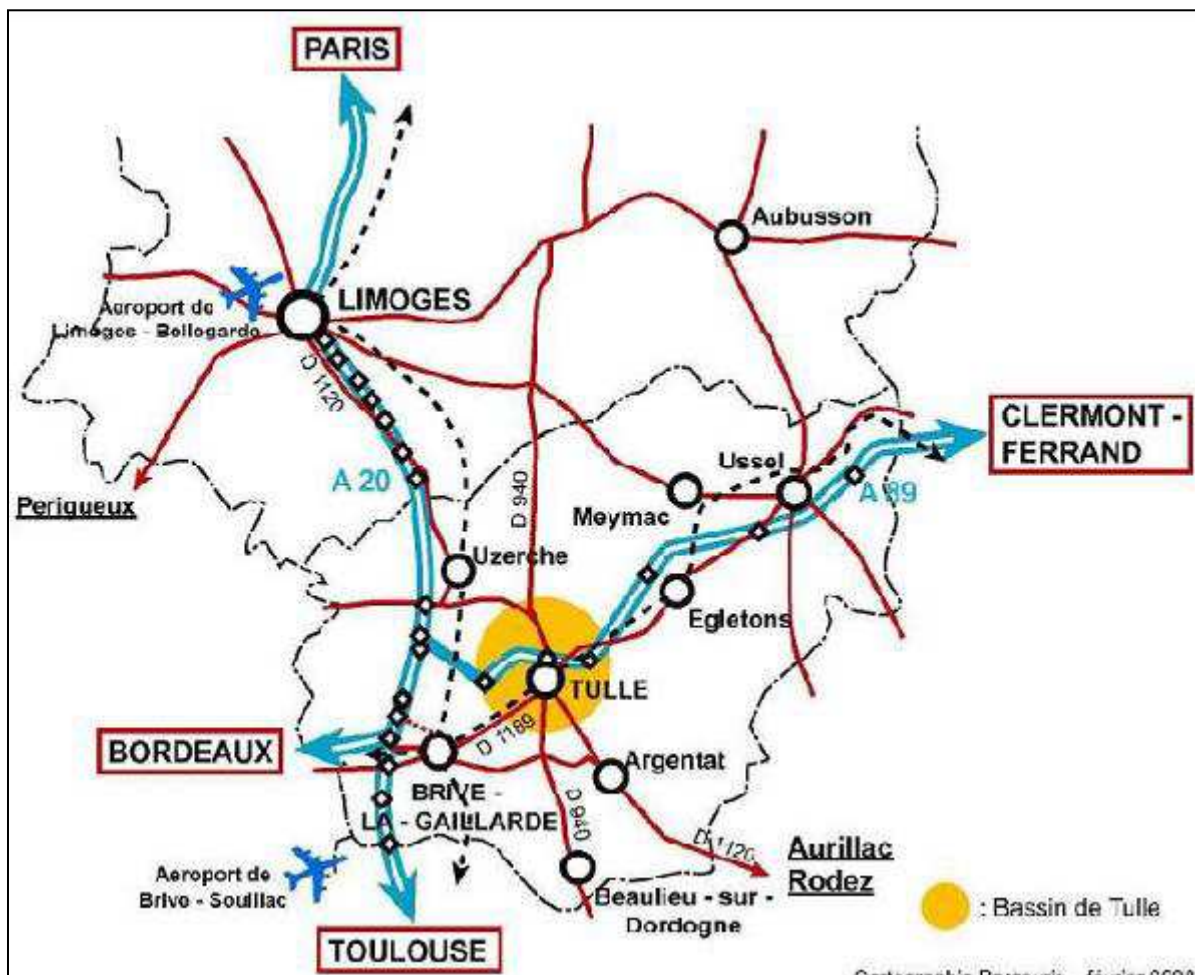
G. Hébergement et logement adapté	84
1. Hébergement d'urgence ou temporaire.....	84
2. Hébergement d'insertion (CHRS).....	84
3. Hébergement spécifique pour demandeurs d'asile (CADA).....	84
4. Capacités en matière de logement adapté sur le secteur de Tulle.....	85
5. L'hébergement des personnes âgées	85
6. L'hébergement des jeunes (15-24 ans).....	90
7. La sous-location.....	96
H. Les gens du voyage.....	97
I. Qualité environnementale.....	99
 V. L'occupation de l'espace	 101
A. Les documents d'urbanisme	101
B. Les contraintes	102
1. Les risques naturels	102
2. Patrimoine et protections.....	102
C. Le monde agricole	104
D. Articulation habitat/déplacements	105

I. Les données de cadrage du territoire

A. La situation de la Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze

L'attractivité économique renouvelée et une qualité environnementale et paysagère remarquable, sont autant d'atouts qui font de ce territoire un territoire attractif en matière de qualité de vie.

A ces atouts s'ajoutent la mise en service d'un tronçon complet d'autoroute permettant de relier efficacement Bordeaux et Clermont Ferrand.



Carte 1: Localisation du bassin de Tulle; Source: Diagnostic PLH juin 2010

B. Le cadre d'élaboration du PLH

Les Programmes Locaux de l'Habitat sont régis par le Code de la Construction et de l'Habitation. Ainsi la base du PLH est définie par la loi MLLE du 29 mars 2009.

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports des équipements publics et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le PLH comprend un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions détaillé par commune ou le cas échéant, par secteur géographique.

1. Les priorités de l'Etat

Les enjeux de l'État sont retranscrits dans le Porter À Connaissance, en application des articles L302-2 et R 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Au-delà des informations réglementaires et statistiques du Porter À Connaissance de décembre 2009, ainsi que celles du Porter À Connaissance complémentaire d'Avril 2011, six enjeux comprenant plusieurs actions sont identifiées. Ces enjeux sont de portée locale et impliquent que le Programme Local de l'Habitat apporte, si nécessaire, des éléments de réponse à ces différents enjeux.

Des enjeux liés au contexte local et au cadre réglementaire:

-Réaliser un bilan du PLH actuel

-Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme. Le Porter À Connaissance rappelle que l'article 29 de la loi MLLE réduit les délais de mise en compatibilité des documents d'urbanisme à une année.

-Prise en compte des Plan de Prévention des Risques d'Inondation

-Développer une meilleure connaissance du marché du logement

- Réaliser une analyse fine du phénomène de la vacance sur le territoire.
- Réaliser une étude sur les loyers pratiqués dans le parc privé et dans le parc public.
- Identifier les besoins en termes de typologie de logements, de localisations, de préoccupation des ménages et du statut d'occupation des ménages.

- Mettre en place un observatoire du logement et du foncier qui permettra de réaliser une analyse fine, sur le territoire de la communauté de communes, de l'évolution du marché afin de définir des stratégies patrimoniales, ainsi qu'une évaluation et un suivi des Conventions d'Utilité Sociale.
- Réfléchir sur la mise en cohérence des taux de fiscalité pesant sur le logement du territoire de la communauté de communes.

Des enjeux liés aux différents documents du territoire:

-Définir les orientations pour un développement équilibré durable et Maitrisé du territoire.

- Maintenir la qualité du cadre de vie en développant un habitat et des aménagements de qualité (Réduction de l'éloignement lieu de résidence-lieu de travail, préservation de la qualité architecturale du bâti de caractère et encouragement pour la requalification de quartiers)
- Analyser les déplacements domicile-travail et réfléchir sur la réponse à apporter en terme d'usage de la voiture et d'offre alternative en transports en commun.
- Pourvoir le recentrage de l'offre de logements locatifs sociaux de service de proximité, de dessertes de transports... La production de logements entre dans une logique globale d'aménagement organisée du territoire.
- L'étalement urbain et la consommation du foncier (notamment agricole et forestière) doivent être limités.
- Formaliser une stratégie de localisation de l'offre nouvelle au sein du territoire communautaire dans un contexte de réduction des crédits de l'état.
- Élaborer une véritable stratégie foncière par la mobilisation des outils existants (ZAD, DPU, etc.), et la systématisation de leur suivi.

-Répondre aux besoins des populations spécifiques. Outre la nécessité de répondre aux besoins des populations vieillissantes, cet enjeu met l'accent sur la nécessité de prendre en compte les mesures prises par le Plan départemental d'Actions pour le Logement de Personnes Défavorisées et les enjeux liés au Schéma Départemental des Gens du Voyage.

Accessibilité

- Faire un constat de l'accessibilité

Les personnes âgées

- Procéder à un recensement des besoins via une observation et un repérage des acteurs sociaux compétents afin de mettre en place un programme d'actions pluriannuel.

Les gens du voyage

- Élaborer une stratégie pluriannuelle de construction de Plai avec un opérateur de logement social et financement de terrains familiaux ciblés
- Suivi et évaluation du dispositif à assurer dans le cadre du schéma départemental modifié

Populations ne pouvant accéder à un logement autonome

- Améliorer l'accueil et l'orientation des personnes sans domicile
- Adapter le dispositif d'hébergement aux besoins des personnes dans l'objectif du « logement d'abord »
- Permettre un accompagnement social adapté à toutes personnes pour assurer son accès ou son maintien dans un logement.

Les Jeunes

- Capter et fixer de nouveaux actifs occupant un emploi afin d'en faire des résidents sur le territoire (développer une politique répondant aux besoins des jeunes ménages.)
- Planter et maintenir les services dans les centres bourgs et dans la ville centre
- Réaliser un diagnostic relatif à leur situation en matière de logement et d'hébergement.
- Identifier les besoins des jeunes actifs afin d'ajuster l'offre à la demande.

-Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc privé et du parc public

Parc Privé

- Priorité pour les propriétaires occupants modestes à l'amélioration et l'adaptation des logements
- Réaliser un diagnostic de l'habitat indigne et très dégradé et proposer des actions de résorption
- Mobiliser fortement les acteurs locaux pour lutter contre la précarité énergétique, au travers du programme « habiter mieux » et la signature du CLE.
- Élaborer un PIG ou une OPAH pluriannuelle sur le territoire de la communauté de communes en adéquation avec le PDH pour décliner spatialement les priorités de l'ANAH.
- Mettre en place les dispositifs financiers avec les acteurs du territoire et monter les dossiers correspondants.

Parc public

- Prendre en compte, dans les opérations de rénovation, la performance énergétique des logements publics et définir les actions concrètes à mettre en œuvre sur le territoire.
- Exiger des bailleurs une programmation de réhabilitation des logements conformément au Grenelle.
- Porter l'accent sur les logements à destination des personnes âgées (adaptation)

Des enjeux habitat pour le territoire

-Créer les conditions d'un environnement favorable à l'accession sociale à la propriété et au développement de qualité

- Suivre et évaluer la politique de cession des organismes HLM. Au travers des indicateurs fixés dans les CUS, l'État sera vigilant sur la gestion et l'entretien du parc HLM afin d'éviter la dévalorisation de certains quartiers.
- Identifier les parcours résidentiels des nouveaux arrivants sur le territoire communautaire.

-Développer un habitat de qualité :

- Prendre en compte les orientations du Grenelle dans la construction de la rénovation de logements (publics et privés) pour un habitat durable de qualité.
- Intégrer dans tous les projets d'habitat les mesures relevant de l'accessibilité, de la santé dans le logement, du respect des règles de construction, de la réglementation thermique, de lutte contre la précarité énergétique, du développement des énergies renouvelables.
- Favoriser la mise en œuvre d'éco-matériaux dans les projets de construction neuve et de réhabilitation mais aussi préserver les ressources naturelles (consommation d'eau, lutte contre l'étalement urbain, collecte sélective), et enfin, informer les accédants.
- Éviter la dévalorisation de certains quartiers.

2. Les priorités du Conseil Général de Corrèze

Le département de la Corrèze :

Le Conseil Général de la Corrèze mène une politique volontariste dans le domaine de l'habitat dans un objectif de développement :

- solidaire des territoires,
- durable et d'économies d'énergie,
- et des politiques sociales liées au logement.

Il intervient financièrement, dans le cadre de différentes actions, notamment auprès des personnes les plus modestes, pour l'accès et le maintien dans un logement décent, et la lutte contre la précarité énergétique.

Ses objectifs visent aussi à offrir aux corréziens des logements confortables, sécurisés et adaptés au vieillissement et au handicap.

Le Guichet Habitat :

En 2011, le Conseil Général, au travers de ses aides à l'habitat privé, poursuit sa politique en matière de lutte contre la précarité énergétique. Il s'agit d'accompagner les Corréziens dans des démarches de réhabilitation globale de leurs logements, de participer à l'amélioration des performances énergétiques dans le but de réduire la facture d'énergie des locataires ou des propriétaires et prévenir ainsi les situations de précarité énergétique.

Pour cela, il mobilise des financements importants. Ainsi, en 2010, il a attribué près de 1,3 millions d'euros d'aides, dont la moitié pour les énergies renouvelables et l'amélioration énergétique des logements.

En outre, le Conseil Général s'engage fortement en faveur des personnes âgées ou handicapées pour le maintien à domicile (aide à la construction de logements, à la réhabilitation, et utilisation de nouvelles technologies domotiques). Il s'agit de permettre aux personnes concernées de conserver leur autonomie dans un logement adapté.

En ce qui concerne le parc public, le Conseil Général maintient ses objectifs pour la construction neuve et la rénovation des logements en intervenant sur l'amélioration thermique et la réduction des charges.

Ainsi, un soutien est apporté aux bailleurs sociaux et aux collectivités pour le développement de logements locatifs de grande qualité énergétique.

Le PDALPD : copiloté par l'Etat et le Département

Il est mobilisé pour les personnes à revenus très modestes ou modestes dans le cadre de différentes actions :

- **Le Fonds Commun Logement :**

- l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants dont l'objectif est d'apporter une aide permettant aux propriétaires occupants de logements présentant un clos et un couvert satisfaisants d'acquiescer de meilleures conditions de vie.
- l'action départementale d'aide à la maîtrise de l'énergie qui vise à réduire la précarité énergétique en agissant sur les logements repérés comme énergivores.

- **Le Fonds de Solidarité Logement :**

- des aides sont attribuées au regard de critères sociaux pour accéder à un logement décent et s'y maintenir, et pour régulariser les situations d'impayés d'énergie.

Les constats d'augmentation des sollicitations de demande d'aide soulignent une tendance à paupérisation et conduisent à s'orienter de manière volontariste vers des actions de prévention en vue de la maîtrise des dépenses énergétiques.

L'Agenda 21:

Cette préoccupation énergétique est reprise dans l'agenda 21 qui a des objectifs de mobilisation et de développement d'actions pour la réalisation d'économies d'énergie ainsi que d'actions visant à accroître la qualité énergétique des logements .

3. Les priorités du SCoT

Le SCoT du Pays de Tulle a été approuvé par le conseil syndical du 9 avril 2009.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 « solidarité et renouvellement urbains » dite loi SRU, renforce la portée juridique des PLH puisque désormais les PLH doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), (article L122-1 du Code de l'Urbanisme). Ce deuxième PLH doit donc tenir des orientations du SCoT.

Le diagnostic du rapport de présentation du SCoT a mis en évidence deux éléments majeurs pour le futur PLH : le retour de la croissance de la population et une politique dynamique du logement. Le diagnostic met également en avant la nécessité de créer une cohérence forte des différentes politiques d'aménagement du territoire :

- coordination nécessaire entre plan déplacement et choix d'implantation des zones à vocation d'habitat, mais aussi économique.
- limiter la croissance de l'urbanisation pour limiter les impacts sur les espaces naturels, agricoles, et forestiers.
- ...

Le Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD) détermine les trois enjeux majeurs à relever pour le territoire :

- 1.1 Profiter du renouveau démographique pour structurer le Bassin de vie de Tulle
- 1.2 Finaliser l'accompagnement de la mise en service des autoroutes A89 et A20 pour stabiliser l'attractivité locale
- 1.3 Valoriser l'atout Nature – Paysage - Patrimoine pour l'habitat, le tourisme et les loisirs du Bassin de Tulle

L'ambition du territoire privilégie trois axes de travail

- La politique d'accueil du territoire du SCoT
- La nécessaire solidarité du territoire entre le monde rural et le monde urbain
- La poursuite de la réflexion pour une politique énergétique territoriale

En 2006, la population INSEE du Scot est de 42241 habitants.

Les élus s'organisent pour répondre aux besoins d'un bassin de vie de 44000 à 46000 habitants dans les 10 ans à venir en prenant 2 hypothèses de croissance démographique :

- **Hypothèse basse : + 2000 habitants soit 44000 habitants environ en 2016**
- **Hypothèse haute : + 4000 habitants soit 46000 habitants environ en 2016**

Source: SCoT Pays de Tulle

Enfin le PADD fixe les objectifs de politique publique :

- **Objectif 1** : Affirmer le positionnement interrégional du bassin de Tulle
- **Objectif 2** : Choisir la qualité environnementale, paysagère et patrimoniale comme fil conducteur de l'aménagement du territoire
- **Objectif 3** : Faire l'effort de la qualité de l'urbanisme et de l'habitat pour un accueil durable
- **Objectif 4** : Favoriser la pérennisation et le renforcement d'une activité économique diversifiée en offrant une large gamme de localisation et de services possibles
- **Objectif 5** : Promouvoir une mobilité durable pour préserver les ressources, assurer le droit au transport pour tous et optimiser les différentes fonctions économiques du territoire.

Ainsi le PLH s'intéressera plus particulièrement à l'objectif 3 qui concerne les politiques habitats du territoire.

Le document identifie 6 axes de travail :

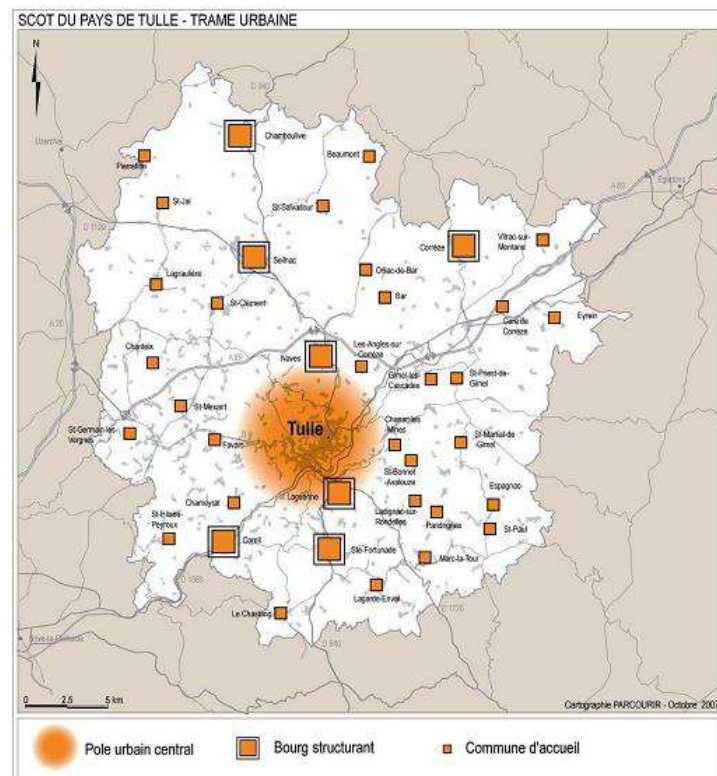
- Permettre à tous les types de populations de trouver un logement sur le territoire adapté à leurs besoins en organisant une offre diversifiée à l'échelle du territoire
- Amplifier et diversifier l'offre de logements publics aidés pour maintenir l'équilibre social de l'habitat sur l'ensemble du territoire
- Adapter l'accueil de population à l'équipement actuel et futur des bourgs pour un service de qualité sur l'ensemble du territoire
- Accompagner et amplifier la dynamique de renouvellement urbain de la ville centre ainsi que dans les bourgs et villages :
 - réhabilitation et création de nouveaux logements dans les zones déjà urbanisées (reconquête de logements vacants, construction dans les « dents creuses », changement d'affectation de bâtiments etc.),
 - amélioration des commodités (espaces publics, stationnements, commerces etc.)
- Privilégier la localisation des nouvelles extensions d'urbanisation dans les secteurs déjà équipés et bien structurés pour :
 - éviter l'atomisation de l'habitat,
 - optimiser les équipements existants,
- Limiter la consommation de terres et ainsi préserver et renforcer des espaces agricoles viables et pérennes

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT prévoit la mise en place d'une trame urbaine hiérarchisée permettant le passage d'un fonctionnement globalement rural, en dehors du pôle urbain central, vers un fonctionnement d'articulation urbain-rural.

Le DOG a identifié une trame d'organisation du territoire par regroupement de communes permettant l'émergence de territoires de projet.

Trois strates permettent d'articuler cette organisation du territoire :

- Les communes d'accueil
- Les bourgs structurants du territoire rural
- Le pôle urbain central

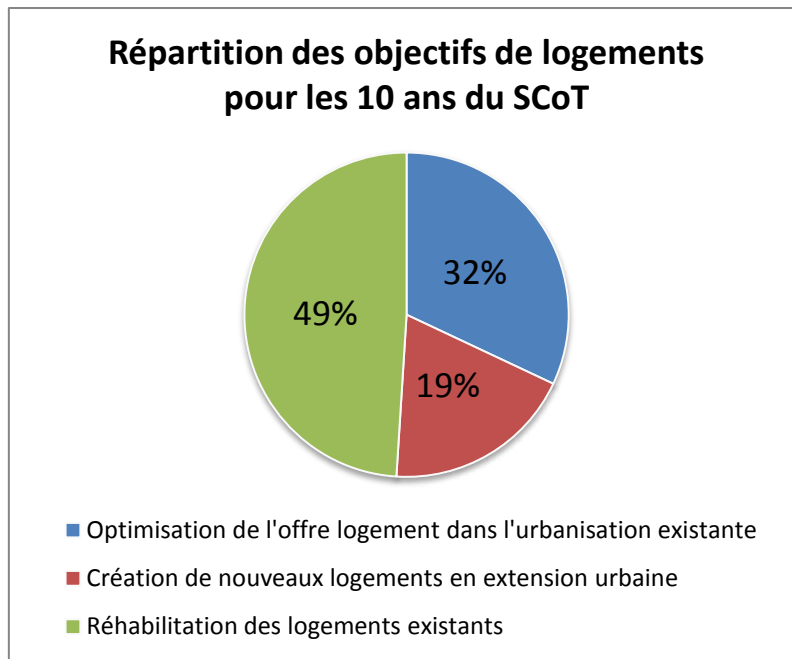


Carte 2: Les différentes strates du SCoT; Source: PADD du SCoT Pays de Tulle

Afin de permettre l'émergence de projet pour les communes d'accueil trois zones géographiques ont été repérées, il s'agit :

- Des communes du plateau
- Les communes autour de la gare de Corrèze
- Les communes du Sud Est.

Le DOG fixe également des objectifs de production de logements à l'horizon 2016 : 2700 logements suivant l'hypothèse basse de prévision de population et 3400 logements suivant l'hypothèse haute de prévision.



Graphique 1: Répartition des objectifs de logements pour les 10 ans du SCoT;
Source: SCoT Pays de Tulle

Cette production de logements concerne les deux leviers du marché de l'habitat :

- L'amplification de la dynamique de renouvellement urbain et de réhabilitation de la ville centre et l'extension à l'ensemble des centres des autres bourgs et villages du territoire du SCoT.
- La maîtrise des nouvelles extensions d'urbanisation, autant au niveau qualitatif que quantitatif : 37% des nouveaux logements créés seront en extension urbaine, soit 500 à 600 nouveaux logements sur les 10 ans du SCoT.
-

Le DOG donne également quelques objectifs chiffrés et territorialisés en termes de production de logements locatifs sociaux.

Type de logement social	Population ciblée	Localisation prioritaire
Logement très social	Population en difficulté, défavorisée, souvent sans moyen de locomotion, nécessite un accompagnement social et un accès facile aux équipements et services	Ville centre de Tulle Bourgs structurants
Logement social	Population avec des revenus faibles, jeunes actifs ou personnes âgées, avec leur moyen de locomotion, population autonome. La majorité de la population corrézienne peut y accéder en lien avec le niveau de ressources.	Toutes les communes
Logement intermédiaire	Population avec des revenus modestes mais tout de même c'est le « haut de gamme » du social, souvent proposé par les promoteurs privés, nombre limité de financements.	Toutes les communes

Tableau 1: Production de logements locatifs sociaux; Source: DOG du SCoT Pays de Tulle

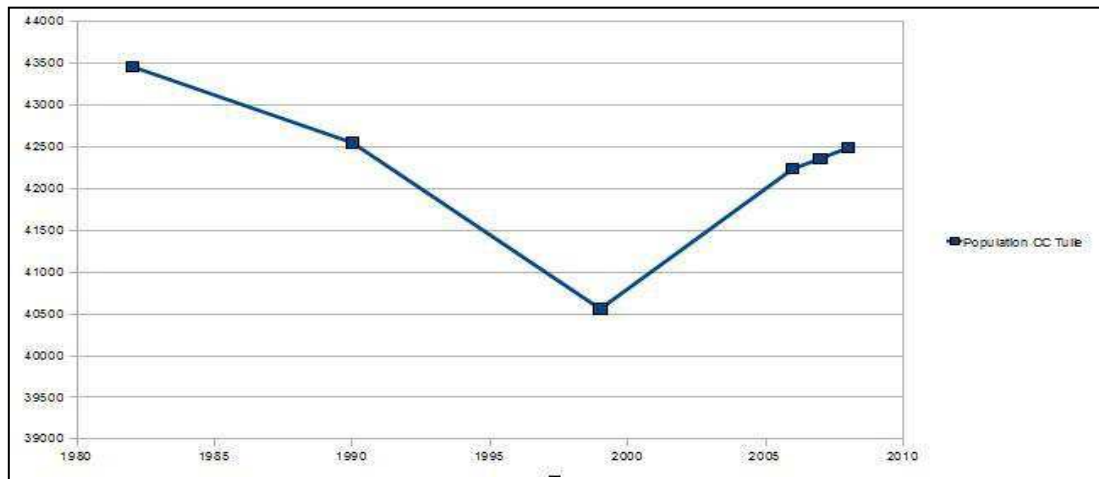
	Récapitulatif des besoins en logements	Logements publics aidés : objectif 30%
Optimisation de l'offre de logement dans l'urbanisation existante	900 à 1100	270 à 330
Création de nouveaux logements en extension urbaine	500 à 600	150 à 180
Réhabilitation des logements	1300 à 1700	390 à 510
Total	2700 à 3400	810 à 1020

Tableau 2: Répartition indicative des logements publics aidés pour les 10 ans du SCoT; Source: DOG du SCoT Pays de Tulle

L'ensemble de ces objectifs sera intégré aux réflexions menées dans le cadre du PLH et plus particulièrement lors de la phase d'orientation de la démarche.

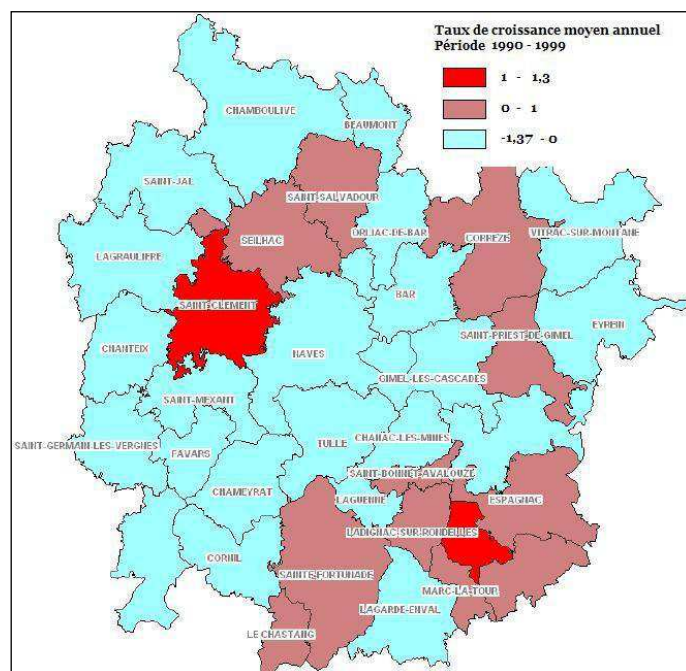
II. Analyse démographique du territoire

A. Evolution démographique



Graphique 2 : Evolution de la population de la CC entre 1982 et 2008 ; Source : INSEE

Le territoire de la Communauté de Communes Tulle et Cœur de Corrèze a longtemps connu des pertes de population en passant de 43 462 à 40 561 habitants entre 1982 et 1999. Cependant, à partir des années 2000, le territoire est reparti sur une nouvelle dynamique et a accueilli en moyenne 240 nouveaux habitants annuels jusqu'en 2006 soit un taux de croissance de 0,6% par an. L'augmentation de la population n'a pas cessé mais s'est cependant essouffée entre 2006 et 2008 pour atteindre une population totale de 42 491 habitants, soit un taux de croissance annuel de 0,3% entre ces deux années. Malgré ce regain démographique, le territoire n'a toujours pas retrouvé le niveau de population qu'il avait en 1982.



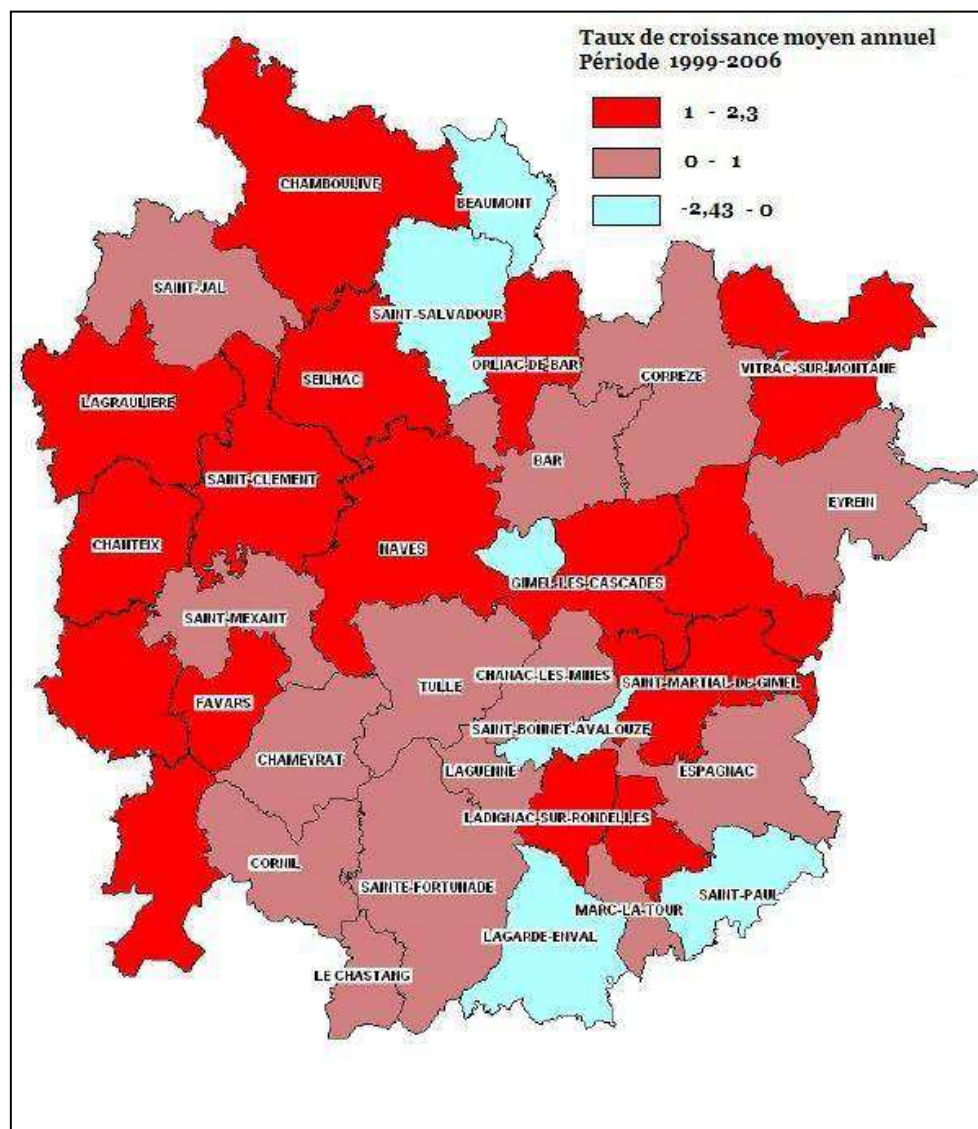
Carte 3 : Taux de croissance annuel par communes sur la période 1990-1999 ; Source : INSEE

La carte précédente montre clairement la diminution de la population durant les années 1990-1999. En effet, durant ces 9 années, seulement 13 communes ont vu leur population augmenter; les 24 autres ont tiré le taux de croissance de la Communauté de Communes vers le bas pour atteindre un taux de croissance annuel moyen de -0,52% (après -0,27% /an sur la période 1982-1990). Les communes tirant leur épingle du jeu sont principalement les communes situées en 2ème couronne, distantes de 5 à 10 kilomètres de Tulle.

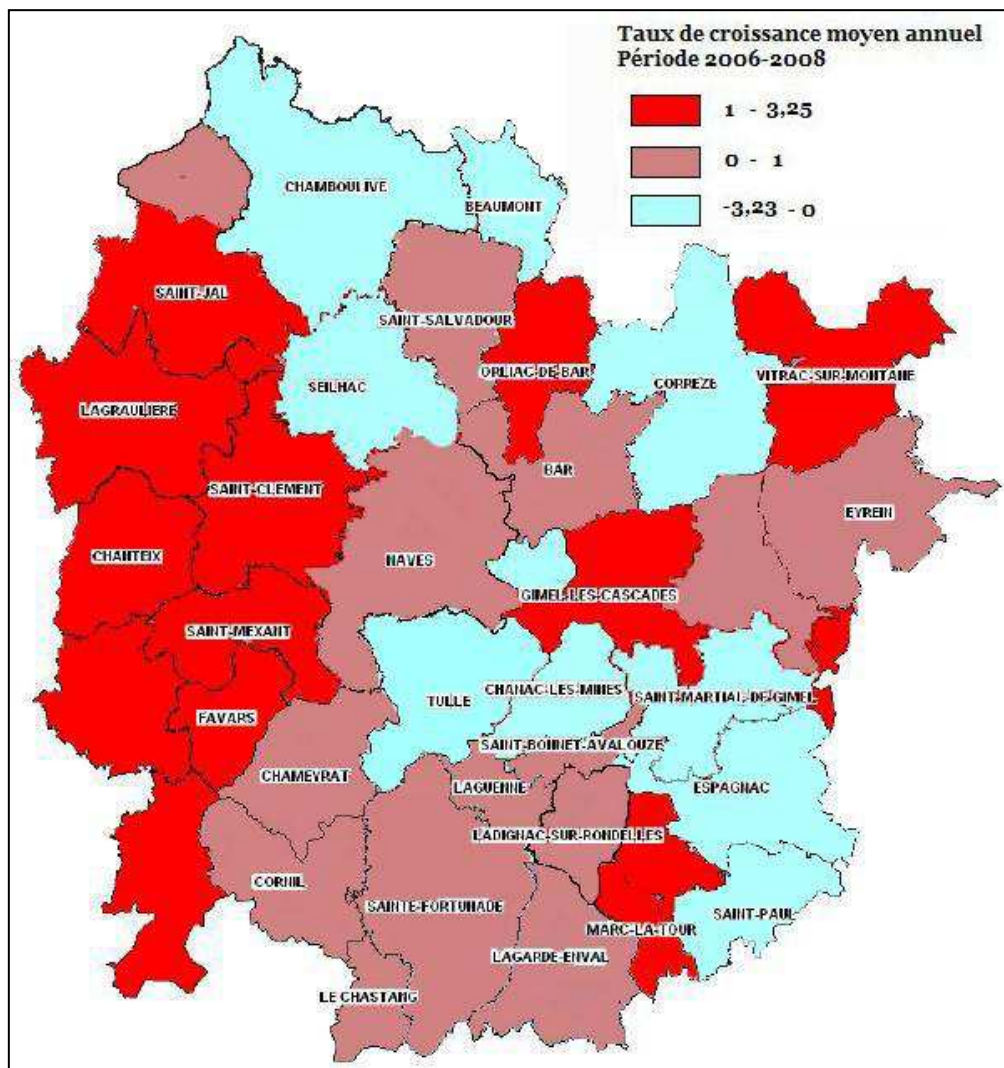
Commune	Population 1999	Population 2006	Evolution annuelle 1999-2006	Population 2008	Evolution annuelle 2006-2008
Angles-sur-Correze (Les)	108	103	-0,7	101	-1,0
Bar	315	321	0,3	323	0,3
Beaumont	128	124	-0,5	117	-2,8
Chamboulive	1133	1272	1,8	1259	-0,5
Chameyrat	1541	1578	0,3	1585	0,2
Chanac-les-Mines	482	515	1,0	503	-1,2
Chanteix	517	554	1,0	565	1,0
Chastang (Le)	308	327	0,9	333	0,9
Cornil	1363	1391	0,3	1395	0,1
Corrèze	1152	1175	0,3	1175	0,0
Espagnac	339	343	0,2	337	-0,9
Eyrein	482	511	0,9	517	0,6
Favars	836	926	1,5	952	1,4
Gimel-les-Cascades	630	679	1,1	704	1,8
Ladignac-sur-rondelles	408	437	1,0	442	0,6
Lagarde-Enval	748	745	-0,1	746	0,1
Lagraulière	921	1039	1,8	1070	1,5
Laguenne	1453	1467	0,1	1471	0,1
Marc-la-Tour	153	154	0,1	163	2,9
Naves	2037	2245	1,5	2274	0,7
Orliac-de-Bar	231	257	1,6	264	1,4
Pandrignes	155	168	1,2	172	1,2
Pierreflitte	79	79	0,0	79	0,0
St-Bonnet-Avalouze	249	207	-2,4	206	-0,2
St-Clément	1011	1171	2,3	1226	2,4
Ste-Fortunade	1716	1758	0,4	1761	0,1
St-Germain-les-Vergnes	844	916	1,2	952	2,0
St-Hilaire-Peyroux	790	875	1,5	899	1,4
St-Jal	597	625	0,7	647	1,8
St-Martial-de-Gimel	456	491	1,1	488	-0,3
St-Mexant	1030	1051	0,3	1111	2,9
St-Paul	237	236	-0,1	226	-2,1
St-Priest-de-Gimel	416	460	1,5	467	0,8
St-Salvador	294	291	-0,2	292	0,2
Seilhac	1635	1765	1,1	1736	-0,8
Tulle	15553	15734	0,2	15681	-0,2
Vitrac-sur-Montane	214	247	2,2	252	1,0
TOTAL	40561	42237	0,6	42491	0,3

Tableau 3: Population et taux de croissance par communes de 1999 à 2008 ; Source : INSEE

La tendance s'inverse à partir de 2000 avec une augmentation de la population sur l'ensemble du territoire puisque seulement 6 communes voient leur population baisser (notamment à St-Bonnet-Avalouze avec un taux de croissance de -2,41% par an). Les plus fortes hausses se font ressentir à l'Ouest du territoire, telles que sur les communes de St-Clément (+2,26% annuel), St-Hilaire-Peyroux (+1,54%), ou encore Seilhac (+130 habitants) et Naves (+208 habitants) au Nord. Jusqu'en 2006, la croissance annuelle est de l'ordre de 0,6% par an, grâce au solde migratoire nettement supérieur au solde naturel qui reste lui négatif (0,9% contre -0,3% par an).



Carte 4 : Taux de croissance annuel par communes sur la période 1999-2006 ; Source : INSEE



Carte 5 : Taux de croissance annuel par communes sur la période 2006-2008 ; Source : INSEE

Le SCoT approuvé en 2009 a effectué une projection de population 2016 en se basant sur un taux de croissance de 0,6% par an tout comme lors de la période 1999-2006, avec une hypothèse basse (+2000 habitants, taux de croissance annuel de 0,45%) et une hypothèse haute (+4000 habitants, taux de croissance annuel de 0,9%).

Or les derniers recensements INSEE de 2008 vont peut-être permettre de revoir les estimations à la baisse. En effet, le taux de croissance sur l'ensemble du territoire a été de 0,29% sur la période 2006-2007 et de 0,31% sur la période 2007-2008, soit une augmentation de la population de 254 habitants sur ces deux ans au lieu des 600 envisagés. Malgré l'arrivée de population, le taux de croissance a chuté de moitié en 2 ans, et 10 communes ont perdu des habitants, dont Tulle (-53 habitants). Des dissociations géographiques peuvent être dégagées avec l'Ouest du territoire qui reste toujours attractif (+2,35% /an à St-Clément; +2,85% /an à St-Mexant), grâce notamment à la proximité du bassin de Brive-la-Gaillarde, et un axe Nord-Sud qui perd sa population (-2,82% /an à Beaumont; -1,17% /an à Chanac-les-Mines; -2,12% /an à St-Paul). Contrairement à la période 1999-2006, la 1ère couronne gagne des habitants (Laguennne, Chameyrat, Naves,...), mais de façon moins prononcée que les communes situées à l'Ouest, avec un taux de croissance toujours inférieur à 1% par an.

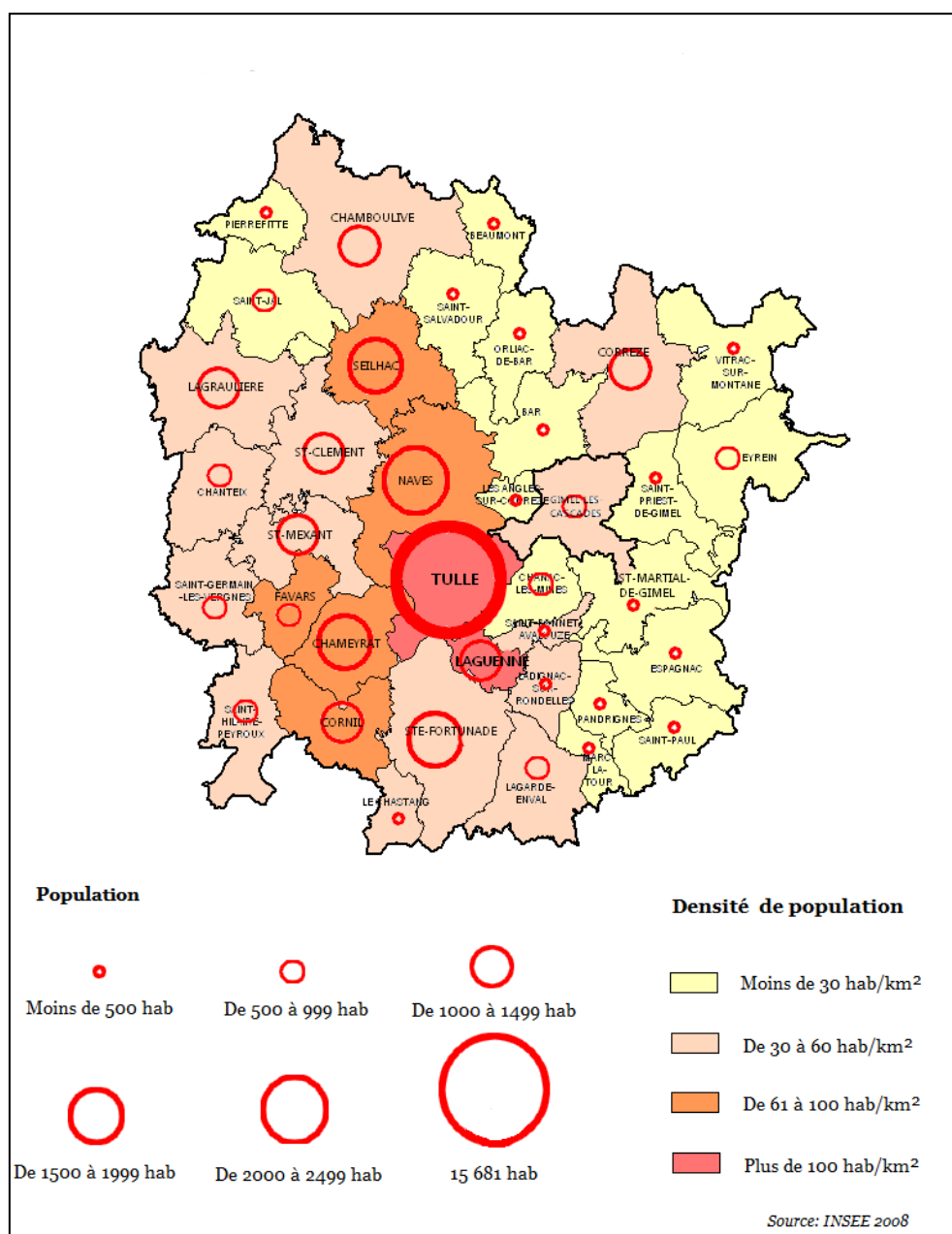
Communes	Taux de croissance moyen annuel entre 1999 et 2007	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
LES ANGLES-SUR-CORRÈZE	-0,7	-1,1	0,4
BAR	0,2	0	0,3
BEAUMONT	-0,7	-1,6	0,9
CHAMBOULIVE	1,5	-1	2,5
CHAMEYRAT	0,4	-0,1	0,5
CHANAC-LES-MINES	0,7	-0,3	1
CHANTEIX	1	-0,5	1,5
LE CHASTANG	0,9	0,1	0,7
CORNIL	0,3	-0,7	1
CORRÈZE	0,3	-1,4	1,7
ESPAGNAC	-0,1	-0,9	0,8
EYREIN	0,8	-0,1	0,9
FAVARS	1,5	-0,2	1,7
GIMEL-LES-CASCADES	1,3	-0,2	1,5
LADIGNAC-SUR-RONDELLES	0,9	-0,1	1,1
LAGARDE-ENVAL	-0,1	0	0
LAGRAULIÈRE	1,8	-0,6	2,4
LAGUENNE	0,2	-0,4	0,6
MARC-LA-TOUR	0,5	-0,6	1,1
NAVES	1,3	0	1,3
ORLIAC-DE-BAR	1,7	-0,1	1,8
PANDRIGNES	1,2	0,1	1,1
PIERREFITTE	0	-0,2	0,2
SAINT-BONNET-AVALOUZE	-2,3	-0,4	-1,9
SAINT-CLÉMENT	2,2	-0,2	2,4
SAINTE-FORTUNADE	0,3	-0,2	0,6
SAINT-GERMAIN-LES-VERGNES	1,1	0,2	0,9
SAINT-HILAIRE-PEYROUX	1,4	0,1	1,3
SAINT-JAL	0,8	-0,6	1,4
SAINT-MARTIAL-DE-GIMEL	1	-0,3	1,4
SAINT-MEXANT	0,7	-0,3	1
SAINT-PAUL	-0,4	-0,3	-0,1
SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	1,4	0,5	0,9
SAINT-SALVADOUR	-0,2	-0,6	0,5
SEILHAC	0,8	-0,9	1,7
TULLE	0,1	-0,2	0,3
VITRAC-SUR-MONTANE	2,1	0,1	2
TOTAL	0,6	-0,4	1,0

Tableau 4: Taux de croissance moyen annuel et soldes par commune; Source: INSEE

On constate aisément, comme le précise le PAC, que le gain de population de la communauté de communes est essentiellement dû au solde migratoire apparent qui compense nettement le déficit naturel, reflet d'une population vieillissante.

B. Une répartition très inégale de la population

En 2008, 11 communes dépassent le millier d'habitants en plus de Tulle (15 681 habitants), avec en tête Naves (2 274), Ste-Fortunade (1761) et Seilhac (1736). La carte ci-dessus montre que la population est très inégalement répartie sur le territoire. La densité moyenne de 59 hbts/km² est faible et seulement deux communes, Tulle et Laguenne, ont une densité supérieure à la moyenne nationale (97 hbts/km²). L'Ouest du territoire est nettement plus dense que l'Est où la plupart des communes ont une densité inférieure à 30 hbts/km². Dans cette partie Est, seule Corrèze dépasse les 1000 habitants, d'où la pauvreté en services et commerces de proximité; à l'inverse de l'Ouest du territoire qui profite de l'attractivité de Brive, ainsi que l'axe Chamboulive – Ste-Fortunade qui bénéficie d'une bonne desserte routière.

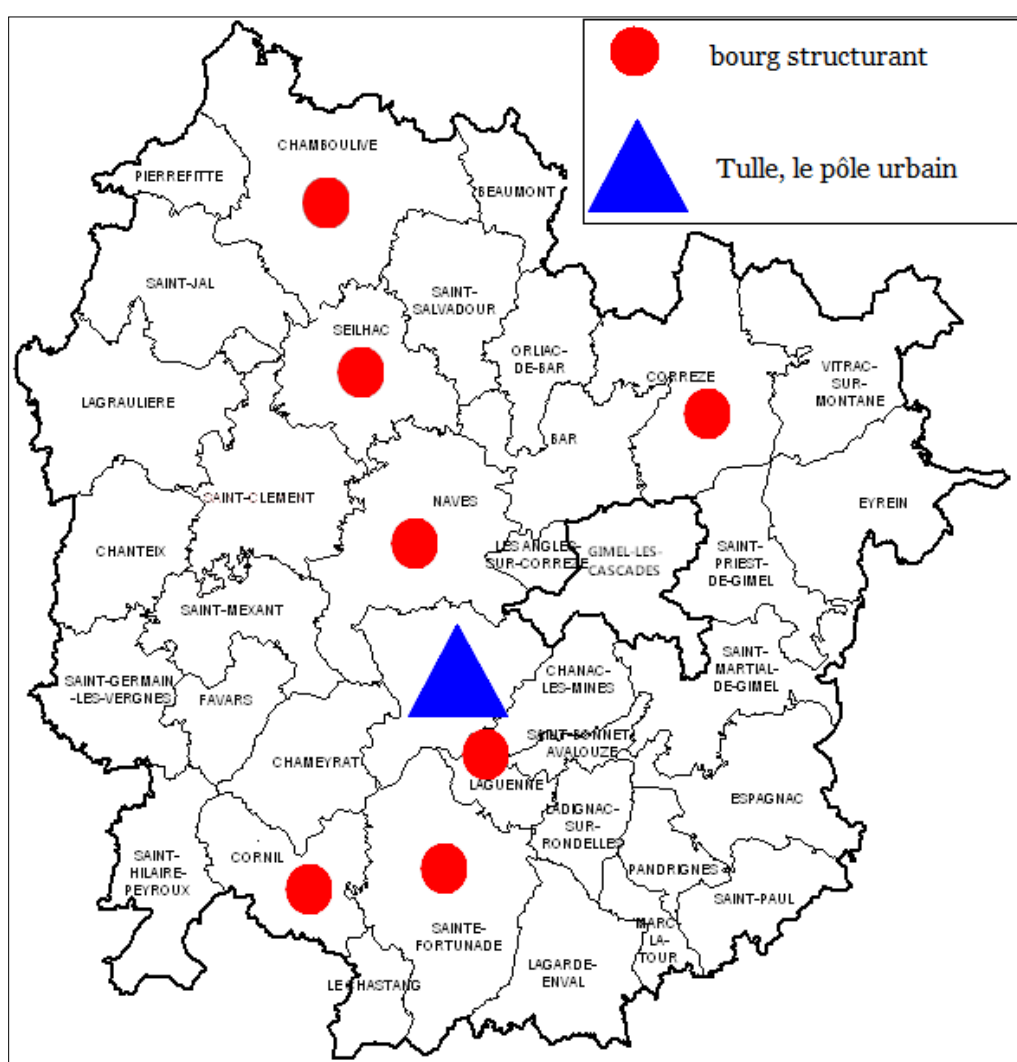


Carte 6 : Population et densité communales en 2008 ; Source : INSEE

C. Le découpage du SCoT

Le SCoT du Pays de Tulle préconise une organisation territoriale basée sur trois strates:

- le pôle urbain central
- les bourgs structurants du territoire rural
- les communes d'accueil



Carte 7 : Localisation des bourgs structurants ; Source : SCOT Pays de Tulle

Commune	Population 1999	Population 2006	Evolution annuelle 1999-2006	Population 2008	Evolution annuelle 2006-2008
<u>Tulle, le pôle urbain</u>	15 553	15 734	0,2	15 681	-0,2
<u>Les bourgs structurants</u>					
Chamboulive	1 133	1 272	1,8	1 259	-0,5
Cornil	1 363	1 391	0,3	1 395	0,1
Corrèze	1 152	1 175	0,3	1 175	0,0
Laguenne	1 453	1 467	0,1	1 471	0,1
Naves	2 037	2 245	1,5	2 274	0,7
Ste-Fortunade	1 716	1 758	0,4	1 761	0,1
Seilhac	1 635	1 765	1,1	1 736	-0,8
TOTAL	10 489	11 073	0,8	11 071	0
<u>Les communes d'accueil</u>					
Angles-sur-Correze (Les)	108	103	-0,7	101	-1
Bar	315	321	0,3	323	0,3
Beaumont	128	124	-0,5	117	-2,8
Chameyrat	1541	1578	0,3	1585	0,2
Chanac-les-Mines	482	515	1	503	-1,2
Chanteix	517	554	1	565	1
Chastang (Le)	308	327	0,9	333	0,9
Espagnac	339	343	0,2	337	-0,9
Eyrein	482	511	0,9	517	0,6
Favars	836	926	1,5	952	1,4
Gimel-les-Cascades	630	679	1,1	704	1,8
Ladignac-sur-rondelles	408	437	1	442	0,6
Lagarde-Enval	748	745	-0,1	746	0,1
Lagraulière	921	1039	1,8	1070	1,5
Marc-la-Tour	153	154	0,1	163	2,9
Orliac-de-Bar	231	257	1,6	264	1,4
Pandrignes	155	168	1,2	172	1,2
Pierreflitte	79	79	0	79	0
St-Bonnet-Avalouze	249	207	-2,4	206	-0,2
St-Clément	1011	1171	2,3	1226	2,4
St-Germain-les-Vergnes	844	916	1,2	952	2
St-Hilaire-Peyroux	790	875	1,5	899	1,4
St-Jal	597	625	0,7	647	1,8
St-Martial-de-Gimel	456	491	1,1	488	-0,3
St-Mexant	1030	1051	0,3	1111	2,9
St-Paul	237	236	-0,1	226	-2,1
St-Priest-de-Gimel	416	460	1,5	467	0,8
St-Salvador	294	291	-0,2	292	0,2
Vitrac-sur-Montane	214	247	2,2	252	1
TOTAL	14519	15430	1,1	15739	1,0

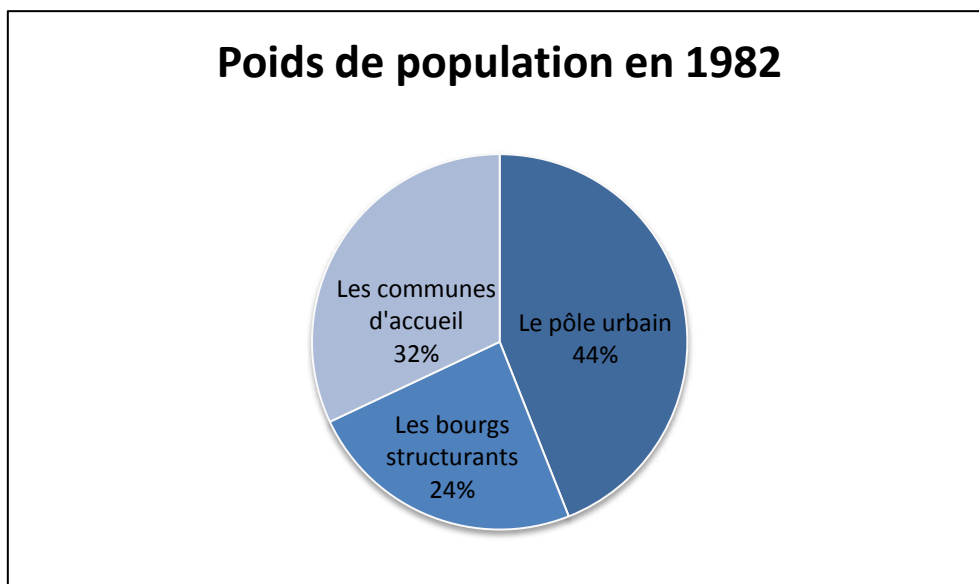
Tableau 5: Evolution de la population en fonction du découpage du SCoT en 2007 ; Source: INSEE

Il en découle que les communes d'accueil sont, dans leur globalité, les seules à posséder une croissance forte depuis 1999 (de l'ordre de 1% par an). Les bourgs structurants connaissent une baisse importante de leur croissance par rapport à la période 1999-2006 (mais avec une hétérogénéité marquée entre certaines communes), alors que le pôle urbain connaît une stabilisation de sa population depuis déjà plusieurs années.

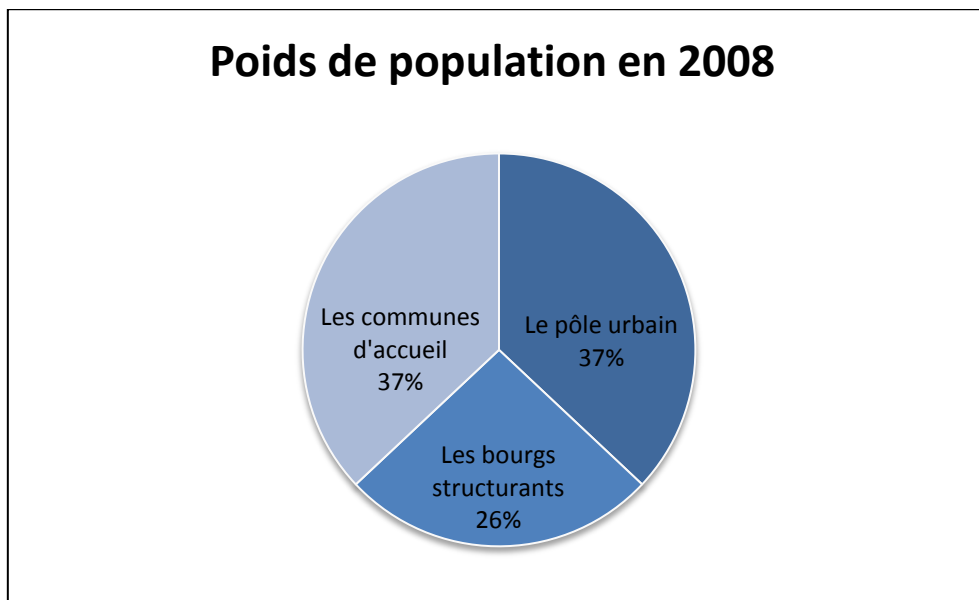
Notre analyse montre que ce découpage peut perdre de sa légitimité lorsque l'on étudie les cartes et les tableaux précédents ainsi que les bassins d'emplois (cf. page 39). En effet, Laguenne, commune limitrophe de Tulle, possède toutes les caractéristiques pour être rattachée au pôle urbain central. Chameyrat, 4ème commune en termes de population avec 1 585 habitants, n'est pas considérée comme bourg structurant. De plus, ces bourgs structurants sont très inégalement répartis sur le territoire. Ainsi, 7 des 8 bourgs structurants sont adjacentes suivant un axe Nord-Sud et le cadran Sud-Est en est totalement dépourvu. Il est aussi difficile de regrouper certaines communes entre elles au vu de leur taux de croissance parfois très différents (-0,82% /an à Seilhac contre 0,65%/an à Naves sur la période 2006-2008).

De plus, la définition d'un bourg structurant reste ambiguë. Il doit posséder une certaine importance en termes de population et d'activités à l'échelle de la communauté de communes mais aussi, et surtout, par rapport à ses communes limitrophes. Il serait donc peut-être plus judicieux de considérer des communes comme St-Martial-de-Gimel (488 habitants) ou encore Lagraulière (1 070 habitants) comme bourgs structurants au lieu de Chamboulive (1 259 habitants) par exemple, malgré leur poids démographique moins important, mais grâce à leur influence relative directe sur leurs communes voisines ; tout cela dans le but de créer un espace plus homogène structurellement et géographiquement parlant.

Enfin, le poids des communes d'accueil est toujours plus important vis-à-vis du pôle urbain, comme le montre les graphiques suivants. Le poids des bourgs structurants n'augmente que légèrement.



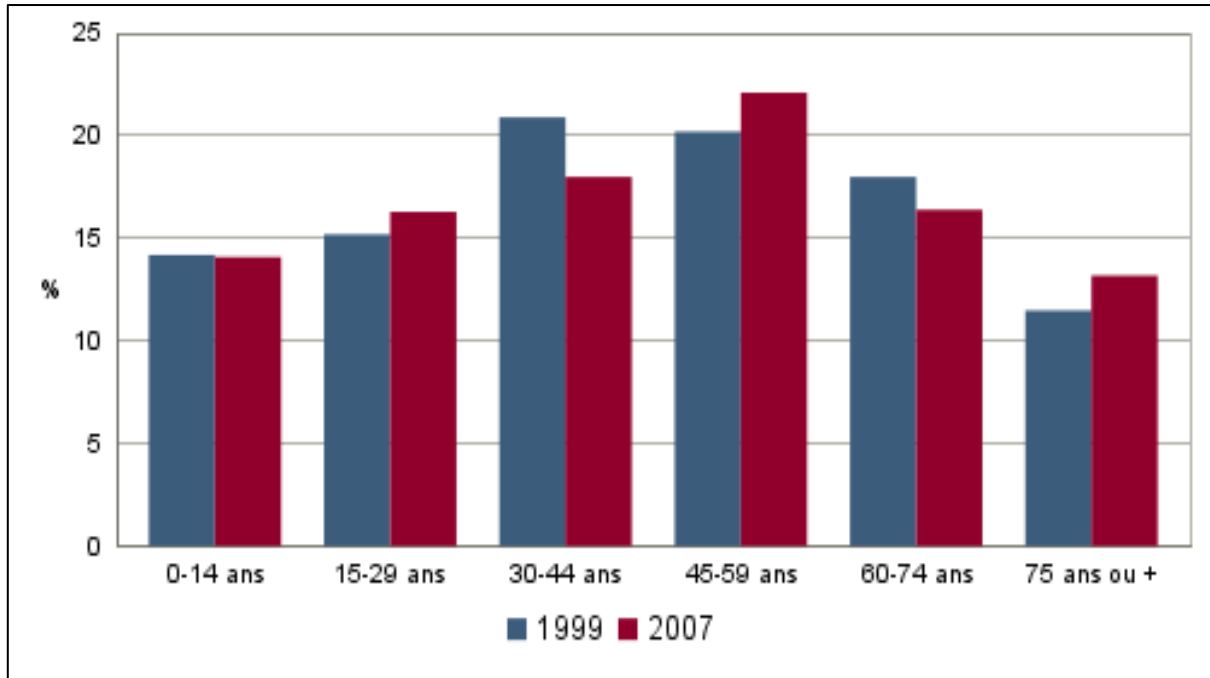
Graphique 3 : Répartition de la population en 1982 par strates ; Source : INSEE



Graphique 4 : Répartition de la population en 2008 par strates ; Source : INSEE

D. La pyramide des âges

La classe d'âges la plus représentée en 2007 sur le territoire est celle des 45-59 ans alors que la diminution la plus significative est celles de la classe des 30-44 ans (-3% environ).



Graphique 5: Evolution des classes d'âges entre 1999 et 2007; Source: INSEE

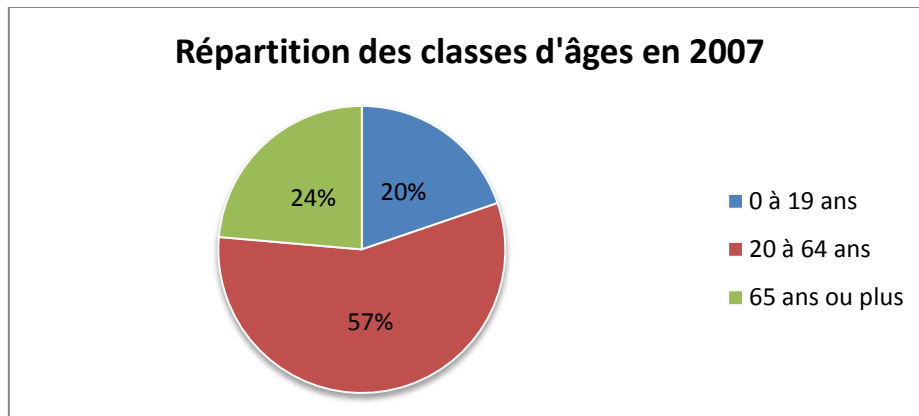
Le graphique met en avant trois phénomènes :

- Le recul de deux classes d'âges, les 0-14 ans et les 30-44 ans, soit les jeunes, jeunes couples et couples avec enfants.
- Une augmentation des 15-29 ans et des 45-59 ans, soit des actifs probablement attirés par le prix du foncier peu élevé sur le territoire des la communauté de communes ainsi que la facile accessibilité de Brive et Limoges.
- Une augmentation significative des plus de 75 ans (soit environ +2% de la population du territoire par rapport à 1999).

Le territoire de la communauté de communes est marqué par un vieillissement significatif de la population. Ce phénomène peut en partie être expliqué par le caractère à majorité rural du territoire, et de ce fait de sa faible attractivité pour les jeunes.

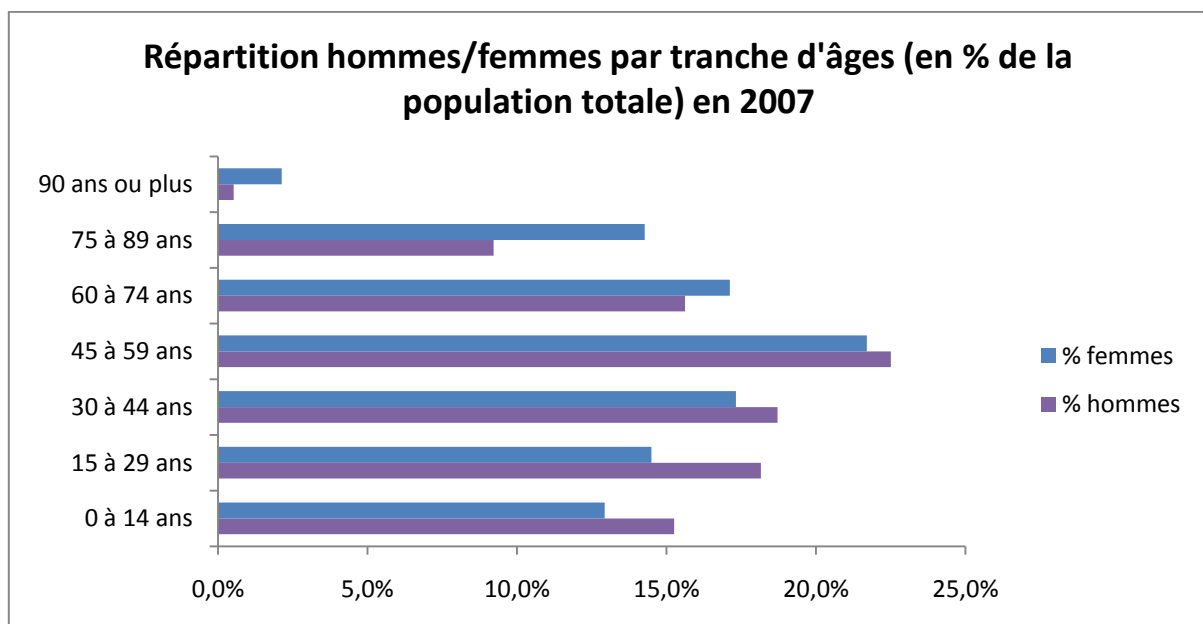
Certaines communes peuvent être qualifiées de plus vieillissantes dans la mesure où elles accueillent plus de 30% de plus de 65 ans : Beaumont, Chamboulive, Cornil, Corrèze, Espagnac, Pierrefitte et Saint Salvadour.

Le regroupement en trois classes accentue ce phénomène de disparité entre les différentes classes d'âges. On remarque notamment que la classe des plus de 65 ans est plus représentée que celle des moins de 19 ans.



Graphique 6: Répartition des classes d'âges en 2007; Source: INSEE

Les actifs (20-64 ans) sont majoritaires sur le territoire avec 57% de la population totale. Mais ce qui est particulièrement notable est que quasiment un quart de la population est retraitée.



Graphique 7: Répartition hommes/femmes par tranche d'âges (en % de la population totale) en 2007; Source: INSEE

Il peut être intéressant d'observer la répartition hommes/femmes par tranche d'âges. En effet, le graphique révèle que pour la tranche 0-59 ans le pourcentage d'hommes est plus élevé. Au-delà de cette tranche, la tendance s'inverse avec un pourcentage de femmes plus élevé. L'inversion de la tendance peut s'expliquer par la plus grande espérance de vie des femmes (78 ans pour les hommes contre 85 ans pour les femmes). Ce phénomène correspond à la tendance nationale. Cependant, quelques écarts sont à noter :

	Hommes		Femmes	
Tranche d'âges	CC	France	CC	France
0 - 14	15%	19%	13%	17%
15 - 29	18%	20%	15%	18%
30 - 44	19%	21%	17%	20%
45 - 59	23%	21%	22%	20%
60 - 74	16%	13%	17%	14%
75 - 89	9%	6%	14%	9%
90 +	1%	0%	2%	1%

Tableau 6: Comparaison Communauté de Communes/France des tranches d'âges en 2007; Source: INSEE

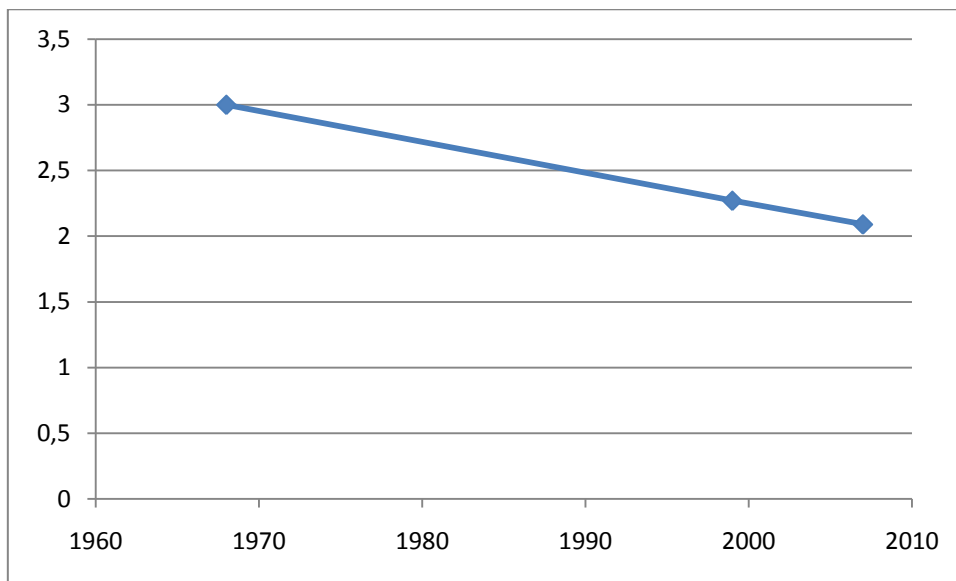
On remarque clairement dans le tableau ci-dessus que le territoire de la communauté de communes dénombre en moyenne moins de jeunes (0-44 ans) que la France. En effet, sur le territoire de la communauté de communes, 48% de la population a moins de 45 ans contre 58% pour la France. Ces données vont dans le sens du vieillissement de la population de la communauté de communes. Cet aspect de la population sera à prendre en compte pour l'adaptation des logements aux différents profils d'habitants.

E. Ménages et revenus

Evolution de la taille des ménages

Le desserrement des ménages est un phénomène national qui se caractérise par un besoin toujours plus important en logements pour un nombre d'habitants identique. En 1999, le nombre de personnes par ménages est de 2,27. Durant cette période, les estimations du SCoT prévoient une diminution de la taille des ménages pour atteindre environ 2,2 personnes par ménage à l'horizon 2016. Or, en 2007, celle-ci est de l'ordre de 2,09. Cette diminution très rapide s'explique aussi par l'augmentation relativement trop importante du nombre de ménages sur la période 1999-2006 par rapport à l'augmentation de la population. En effet, durant cette période où le taux de croissance démographique a été de 0,6% annuel, le nombre de ménages a augmenté de 1,14% par an. En termes de chiffres, la population des ménages est passée de 39 492 en 1999 à 40 483 en 2006, soit une augmentation de 991 habitants. Durant cette même période, le nombre de ménages est passé de 18 070 à 19 376, soit une augmentation de 1 306 ménages. Autrement-dit, en ne comptabilisant que la nouvelle population des ménages et les nouveaux ménages créés, la taille des ménages créés est de 0,76. C'est ce chiffre très bas qui fait baisser de manière considérable la taille des ménages sur l'ensemble du territoire.

Graphique 8:: La taille des ménages de 1968 à 2007; Source: INSEE

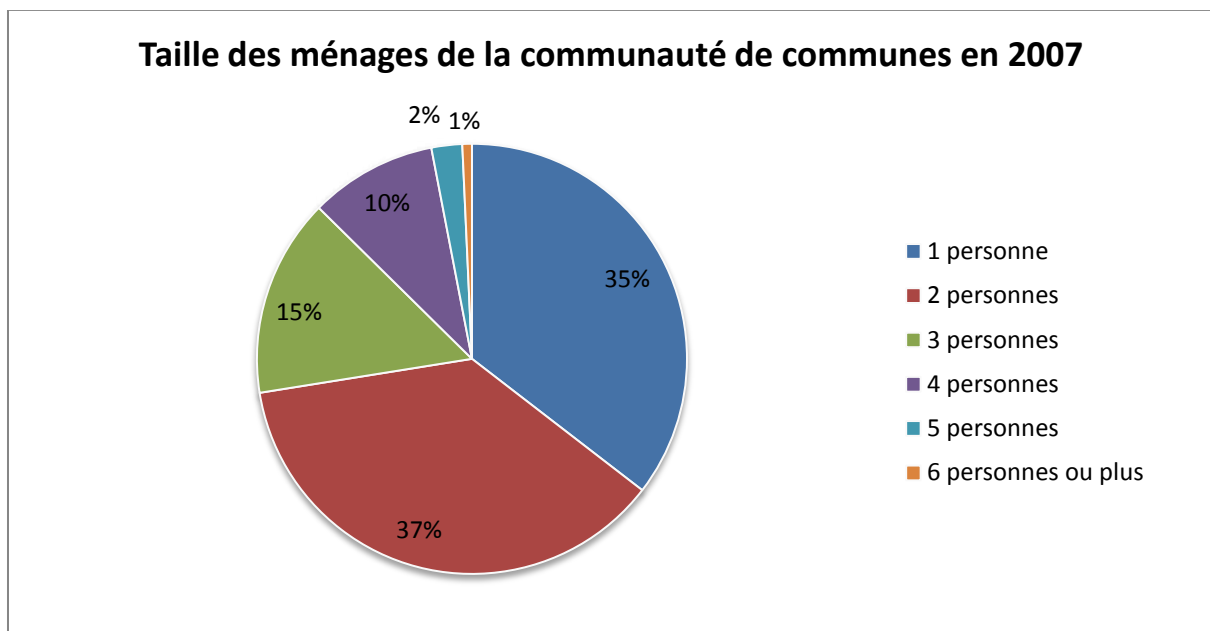


Les prévisions à la baisse de la taille des ménages étant déjà dépassées, il est fort probable que la limite soit proche voire déjà atteinte et que l'on se dirige vers une stabilisation de la taille des ménages. Ainsi, le nombre de nouveaux logements envisagés par le SCoT dus simplement à la diminution de la taille des ménages devrait lui aussi être revu à la baisse en raison de son impact moins important que prévu.

Les ménages sur le territoire

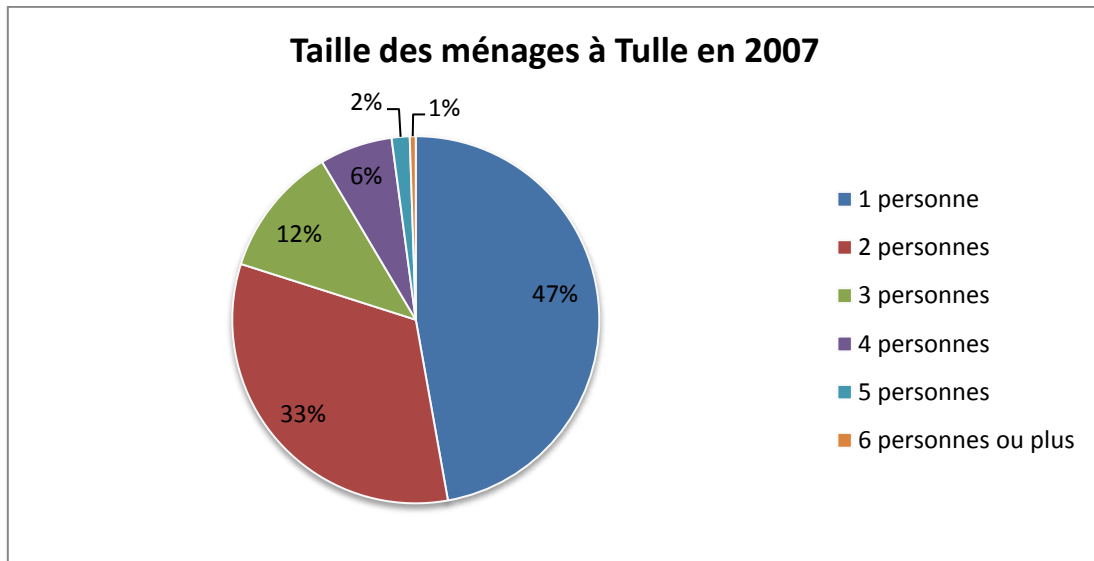
En 1999, le territoire compte 18 070 ménages, en 2006 il en compte 19 233, ce qui représente une croissance de plus de 8% sur la période. Cependant le nombre de ménages en 2007 est de 19 376 alors que la population n'a cessé d'augmenter ces dernières années. Cette donnée va dans le sens du phénomène national de desserrement des ménages.

Le territoire est essentiellement constitué de petits ménages ce qui tend à augmenter le nombre des résidences principales (car ce nombre est égal au nombre de ménages).

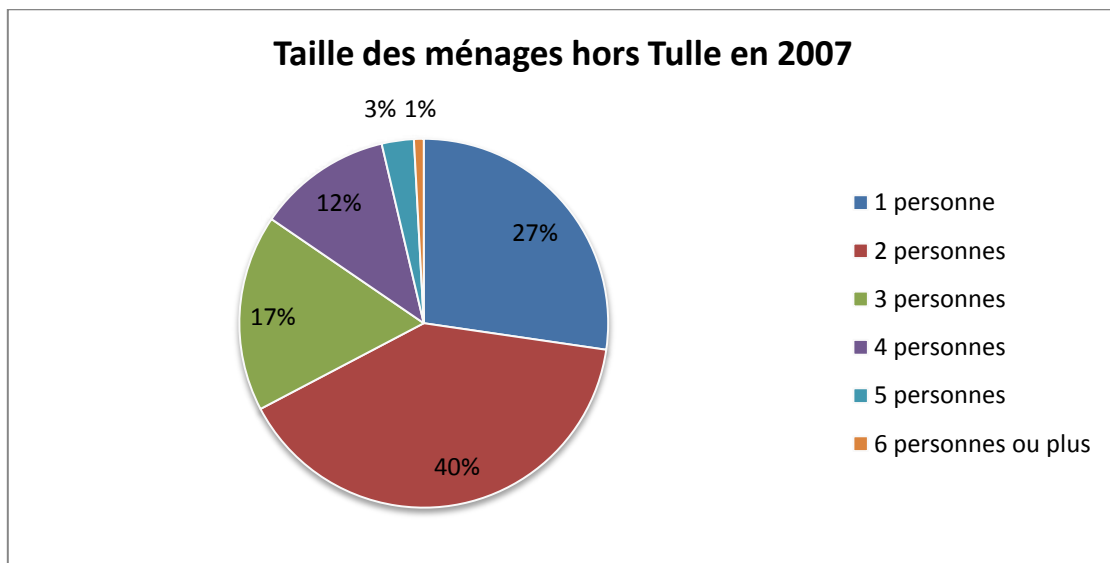


Graphique 9: Taille des ménages de la communauté de communes en 2007; Source: INSEE

Tulle représentant plus d'un tiers de la population totale du territoire considéré, son poids sur la taille des ménages de la communauté de communes n'est pas négligeable.

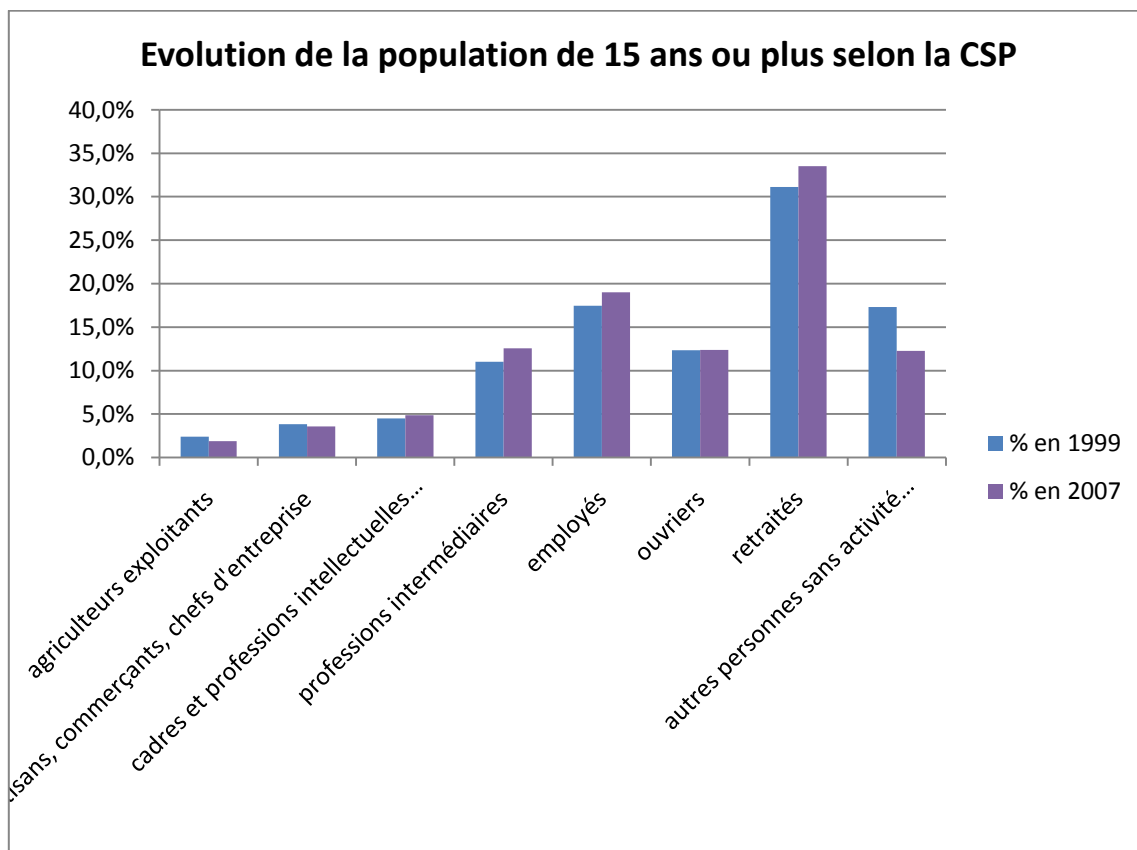


Graphique 10: Taille des ménages de la communauté de communes en 2007; Source: INSEE



Graphique 11: Taille des ménages hors Tulle en 2007; Source: INSEE

La commune de Tulle accueille principalement des ménages de 1 ou 2 personnes, hors Tulle, le territoire concentre toujours une majorité de petits ménages mais cette fois ce sont les ménages de 2 personnes les plus importants. De plus, on constate que la part des grands ménages (≥ 3 personnes) est plus importante hors Tulle ce qui signifie probablement que les familles préfèrent habiter en périphérie de Tulle ou alors plus à proximité de Brive et des axes routiers principaux pour posséder un logement de type pavillon avec terrain.

Les revenus des ménages

Graphique 12: Evolution de la population de 15 ans ou plus selon la CSP; Source: INSEE

Les retraités sont la catégorie la plus représentée des catégories socioprofessionnelles, en augmentation entre les deux recensements passant de 31,1% à 33,5%. On constate aussi une augmentation dans les classes moyennes (employés, ouvriers). Ceci montre bien que la part de ménages modestes est en augmentation et que la population s'appauvrit.

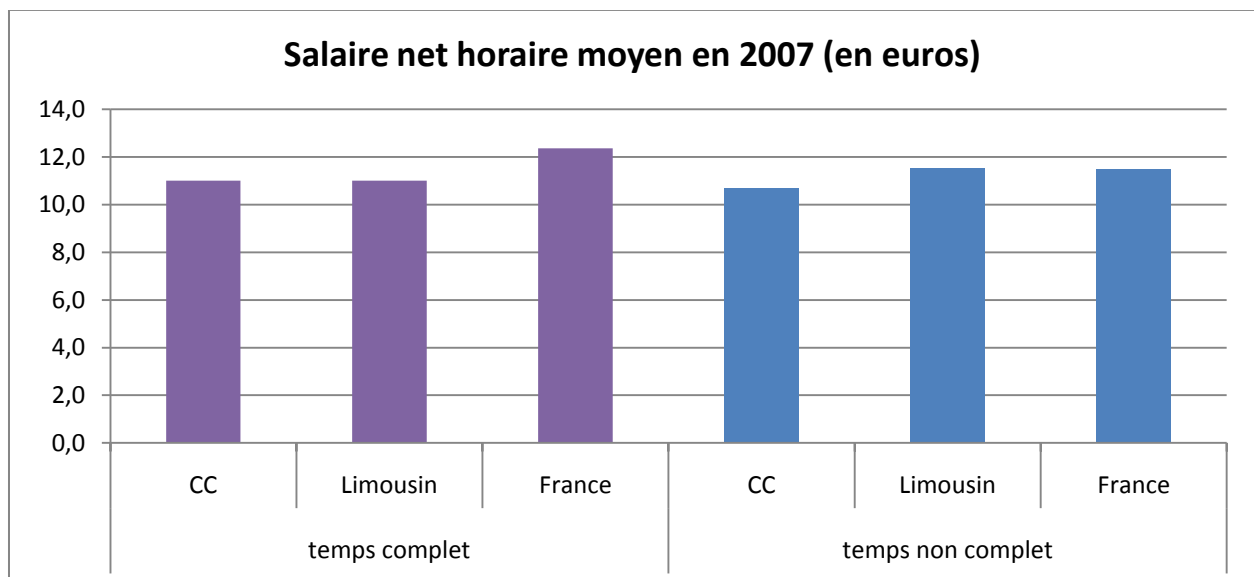
En 2008 le nombre de foyers imposés dépasse 53% ce qui se situe au-dessus de la région Limousin mais légèrement en dessous de la moyenne nationale.

	CC	Limousin	France
Nombre de foyers imposés	53%	49%	54%

Tableau 7: Comparaison du nombre de foyers imposés en 2007; Source: INSEE

Cependant, il est intéressant d'observer le salaire horaire net moyen du territoire de la communauté de communes.

En effet, on peut facilement remarquer que le salaire horaire net moyen sur la communauté de communes est inférieur à celui de l'ensemble du Limousin ainsi qu'inférieur de quasiment 1 euro à celui de la France. Ceci peut s'expliquer par le fait que le territoire possède de fortes caractéristiques rurales (intérêts écologique et paysager forts, intensification de l'agriculture à l'Ouest du territoire de la communauté de communes, relief de basse montagne avec plateaux, éclatement de l'habitat en hameaux) d'où une part plus importante de l'agriculture et de l'industrie, mais principalement par le fait que ce sont les classes moyennes voire très modestes qui sont les plus représentées sur le territoire (employés, ouvriers, retraités et personnes sans activités professionnelles).



Graphique 13: Salaire net horaire moyen en 2007 (en euros); Source: INSEE

Les données extraites des fichiers FILOCOM montrent que, en 2007, 75% des ménages de la Communauté de Communes dont les revenus sont connus ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds HLM (68% annoncé dans le PAC) et 35% ont des revenus inférieurs à 60% de ces mêmes plafonds soit accessible à du logement très social, contre respectivement 62% et 34% en 1999. La tendance actuelle est donc à l'augmentation du nombre de ménages très modestes mais aussi à l'augmentation du nombre de ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds HLM.

Ces différentes sources de données mettent en évidence un certain appauvrissement des ménages de la Communauté de Communes.

Les points clés de l'analyse démographique du territoire

Depuis les années 2000 et d'après les données INSEE, la population de la communauté de communes n'a cessé d'augmenter pour atteindre en 2008 42 491 habitants. Mais la croissance s'essouffle avec un taux de croissance annuel de 0,3%.

L'analyse démographique a montré que la projection de population ainsi que le découpage en trois strates (pôle urbain, bourgs structurants, bourgs d'accueil) du SCoT pouvait être revus. En effet, l'augmentation de population doit être revue à la baisse à cause du taux de croissance annuel actuel (0,3% contre 0,45% pour le SCoT dans l'hypothèse basse). En ce qui concerne les strates, elles s'imposent au PLH. Mais quelques modifications (Laguette pourrait intégrer le pôle urbain, Chameyrat comme bourg structurant ou encore une commune du Sud-Est aussi comme bourg structurant car cette partie du territoire en est dépourvue ; Saint-Martial-de-Gimel par exemple) pourraient permettre de créer un territoire plus homogène en terme de développement.

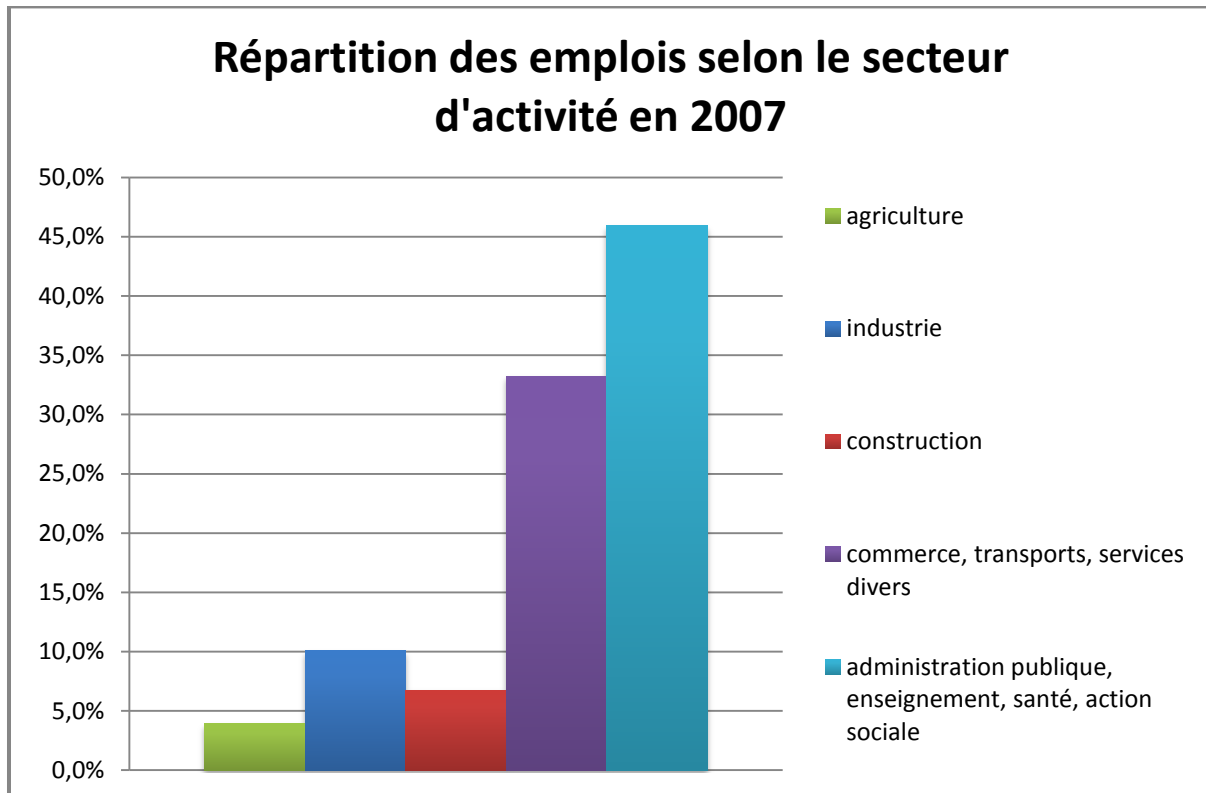
En plus d'une population vieillissante et d'une diminution du nombre de personnes par ménage, le territoire tend vers une paupérisation de la population. L'accentuation du solde naturel négatif aggrave le phénomène de ralentissement voire de perte de population.

Au moins un objectif uniquement lié à la démographie serait notamment celui d'attirer une population jeune sur le territoire, ce qui soulève un autre enjeu : développer l'attractivité grâce à des actions sur l'emploi.

III. L'Emploi

A. Etat des lieux de l'emploi sur le territoire de la communauté de communes

Le domaine de l'emploi est très lié à celui de l'habitat, notamment sur les points suivants : localisation des bassins d'emploi et des bassins de vie, déplacements domicile-travail, secteur d'activité et type de logement.

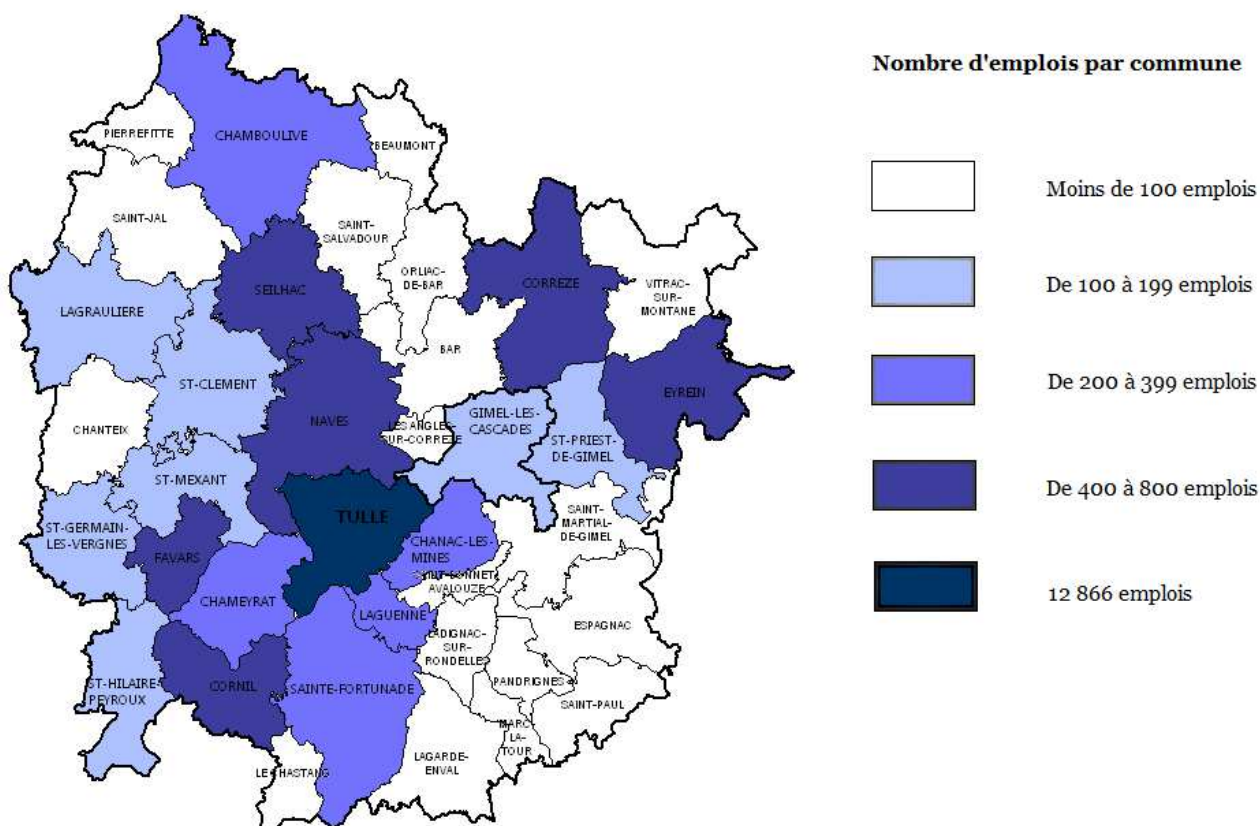


Graphique 14: Répartition des emplois selon le secteur d'activité en 2007; Source: INSEE

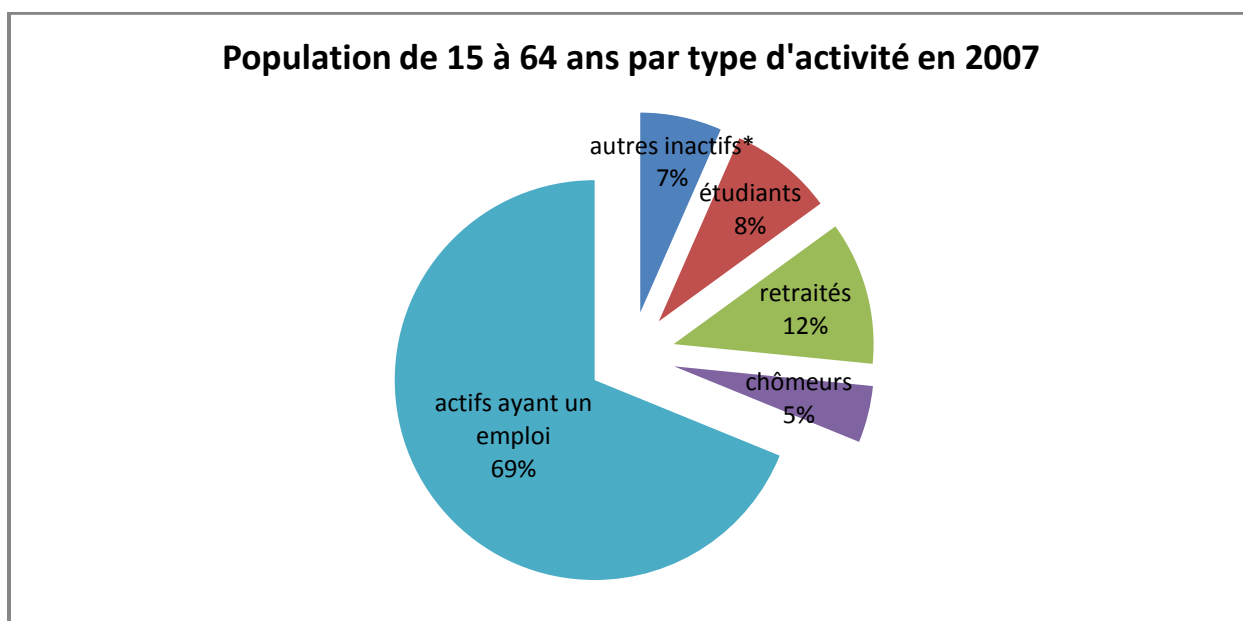
Le graphique révèle que le secteur tertiaire prédomine sur les autres secteurs d'activité avec plus de 80% de l'ensemble des emplois.

Tulle est la préfecture de la Corrèze et le siège du Conseil Général se trouve sur son territoire communal, on remarque donc que la fonction publique emploie le plus grand nombre de personnes sur le territoire de la communauté de communes. Cependant, avec le transfert de certains services de l'Etat sur Brive, la communauté de communes risque de perdre un certain nombre d'emplois dans ce secteur. Il faut donc prendre cet aspect en compte car il aura sans aucun doute un impact sur l'économie du territoire ainsi que sur le logement.

LA REPARTITION DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE



Carte 8: Répartition de l'emploi sur le territoire; Source: INSEE



Graphique 15: Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2007; Source: INSEE

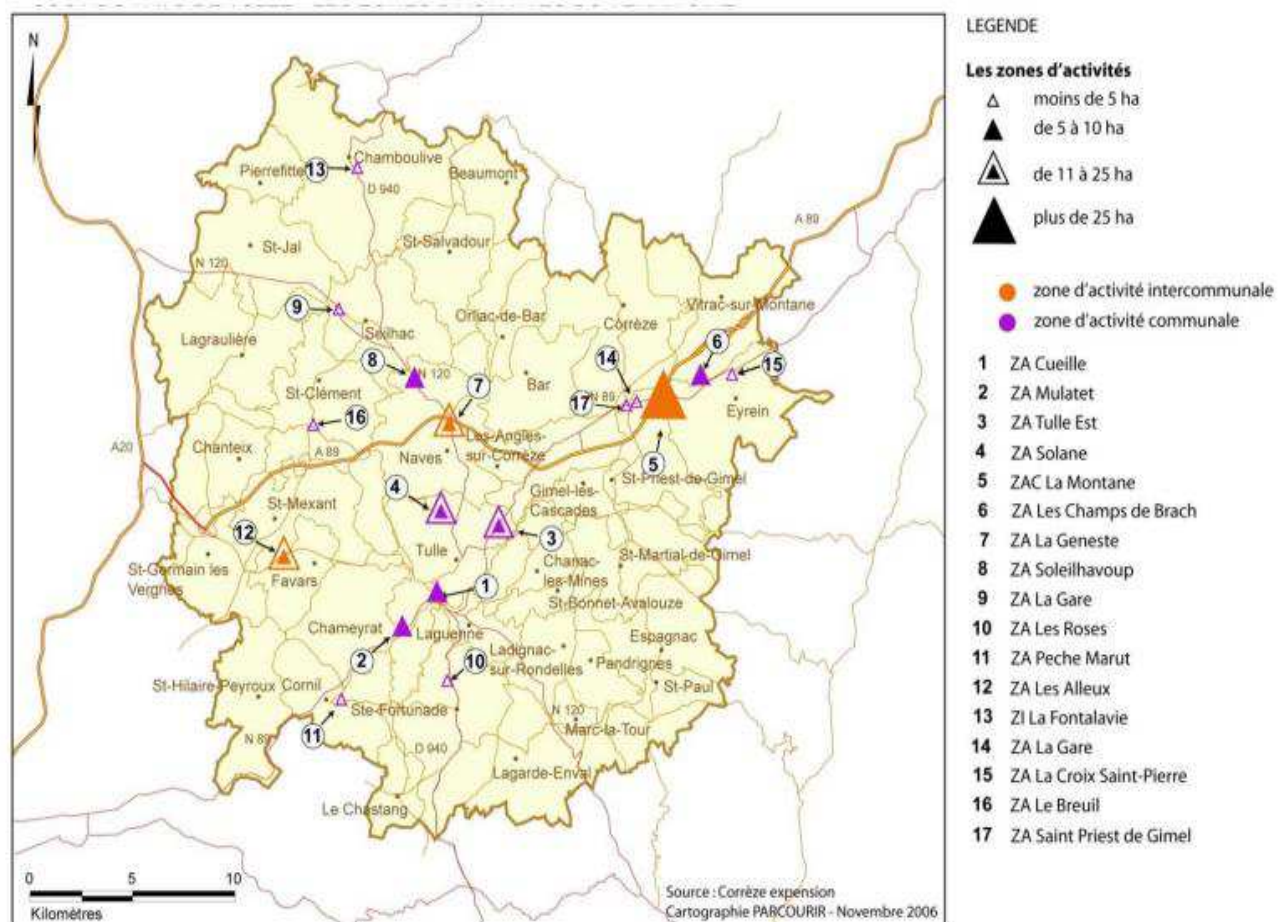
*On définit conventionnellement les inactifs comme les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler, etc.

En 2007, le nombre de chômeurs sur l'ensemble de la population du territoire s'élève à 1191, soit un taux de chômage de 6,2%. En comparaison, le taux de chômage en 2007 de la population de 15 à 64 ans en France métropolitaine est de 11%. Ces chiffres montrent bien que le territoire est actif en dépit d'un appauvrissement de la population. C'est probablement en partie cette activité sur le territoire qui attire les populations.

B. Les bassins d'emploi du territoire

La majeure partie des emplois est localisée dans des bassins d'emploi. Cependant, ceux-ci sont inégalement répartis sur le territoire et certains connaissent même des grandes difficultés à se développer (notamment la ZAC La Geneste à Naves et la ZAC La Montane à Eyrein).

La taille moyenne des surfaces gérées va en augmentant : les communes gèrent plutôt les zones de proximité (8ha en moyenne), les communautés de communes gèrent les zones intermédiaires (14 ha en moyenne) enfin les SYMA qui gèrent les zones de gamme supérieure (40 ha en moyenne).



Carte 9: Localisation des zones d'activités; Source: Corrèze Expansion

Commune	Nom	Surface totale (en ha)	Surface disponible (en ha)	Nombre de lots total	Nombre de lots disponibles	Taux de remplissage (calculé sur la base des lots disponibles)
Chamboulive	ZI La Fontalavie	3	1	5	3	40%
Cornil	ZA Peche Marut	1	0,2	6	0	100%
Corrèze	ZA La Gare	2	0	4	0	100%
Eyrein	ZAC La Montane	51,9	25	18	13	28%
Eyrein	ZA Les Champs de Brach	8	0	15	11	27%
Eyrein	ZA La Croix Saint-Pierre	1	0	12	9	25%
Favars	ZAC Les Alleux	11,6	6,3 (extension)	8	0	100%
Naves	ZA Soleilhavoup	5	0,5	10	3	70%
Naves	ZAC La Geneste	28	2,3	12	5	58%
Saint-Clément	ZA Le Breuil	1	0	4	2	50%
Sainte-Fortunade	ZA Les Roses	0,3	0	5	0	100%
Saint-Priest-de-Gimel	ZA Saint-Priest-de-Gimel	1,4	0	7	1	86%
Seilhac	ZA La Gare	0,4	0	3	0	100%
Tulle	ZA Mulatet	8,7	0	28	3	89%
Tulle	ZA Cueille	5	0	33	0	100%
Tulle	ZA Solane	11	0	24	1	96%
Tulle	ZA Tulle Est	11	0	22	0	100%

Naves comprend une future ZA à aménager si preneur (10 ha).

Tableau 8: Inventaire des zones d'activités; Source: Corrèze Expansion

Corrèze Expansion est un organisme qui fait le lien entre les ZA et les entreprises pour permettre à ces dernières de trouver un lieu d'implantation. De ce fait, nous n'avons pris en compte que les zones les plus importantes, c'est-à-dire qui sont déjà occupées. Mais il existe des réserves foncières destinée à devenir des ZA mais celles-ci sont dans l'attente que des entreprises viennent s'y implanter.

Tulle concentre le plus de zones d'activités ce qui en fait le premier bassin d'emploi du territoire (cf. carte 8 : La répartition de l'emploi sur le territoire). En dehors du pôle urbain, on peut remarquer que six des sept bourgs structurants possèdent au moins une zone d'activités (Naves en possédant deux). D'autres communes comme Favars, Saint-Priest-de-Gimel et Eyrein possèdent eux aussi une ou plusieurs zones d'activités ; elles profitent de la présence d'axes de communication importants comme l'A89 qui permet de rejoindre l'A20 ou d'aller en direction de Clermont-Ferrand. Les zones d'activités des bourgs structurants suivent le même schéma : elles s'organisent le long des axes de communication. Cependant, en dehors de Tulle, on peut constater des divergences entre la superficie des zones et le nombre d'entreprises qu'elles contiennent ; notamment pour la ZAC La Geneste à Naves et la ZAC La Montane à Eyrein. Ces deux zones ont des superficies largement supérieures aux autres mais présentent des taux de remplissage relativement faibles par rapport à leur taille. Cela montre la difficulté du territoire à attirer les entreprises d'où d'importants

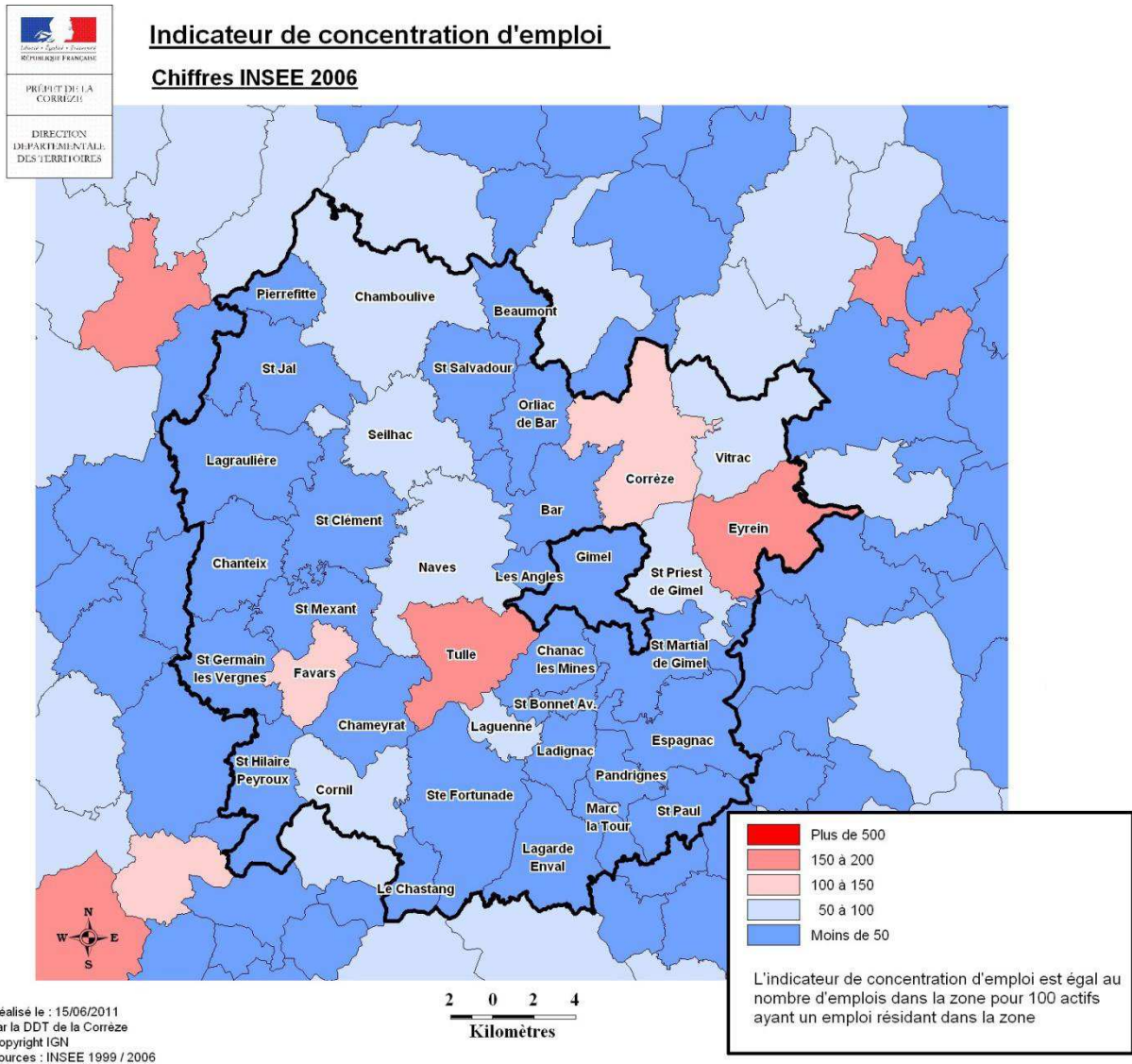
déséquilibres sur le territoire de la communauté de communes. À l'exception du pôle urbain qu'est Tulle, les bassins d'emploi semblent avoir du mal à se développer en dépit de la présence d'importants axes autoroutiers. De cette caractéristique du territoire résulte un certain statisme qui constitue une barrière à son développement.

Le diagnostic de la Démarche Collective Territorialisée vient corroborer cette analyse. Le marché de l'emploi a connu une stabilité jusqu'en 2006 mais tend à se fragiliser depuis la crise. En dehors de Tulle, le territoire de la communauté de communes compte 13 locaux professionnels vacants. La ville de Tulle quant à elle en compte 80 soit un taux moyen de vacance de 12,9% en 2010 contre 15% en 2002. Les politiques de rénovation urbaine engagées ainsi que les différents dispositifs de redynamisation et de restructuration du commerce et de l'artisanat ont permis une rénovation de l'environnement commercial et artisanal qui a directement influé sur la baisse du taux de vacance. Cependant, il existe des obstacles qui freinent voire empêchent la commercialisation des locaux :

- La mise en conformité des locaux, un bon nombre de locaux étant vétustes et peu adaptés à la demande.
- De prix de location ou de vente surévalués par les propriétaires par rapport au marché
- Le refus de certains propriétaires de remettre leur bien sur le marché
- Les cas d'indivision
- Les situations de liquidation judiciaire qui bloquent pendant plusieurs années parfois.
- Les difficultés pour trouver les propriétaires de certains locaux abandonnés, 16 % des propriétaires de locaux professionnels vacants restent non identifiés malgré les démarches qui peuvent être faite auprès du service urbanisme de la Ville ou du centre des impôts fonciers.

De plus, une enquête barométrique réalisée par les CCI de Brive et Tulle-Ussel début 2010 a mis en avant des chiffres d'affaire 2009 à la baisse avec des prévisions contrastés selon les secteurs et les entreprises. On note aussi une pression concurrentielle importante en 2009 considérée comme « forte » ou « très forte » pour 62,5% des entreprises interrogées.

En parallèle, les études menées par la DDT viennent appuyer les remarques précédentes, c'est-à-dire que les zones d'activités présentent un taux de remplissage assez faible à l'exception des celles de Tulle. Les données fournies par l'Unité Analyse et Connaissance des Territoires (UACT) confirment que l'emploi se concentre majoritairement à Tulle ainsi que sur la plupart des bourgs structurants (Chamboulive, Seilhac, Naves, Cornil, Laguenne, Corrèze) mais aussi notamment Eyrein et Favars. La carte ci-après montre bien les disparités du territoire en termes d'emploi : une forte concentration dans le pôle urbain et au Nord-Est du territoire.



Carte 10: Indicateur de concentration d'emploi; Source: DDT Corrèze

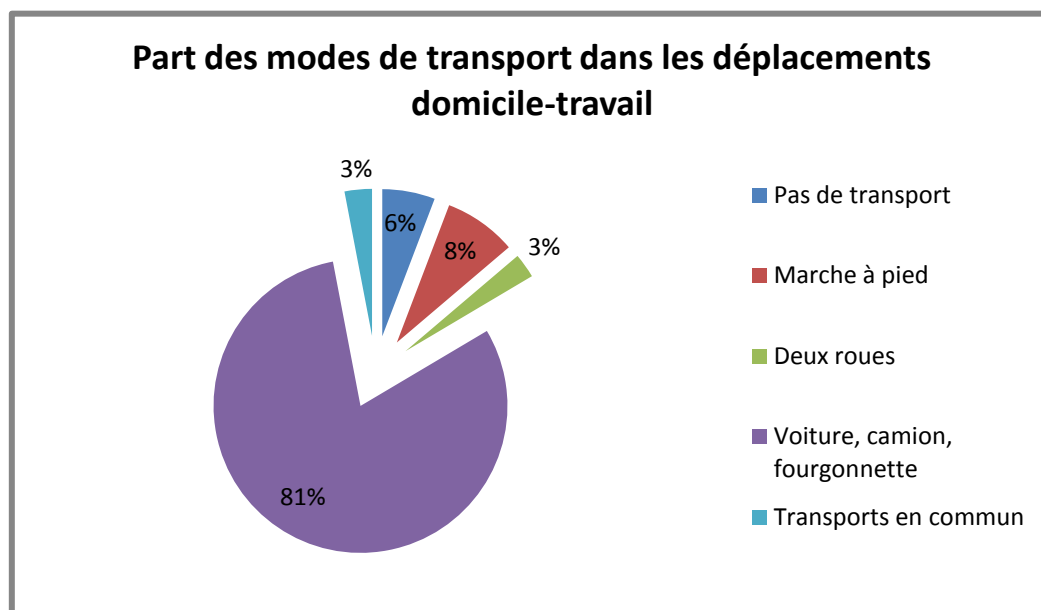
Bien que les zones d'activités du territoire de la CCTCC semblent rencontrer des difficultés, c'est sur ce même territoire que leur gestion semble la plus équilibrée au regard de l'ensemble du département de la Corrèze. En effet, les plus petites zones d'activités sont gérées par les communes, celles de taille intermédiaire sont prise en charge par la communauté de commune, et les grandes sont gérées par la SYMA (ZA La Montane pour la CCTCC). Cette hiérarchisation n'est pas présente sur l'ensemble de la Corrèze entraînant un développement plus anarchique des zones d'activités

En se basant sur ces données, il est facile de penser que la population viendrait se concentrer dans le pôle urbain ou à ses proches alentours ; ce qui amènerait à réfléchir de façon nouvelle sur le logement. On voit ainsi que la stratégie qui doit être menée sur le logement est influencée par la localisation des bassins d'emploi mais aussi des bassins de vie. A l'inverse, le recentrage des logements à proximité des emplois existants pourrait permettre une hypothétique attraction d'entreprises sur les zones d'activités.

Les bassins de vie correspondent en partie aux strates des bourgs structurants et du pôle urbain définis par le SCOT car ce sont les communes qui offrent le plus de commerces et de services. Mais ceci est à lier avec l'analyse démographique qui a montré que ces strates pouvaient être en partie contestées.

C. Emploi et déplacements

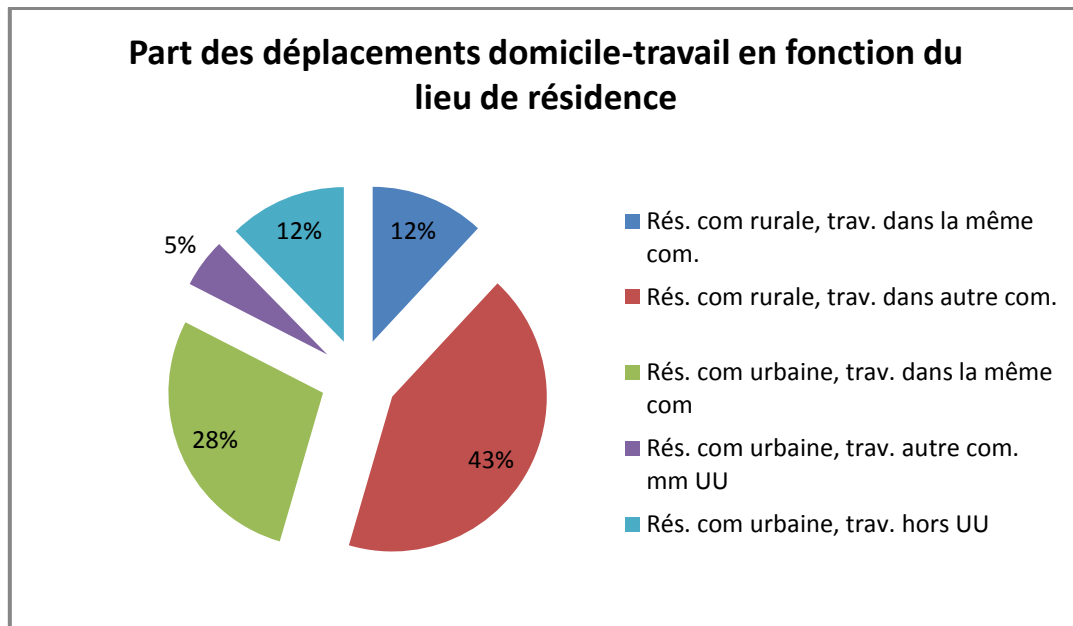
La décision d'accepter un emploi peut parfois se faire en fonction de sa localisation et inversement, le choix d'un logement peut se faire selon sa proximité au lieu de travail. C'est pourquoi le lien entre emploi et déplacements est fort et qu'il ne doit pas être négligé.



Graphique 16: Part des modes de transport dans les déplacements domicile-travail; Source: INSEE

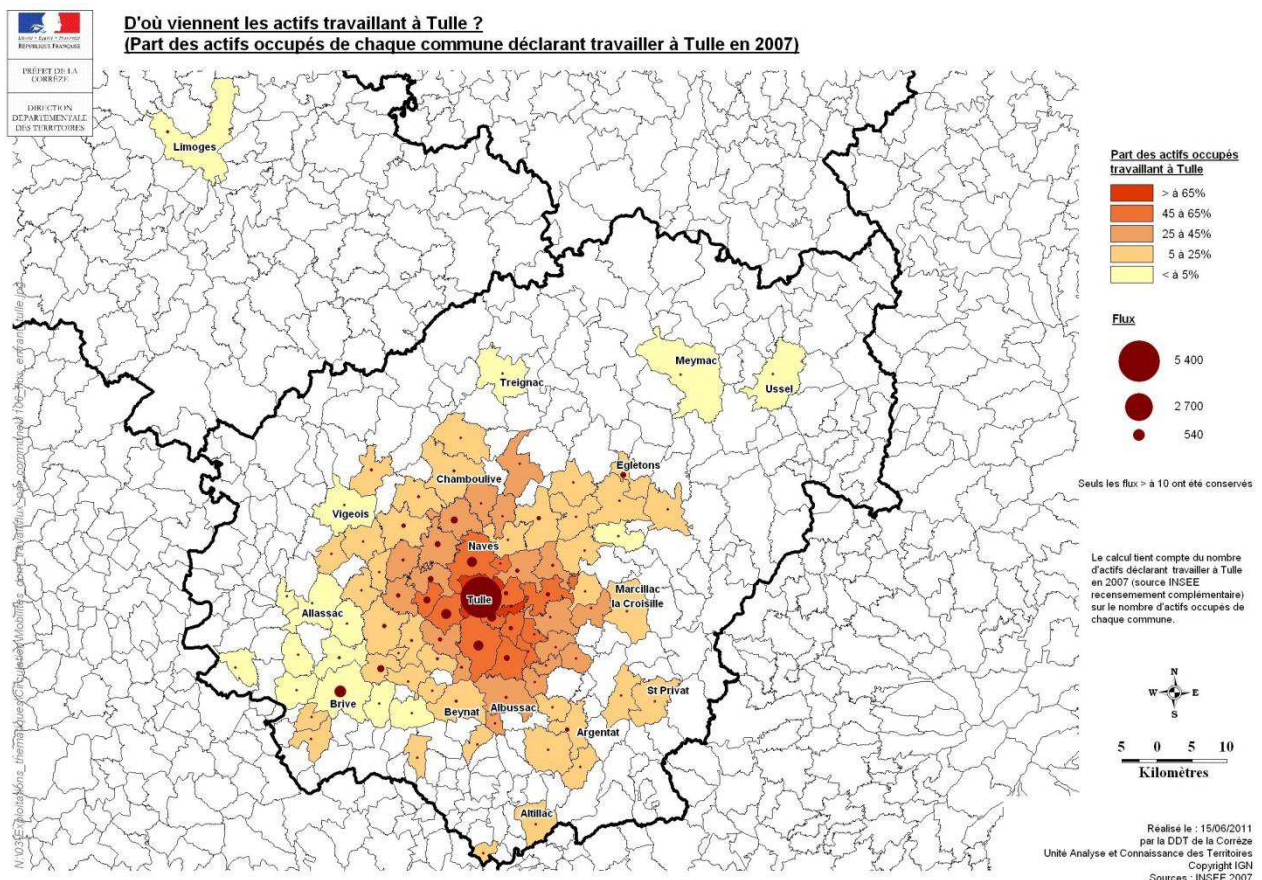
L'importante part des déplacements en voiture, camion, fourgonnette est due au caractère rural du territoire, au relief difficile, ainsi qu'à un faible développement des réseaux de transports en commun. En effet le réseau de transports urbains ne couvre que la commune de Tulle et celle de Laguenne. Il existe aussi un réseau de transports intercommunaux (cf. partie Occupation de l'espace).

Comme le montre le graphique suivant, le nombre et l'ampleur des déplacements domicile-travail vient du fait que la majorité de la population réside dans une commune rurale et travaille dans une autre commune.

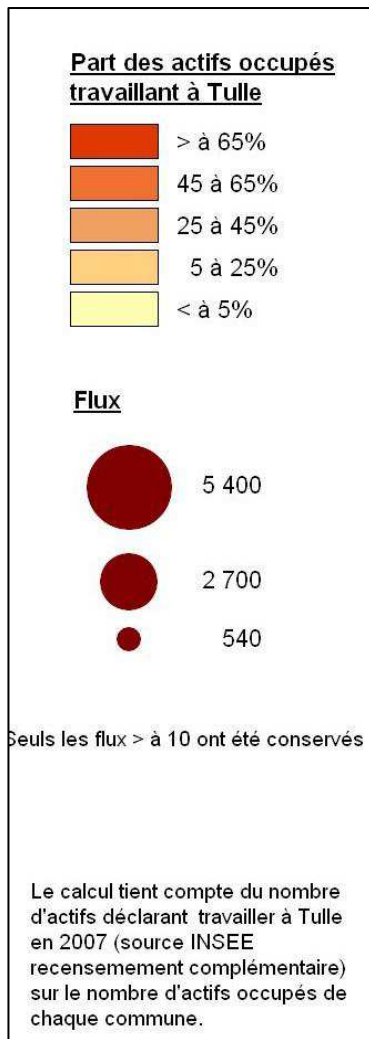


Graphique 17: Part des déplacements domicile-travail en fonction du lieu de résidence; Source: INSEE

Moins de 40% des déplacements domicile-travail sont intra-communaux. Cet aspect des déplacements est lié à l'inégale répartition des bassins d'emploi sur le territoire de la communauté de communes. Il faudra donc étudier l'éventualité de rapprocher les logements des bassins d'emploi dans un souci de réduction du trafic routier et de développement durable.



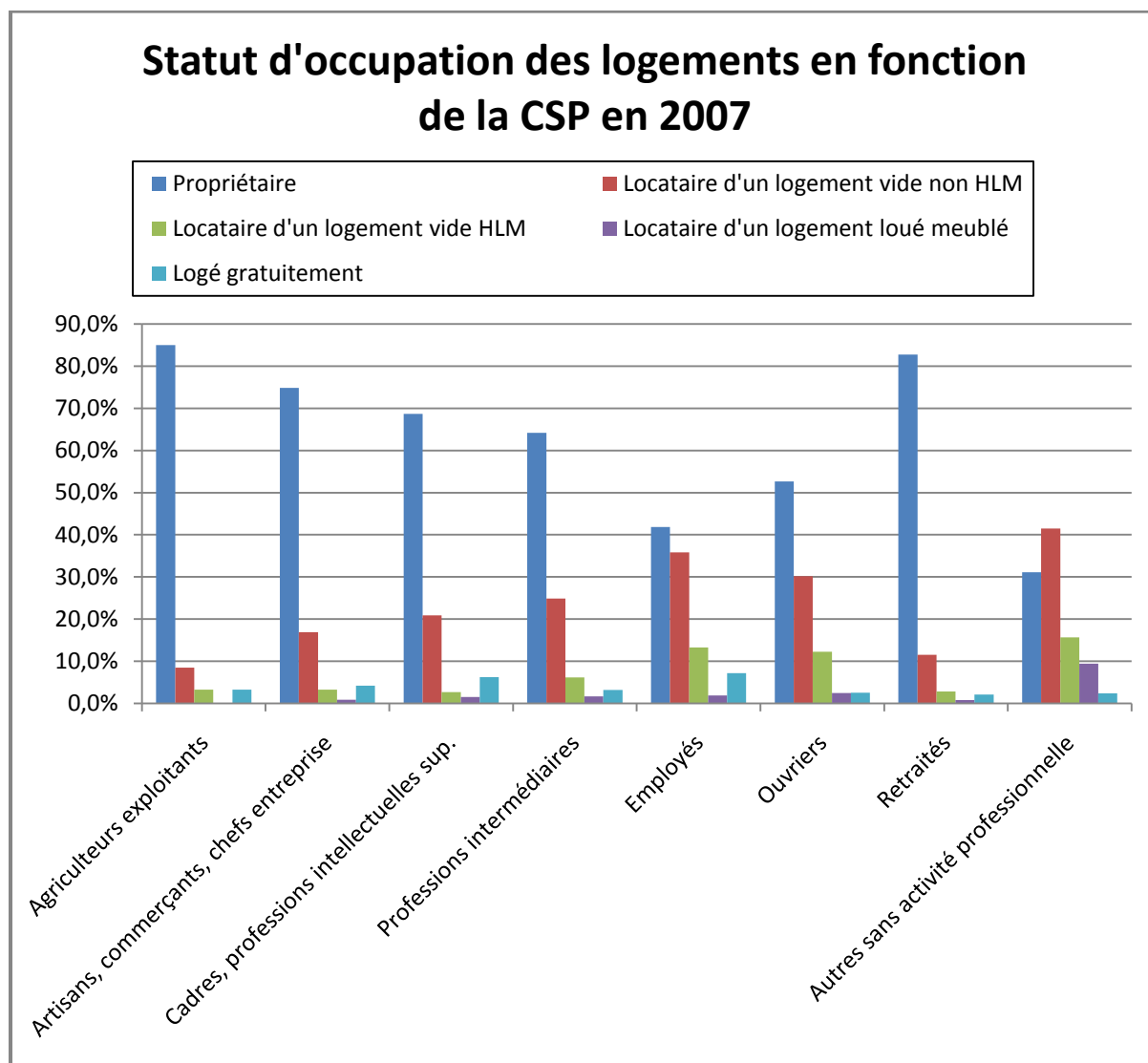
Carte 11: Flux entrant d'actifs travaillant à Tulle; Source: DDT Corrèze



Les flux entrants d'actifs travaillant à Tulle sont très importants. On peut constater que la provenance des actifs se décompose en quatre types. On constate tout d'abord une première couronne qui concerne principalement les communes limitrophes de Tulle (distance inférieure ou égale à 10 km) avec une part d'actifs travaillant à Tulle supérieure à 45% ; puis une deuxième couronne (à 15-20 km) avec une part d'actifs de 25 à 45% et une troisième couronne (à 25-30 km) avec une part d'actifs de 5 à 25%. Enfin, à plus de 30 km, on trouve certaines communes avec moins de 5% des actifs qui viennent travailler à Tulle. Ce sont principalement des communes importantes du département (Ussel, Meymac, Treignac, Brive) mais aussi de la région avec certains actifs en provenance de Limoges. La provenance des actifs travaillant à Tulle est donc très diverse et peut aussi être très éloignée. De ce fait, la distance engendre des coûts importants de déplacement qui est un enjeu particulièrement lié à la localisation des logements.

D. Lien emploi-logement

Précédemment, nous avons pu montrer que l'emploi possède un lien direct avec le logement ; que ce soit sur le plan des revenus ou encore sur celui des déplacements. Le document suivant nous donne le type d'occupation des logements pour les différentes catégories socioprofessionnelles.



Graphique 18: Statut d'occupation des logements en fonction de la CSP en 2007; Source: INSEE

Ce graphique montre que tous les secteurs d'activités n'ont pas le même accès au logement à cause de différences de revenus parfois fortes. Bien que le territoire concentre deux tiers de propriétaires, le parc locatif n'en reste pas moins important. En effet, 67% des personnes sans activité professionnelle habitent dans des logements locatifs. Les catégories socioprofessionnelles qui louent le plus sont les personnes sans activité professionnelle, les employés et les ouvriers. Ces données donnent des indications sur les logements qui seront nécessaires.

Catégorie Socioprofessionnelle	Total locatif en 2007
Agriculteurs exploitants	12%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	21%
Cadres, professions intellectuelles sup.	25%
Professions intermédiaires	33%
Employés	51%
Ouvriers	45%
Retraités	15%
Autres sans activité professionnelle	67%
Ensemble	30%

Tableau 9: Pourcentage de locatif en fonction de la CSP en 2007; Source: INSEE

Les points clés de l'analyse emploi

La majorité de l'emploi du territoire se concentre à Tulle, en faisant le principal bassin d'emploi et de vie du territoire de la communauté de communes. Cet aspect de l'emploi relègue les communes alentours à un rang nettement inférieur sur le plan du nombre d'emploi et du développement économique. Les communes les plus éloignées peuvent alors être considérées comme des bourgs-dortoir ou comme l'a défini le SCOT, des communes d'accueil (c'est-à-dire des communes où la population ne fait qu'habiter).

Les zones d'activité du territoire sont réparties de façon inégale. De plus, certaines zones n'ont pas su attirer les entreprises sur leur territoire causant ainsi leur déclin. La concentration des plus importantes zones d'activités sur Tulle en fait le pôle majeur de l'économie du territoire. Cependant, ce phénomène de concentration peut aussi porter préjudice au territoire car on constate que certains services publics se déplacent vers Brive diminuant ainsi le nombre d'emplois.

La concentration de l'emploi et l'inégale répartition des zones d'activités ont un impact fort sur les déplacements domicile-travail. De plus, les caractéristiques morphologiques du territoire font qu'il est difficile de se déplacer autrement qu'en véhicule motorisé. L'objectif serait alors de réduire soit le nombre de déplacements (covoiturage ou un développement plus important des transports collectifs par exemple), soit la distance de ces déplacements (logements à proximité des bassins d'emplois).

Les catégories socioprofessionnelles sont un des facteurs de détermination du type de logement nécessaire. Ceci est dû à des différences de revenus et de situations familiales. Le parc locatif est une composante essentielle du territoire avec plus de 30% de la population y logeant mais seulement 6,7% dans des logements HLM.

IV. L'habitat

A. Les données générales du logement

	Nombre total de logements en 1999	Nombre total de logements en 2007	Evolution du nombre de logements
Bourgs structurants	5 320	5 983	+ 663 (+12,5%)
Communes d'accueil	7 704	8 396	+ 692 (+9%)
Tulle	9 165	9 572	+ 407 (+4,5%)
Total	22 189	23 951	+ 1 762 (8%)

Tableau 10: Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2007 ; Source: INSEE

Les nouveaux logements se situent principalement sur les bourgs structurants et les communes d'accueil, avec une hausse du nombre total de logements plus importante pour les bourgs structurants (+12,5%). Les habitants préfèrent donc s'éloigner du pôle urbain, pour bénéficier des avantages qu'offrent les communes périurbaines (parcelles et résidences plus grandes, cadre de vie plus agréable).

Communes d'accueil	Nombre total de logements en 2007
Angles sur Corrèze	52
Bar	217
Beaumont	98
Chameyrat	796
Chanac les Mines	262
Chanteix	324
Espagnac	296
Eyrein	323
Favars	448
Ladignac-sur-Rondelles	207
Lagarde-Enval	404
Lagraulière	662
Le Chastang	178
Marc-la-Tour	109
Orliac-de-Bar	167
Pandriges	120
Pierrefitte	66
Saint-Bonnet-Avalouze	116
Saint-Clément	592
Saint-Germain-les-Vergnes	491
Saint-Hilaire-Peyroux	450
Saint-Jal	408
Saint-Martial-de-Gimel	311
Saint-Mexant	497
Saint-Paul	168
Saint-Priest-de-Gimel	252
Saint-Salvador	245
Vitrac-sur-Montane	137
Moyenne	300

Tableau 11: Nombre total de logements des communes d'accueil par commune en 2007; Source: INSEE

Bourgs structurants	Nombre total de logements en 2007
Chamboulive	759
Cornil	577
Corrèze	811
Laguenne	797
Naves	1131
Sainte-Fortunade	905
Seilhac	1003
Moyenne	855

Tableau 12: Nombre total de logements des bourgs structurants par commune en 2007; Source: INSEE

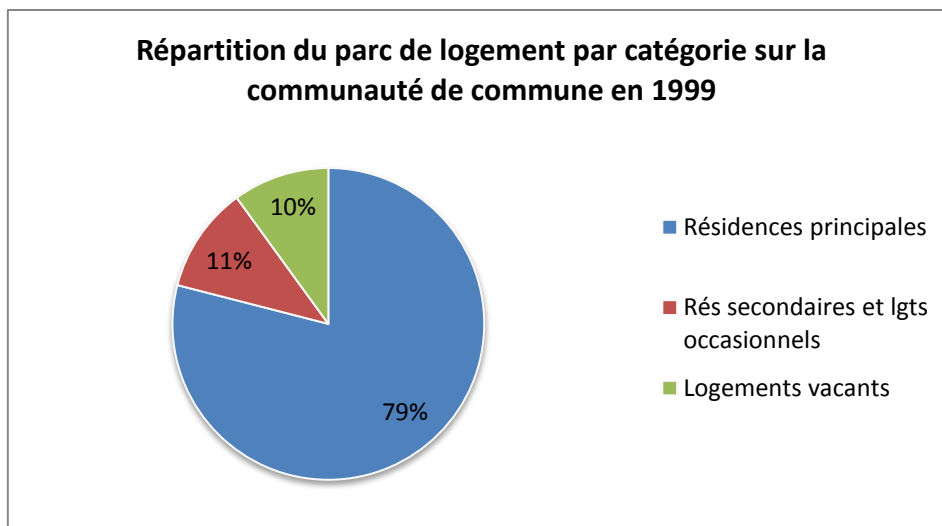
Au sein des communes d'accueil on observe d'importantes disparités entre les communes en termes de nombre de logements. Les extrêmes, Pierrefitte qui compte 66 logements et Chameyrat qui en totalise 796 sont assez éloignés de la moyenne (300 logements). Chameyrat se trouve d'ailleurs plus proche de la moyenne des bourgs structurants (855 logements) et possède donc les caractéristiques, en termes de logement, pour appartenir aux bourgs structurants.

Les communes des bourgs structurants sont elles homogènes, excepté Cornil qui possède assez peu de logements par rapport aux autres communes (577), mais ce nombre reste largement supérieur à celui de la majorité des communes d'accueil.

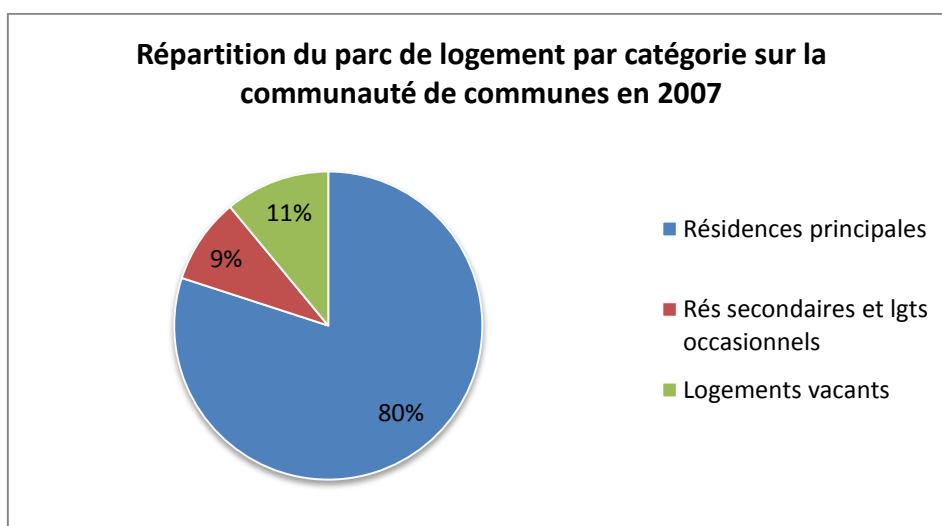
La répartition du parc selon les catégories de logement

	Résidences principales	Rés secondaires et logts occasionnels	Logements vacants	Total de logements
1999	17 544	2 354	2 291	22 189
2007	19 065	2 315	2 571	23 951
Différence	+1 521	-39	+280	+1 762

Tableau 13: Répartition du parc de logement par type sur la communauté de communes ; Source: INSEE



Graphique 19 : Répartition du parc de logement par catégorie sur la communauté de communes en 1999 ; Source : INSEE



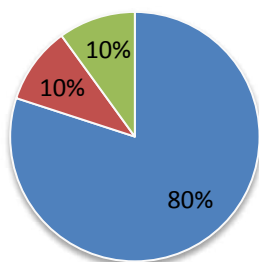
Graphique 20 : Répartition du parc de logement par catégorie sur la communauté de communes en 2007 ; Source : INSEE

Ces premiers éléments enseignent que :

- Le nombre de résidences principales augmente, cette croissance est à mettre en relation avec l'augmentation du nombre d'habitants du territoire d'une part, mais surtout avec la diminution de la taille des ménages.
- La part de logements vacants reste stable, environ 10% du parc de logements, toutefois son nombre en valeur absolue est en légère augmentation (280 logements supplémentaires).

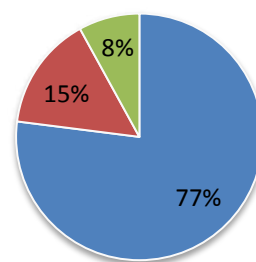
Répartition du parc de logement par catégorie sur les Communes d'accueil en 2006

- Résidences principales
- Rés secondaires et lgts occasionnels
- Logements vacants



Répartition du parc de logement par catégorie sur les Communes d'accueil en 2007

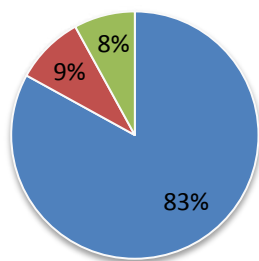
- Résidences principales
- Rés secondaires et lgts occasionnels
- Logements vacants



Graphique 21 : Répartition du parc de logement par catégorie sur le communes d'accueil en 2006 ; Source : SCoT
Graphique 22 : Répartition du parc de logement par type sur les communes d'accueil en 2007 ; Source : INSEE

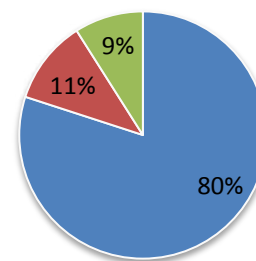
Répartition du parc de logement par catégorie sur les Bourgs structurants en 2006

- Résidences principales
- Rés secondaires et lgts occasionnels
- Logements vacants

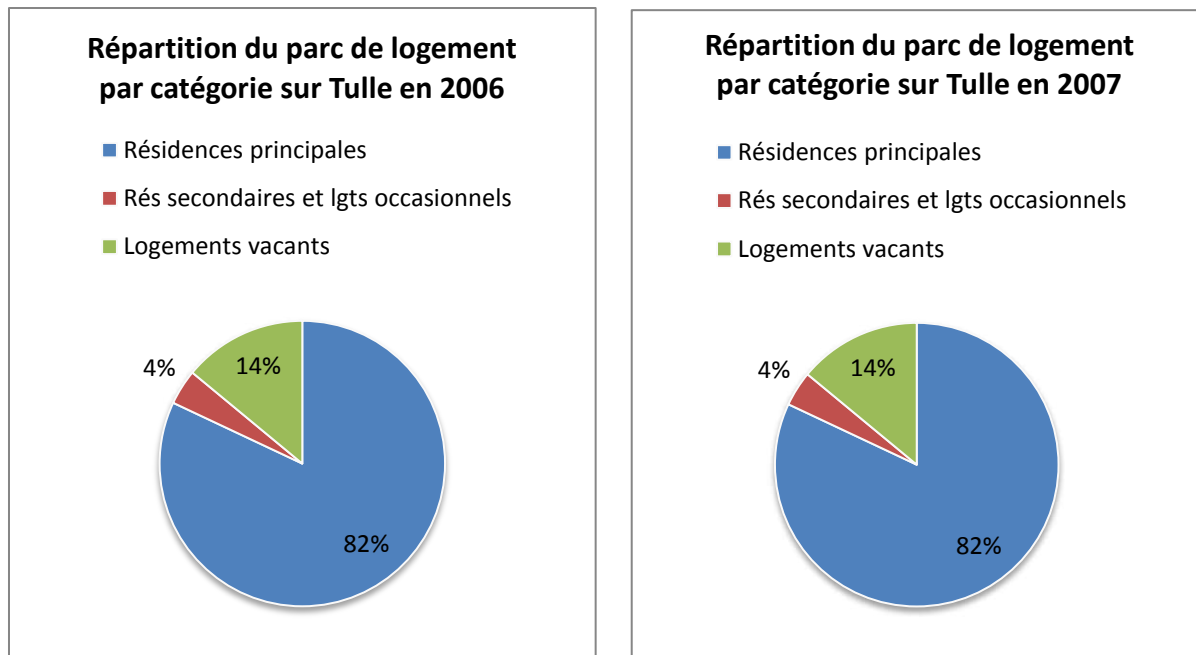


Répartition du parc de logement par catégorie sur les Bourgs structurants en 2007

- Résidences principales
- Rés secondaires et lgts occasionnels
- Logements vacants



Graphique 23 : Répartition du parc de logement par catégorie sur les bourgs structurants en 2006 ; Source : SCoT
Graphique 24 : Répartition du parc de logement par catégorie sur les bourgs structurants en 2007 ; Source : INSEE



Graphique 25 : Répartition du parc de logement par catégorie sur Tulle en 2006 ; Source : SCoT
 Graphique 26: Répartition du parc de logement par catégorie sur Tulle en 2007 ; Source : INSEE

On observe une différence importante entre les données SCoT 2006 et INSEE 2007 concernant la répartition du parc de logement par catégorie sur les communes d'accueil. En effet, les résidences secondaires représentent 10% du parc en 2006 alors qu'en 2007 leur part atteint 15%. Au-delà de cet écart, des différences territoriales existent :

- Tulle concentre une part de logements vacants plus importante et peu de résidences secondaires.
- Les bourgs structurants offrent un parc de logements vacants relativement faible par rapport à la moyenne intercommunale.
- Les communes d'accueil concentrent une part importante de logements secondaires et occasionnels, ainsi qu'une faible part de vacance.

La taille moyenne des ménages

	1999	2006
Taille des ménages	2,27	2,19

Tableau 14 : Evolution de la taille des ménages sur la communauté de communes entre 1999 et 2006 ; Source SCoT

	1999	2008
Taille des ménages	2,21	2,08

Tableau 15: Evolution de la taille des ménages sur la communauté de communes entre 1999 et 2008 ; Source : INSEE

Des différences existent entre les données du SCoT et celles de l'INSEE. Dans les deux cas, la taille des ménages diminue, mais cette diminution est plus prononcée avec les chiffres de l'INSEE.

Ce desserrement des ménages pèse de façon significative sur la production de logements. Cela implique une production constante de logements destinés seulement à une population déjà présente sur le territoire, alors qu'ils pourraient servir à accueillir de nouveaux arrivants.

	Taille des ménages en 1999	Taille des ménages en 2006
Communes d'accueil	2,22	2,1
Bourgs structurants	2,76	2,6
Tulle	2,08	2
Total	2,27	2,19

Tableau 16 : Evolution de la taille des ménages entre 1999 et 2006 en fonction du découpage territorial du SCoT ;
Source : SCoT

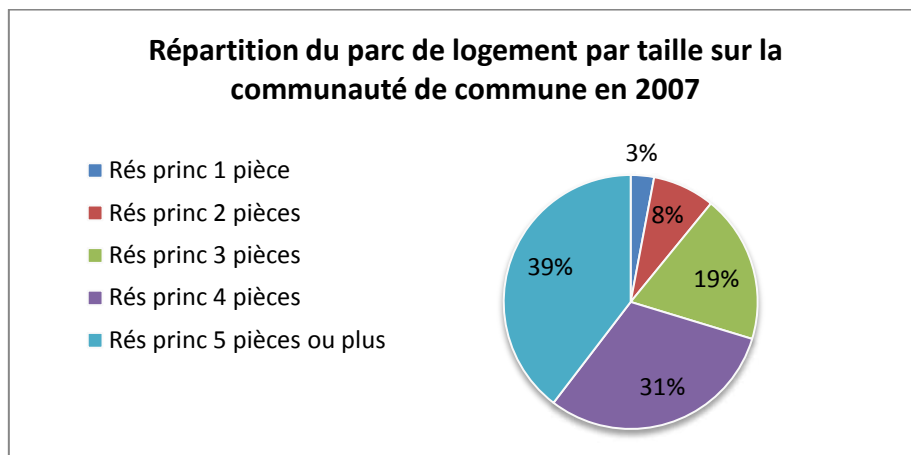
	Taille des ménages en 1999	Taille des ménages en 2008
Communes d'accueil	2,39	2,28
Bourgs structurants	2,3	2,18
Tulle	2,08	1,8
Total	2,21	2,08

Tableau 17 : Evolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008 en fonction du découpage territorial du SCoT ;
Source : INSEE

On constate de réelles différences territoriales en matière d'accueil de ménages. Mais cette fois, les différences entre les données du SCoT et celles de l'INSEE sont importantes :

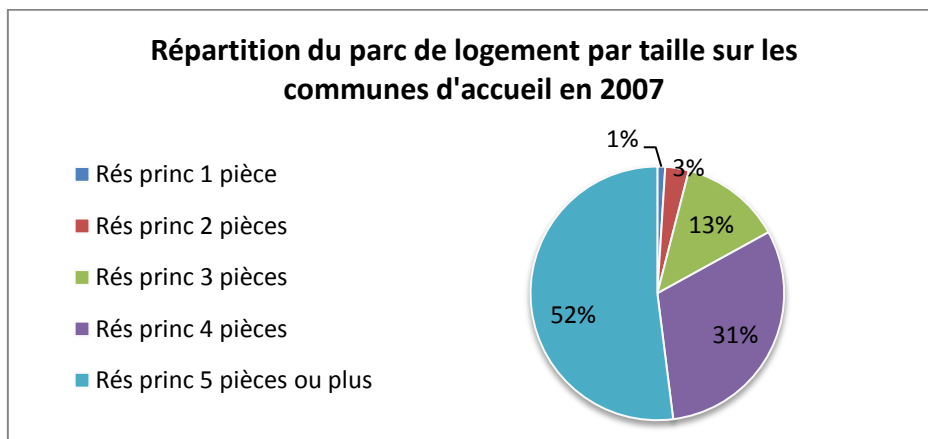
- Dans les deux cas, la taille des ménages de la commune de Tulle est faible.
- Selon les chiffres du SCoT, les bourgs structurants jouent le rôle d'accueil des familles, leur nombre de personne par ménage étant le plus élevé, et les communes d'accueil n'accueillent quant à elles que des ménages de petite taille pratiquement équivalente aux ménages de Tulle. Selon les chiffres de l'INSEE, ce sont les communes d'accueil qui ont la taille de ménage la plus élevée et qui donc jouent le rôle d'accueil des familles, la taille des ménages des bourgs structurants est quant à elle intermédiaire entre celle de Tulle et des communes d'accueil.

La composition du parc selon la taille des logements

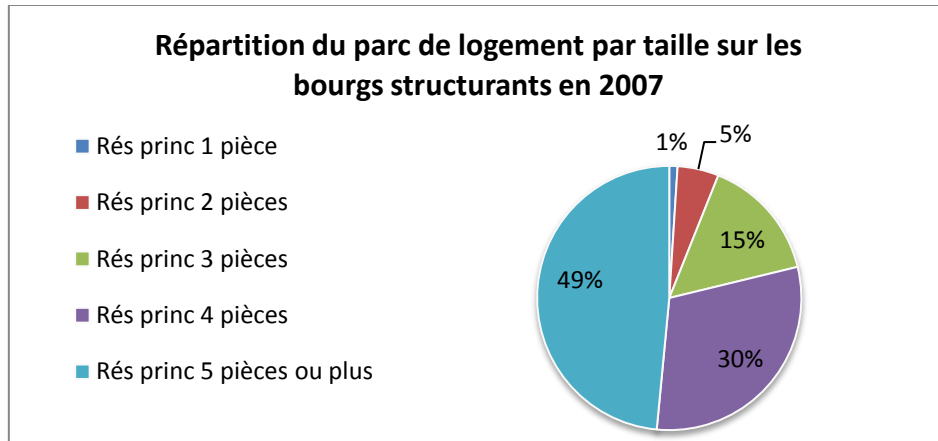


Graphique 27 : Répartition du parc de logement par taille sur la communauté de communes en 2007 ; Source : INSEE

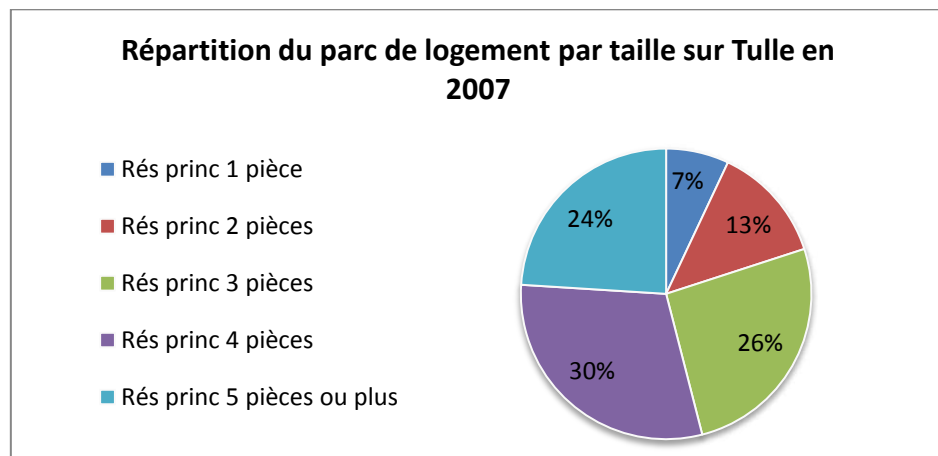
Le parc est principalement composé de grands logements, 70% du parc en T4 et T5 ou plus, mais il existe des différences territoriales en matière de répartition de l'offre :



Graphique 28 : Répartition du parc de logement par taille sur les communes d'accueil en 2007 ; Source : INSEE



Graphique 29 : Répartition du parc de logement par taille sur les bourgs structurants en 2007 ; Source : INSEE



Graphique 30 : Répartition du parc de logement par taille sur Tulle en 2007 ; Source INSEE

- Le parc des communes d'accueil et des bourgs structurants est essentiellement constitué de grands logements. Ces communes se destinent à accueillir principalement des familles.
- La commune de Tulle présente une gamme de logements beaucoup plus variés. Elle accueille des familles, mais également des étudiants et personnes vivant seules.

On peut dès lors se demander si le parc est réellement adapté pour supporter le desserrement des ménages car, hormis Tulle qui présente une part importante de petits logements, les communes comportent essentiellement des grands logements, ce qui pourrait poser problème si le desserrement des ménages se confirme dans les années à venir.

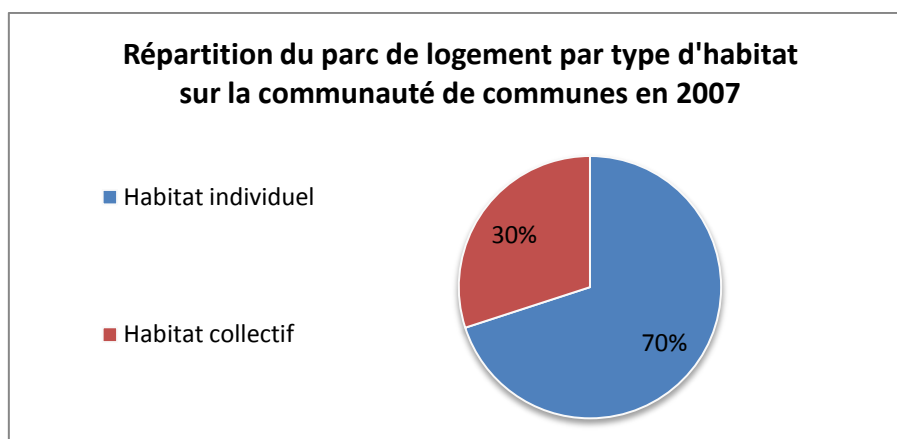
Le parc de logements de Tulle a connu entre les deux recensements quelques mutations:

	2007	%	1999	%
Ensemble	7 818	100,0	7 462	100,0
1 pièce	556	7,1	4111	5,5
2 pièces	1 010	12,9	889	11,9
3 pièces	1 920	24,6	1 885	25,3
4 pièces	2 396	30,6	2 326	31,2
5 pièces ou plus	1 936	24,8	1 951	26,1

Tableau 18 : Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2007 sur Tulle en fonction de leur taille ; Source : INSEE

La part des petits logements est en légère progression sur la commune, ainsi en 2007 les T1 et T2 représentent respectivement 7,1% et 12,9% du parc contre 5,5% et 11,9% en 1999.

La composition urbaine au travers de la typologie collectif/individuel



Graphique 31 : Répartition du parc de logement par type d'habitat sur la communauté de communes en 2007 ; Source : INSEE

Le parc de logements du territoire est essentiellement composé de maisons individuelles. Toutefois cette prédominance de l'habitat individuel recule, en 1999 les maisons individuelles représentaient plus de 73% du parc.

La répartition territoriale de la forme bâtie est là encore déséquilibrée.

	Maisons	Appartements
Communes d'accueil	95%	5%
Bourgs structurants	85%	15%
Pôle urbain	38%	62%

Tableau 19 : Répartition territoriale de la forme bâtie en 2007 ; Source : INSEE

La production de logements neufs du territoire

Nombre de logements autorisés entre 2004 et 2009 pour l'ensemble du territoire :

2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total
218	296	223	274	167	186	1 364

Tableau 20 : Nombre de logements construits entre 2004 et 2010 sur la communauté de communes ; Source : Sitadel

Le rythme de la production de la communauté de communes est en moyenne de 227 logements neufs par an. Ce rythme est relativement linéaire, on constate toutefois un tassement de la production sur les dernières années.

La production de logements et la répartition territoriale du SCoT :

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Communes d'accueil	103	133	128	153	110	116	743
Bourgs structurants	50	96	75	107	45	38	411
Pôle urbain	65	67	20	14	12	32	210

Tableau 21 : Nombre de logements construits entre 2004 et 2010 selon la répartition territoriale du SCoT ; Source : Sitadel

La production de logements neufs s'effectue en priorité sur les communes d'accueil du territoire, une production régulière et constante alors que les bourgs structurants et le pôle urbain marquent un ralentissement de production à partir de 2008 pour les bourgs structurants et 2006 pour le pôle urbain.

Les points clés sur les données générales du logement

Le nombre de logement sur la communauté de communes est en constante évolution. On observe une augmentation de 1762 logements sur l'ensemble du territoire entre 1999 et 2008. Ce chiffre s'explique par l'augmentation de la population durant cette période (+1930 habitants), et par la diminution de la taille des ménages.

La construction de logements s'effectue principalement sur les communes d'accueil et les bourgs structurants. La taille des ménages y est plus importante que la moyenne territoriale, ces logements sont des maisons destinées aux familles. Sur Tulle, la construction de logements est plus modérée, leur taille est plus variée et le parc est essentiellement composé d'appartements.

La part de logements vacants est importante (11% du parc total) et est surtout localisée sur Tulle. Les logements secondaires sont situés principalement sur les communes d'accueil.

Enjeux : La concentration de l'emploi sur Tulle et l'importante construction de logements sur les communes d'accueil, souvent éloignées du pôle urbain, sont en contradiction avec l'objectif de réduction du nombre de déplacements. De plus, ces logements consomment beaucoup d'espace et posent le problème de l'étalement urbain. En cohérence avec les objectifs du SCoT, il est donc nécessaire de résoudre le problème de la vacance d'une part, et d'autre part il faut repenser les centres bourgs afin de les rendre plus attractifs pour recentrer les communes et ainsi parvenir à une consommation modérée des sols par l'urbanisation.

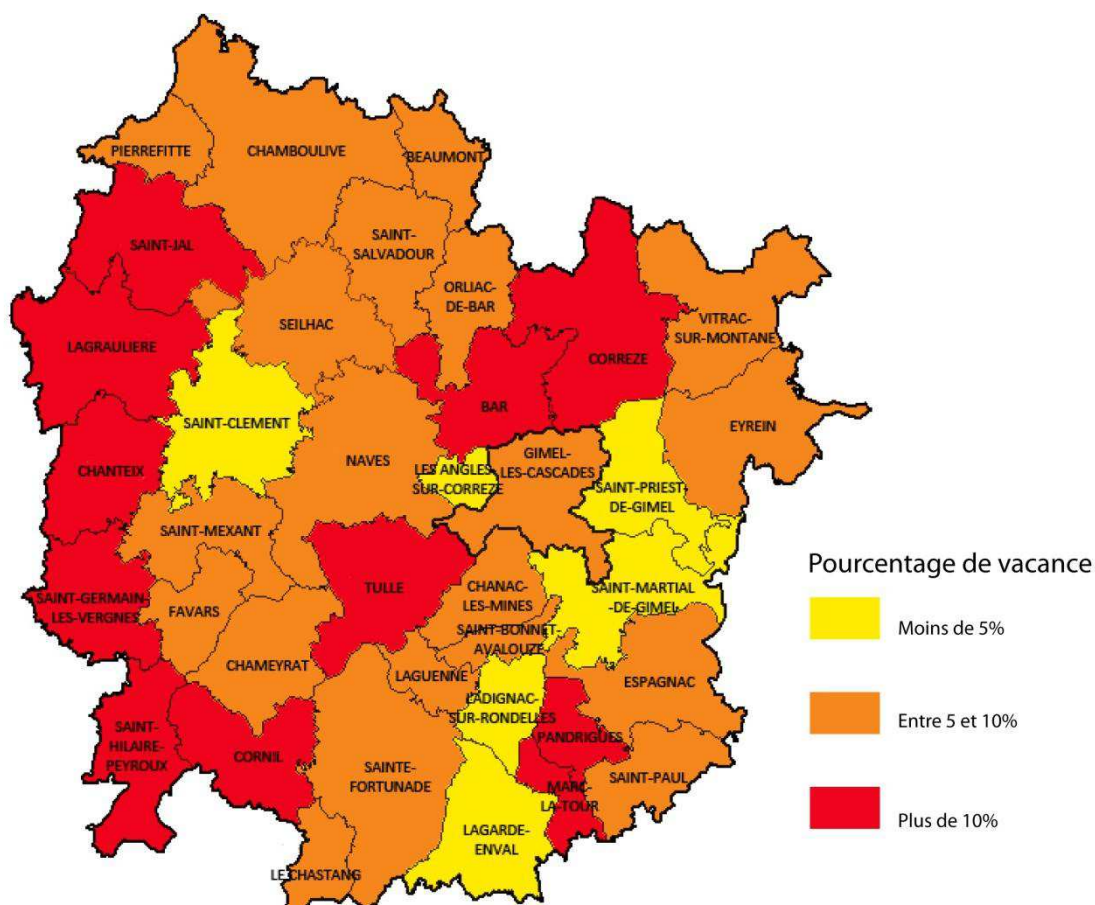
B. La vacance du logement

1. Etat des lieux de la vacance

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

On peut alors noter que d'après cette définition, les chiffres de la vacance doivent être en constante fluctuation. De ce fait, les données sont présentées à titre indicatif afin de connaître les ordres de grandeur sur les logements vacants dans le but de mieux cibler les actions qui pourront être menées par la suite.



Carte 12: Répartition de la vacance (en %) en 2007; Source: INSEE

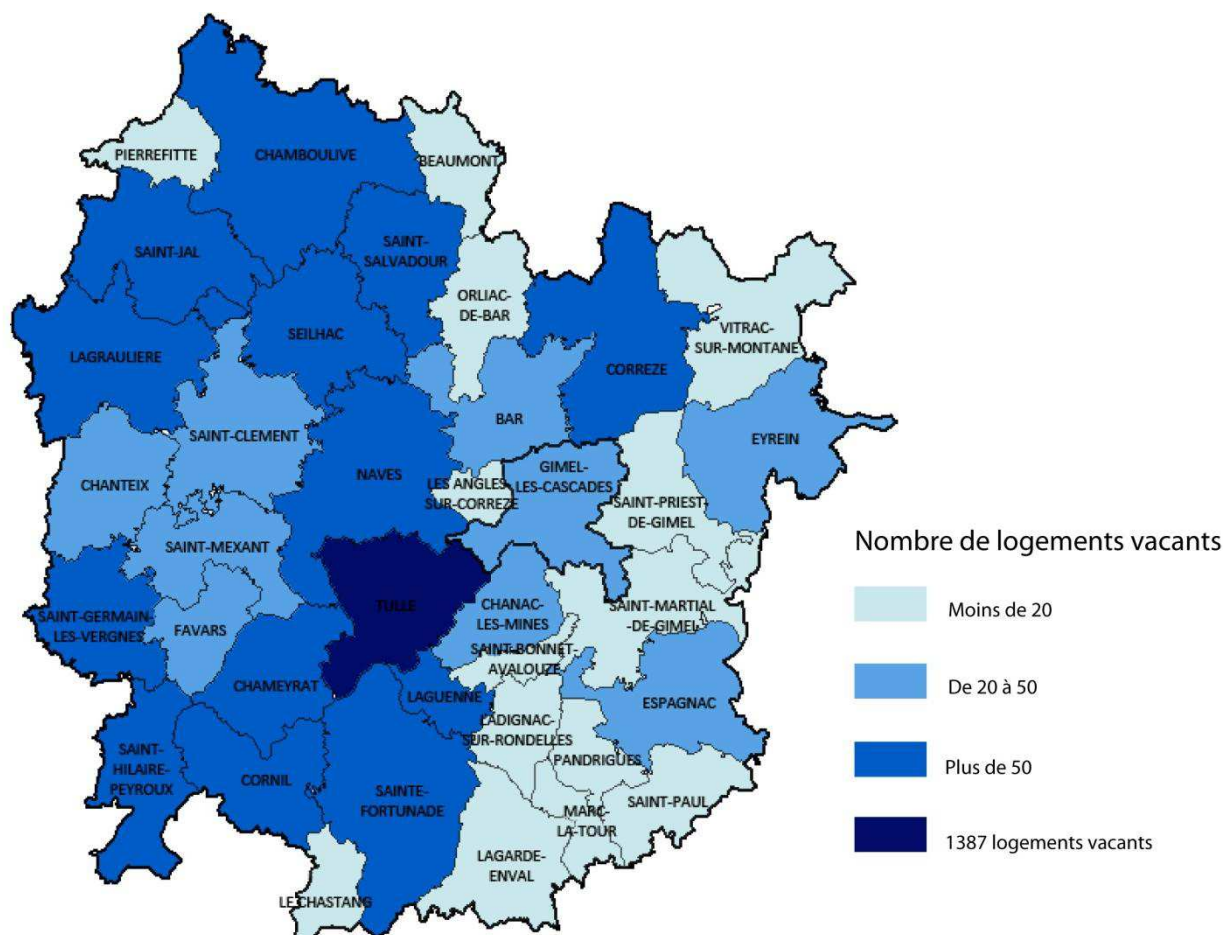
La carte ci-dessus montre bien que la répartition de la vacance sur le territoire de la communauté de communes est très inégale. On remarque notamment une forte part de vacance à l'Est du territoire où la quasi-totalité des communes limitrophes (Saint-Jal, Lagraulière, Chanteix, Saint-Germain-Les-Vergnes, Saint-Hilaire-Peyroux, Cornil) ont une part de vacance supérieure à 10% de leur parc de logements.

Le tableau ci-dessous permet de faire la comparaison entre la communauté de communes, la région Limousin et la France métropolitaine en termes de logements vacants.

	CC Tulle et Cœur de Corrèze	Limousin	France métropolitaine
Pourcentage total de logements vacants	10,6%	8,9%	6,4%

Tableau 22: Part des logements vacants en 2007; Source: INSEE

Avec plus de 10% de logements vacants, le territoire de la communauté de communes est bien au-dessus de la moyenne nationale (6,4%). La vacance des logements est donc un réel enjeu de ce PLH. Le travail qui pourrait être mené dans ce secteur serait basé sur une valorisation du parc vacant (réhabilitation énergétique, adaptation de certains logements aux populations spécifiques, lutte contre l'insalubrité)



Carte 13: Répartition de la vacance (en nombre de logements) en 2007; Source: INSEE

Cette dernière carte met une fois de plus en avant l'opposition Est-Ouest. En effet, en considérant la ligne Sainte-Fortunade/Saint-Salvador, on voit clairement que l'Ouest du territoire de la communauté de communes dénombre le plus de logements vacants. Paradoxalement, c'est dans cette partie du territoire qu'il y a le plus de construction (cf. carte p.68). Les possibilités sur les logements vacants devront être largement étudiées, notamment dans cette partie du territoire.

Commune	Nombre de logements vacants	Nombre total de logements	% de logements vacant
Angles sur Corrèze	2	52	4%
Bar	26	217	12%
Beaumont	7	98	7%
Chamboulive	71	759	9%
Chameyrat	53	796	7%
Chanac les Mines	22	262	8%
Chanteix	38	324	12%
Cornil	68	577	12%
Corrèze	82	811	10%
Espagnac	22	296	7%
Eyrein	30	323	9%
Favars	32	448	7%
Gimel-Les-Cascades	26	425	6%
Ladignac-sur-Rondelles	9	207	4%
Lagarde-Enval	16	404	4%
Lagraulière	67	662	10%
Laguenne	66	797	8%
Le Chastang	9	178	5%
Marc-la-Tour	14	109	13%
Naves	97	1131	9%
Orliac-de-Bar	13	167	8%
Pandrignes	19	121	16%
Pierrefitte	4	66	6%
Saint-Bonnet-Avalouze	11	116	9%
Saint-Clément	20	592	3%
Saint-Germain-les-Vergnes	57	491	12%
Saint-Hilaire-Peyroux	52	450	12%
Saint-Jal	58	408	14%
Saint-Martial-de-Gimel	14	311	5%
Saint-Mexant	34	497	7%
Saint-Paul	10	168	6%
Saint-Priest-de-Gimel	12	252	5%
Saint-Salvador	16	245	7%
Sainte-Fortunade	63	905	7%
Seilhac	55	1003	5%
Tulle	1387	9572	14%
Vitrac-sur-Montane	13	137	9%

Tableau 23: Inventaire de la vacance par commune en 2007; Source: INSEE

2. Les aides destinées aux logements vacants

Ces aides sont dispensées par le Conseil Général de la Corrèze. L'ANAH intervient également sur la rénovation énergétique mais la vacance des logements n'est plus une de leur priorité.

Logements vacants depuis plus d'un an

Les objectifs de cette aide sont :

- Encourager la réhabilitation de bâtiments vacants depuis plus de un an destinés à être loués à titre de résidence principale
- Encourager l'acquisition-réhabilitation de bâtiments vacants depuis plus de un an destinés à être occupés par leur propriétaire à titre de résidence principale
- Réhabilitation / Acquisition-réhabilitation de logements vacants
- Transformation / Acquisition-transformation en logements de bâtiments ayant un autre usage que l'habitation

Sil es conditions d'attribution sont remplies, les propriétaires privés occupants ou bailleurs peuvent bénéficier d'une subvention n'excédant pas 4 500 €. Cette aide n'est pas cumulable avec une autre aide départementale à l'habitat.

Aide à l'amélioration énergétique des logements vacants

Les objectifs de cette aide sont :

- Encourager un projet global d'aménagement visant l'amélioration énergétique des logements vacants privés
- Contribuer aux objectifs du "Grenelle de l'environnement", au développement durable et à la réduction des charges de fonctionnement des ménages Corrèziens.

Tout comme l'aide précédente, ce sont les propriétaires privés occupants ou bailleurs qui peuvent bénéficier. Cependant, les conditions nécessaires à l'obtention de cette aides sont plus nombreuses que pour l'aide pour les logements vacants depuis plus d'un an..

Les subventions s'échelonnent de la façon suivante :

▪ **Dépense subventionnable :**

- Coût H.T. du projet global d'aménagement :
- Minimum d'investissement 10 000 € HT sur bouquet de travaux

• **Travaux obligatoires :**

- **Isolation renforcée** de l'enveloppe globale ou intérieure du bâtiment
- Exigence de résultat énergétique (Diagnostic de Performance Énergétique –DPE) après travaux :

- Construction avant 1975 : DPE après travaux étiquette D
- Construction après 1975 : DPE après travaux étiquette C
- Construction classée G : Augmentation de 2 classes dans le DPE

Aide : 15 % du montant HT des travaux plafonnée à **3 000 €**

- **Eco-Bonification de l'aide** : (voir liste des travaux éligibles annexée)
 - Critère 1 : Equipements utilisant une source d'énergie renouvelable
 - Critère 2 : Économie d'eau
 - Critère 3 : Qualité environnementale des matériaux

- Eco-bonification avec 2 des critères de travaux éligibles

Aide : 20 % du montant HT des travaux plafonnée à **4 500 €**

- Eco-bonification avec 3 des critères de travaux éligibles

Aide : 25 % du montant HT des travaux plafonnée à **6 000 €**

Cette aide n'est pas cumable avec une autre aide départementale à l'habitat et le Conseil Général n'accorde cette aide que pour 5 logements maximum.

Les points clés de la vacance du logement

Avec plus de 10% de logements vacants, le territoire de la communauté de communes est bien au-dessus de la moyenne nationale (6,4%) ; ce qui en fait un réel enjeu de ce PLH.

La répartition du logement vacant sur le territoire met en avant des disparités Est-Ouest sur lesquelles il serait intéressant de s'appuyer afin de les réduire (privilégier les communes qui ont le plus de logements vacants).

Afin de lutter contre la vacance des logements, le Conseil Général de la Corrèze met en place deux types d'aides : une aide aux logements vacants depuis plus d'un an et une aide à l'amélioration énergétique des logements vacants.

C. La réhabilitation des logements

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une convention passée entre un EPCI, l'Etat, la Région et l'ANAH (et selon les cas une commune) pour la réhabilitation de patrimoine bâti. En créant des conditions favorables à l'investissement, les OPAH incitent les propriétaires à l'amélioration de logements dans le périmètre d'action de l'opération.

La réhabilitation est un secteur clé pour la création de logement sur le territoire. Ces Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), d'abord concentrées à Tulle puis étendues à tout le territoire intercommunal, ont connu un véritable succès. En une dizaine d'années, c'est donc plus de 850 logements qui ont été rénovés, et 327 logements vacants qui ont pu être remis sur le marché.

1. Les OPAH

OPAH quartier Ouest (2002 – 2006) (données comprenant les dossiers en attentes de financement)

Animé par le PACT CORREZE, cette opération ciblant les quartiers Ouest de Tulle, a permis de subventionner 258 logements en locatif, 32 logements en propriétaire occupant et de réhabiliter 116 logements vacants.

Sur le quartier Ouest, on peut également noter que près de 50 logements ont été réhabilités sans financement.

OPAH Quartier Ouest		2002	2003	2004	2005	2006	Total
Propriétaire Bailleur	<i>Loyer Libre</i>	13	34	42	28	16	133
	<i>Loyer Intermédiaire</i>	6	9	6	8	6	35
	<i>Loyer Conventionné</i>	24	12	11	5	3	55
Total locatif		43	55	59	41	25	223
Propriétaire Occupant						4	35*
Total Général		50	62	66	51	29	258
Vacant remis sur le marché		35	24	24	21	12	116

Tableau 24: Bilan par année de l'OPAH quartier Ouest; Source : ANAH

**Sur la période 2002-2006, 31 logements en propriétaire occupant ont été rénovés.*

OPAH Renouveau Urbain, centre ancien (2002 – 2009) (données comprenant les dossiers en attentes de financement)

Pilotée par la SEMABL, cette opération a permis de subventionner un total de 371 logements en locatif, 69 logements en propriétaire occupant et de réhabiliter 184 logements vacants dans le cœur de Tulle. Devant se terminer en 2007, l'opération a été prolongée pour 2 ans.

Dans ce quartier, on peut également noter que 44 logements ont été réhabilités sans financement.

OPAH Centre Ancien		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Propriétaire Bailleur	Loyer Libre	12	37	56	26	5	1	2	1	140
	Loyer Intermédiaire	1	2	6	9	9	6	2	0	35
	Loyer Conventionné	0	8	15	13	30	36	10	18	130
Total locatif		13	47	77	48	44	43	14	19	305
Propriétaire Occupant						1	0	0	0	66*
Total Général		29	63	93	65	45	43	14	19	371
Vacant remis sur le marché		2	18	36	31	36	39	12	10	184

Tableau 25: Bilan par année de l'OPAH-RU Centre Ancien; Source : ANAH

*Sur la période 2002-2006, 65 logements en propriétaire occupant ont été rénovés.

OPAH Revitalisation du Rural (2007 – 2011) (données comprenant les dossiers en attentes de financement)

Animée par la Communauté de Communes, cette opération a permis de subventionner un total de 35 logements en locatif, 245 logements en propriétaire occupant et de réhabiliter 27 logements vacants.

OPAH Communauté de Commune		2007	2008	2009	2010	2011	total
Propriétaire Bailleur	Loyer Libre	0	0	0	0	0	0
	Loyer Intermédiaire	0	0	0	0	0	0
	Loyer Conventionné	1	5	9	20	0	35
Total locatif		1	5	9	20	0	35
Propriétaire Occupant		54	45	60	46	5	210
Total Général		55	50	69	66	5	245
Vacant remis sur le marché		0	3	6	18	0	27

Tableau 26: Bilan Par année de l'OPAH-RR Communauté de Communes Tulle et Cœur de Corrèze 2; Source : ANAH

A noter que 74 logements en propriétaire occupant et 90 logements en propriétaire bailleur ont été traités par l'ANAH en dehors du cadre de l'OPAH et sur tout le territoire intercommunal, de 2006 à aujourd'hui.

Sur le domaine de la réhabilitation, la ville de Tulle fait office de fer de lance. En effet la ville ne disposant que de très peu de foncier pour la construction, s'est tournée ces dernières années vers le renouvellement urbain. Bien que deux OPAH lui ai été consacrée la ville ne s'est pas limitée à ces opérations, et a ainsi mis en place un PRI et s'est engagé dans des actions de rénovation de l'habitat insalubre.

2. Les orientations de l'ANAH.

Depuis 2010, l'ANAH a réorienté sa politique d'actions pour la rénovation urbaine. En effet l'agence cible désormais les propriétaires occupants modestes, notamment dans la réhabilitation énergétique des logements. A coté de cela, l'ANAH met aussi la priorité sur la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé.

	Propriétaires Bailleurs	Propriétaires occupants	Dont énergie
Objectif Corrèze	51	216	126

Tableau 27: Objectifs de l'ANAH pour l'année 2011

3. Les subventions de l'ANRU (agence nationale de rénovation urbaine)

L'ANRU, agence créée par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003, a pour mission d'assurer la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine (PNRU). A ce titre, l'ANRU a subventionné plusieurs projets sur le territoire :

- Démolition de 78 logements locatifs sociaux à la Gibande
- Construction de 9 logements sociaux aux Fages et réhabilitation de 40 logements immeuble ST Claire
- Au titre de l'aménagement urbain : aménagement de l'avenue Charles de Gaulle, de l'îlot Marc Eyrolles et du square du Chandon.
- Au titre des équipements : rénovation du centre culturel et sportif.

4. La participation de la région.

Dans le cadre du Programme Régional d'Intérêt Général, la région Limousin dispose d'un dispositif visant à reconquérir les logements vacants depuis plus d'un an. Ce dispositif se présente sous forme d'aides directes aux travaux attribuées aux propriétaires bailleurs ou occupants. Ainsi en 2010, près de 300 000€ ont été attribués pour la création ou la réhabilitation de logements sur la région limousine.

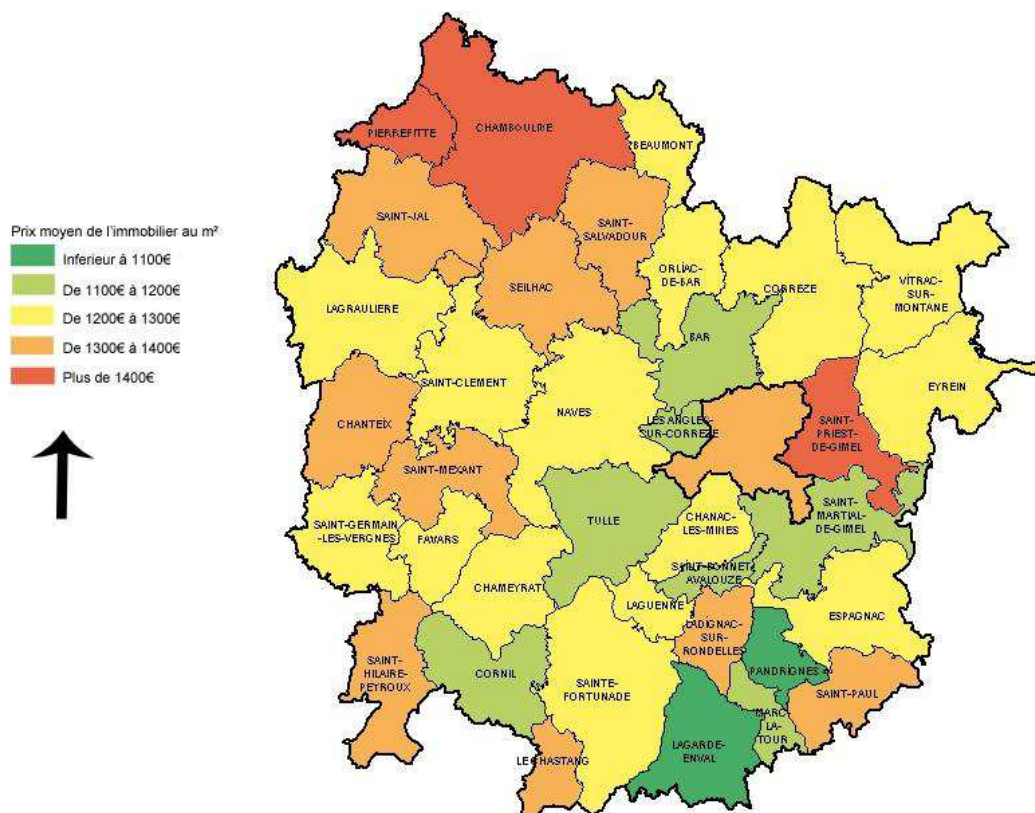
Les points clés sur la réhabilitation des logements

Le secteur de la réhabilitation représente un véritable enjeu sur la communauté de communes par l'importance du parc vacant et insalubre. Des actions sont engagées à toutes les échelles : nationale (interventions de l'ANAH et de l'ANRU), régionale (participation de la région dans la reconquête des logements vacants) et locales (mises en place des OPAH).

Toutes ces politiques, avec les OPAH en fer de lance, se sont révélés très efficaces et ont permis d'améliorer considérablement la salubrité et le confort des logements sur le territoire. L'action sur la vacance du logement a été plus discrète mais a tout de même permis d'absorber une partie du problème de vacance sur le territoire.

D. Le marché du logement

Globalement, le marché du logement en Limousin est marché détendu, peu sensible aux tendances nationales. Ainsi, les pavillons affichent des prix très abordables. Elles affichent d'excellents rapports qualité/prix et constituent d'excellents investissements pour le futur. Le marché locatif, quand à lui, est très dynamique.

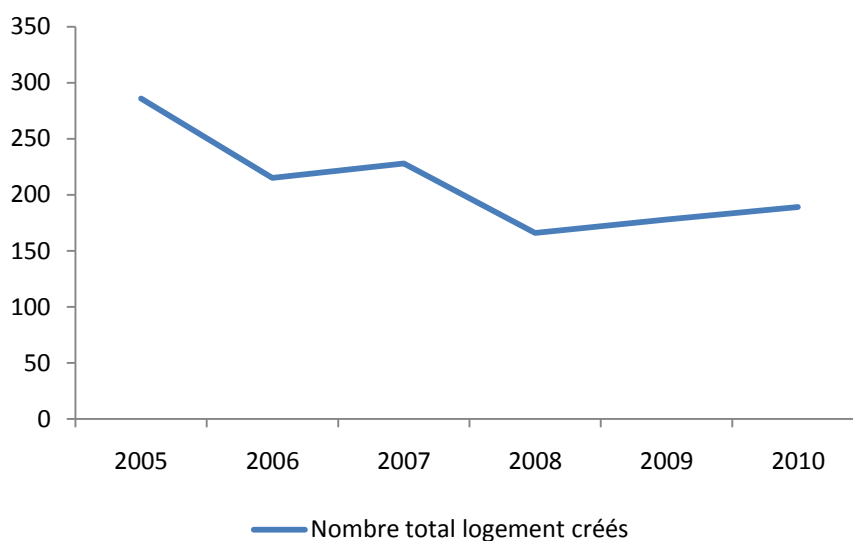


Carte 14: Prix moyens au m² de l'immobilier sur le territoire intercommunal en 2011;
Source : meilleursagent.com et bases notariales

Contrairement à ce que l'on pourrait croire, les prix les plus élevés ne sont pas concentrés sur le secteur de Tulle, mais plutôt sur le quart Nord-Ouest de l'intercommunalité.

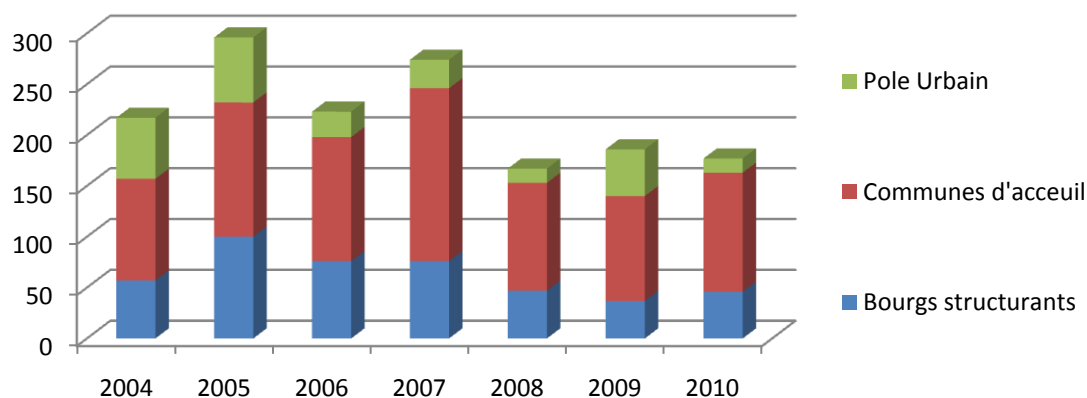
Elément remarquable, sur certains secteurs, les loyers pratiqués dans le privé étaient inférieurs à ceux pratiqués pour des logements sociaux. Ce phénomène permet de mettre en lumière le fait qu'une partie du parc privé souffre encore d'insalubrité et a donc du mal à trouver des acheteurs ou locataires.

E. Production de logements neuf sur le territoire.



Graphique 32: Evolution de la production de logement neuf depuis 2004 sur le territoire intercommunal;
Sources : Base de donnée Sit@del 2

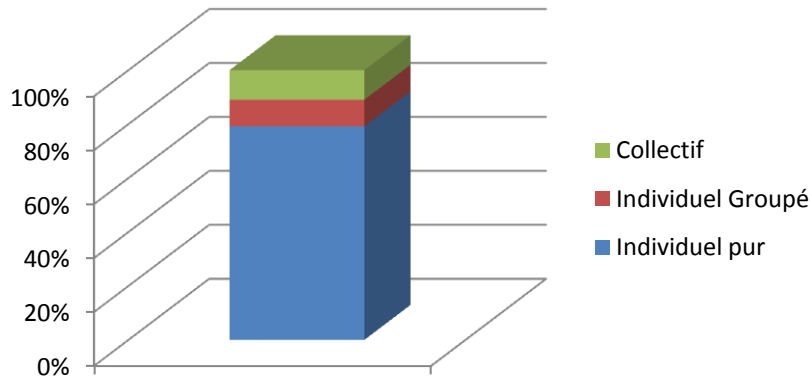
Globalement, la production de logement, qui était en baisse depuis 2005, a tendance à se tasser. Sur les 7 dernières années, en moyenne 221 logements sont construits chaque année sur le territoire de l'intercommunalité.



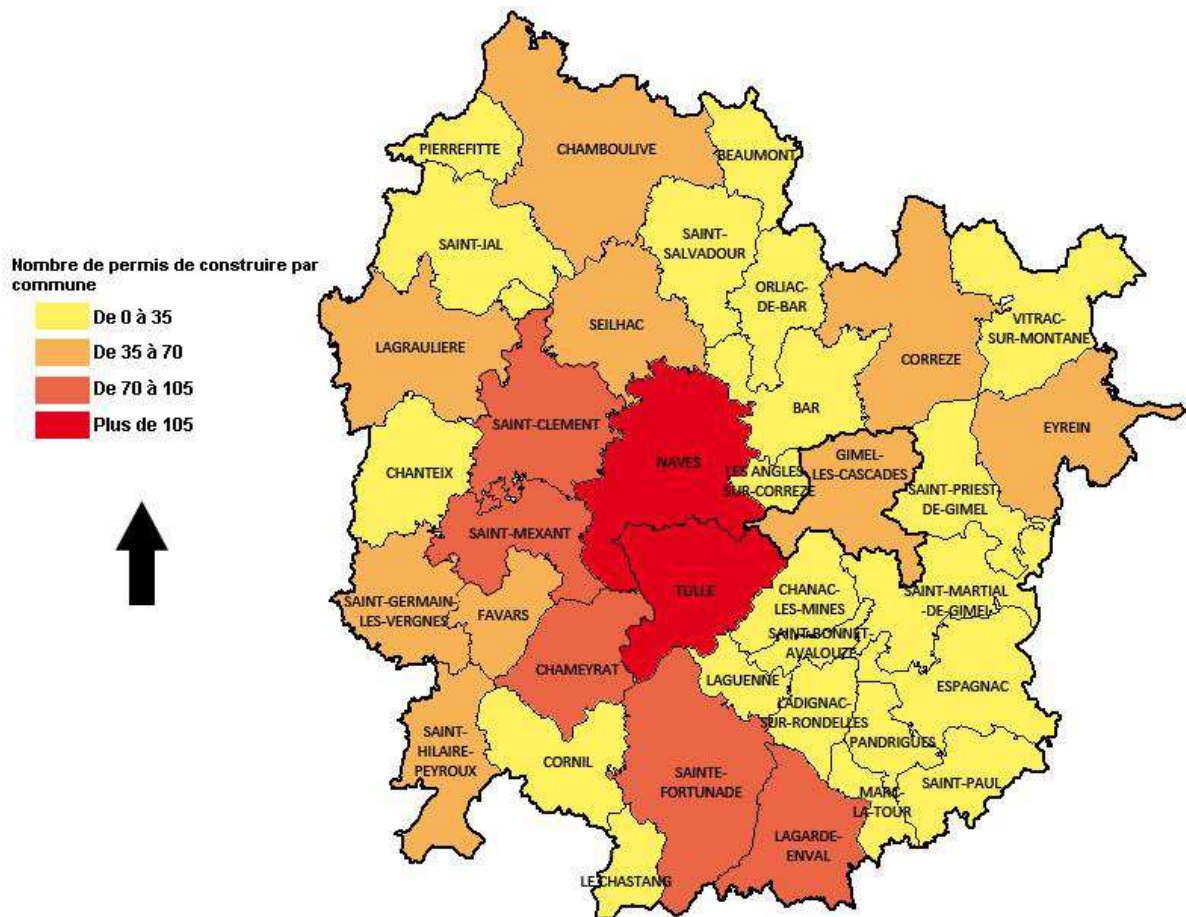
Graphique 33: Production de logements neufs sur le territoire intercommunal depuis 2004 selon le découpage du SCOT

On peut donc s'apercevoir qu'au cours des 7 dernières années, la construction de logements s'est concentrée sur la production de logements individuels dans les communes d'accueil. Ce processus s'explique par le départ des populations urbaines (principalement de Tulle et Brive-la-Gaillarde) pour les communes périphériques, à la recherche d'espace et du confort de l'habitat pavillonnaire.

Néanmoins, certains professionnels commencent à observer une inversion du processus. En effet, la hausse des prix du carburant commence à atteindre les ménages les plus modestes, ne pouvant plus financer les déplacements imposés par l'habitat éparpillé. Ces ménages se voient donc dans l'obligation de choisir un logement plus proche de la ville, qui concentre l'essentiel des services du territoire et aussi, dans la plupart des cas, le lieu de travail.



Graphique 34: Parts des productions de logements en individuels purs et individuels groupés depuis 2004



Carte 15: Permis de construire pour le logement par commune de 2004 à 2010; Source: Sit@del 2

On peut s'apercevoir ici que globalement la production de logements sur le pôle urbain est toujours très active, mais que celle-ci s'est propagée sur les communes de la première couronne et celles bordant les principales routes du territoire.

La construction de logements du secteur public

Corrèze Habitat, acteur logement du Conseil Général, est en outre engagé dans plusieurs projets de construction de logements sur le territoire. Concernant les projets déjà lancés, on peut compter la construction d'une résidence Séniors à Saint-Hilaire-Peyroux et la construction de 3 logements à Eyrein. À côté de ces projets, d'autres opérations sont encore en cours de montage, comme l'aménagement de 7 logements à Tulle (rue du Colonel Monteil) et la construction de 6 logements à Laguenne (« Le Puy du Jour »).

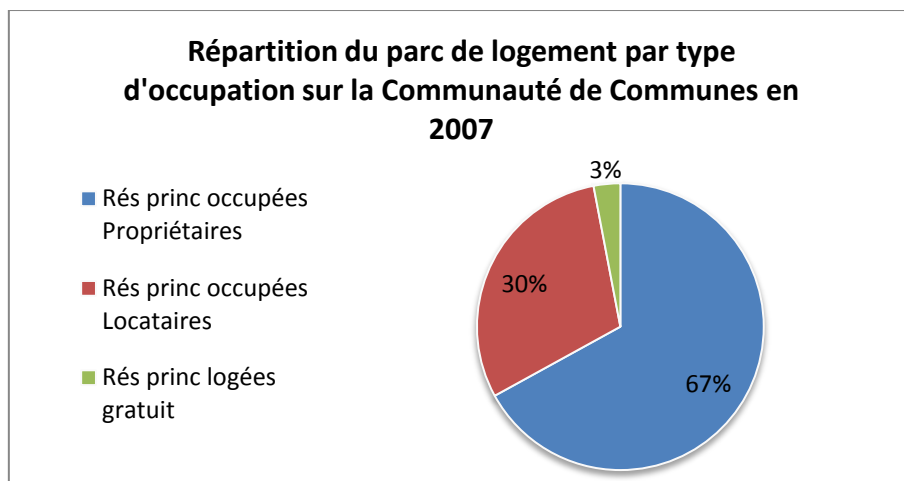
De son côté, la SEMABL est aussi engagée dans deux projets sur la ville de Tulle : l'éco-lotissement des Fages et l'opération de promotion immobilière sur le secteur de la Croix de Bar.

Les points clés sur la production de logements neufs

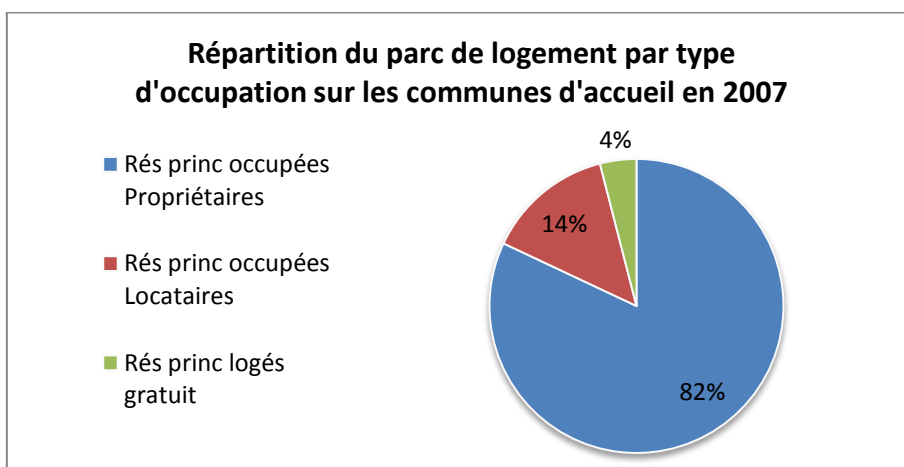
La production de logements sur le territoire, qui était en déclin depuis quelques années, a tendance à se stabiliser. En outre, la construction, qui autrefois était plutôt équitablement répartie, commence à pencher en faveur des communes d'accueil, tandis que la construction sur le pôle urbain et les bourgs structurant à tendance à ralentir. On peut aussi constater que la majeure partie de la construction cible les principaux axes de communication du territoire.

F. Locatif/Locatif social

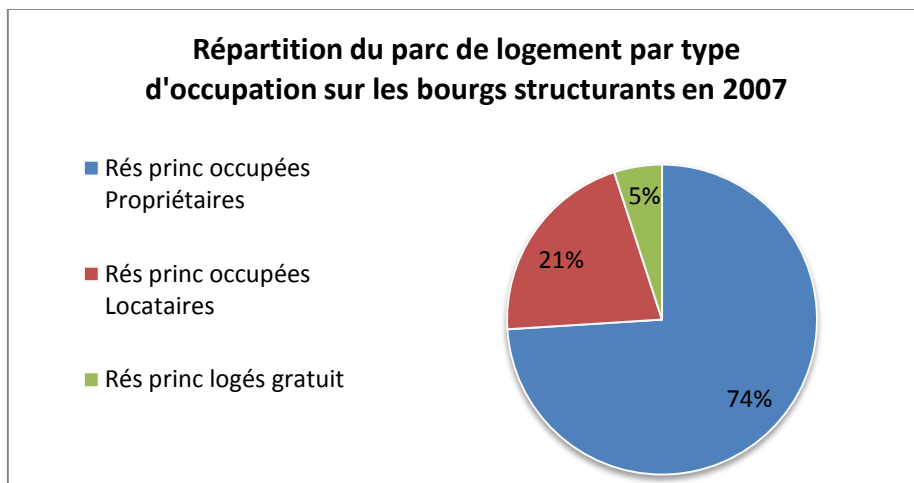
Les données de cadrage du locatif sur le territoire



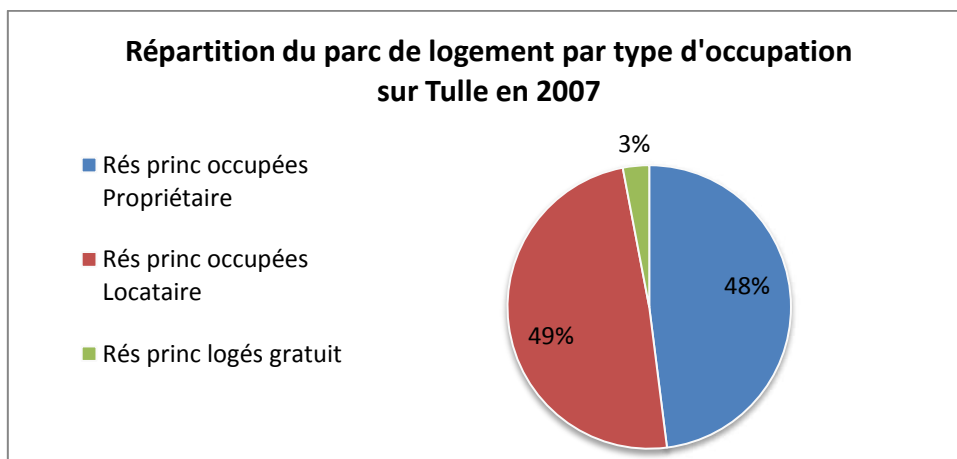
Graphique 35 : Répartition du parc de logement par type d'occupation sur la communauté de communes en 2007 ;
Source : INSEE



Graphique 36 : Répartition du parc de logement par type d'occupation sur les communes d'accueil en 2007 ;
Source : INSEE



Graphique 37 : Répartition du parc de logement par type d'occupation sur les bourgs structurants en 2007 ;
Source : INSEE



Graphique 38 : Répartition du parc de logement par type d'occupation sur Tulle en 2007 ; Source : INSEE

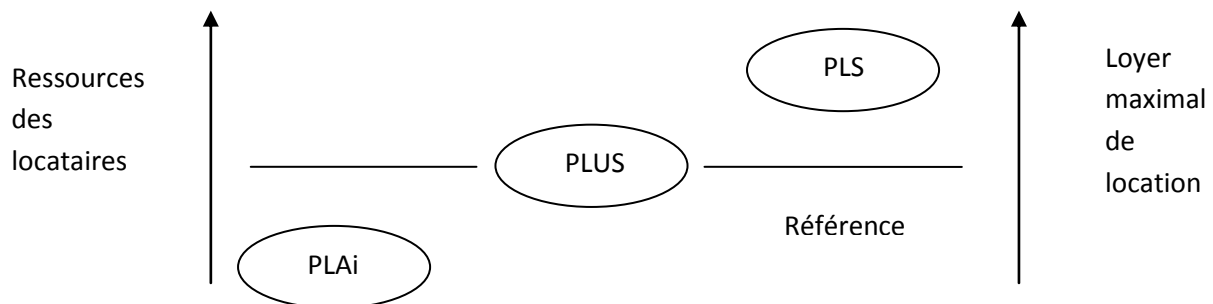
La majorité du parc locatif se trouve à Tulle (66% des logements occupés par des locataires sont situés à Tulle). Les communes d'accueil et les bourgs structurants accueillent une faible part de locataires et se destinent principalement aux propriétaires, tandis que le pôle urbain accueille autant de propriétaires que de locataires.

Les CUS (Convention d'Utilité Sociale)

Deux bailleurs sociaux sont présents sur la communauté de commune : OPH Corrèze et Polygone.

Le financement du logement locatif social comprend les aides à la pierre, les aides à la personne et les aides à la réhabilitation.

Les aides directes comprennent les prêts locatifs suivants :



La communauté de commune comprend principalement des opérations financées en PLUS (prêt locatif à usage social) ainsi que quelques-unes financées en PLAI (prêt aidé à financement très social). Ces deux opérations peuvent bénéficier d'une aide directe de l'Etat. En 2011, la subvention PLUS est de 1€, valant agrément pour l'octroi des aides induites, et la subvention PLAI peut aller jusqu'à 8000€ maximum.

Les aides induites comprennent une baisse de la TVA de 19,6% à 5,5%.

Les aides à la personne comprennent l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les locataires sous conditions de ressources et qui fixe le loyer maximum autorisé.

Les aides à la réhabilitation :

Les opérations de réhabilitations des logements locatifs sociaux bénéficient du taux de TVA à 5,5%, ce qui équivaut à une subvention de l'ordre de 13%.

La communauté de commune se situe en zone non tendue (classe 3). Les opérations de construction de logements sociaux prévus en Corrèze vont donc se dérouler principalement sur Brive. Seul un faible nombre de logements sociaux pourront être construits dans la zone de Tulle pour les prochaines années. Il faut donc privilégier la réhabilitation pour obtenir de nouveaux logements sociaux.

Le parc locatif social

Commune	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2011
Angles-sur-Corrèze (Les)	0
Bar	6
Beaumont	0
Chamboulive	42
Chameyrat	21
Chanac-les-Mines	7
Chanteix	6
Chastang (Le)	2
Cornil	23
Corrèze	26
Espagnac	12
Eyrein	10
Favars	12
Ladignac-sur-rondelles	3
Lagarde-Enval	13
Lagraulière	16
Laguenne	89
Marc-la-Tour	2
Naves	19
Orliac-de-Bar	11
Pandrignes	0
Pierreflitte	1
St-Bonnet-Avalouze	3
St-Clément	29
Ste-Fortunade	13
St-Germain-les-Vergnes	12
St-Hilaire-Peyroux	6
St-Jal	6
St-Martial-de-Gimel	4
St-Mexant	4
St-Paul	0
St-Priest-de-Gimel	19
St-Salvador	2
Seilhac	67
Tulle	1 230
Vitrac-sur-Montane	6
TOTAL	1 722

Tableau 28: Nombre de logements locatifs sociaux par commune au 01/01/2011; Source : Adil

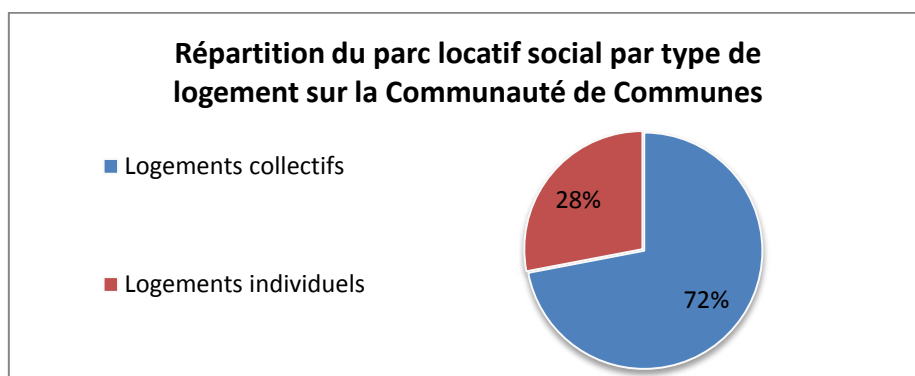
La répartition du SCoT et le logement locatif social public :

	Nombre de logements sociaux
Communes d'accueil	213
Bourgs structurants	279
Tulle	1 230
Total	1 722

Tableau 29 : Nombre de logements sociaux selon la répartition territoriale du SCoT ; Source : Adil

Les logements locatifs sociaux sont principalement répartis sur Tulle (plus de 2/3 des logements). Les bourgs structurants et les communes d'accueil n'en accueillent qu'une faible part.

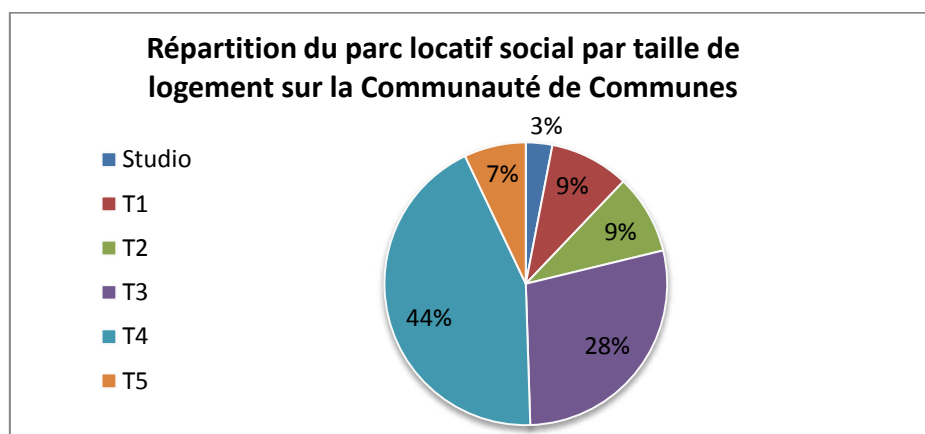
Répartition du parc locatif social par type de logement :



Graphique 39: Répartition du parc locatif social par catégorie de logement sur la communauté de communes; Source : INSEE

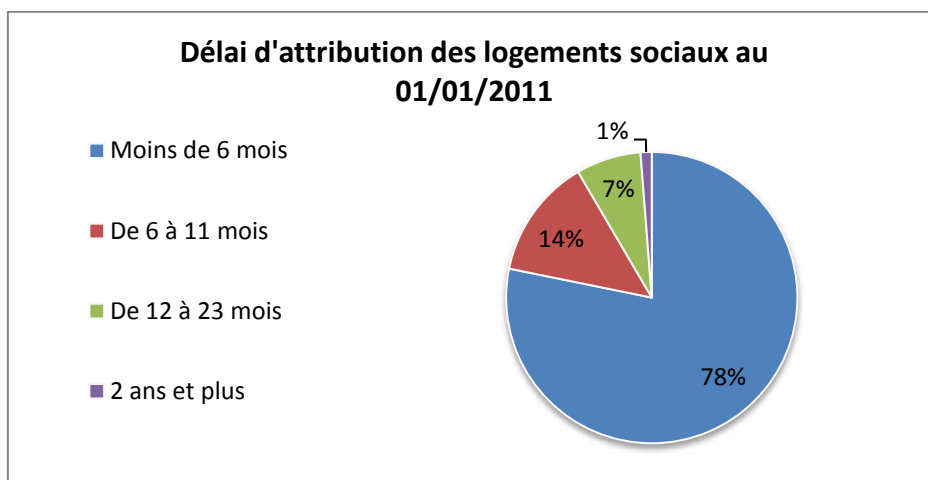
Le parc locatif social est composé à 72% de logements collectifs, ceux-ci sont principalement localisés sur Tulle. Les logements individuels sont quant à eux localisés sur les bourgs structurants et les communes d'accueil.

Répartition du parc locatif social par taille de logement :



Graphique 40 : Répartition du parc locatif social par taille de logement sur la communauté de communes ; Source : INSEE

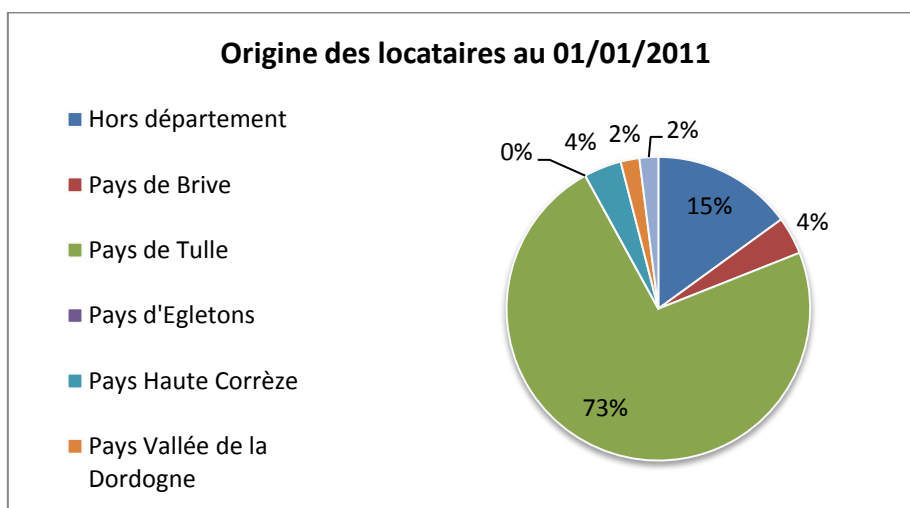
Le parc locatif social de la communauté de communes est essentiellement composé de logements de type 3 ou 4.



Graphique 41 : Délai d'attribution des logements sociaux sur la communauté de communes ; Source : Adil

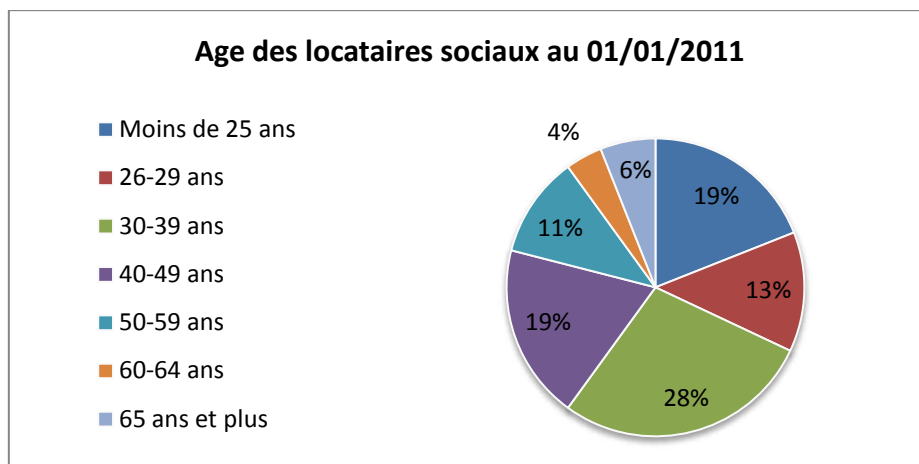
Les locataires

A la date du 01/01/2011, on compte un stock de 1639 demandes de logements sociaux satisfaites sur la communauté de communes.



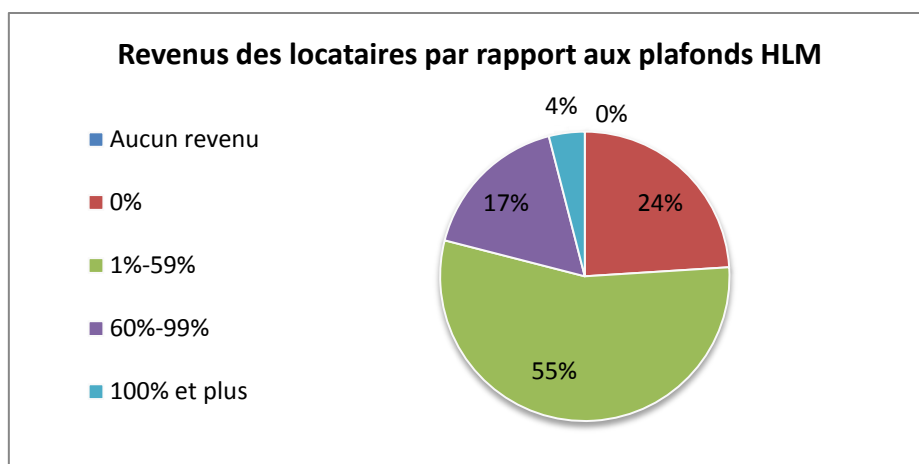
Graphique 42: Origine géographique des locataires sociaux ; Source: Adil

Les locataires sociaux sont en majorité originaires du pays de Tulle (73%), les autres sont des personnes nouvelles dans le département et qui souhaitent s'installer à Tulle (15%).



Graphique 43: Age des locataires sociaux ; Source: Adil

Il faut noter la part importante de moins de 25 ans logés dans le locatif social. Les autres locataires sont en majorité âgés de 26 à 59 ans.



Graphique 44: Revenus des locataires par rapport aux plafonds HLM ; Source: Adil

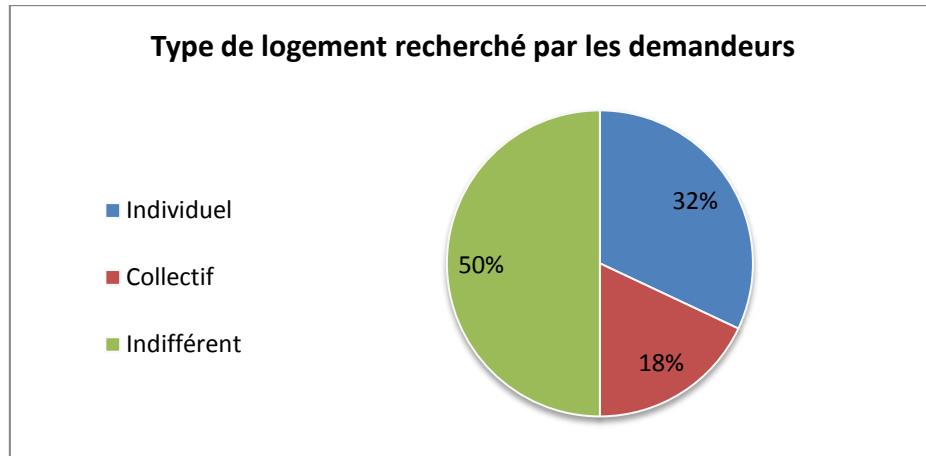
Plus de 70% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.

Les demandes au 01/01/2011

Commune	Demandes de logements sociaux au 01/01/2011
Angles-sur-Correze (Les)	0
Bar	0
Beaumont	0
Chamboulive	4
Chameyrat	5
Chanac-les-Mines	2
Chanteix	0
Chastang (Le)	1
Cornil	3
Corrèze	1
Espagnac	1
Eyrein	1
Favars	1
Gimel-les-Cascades	0
Ladignac-sur-rondelles	2
Lagarde-Enval	4
Lagraulière	3
Laguenne	20
Marc-la-Tour	0
Naves	7
Orliac-de-Bar	1
Pandrignes	1
Pierreflitte	1
St-Bonnet-Avalouze	0
St-Clément	0
Ste-Fortunade	11
St-Germain-les-Vergnes	3
St-Hilaire-Peyroux	0
St-Jal	0
St-Martial-de-Gimel	0
St-Mexant	6
St-Paul	0
St-Priest-de-Gimel	10
St-Salvador	1
Seilhac	10
Tulle	264
Vitrac-sur-Montane	2
TOTAL	375

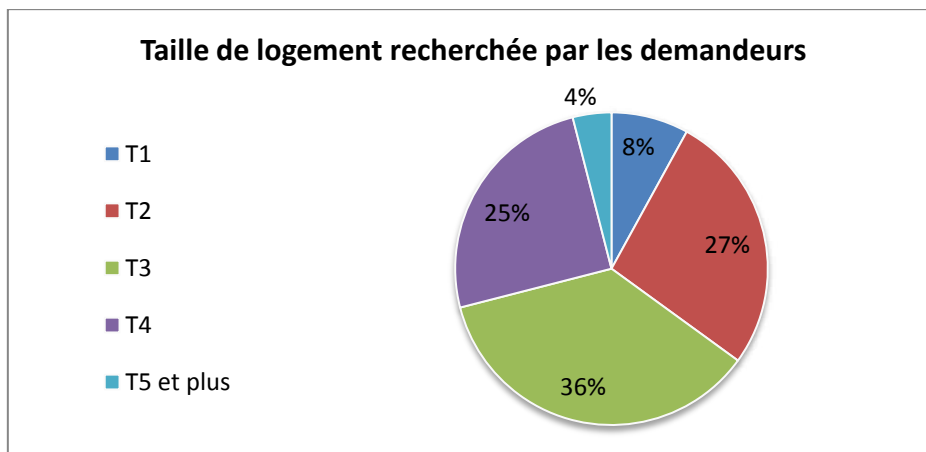
Tableau 30 : Demandes de logements sociaux par commune au 01/01/2011. Source : Adil

Ces demandeurs sont logés essentiellement dans le parc privé ou sont logés par des parents. Les motifs de la demande sont liés d'une part, à la situation dans le logement actuel (trop petit) et d'autre part, à la situation familiale (divorce, séparation, santé), et professionnelle.



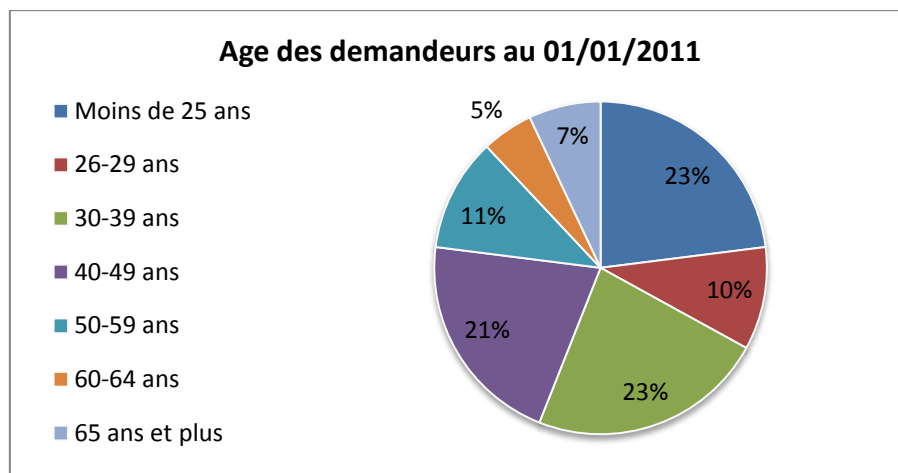
Graphique 45 : Type de logement recherché par les demandeurs. Source : Adil

Le parc actuel, proposant 72% de logements collectifs et 28% de logements individuels, est adapté pour satisfaire la demande concernant le type de logement recherché.



Graphique 46 : Taille de logement recherchée par les demandeurs. Source : Adil

Le parc actuel ne paraît pas être en mesure de satisfaire ces demandes concernant la taille des logements. 27% des demandeurs souhaitent un T2 alors que le parc actuel n'en contient que 8%, et seulement 25% souhaitent un T4 alors que le parc en contient 44%. Les logements proposés sont de trop grande taille et ne correspondent pas à la demande.



Graphique 47 : Age des demandeurs sociaux. Source : Adil

On note une part encore plus importante de moins de 25 ans (23% de demandeurs contre 19% de locataires).

Les points clés sur le locatif/locatif social

Les logements constituant le parc locatif social sont actuellement de trop grande taille et ne correspondent plus aux besoins de la population.

Les aides de l'Etat ne permettent plus à l'heure actuelle de construire assez de logements sociaux pour répondre aux demandes. L'accueil de nouveaux locataires passe par la réhabilitation de logements, qui devront répondre aux nouveaux besoins des demandeurs.

G. Hébergement et logement adapté

Un Plan Départemental d'Accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (PDAHI) est actuellement en cours de réalisation sur le département de la Corrèze. Ce plan doit permettre de planifier l'offre en fonction des besoins (nombre et type de places nécessaires pour répondre à la demande) en matière d'hébergement.

1. Hébergement d'urgence ou temporaire

- 1 place d'hébergement d'urgence au CHRS Le Roc, accessible durant toute l'année
- 1 place au FJT de Tulle, accessible durant toute l'année
- Des chambres d'hôtels à Tulle au Bon Accueil (convention en cours de signature), en dernier recours.

Le nombre de places accordé est suffisant puisque il n'y a jamais eu de demande supérieure à l'offre. Par contre les places ne sont pas correctement adaptées à la demande car chaque place ne peut accueillir qu'une personne seule malgré des possibilités de demandes d'hébergements de la part de familles plus nombreuses.

2. Hébergement d'insertion (CHRS)

- 8 places en structure regroupée (8 chambres individuelles de 20m²)
- 10 en structure éclatée (1T1, 1T2 et 2T4)
- 1 place au FJT

Ces logements sont souvent entièrement occupés mais il n'y a jamais eu de demande qui n'a pu être validées faute de places. L'offre paraît donc adaptée.

3. Hébergement spécifique pour demandeurs d'asile (CADA)

- 26 places (correspondant à 7 logements T4)
- 1 place au FJT de Tulle pour l'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile

Même si l'offre est adaptée à la demande, une place au FJT est disponible en plus afin de répondre à une forte demande dans l'urgence.

4. Capacités en matière de logement adapté sur le secteur de Tulle

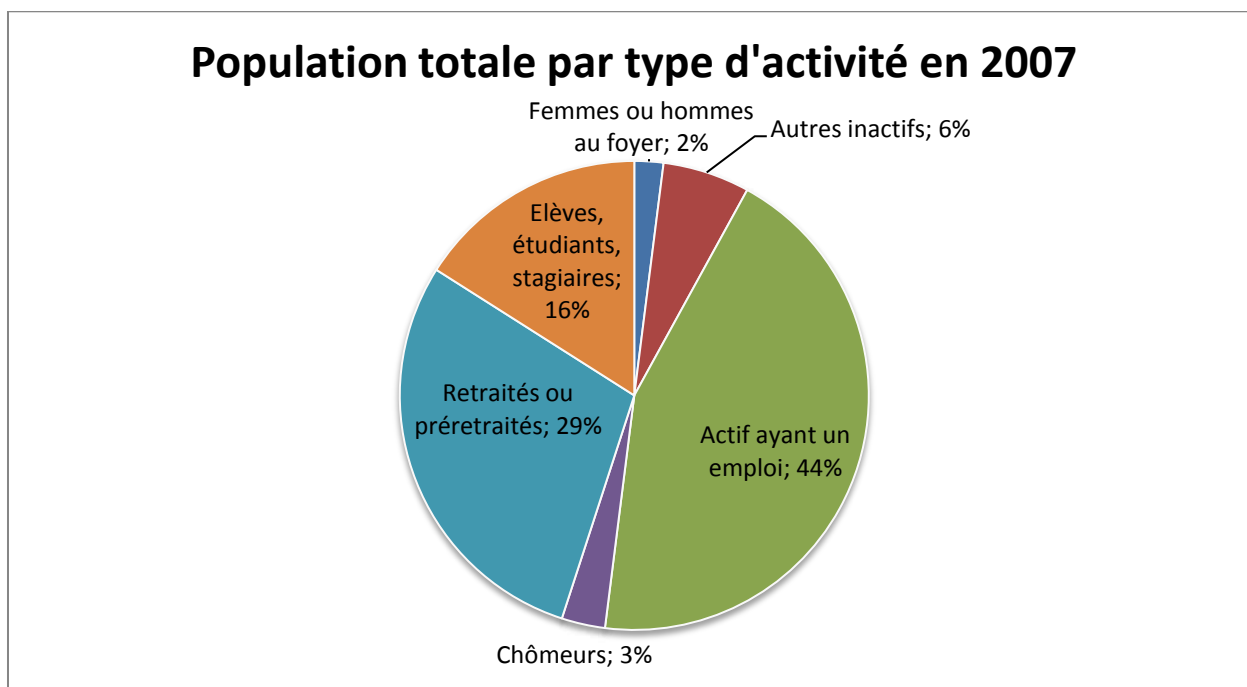
Les résidences sociales:

53 logements correspondant à 64 places constituent la capacité du FJT de Tulle agréé résidence sociale.

Le FJT de Tulle expérimente un dispositif de sous location depuis fin 2010.

La sous-location consiste à aider les personnes ayant des difficultés à gérer leur budget. Ces derniers peuvent être des étudiants, des personnes touchant le SMIC ou le RMI.

5. L'hébergement des personnes âgées



Graphique 48: Population totale par type d'activité en 2007; Source: INSEE

Sur le territoire de la communauté de communes, 29% de la population est retraitée ou préretraitée. Cela représente une partie importante de la population qu'il est donc essentiel de prendre en compte.

	Propriétaire	Locataire d'un logement vide non HLM	Locataire d'un logement vide HLM	Locataire d'un logement loué meublé	Logé gratuitement	Ensemble
Retraités	6519	904	223	64	163	7873

Tableau 31: Statut d'occupation des résidences principales des ménages retraités en 2007; Source: INSEE

	Propriétaire	Locataire d'un logement vide non HLM	Locataire d'un logement vide HLM	Locataire d'un logement loué meublé	Logé gratuitement	Ensemble
Retraités	5855	304	23	7	119	6309

Tableau 32: Statut d'occupation des résidences principales des ménages retraités vivant dans des maisons en 2007;
Source: INSEE

	Moins de 25 m²	De 25 à moins de 40 m²	De 40 à moins de 70 m²	De 70 à moins de 100 m²	De 100 à moins de 150 m²	150 m² ou plus	Ensemble
Retraités	63	216	1562	3485	2105	441	7873

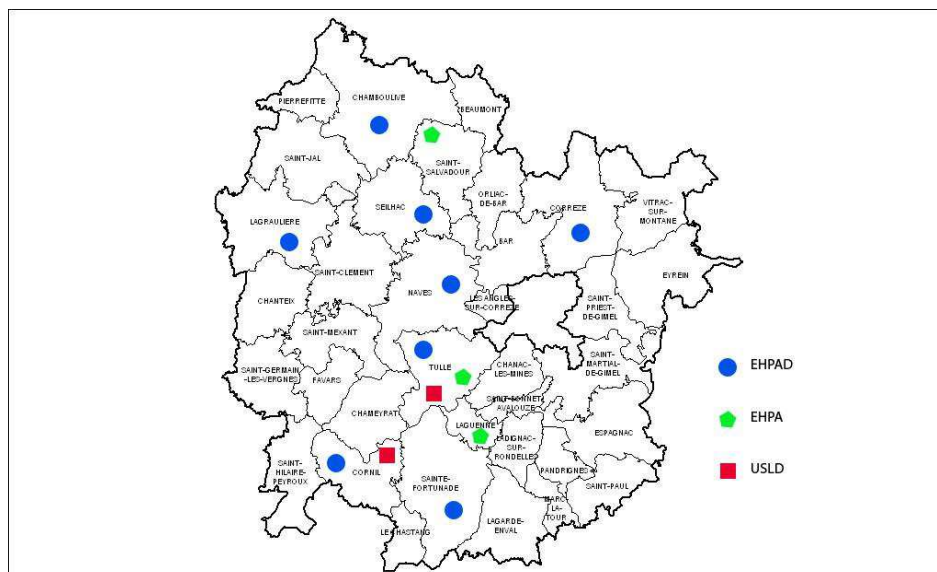
Tableau 33: Nombre de ménages retraités en fonction de la taille des logements en 2007; Source: INSEE

On peut donc voir que 83% des retraités sont propriétaires de leur logement bien que pour beaucoup le niveau de retraite est faible. De plus, 90% des retraités propriétaires vivent dans des maisons. Beaucoup de personnes âgées se retrouvent donc avec des maisons anciennes, insalubres (toiture ancienne, absence de douche...), de grandes tailles (77% des ménages retraités vivent dans un logement de plus de 70 m²), demandant beaucoup d'entretien et coûtant cher. Ces logements de tailles importantes consomment également énormément d'énergie due à la mauvaise isolation (ex : le chauffage. De plus, ces maisons sont souvent isolées, loin des grandes villes et donc des services publics (transports, hôpitaux...).

Pour parer ces problèmes de logement ou de distance dont les personnes âgées sont victimes, des aides ont été créé.

Les politiques d'aides aux personnes âgées

Les différents établissements d'accueil :



Carte 16: Ensemble des établissements d'accueil des personnes âgées sur le territoire de la CCTCC

- EHPAD : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- EHPA : Établissement d'hébergement pour personnes âgées
- USLD : Unités de Soins de Longue Durée

On peut voir que beaucoup d'établissements sont présents : 8 EHPAD pour les personnes ne pouvant pas être autonomes, 3 EHPA pour les personnes âgées qui peuvent être autonomes mais où le fait de vivre seules peut s'avérer dangereux pour elles et 2 USLD pour les personnes âgées, en perte d'autonomie, qui ne veulent ou ne peuvent plus rester à domicile. Cette diversité d'infrastructure répond donc aux attentes des personnes âgées cherchant un établissement d'accueil. Néanmoins, personnes n'est forcé à aller dans ces centres. Il y a donc un nombre important de personnes âgées qui préfèrent rester chez elles malgré l'insalubrité de l'habitat ou leur difficulté à être autonome.

Politique d'accueil en établissement :

- Aide à la personne pour le paiement des frais liés à l'hébergement et à la dépendance, notamment par le biais de versement de l'A.P.A. (Allocation Personnalisée d'Autonomie).

Nombre de bénéficiaires de l'APA des 3 derniers trimestres

	Au 31 décembre 2010	Au 30 septembre 2010	Au 30 juin 2010
Corrèze-19	6816	6855	6810

Tableau 34: Nombre de bénéficiaires de l'APA des 3 derniers trimestres; Source: <http://apaenquete.sante.gouv.fr>

Nous pouvons constater que le nombre de bénéficiaires de l'APA reste stable dans l'ensemble, avec une légère hausse (+45 bénéficiaire par rapport à Juin 2010) lors de l'avant dernier trimestre.

- Soutien financier apporté à l'établissement pour la réalisation des travaux de restructuration permettant une adaptation des locaux à la dépendance des personnes accueillies.
- Soutien à un accueil de qualité par la mise en place de postes d'A.M.P. (aide médico-psychologique) financés intégralement par le Département et la signature d'une convention avec ces établissements avec des objectifs de réalisation d'actions destinées à améliorer la prise en charge de l'ensemble des résidents.

Téléassistance :

Possibilité pour les personnes âgées en difficultés de porter un émetteur miniature, comme une montre ou un pendentif, en liaison avec un transmetteur branché directement sur la ligne téléphonique. Une simple pression sur l'émetteur permet à la personne de dialoguer avec Corrèze Téléassistance depuis son domicile sans avoir besoin d'être près du téléphone.

Aides ménagères :

Intervention rapide d'une personne pour aider à réaliser les tâches quotidiennes telles que l'entretien courant des logements, les courses, l'entretien du linge, la confection des repas dans la limite de 30 heures par mois (48 heures pour un couple).

Les différents moyens d'accueil des personnes âgées :

- Accueil de jour : Certains établissements proposent des places d'accueil de jour pour socialiser ou resocialiser les personnes âgées fragilisées ou isolées. Une prise en charge financière peut être réalisée dans le cadre de l'A.P.A. à domicile lors de l'élaboration du plan d'aide individualisé de la personne.
- Hébergement hivernal : Mode d'accueil fonctionnant sur la période hivernale pour les personnes âgées valides qui ont besoin d'un simple soutien temporaire. Il s'agit le plus souvent de répondre à des situations de réadaptation sociale, d'inadaptation du logement, d'insécurité liée à l'isolement géographique du domicile.
- Accueil de courte durée : Il permet d'assurer l'accueil d'une personne dans un EHPAD pour une durée limitée à 1 mois (renouvelable 2 fois) avec comme finalité un retour à domicile à la fin du séjour. Là aussi, possibilité d'obtenir une prise en charge financière dans le cadre de l'A.P.A. à domicile lors de l'élaboration du plan d'aide individualisé de la personne.
- Logements adaptés et maison de services : 1 site est présent à Espagnac et propose des logements adaptés (T2 avec garage et cellier) pour offrir des lieux de vie à des personnes âgées et personnes à mobilité réduite. Une maison de service implantée sur ce même site permet d'amener des services dans les centres bourg aux locataires des logements adaptés "permanences diverses, services (coiffeur,...), professionnels (kinésithérapeute,...)". D'autres logements comme celui d'Espagnac sont en projet à St-Hilaire-Peyroux et Chamboulive.
- Projet de maison de retraite à domicile à Tulle : expérimentation sur 40 places à Tulle. Cela à pour but de maintenir les gens à domicile tout en ayant accès à toutes les aides existantes en maison de retraite. Il y aura une coordination de personnel 24H/24h pour un coût inférieur à celui d'une maison de retraite. C'est une 1^{ère} en France et sera peut-être appliqué sur l'ensemble du territoire.

Aides financières :

Des subventions permettent de mener à bien ces projets de réadaptation. Il y a par exemple l'aide départementale. Celle-ci n'intervient qu'en dernier recours, après la mobilisation de toutes les aides existantes et a un plafond de 5000 euros.

- Allocation Personnalisée d'Autonomie à Domicile : L'APA est une prestation accordée à toute personne âgée de 60 ans et plus reconnue dépendante ou plus de 75 ans, destinée à financer les aides au maintien à domicile.

- Allocation Personnalisée d'Autonomie en établissement : L'APA en établissement est versée par le Département pour aider l'usager à acquitter son tarif dépendance.

- Aide sociale : permet d'aider à financer l'hébergement des personnes âgées dans les établissements d'accueil lorsque ses ressources sont insuffisantes pour assurer la totalité des frais. Toutefois, cette prestation fait appel à l'obligation alimentaire et au recours sur succession dès le 1er euro.

- L'ANAH : l'ANAH subventionne des travaux pour l'autonomie de la personne, ces travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement. Cet aide va de 35% à 50% en fonction des ressources du ménage avec un plafond de travaux subventionnables de 20000€ HT.

Les points clés sur l'hébergement des personnes âgées

Les objectifs de la communauté de communes de Tulle sont donc de prolonger le plus possible le maintien à domicile en zone rurale pour les personnes à mobilité réduite mais également de lutter contre l'insalubrité des bâtiments. Beaucoup d'aides sont mobilisées pour l'amélioration des conditions de vie des personnes âgées mais malgré cela, il reste encore des personnes isolées, vivant dans des bâtiments trop grands, insalubres ou encore trop écartés des services publics. Cela est dû notamment au fait que certaines personnes âgées refusent de faire des travaux, changer de logement ou encore se rapprocher des villes. De plus, les personnes âgées veulent de moins en moins aller en maisons de retraites car ils se sentent parqués, inutiles et oubliés. Cependant, il y a une demande croissante de logements semi-collectifs adaptés.

Il est donc important de leur proposer des logements adaptés, répondant à leurs attentes : logements plus petits, adaptés à leurs handicaps, à loyer peu élevé, sans créer un dépaysement trop important. Il faudra également, pour les personnes ne souhaitant pas quitter leur logement, adapter celui-ci (monte-personne, chemins lumineux...).

6. L'hébergement des jeunes (15-24 ans)

La population jeune de la communauté de communes de Tulle et Cœur de Corrèze:

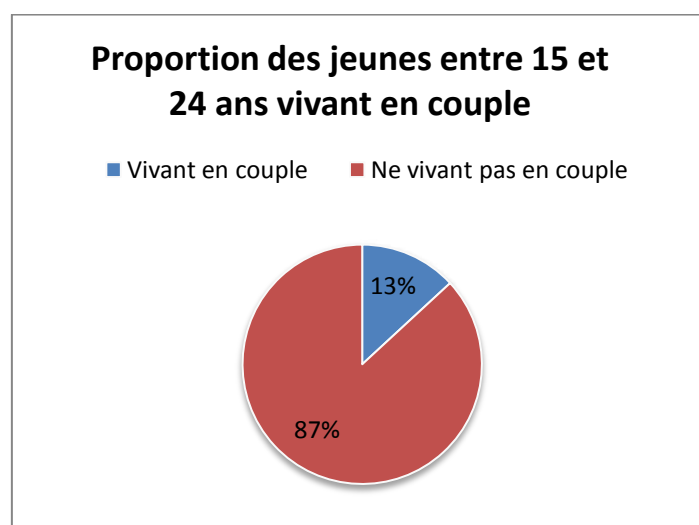
Proportion et répartition des jeunes dans la communauté de communes de Tulle :

Sur la Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze, la population des 15-24 ans est de 11% soit un total de 4751 Jeunes. Il y a une plus forte proportion d'hommes avec 56% des jeunes, et donc 44% de Femmes. Il y a donc une faible proportion de jeunes et une légère inégalité des proportions hommes/femmes qui peut s'expliquer par la présence de pôles étudiants attirant plutôt un public masculin (gendarmerie, IUT mécanique...).

	Homme	Femme	Total
Population total	20 096	21 564	41 660
Population 15-24 ans	2650	2102	4751
%	13%	10%	11%

Tableau 35: Proportion d'homme et de femme entre 15 et 24 ans; Source: INSEE

- Près de 13 % des jeunes vivent en couple, si on considère qu'ils sont en couple avec une personne de leur tranche d'âge, cela crée une demande de 312 logements T2 et T3.
- Près de 87% des jeunes vivent seules, mais si l'on considère que les 15-19 ans vivent encore chez leurs parents, cela crée une demande de 1824 logements T1 (Dont 600 logements étudiants).



Graphique 49: Proportion des jeunes entre 15 et 24 ans vivant en couple; Source: INSEE

Formation des étudiants

Les 700 étudiants de la communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze sont pour la plupart tous regroupés sur la Commune de Tulle, seul le lycée agricole de Naves est extérieur à Tulle. Ils n'ont aucun revenu mise à part l'aide personnalisée au logement et donc devraient pouvoir avoir accès à des logements locatifs à faible coût afin de les inciter à rester sur le territoire.

<u>Tulle</u>	<u>Effectifs</u>
<u>I.U.T du Limousin (site de Tulle)</u>	212
D.U.T Génie Industriel et Maintenance	48
D.U.T Hygiène Sécurité Environnement	141
Licence pro Sécurité des Biens et des Personnes	23
<u>I.U.F.M (Institut Universitaire de Formation des Maîtres)</u>	45
<u>Infirmière IFSI (Institut de Formation en Soins Infirmiers)</u>	163
1er année	52
2ème année	58
3ème année	53
<u>CPGE (Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles)</u>	18
PCSI(Physique, Chimie, Science de L'ingénieur)	9
PC (Physique Chimie)	9
<u>BTS CGO (Comptabilité et Gestion des Organisations)</u>	29
1er année	14
2ème année	15
<u>BTS NRC (Négociation et Relation Client)</u>	38
1er année	19
2ème année	19
<u>ISMIB (Institut Supérieur de Management des Industries du Bois)</u>	19
<u>CFA (Centre de Formation d'Apprentis) Industrie</u>	89
<u>Lycée Agricole de Naves</u>	132
BTS Agricole	48
Centre de Formation d'Apprentis	84
Total	726

Tableau 36: Formations disponibles sur la Communauté de Communes de Tulle;
Source: IFSI, Lycée Edmond Perrier, ISMIB, Lycée Agricole de Naves, Rectorat du Limousin, CFA Industrie; 2011

Remarques :

- Les 18 étudiants du Lycée Edmond Perrier, en CPGE, sont tous logés par le Lycée en internat.
- L'école de la gendarmerie de Tulle compte 550 élèves et sont tous logés par l'école à la Caserne de « La Bachellerie ».
- Les étudiants en BTS Agricole du Lycée de Naves sont tous logés dans les communes avoisinantes (Seilhac, St Clément..) et éprouvent une grande difficulté à se loger. Le lycée les aide en recensant les logements disponibles directement auprès des propriétaires.
- Le CFA Industrie compte 89 apprentis. Les années précédentes, les apprentis travaillant en alternance étaient logés dans le foyer d'hébergement de l'établissement pour un loyer de 50€ par mois. Aujourd'hui, le foyer d'hébergement n'existe plus et cela crée alors une demande de logement à moindre coût supplémentaire sur la Communauté de Communes de Tulle. **De plus, nous avons pu observer que les apprentis travaillent, pour une grande partie, à l'extérieur de Tulle, et donc dépensent une grande partie de leur salaire dans le transport.**

Logement disponibles pour les étudiants :

Les étudiants boursiers ont un accès prioritaire aux 26 logements en résidence universitaire disponible sur Tulle à la résidence les Fages.

Loyer des logements en résidence universitaire

Quantité	Type	Loyer	Charges	Complément Loyer	Total
23	T1	250,01 €	102 €	8,40 €	360,50 €
3	T2	291,80 €	120,20 €	10,00 €	422,00 €

Tableau 37: Loyer des logements en résidence universitaire; Source: CROUS, 2011

Ce sont des Logements qui permettent de percevoir l'APL et sont exonérés de la taxe d'habitation. Le reste des étudiants est logé par le parc locatif privé.

Logements appartenant au parc locatif privé

Appartements					
	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
1 pièce	514	19	21	125	680
2 pièces	1 096	38	39	330	1 503
3 pièces	1 770	25	56	267	2 119

Tableau 38: Logements appartenant au parc locatif privé; INSEE, 2007

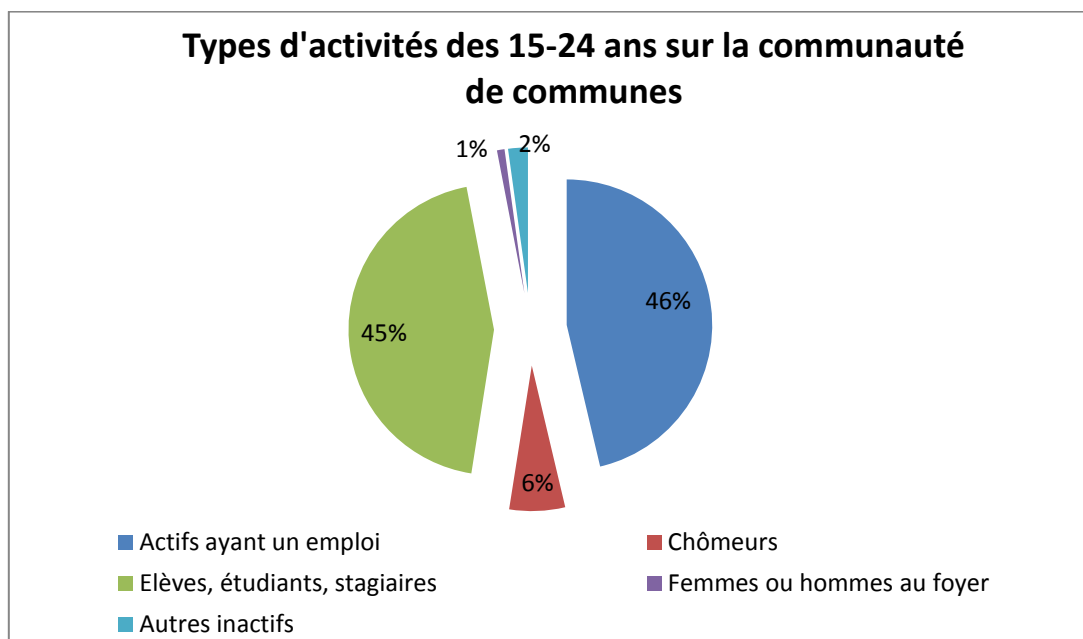
Nous pouvons observer que le nombre de Logements T1 et T2 est adapté à la demande, et qu'il existe encore une marge dans l'offre avec les 450 logements vacants disponible.

Le parc locatif privé semble pouvoir absorber la demande de logement des étudiants sur la Commune de Tulle.

Les apprentis

Les apprentis effectuent une formation en alternance qui est composé de 15 jours en entreprise et de 15 jours de cours. Le problème au niveau du logement pour les apprentis est important, en effet, les entreprises sont présentes sur tout le territoire, et les logements sont en grande partie situés sur la commune de Tulle. Donc ceci les oblige à rajouter des frais de transport important s'imputant à leur faible loyer (alternance oblige). Mais surtout c'est l'absence de logements adaptés qui pose problème sur le territoire, un apprenti n'occupe son appartement que 15 jours par mois, et donc ne devrais pas payer le loyer des 15 jours restants.

Les jeunes actifs



Graphique 50: Types d'activités des 15-24 ans sur la communauté de communes ; Source : INSEE

Les jeunes actifs ayant un emploi sont nombreux sur le territoire (47% des jeunes) et afin de les aider dans le début de leur vie professionnel et surtout de les inciter à rester sur le territoire, il serait intéressant de leur proposer des logements aux coûts avantageux, et cela passe par la création d'une offre de logements à proximité des bassins d'emplois ce qui diminuerait alors les frais de transports. En effet, nous avons pu constater que de nombreux jeunes se voyaient obligé de refuser un emploi car ils ne trouvaient pas de logement adapté à proximité. Néanmoins, le FJT de Tulle lutte activement contre ces problèmes.

FJT de Tulle

Le Foyer du Jeune Travailleur adhère au réseau national Union Habitat des Jeunes. Il possède 53 appartements, et les sous-louent au prix d'environ 30 euros par mois à un public de 16-30 ans dans le besoin. Néanmoins, en cas d'extrême urgence, ils peuvent accueillir des personnes ne répondant pas à ces critères.

Le FJT de Tulle propose une location d'appartement pour un mois renouvelable. Il vise une catégorie de jeunes ayant un emploi ou étant en apprentissage /Stage avec des ressources minimales (environ 450-500 euros par mois) et étant obligés de se déplacer régulièrement. Sachant que 47% des jeunes entre 15 et 24 ans sont actifs avec un emploi et que 44% sont des élèves, étudiants ou stagiaires, le FJT répond très bien aux types demandes.

Le FJT propose donc des logements de transitions avec un accompagnement social (aide à l'accession à un logement, aide au remplissage de déclaration d'impôt, la gestion d'un budget, création de réseaux sociaux, ...) et aides divers.

Par contre, les cas sociaux ne sont pas acceptés. Seul les personnes ayant un revenu ou un tiers l'aidant financièrement sont autorisés. Le FJT met donc un point d'honneur à différencier éducateurs spécialisés et animateurs sociaux

40% des jeunes viennent d'ailleurs. Le but du FJT est de leur faire connaître le territoire et les activités afin de les intégrer et de les fixer en Corrèze. On peut donc constater que le FJT permet non seulement d'aider les jeunes en difficultés financières mais aussi d'attirer une population jeune sur la communauté de communes de Tulle.

Les jeunes actifs trouvent difficilement des logements proches de leur lieu de travail. Certaines communes n'ont pas de logements adaptés pour des étudiants, stagiaires ou jeunes en apprentissage. Ceux-ci ne viennent donc pas sur ces communes, pourtant, sur la communauté de communes de Tulle, beaucoup de jeunes sont en apprentissage et donc à la recherche d'un stage, d'un logement. Il est donc nécessaire de trouver une solution pour lutter contre la difficulté des jeunes à travailler à l'extérieur de Tulle.

Les points clés sur l'hébergement des jeunes

Les logements prévus pour les étudiants sur la commune de Tulle sont suffisants et répondent à la demande.

Grâce au FJT et aux différentes aides existantes, Tulle peut proposer des logements adaptés aux besoins, avec de faibles loyers, des aides sociales, des tailles de logements adaptés... Le FJT de Tulle ne propose par contre pas assez de logement pour absorber la demande des apprentis de la Communauté de Communes de Tulle.

Le nombre de Logements offert aux apprentis sur la communauté de Communes de Tulle n'est pas suffisant et n'est pas localisé près des zones d'apprentissages.

Nous avons pu constater qu'il n'y a pas, ou très peu, de logements adaptés disponibles pour les jeunes apprentis à l'extérieur de Tulle. Les jeunes n'y vont donc pas, ce qui explique le vieillissement de la population et la diminution des activités de certaines communes.

Il est donc nécessaire de trouver une solution afin de permettre aux jeunes actifs d'accéder facilement à des logements dans toute la communauté de communes de Tulle. Cela permettra aux apprentis, stagiaires et autres de trouver un emploi tout en diminuant leurs frais de transport et donc d'améliorera leur pouvoir d'achat. Tout cela en dynamisant et rajeunissant l'ensemble du territoire.

7. La sous-location en bail glissant

Cette action de sous location a été mise en œuvre à titre expérimental, dans le 5^{ème} plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

La sous- location en bail glissant doit permettre à l'occupant du logement jusque là sous-locataire, de devenir locataire en droit et titre au terme d'un accompagnement socio éducatif.

Elle s'adresse à des personnes majeures, seules ou en couple, avec ou sans enfants, disposant d'une solvabilité minimum, aptes à se mobiliser et volontaires dans leurs démarches d'insertion.

Les objectifs sont de permettre au sous-locataire:

- d'acquérir les savoir-faire et savoir-être en matière d'appropriation et d'intégration dans le logement,
- de devenir par la suite autonome dans son parcours résidentiel.

Les différents types d'actions sont:

- Accompagner dans la recherche d'un logement, à contractualiser avec le bailleur,
- Conseiller, aider à la gestion du logement, du budget, dans la relation avec l'environnement, le voisinage.....,
- Préparer la sortie de la sous-location.

Plusieurs contacts ont été pris par différents partenaires tels que CHRS, Mission Locale, Assistantes sociales mais il n'y a pas eu de suite donnée à l'information. Sur la communauté de communes de Tulle. , une seule personne est accompagnée dans le cadre de la sous-location. Toutefois, au vu de la mise en œuvre récente de cette action, nous n'avons pas encore assez de recul pour en apprécier la pertinence.

Les points clés de la sous-location

Les offres d'hébergements d'urgence, temporaire et d'insertion répondent à la demande sur la communauté de commune de Tulle. Il n'y a donc pas de demande de création d'un plus grand nombre d'hébergements spécialisés. Cependant, ces hébergements ne peuvent pas convenir à tout les types de ménages.

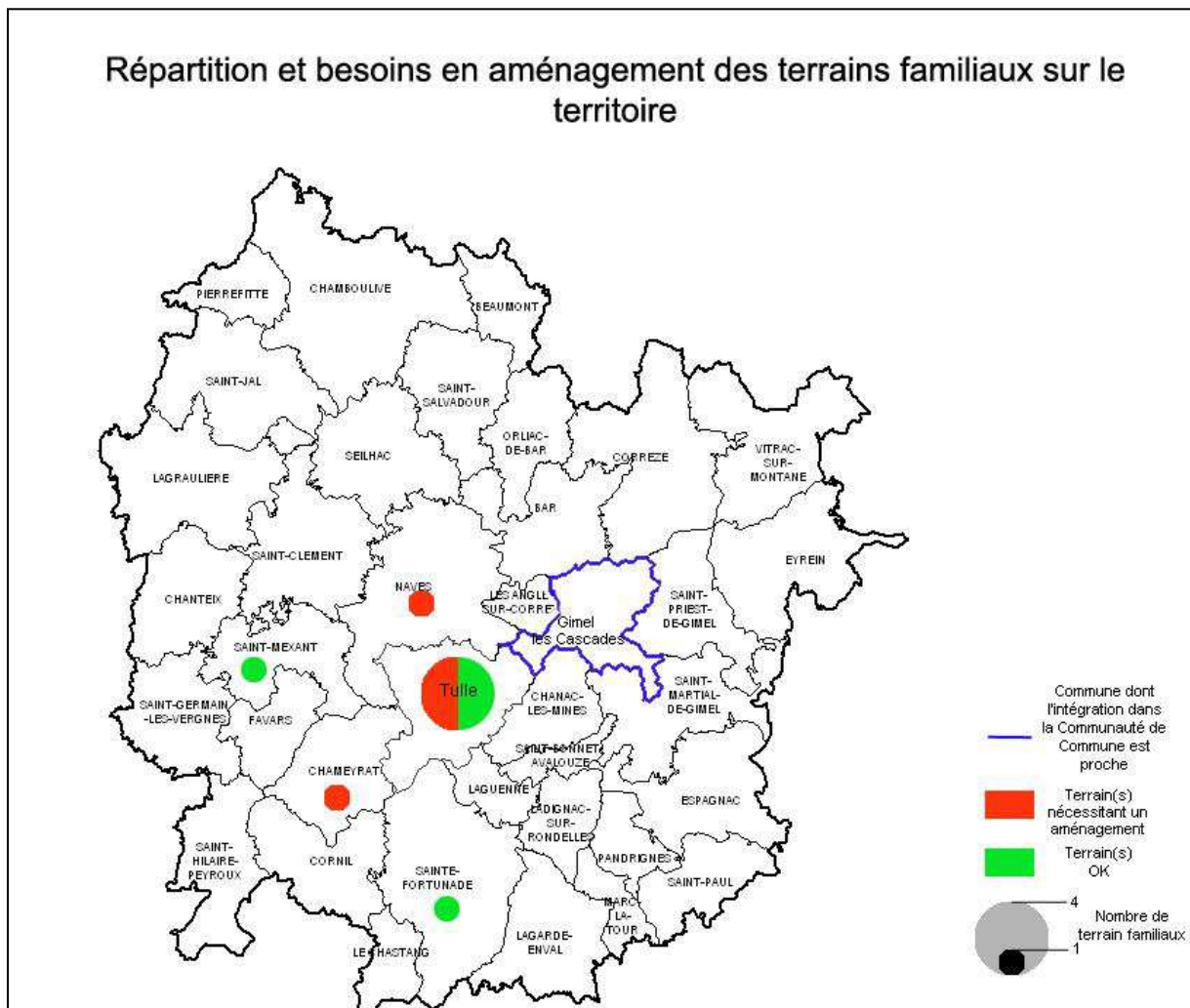
Le principe de sous-location est récent et a pour but de donner la possibilité aux personnes d'être suivi dans leur gestion de budget dans le but d'avoir et de conserver un logement. Cette nouvelle option peut être très intéressante au niveau du développement de logements sociaux et du repeuplement par les jeunes des villes.

H. Les gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage signé en Janvier 2004 a été révisé en Juin 2011 afin de mieux cerner les besoins du territoire. L'ancien Schéma a permis la réalisation de trois terrains familiaux pour les familles en voie de sédentarisation, ainsi que la construction d'un habitat adapté dans la commune de Tulle.

Le Schéma Départemental de 2004 prévoyait la construction d'une aire d'accueil de 24 places sur la Commune de Tulle mais sera ramené à 16 places par la révision du Schéma, afin d'être plus adapté à la demande. Le terrain doit être trouvé et les travaux doivent être lancés avant Juillet 2011.

Dans le cadre de l'intégration de la commune de Gimel les Cascades dans la communauté de communes de Tulle, nous avons pu voir qu'aucune famille des gens du voyage n'y résidait.



Carte 17: Répartition et besoins en aménagement des terrains familiaux sur le territoire; Source: DDT Corrèze

Nous pouvons voir sur la carte ci-dessus que les terrains familiaux de Sainte-Fortunade et Saint-Nexant, ainsi que deux terrains de la Commune de Tulle n'ont pas besoin de modification. En effet, les gens du voyage y habitant n'ont pas fait de demande spécifique et ne posent pas de problème.

En revanche, les terrains familiaux de Chameyrat, de Naves et les deux autres de Tulle ont besoins d'aménagement, que ce soit une remise aux normes électriques, un goudronnement de terrain ou encore une installation d'habitats adaptés.

Les points clés sur les gens du voyage

Donc, en résumé, la communauté de communes de Tulle compte 7 terrains familiaux et 1 habitat adapté et a pour projet la construction d'une aire d'accueil. Même si l'offre en terrain est adaptée, certains terrains familiaux sont insalubres, mal équipés en réseaux électrique ou en raccordement à l'eau potable, et il y a aussi une demande forte en habitat adapté de la part des Elus, d'une part, et de certaines familles ayant une réelle volonté de s'intégrer sous une forme d'habitat traditionnel.

De plus, plus de la moitié du financement lors de construction en dure pour les gens du voyage est consacré au raccordement en eau potable et électricité, dû aux distances importantes qui séparent les terrains familiaux, habitats adaptés et autres aux différents centres villes.

I. Qualité environnementale

Les éco-prêts à taux 0 (source : ADEME)

Pour financer des rénovations qui représentent des montants importants, un outil avait été mis en place avec le premier Grenelle de l'environnement : l'éco-prêt à taux 0. Ce prêt permet de réaliser des travaux efficaces en termes d'économies d'énergies sans que le demandeur du prêt n'avance d'argent, ni payer d'intérêts. Les crédits empruntés proviennent ici des banques partenaires de l'opération éco-prêt.

Ce prêt concerne des travaux bien identifiés. Ces travaux doivent concerner :

- Soit une combinaison d'au moins deux catégories de travaux parmi la liste ci-dessous
 - Isolation de la toiture.
 - Isolation des murs donnant sur l'extérieure.
 - Remplacement des portes et fenêtres donnant sur l'extérieure.
 - Installation d'un système de chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire.
 - Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable.
 - Production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

En outre, tous ces travaux doivent répondre à des caractéristiques minimales de performances afin que les crédits soient attribués. Le montant du prêt est ici plafonné à 20 000€ pour deux travaux et 30 000€ pour trois travaux ou plus.

- Soit permettre d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement. Celle-ci doit être impérativement calculée par un bureau d'étude thermique. Le montant maximum du prêt est ici de 30 000€.

Réservé aux résidences principales construites avant le 1^{er} janvier 1990, l'éco-prêt jouit d'un bon succès au niveau national. En effet, depuis sa mise en place en 2009, ce sont près de 65 000 prêts qui ont été attribués, pour un montant moyen de 17 000€.

Les écosubventions de l'ANAH (sources : ANAH et service-public.fr)

L'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) a pour missions de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logement privés existants. Ainsi, une partie de son action cible les propriétaires occupants à revenus modestes, avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique et la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie.

Cette écosubvention offre la possibilité de financer une partie des travaux d'économie d'énergie de façon à économiser jusqu'à 35 % du montant des travaux de rénovation thermique. Sous réserve de la publication prochaine d'un décret, 70 % de cette subvention doit être disponible au démarrage des

travaux. Son attribution dépend de 3 types de conditions, certaines liées au logement, d'autres à la nature des travaux, d'autres enfin aux ressources. Au niveau du logement, il doit être achevé depuis au moins 15 ans et il est nécessaire de s'engager à l'occuper comme habitation principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux. Concernant les travaux, ils ne doivent pas avoir commencé mais ils doivent débuter au plus tard 1 an après la demande de subvention. Enfin, ils doivent être effectués par des professionnels du bâtiment, pour un montant compris entre 1 500 euros et 13 000 euros. Quant aux ressources, elles ne doivent pas dépasser un certain seuil : ce plafond correspond à la somme des revenus de toutes les personnes partageant le logement, telle qu'elle figure sur le dernier avis d'imposition.

Depuis 2006, 156 logements de la communauté de communes ont eu droit à cette subvention. Les données transmises par l'ANAH montrent que les demandes d'écosubventions ont considérablement augmenté à partir de 2009, passant d'une moyenne de 17 logements subventionnés par an à 45.

	Logements subventionnés
Tulle	79
Bourgs Structurants	24
Commune d'accueil	53

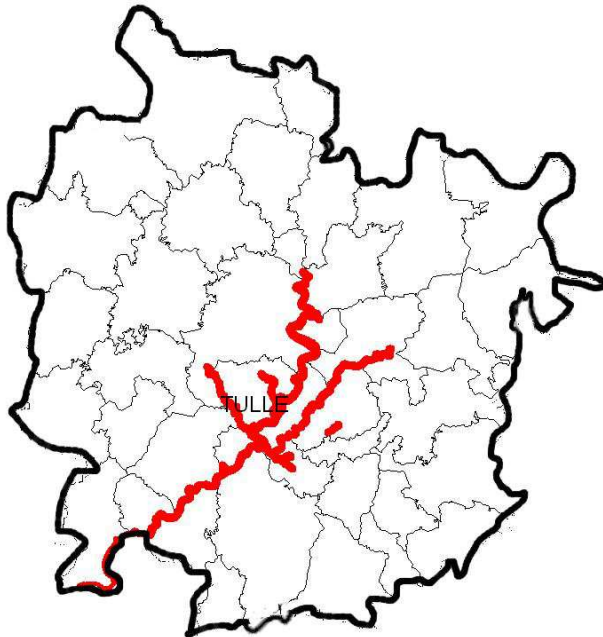
Tableau 39: Nombre de logements ayant bénéficiés de l'écosubvention (total depuis 2006); Source: ANAH

Les points clés sur la qualité environnementale

Bien que l'action de l'ANAH concernant l'énergie souffre globalement d'un manque chez les particuliers de connaissance des aides disponibles et/ou de moyen pour réaliser les travaux, nous avons pu constater que globalement, le territoire est de plus en plus sensible aux questions du développement durable et en particulier les économies d'énergies. Ainsi, le nombre de demande d'éco subvention est en hausse depuis 2006.

B. Les contraintes

1. Les risques naturels



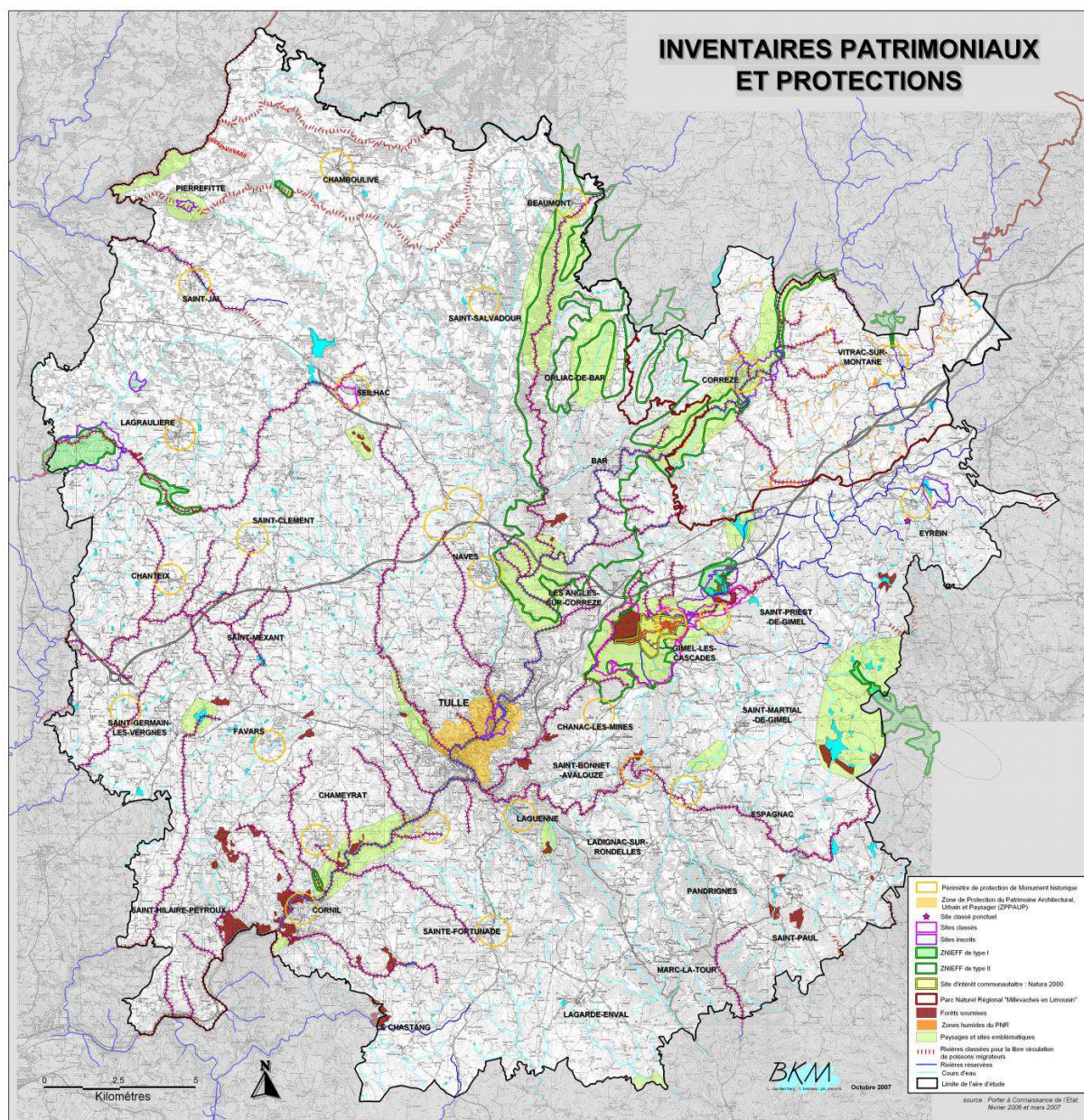
Carte 19: PPRI de la Communauté de Communes ; Source : Document Départemental des Risques Majeurs

Le Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral le 9 octobre 2006. Il est peu contraignant pour le territoire, la surface des zones rouges du plan (zones inconstructibles) est faible au regard de la surface du territoire. Ces zones couvrent les abords de la Corrèze et de certain de ses affluents. En ce qui concerne les mouvements de terrains, seule la commune de Tulle présente des aléas mais ceux-ci n'ont pas encore été évalués.

En revanche le relief du territoire est particulièrement contraignant, limitant les surfaces offertes à l'urbanisation et plus particulièrement sur la commune de Tulle.

2. Patrimoine et protections

Parmi les autres contraintes du territoire, il faut compter son patrimoine naturel et historique qui est riche et éparse. En effet, on peut dénombrer au moins un périmètre de protection de monument historique dans chaque commune de la communauté de communes. Quant à la commune de Tulle, la majorité de son territoire est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ces deux dispositions imposent des contraintes architecturales pour toute réhabilitation ou toute nouvelle construction se trouvant dans ces périmètres de protection.



Carte 20: Inventaires patrimoniaux et protections ; Source : SCOT Pays de Tulle



En ce qui concerne le patrimoine naturel, le territoire est couvert par de multiples ZNIEFF de type I et II. De plus, les communes de Corrèze et de Vitrac-sur-Montane font partie du Parc Naturel Régional « Millevaches en Limousin ». Tout comme les zones de protection du patrimoine, ces zones vont avoir un impact sur le bâti qui sera mis en jeu dans ce PLH.

Ces réglementations pourront probablement ralentir les procédures qui permettront de réaliser les objectifs du PLH

C. Le monde agricole

	1988	2000	2007
Consommation d'espace (en ha)	239 742	233 681	234 680
Taille moyenne (en ha)	51,2	64,1	71
Nombre d'exploitation	10 697	6557	4950
Nombre d'actif dans l'agriculture (chef d'exploitation et famille active sur les exploitations)	32 216	19 614	6489

Tableau 41: Bilan de l'agriculture en Corrèze; Source : Agreste, Insee, DRAAF

L'agriculture corrézienne est une grande consommatrice de foncier : elle se partage environ 50% de la surface du territoire avec la forêt. Cette consommation est globalement stable, même si la taille des exploitations augmente considérablement. En effet, la taille moyenne des exploitations a doublé en près de 20 an. Le nombre d'agriculteur exploitant a pendant ce temps chuté.

Ces chiffres suivent la tendance nationale, et appuie le constat d'une agriculture visant la production à grande échelle (agrandissement et professionnalisation) ainsi que du manque de jeune pour reprendre la profession et du vieillissement des chefs d'exploitations.

Avec la disparition d'un grand nombre d'exploitation, il se pose aujourd'hui la question de la réutilisation de l'ancien bâti agricole. En effet, de nombreuses granges sont aujourd'hui inutilisées sur le territoire.

La réhabilitation de ce type de bâti se heurte à deux obstacles. Tout d'abord, la frais de rénovation sont le plus souvent très élevés (et même supérieurs aux prix de la construction neuves). Ensuite, ce type de bâti se situe relativement loin de centre bourg. Reconvertir les anciennes granges en logements serait donc potentiellement générateur de déplacement, et favorable à une atomisation de l'habitat, ce qui va à l'encontre des enjeux nationaux de redensification des centre bourgs.

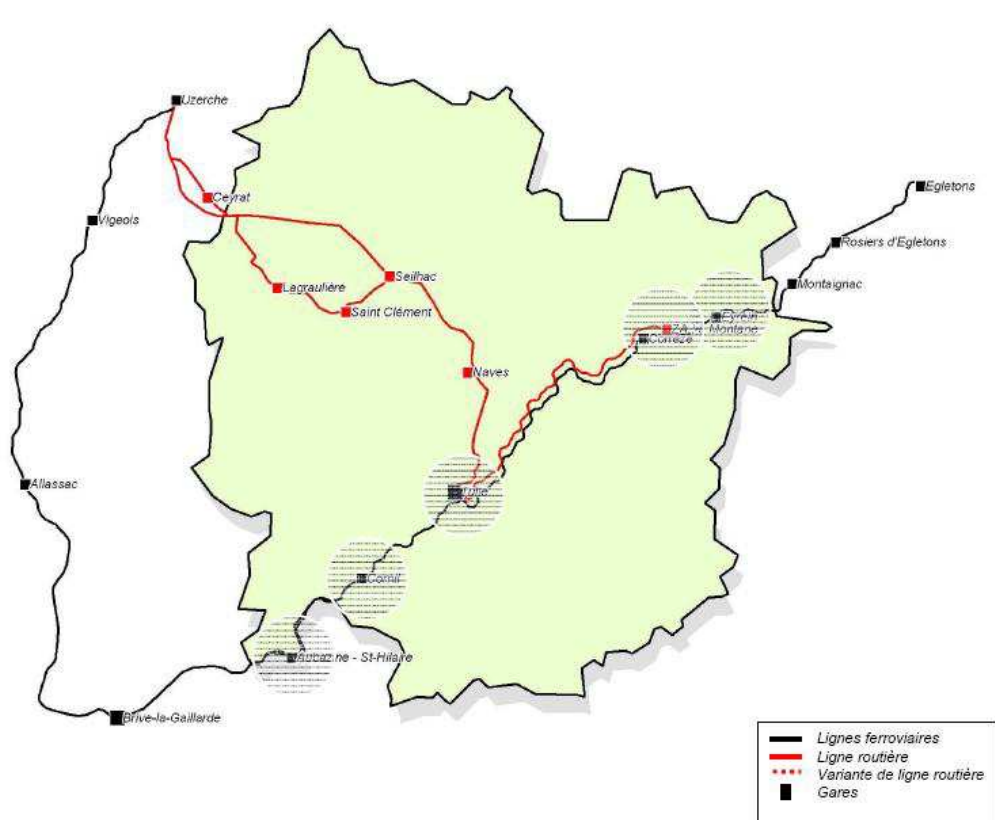
D. Articulation habitat/déplacements

Une des orientations définies par le SCoT est de « promouvoir une mobilité durable » pour le territoire.

Le rôle d'un PLH est de faciliter l'articulation des différents documents cadres du territoire. Le PLH tiendra compte des données issues du plan de déplacements de la communauté de Communes.

Dans la partie Emploi, on montrait que plus de 80% des déplacements domicile/travail se font en voiture, camion, fourgonnette. Seulement 3% de ces déplacements se font par le biais des transports en commun. En effet, le réseau de transports en commun n'est pas très développé sur le territoire de la communauté de communes.

L'offre Régionale

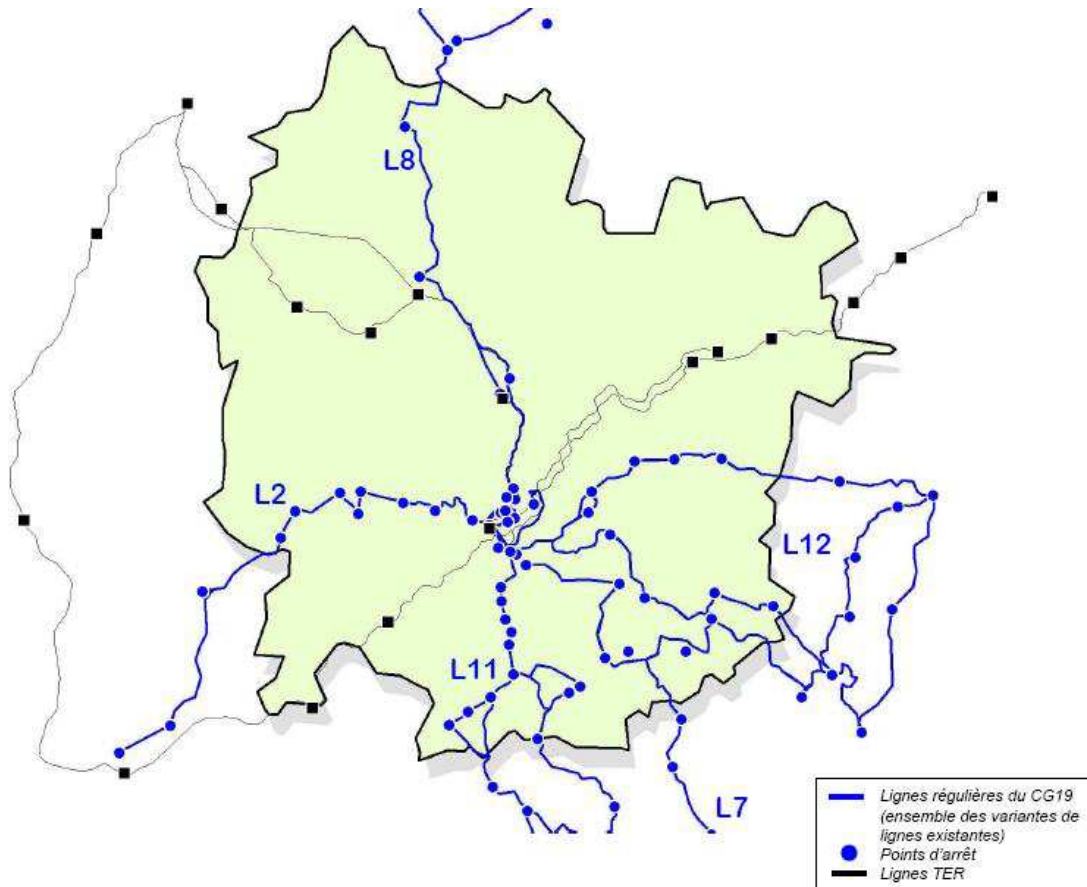


Carte 21: Offre régionale de transports; Source: EGIS MOBILITE

- 2 lignes ferroviaires :
 - une dans le territoire direction Brive-Clermont Ferrand
 - une tangente au territoire (Brive-Uzerche)
- 5 gares ferroviaire sur le territoire (Eyreins, Corrèze, Tulle, Cornille, Aubazine Saint-Hilaire)
- 2 lignes routières : Tulle-Uzerche-Limoges et une navette Zone d'activité La Montane

Conclusion : Fréquences satisfaisantes entre Tulle et Brive et les amplitudes horaires sont globalement satisfaisantes.

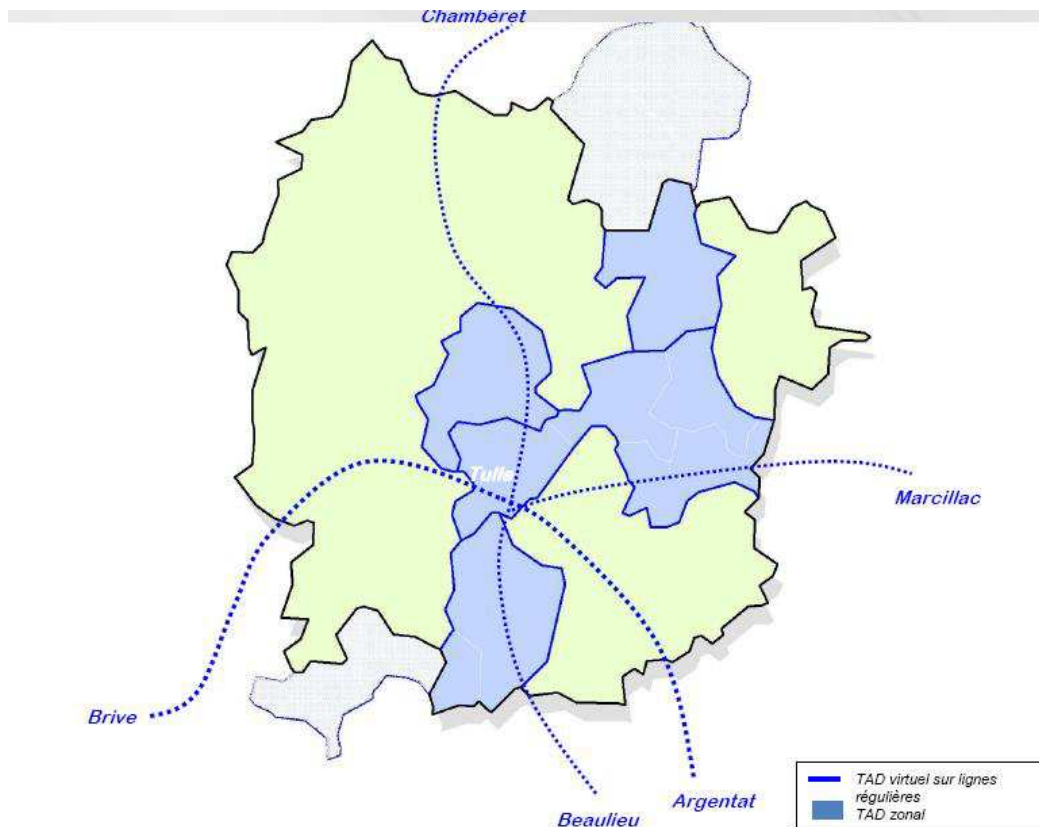
L'offre Départementale



Carte 22: Offre départementale de transports; Source: EGIS MOBILITE

- 5 lignes régulières en complément du réseau régional
- 4 transports à la demande zonaux (Chameyrat / Naves /Tulle, Gimel les Cascades, Saint Martial de Gimel, Saint Priest de Gimel/ Corrèze)
- 5 transports à la demande virtuels (sur lignes régulières avec itinéraires et arrêts prédéfinis et déclenchés à la demande)

Transports à la demande de la communauté de communes de Tulle

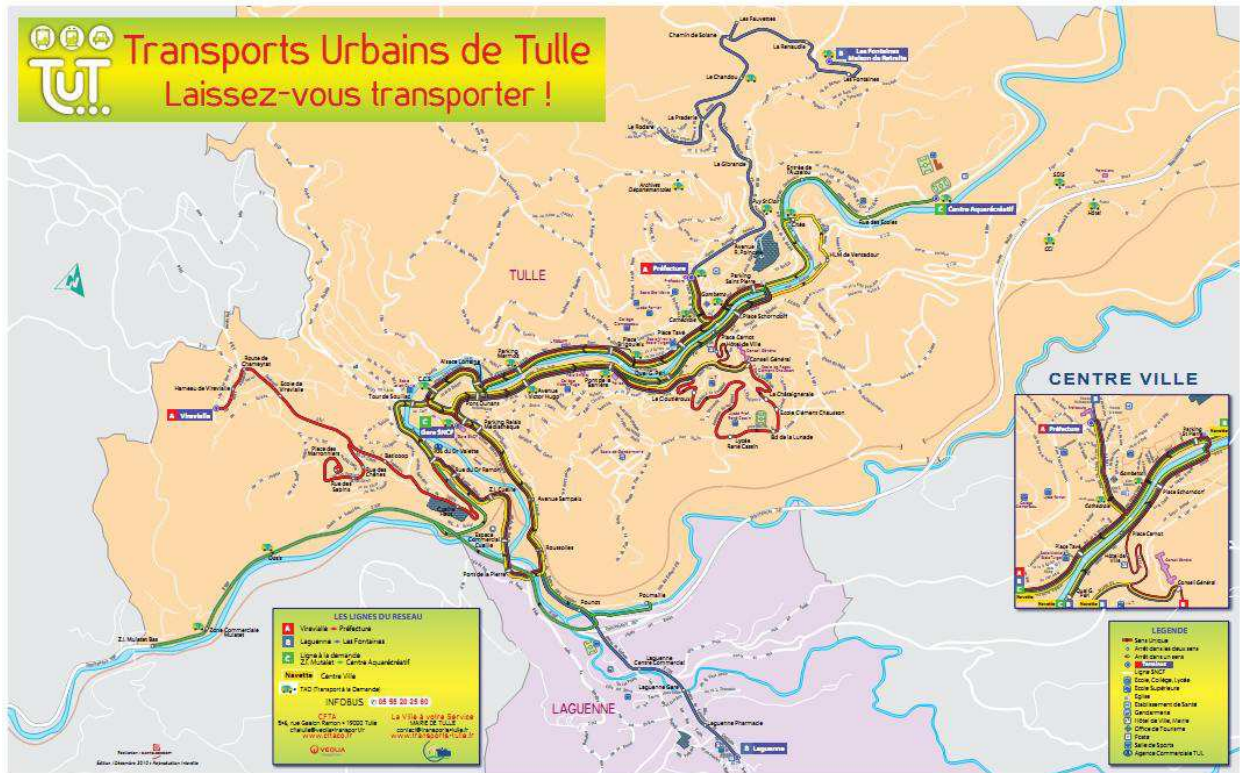


Carte 23: Transports à la demande de la communauté de communes de Tulle; Source: EGIS MOBILITE

- Service Scolaire (3900 élèves du primaire et secondaire transportés)

Conclusion : On peut voir sur la carte que certaines zones du territoire de la communauté de communes sont délaissées par le réseau départemental de transports ainsi que par le transport à la demande (TAD). Seules certaines communes proches de Tulle ont accès au TAD. Le Nord-Ouest du territoire de la communauté de communes semble former une enclave au milieu de ce réseau où seuls certains bourgs structurants comme Cornil, Naves, Sainte-Fortunade ou Chamboulive se situent sur une ligne de bus.

L'offre Urbaine de Tulle



Carte 24: Le réseau de transports urbains; Source: Transports Urbains de Tulle

Le TUT (Transport Urbain de Tulle) est opérationnel depuis le 3 janvier 2011. Ce réseau s'inscrit dans la réalisation du pôle intermodal et dans la volonté municipale de proposer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile et plus respectueux de l'environnement. Le réseau de transports urbains est composé de deux lignes régulières, une navette de centre-ville et des services à la demande. Il s'agit du réseau de bus de Tulle, qui dessert aussi Laguenne.

Les points clés de l'occupation de l'espace

Le niveau de chaque commune en termes de documents d'urbanisme est très inégal. En effet, certaines possèdent un PLU, un POS, une carte communale ou même aucun document d'urbanisme.

Le territoire est peu contraignant sur le plan des risques naturels (inondations et mouvements de terrain). Cependant il l'est plus en ce qui concerne la protection du patrimoine aussi bien historique (périmètre de protection des monuments historiques, ZPPAUP de Tulle) que naturel (ZNIEFF de type I et II, PNR « Millevaches en Limousin »).

Ces deux premières caractéristiques de l'occupation de l'espace font partie des contraintes qui pourront venir ralentir ou même s'opposer aux orientations définies dans le PLH.

Concernant le monde agricole, le constat est le territoire déplore une diminution du nombre d'exploitation ainsi que du nombre d'actifs dans le secteur. Bien que la taille moyenne des exploitations soit en augmentation, la consommation d'espace sur le territoire reste globalement stable.

La population effectue la majeure partie des déplacements grâce à leur véhicule personnel. La faible part des transports en commun dans les déplacements est sans doute due aux caractéristiques rurales du territoire.

DEUXIEME PARTIE : ENJEUX ET ORIENTATIONS

Sommaire Enjeux et Orientations

I. Synthèse du diagnostic.....	113
A. Les éléments clés du diagnostic	113
B. Les enjeux identifiés	114
 II. Les orientations stratégiques	 115
ORIENTATION N°1 : Améliorer la gestion du foncier et du bâti	115
<i>Objectif n°1 : Mettre en œuvre une politique foncière pour maintenir et encadrer la production en logements</i>	<i>115</i>
<i>Objectif n°2 : Atteindre des objectifs quantitatifs et qualitatifs réalisables en matière de production de logements.....</i>	<i>117</i>
<i>Objectif n°3 : Améliorer la gestion de la vacance et tenter de la résorber.....</i>	<i>120</i>
 ORIENTATION N°2 : Enjeu de proximité, rapprocher les publics cibles des lieux d'intérêts	 122
<i>Objectif n°4 : Améliorer les conditions de logements des Jeunes/Apprentis.....</i>	<i>122</i>
<i>Objectif n°5 : Améliorer les conditions de logement des personnes âgées/à mobilité réduite ...</i>	<i>124</i>
<i>Objectif n°6 : Adapter l'offre aux nouveaux arrivants (locataires + futurs propriétaires).....</i>	<i>126</i>
 ORIENTATION N°3 : Amélioration de l'Habitat	 128
<i>Objectifs n°7 : Lutter contre l'habitat indigne et insalubre</i>	<i>128</i>
<i>Objectif n°8 : Lutter contre l'habitat énergivore et encourager l'utilisation des énergies renouvelables</i>	<i>130</i>
 ORIENTATION N°4 : Equilibre social.....	 133
<i>Objectif n°9 : Développer la cohabitation intergénérationnelle.....</i>	<i>133</i>
<i>Objectif n°10 : Développer une offre adaptée aux ménages modestes, Logements aidés</i>	<i>135</i>
<i>Objectif n°11 : Faciliter l'intégration des gens du voyage et améliorer leur niveau de vie</i>	<i>137</i>

I. Synthèse du diagnostic

A. Les éléments clés du diagnostic

Population et ménages

- Un taux de croissance de 0,3%
- Le poids des communes d'accueil en termes de population est de plus en plus important
- 48% de la population a moins de 45 ans
- 77% des ménages du territoire comptent moins de 2 personnes
- 35% de la population a des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM

Emploi

- Plus de 80% des emplois dans le secteur tertiaire
- 6,2% de chômage
- Un chiffre d'affaire en baisse en 2009
- + de 80% des déplacements domicile-travail se font en véhicule motorisé

Habitat

- + 1 762 logements entre 1999 et 2007
- 11% de vacance sur le territoire de la CCTCC (14% à Tulle)
- 70% du parc en T4 et T5
- 221 logements construits en moyenne sur le territoire depuis 2004
- 30% de locatif sur le parc de logements
- 1722 logements locatifs au 1^{er} janvier 2011
- 72% du parc locatif social en logements collectifs
- 375 demandes au 1^{er} janvier 2011
- 29% de la population est retraitée
- 83% des retraités sont propriétaires
- 77% des ménages retraités vivent dans un logement de plus de 70 m²
- 13 établissements d'accueil sur le territoire de la CCTCC
- Les 15-24 ans représentent 11% de la population.
- 40% des jeunes résidents au FJT viennent de l'extérieur de la CCTCC
- 7 terrains familiaux
- 1 habitat adapté
- 50% du coût de construction réservé au raccordement en eau potable et électricité
- Des logements souvent en situation de précarité énergétique

Occupation de l'espace

- 9 communes n'ont aucun document d'urbanisme
- Environ – 5000 exploitations agricoles en 20 ans
- Un nombre d'actifs agricoles quasiment divisé par 5 sur cette même période
- 3% des déplacements grâce aux transports en commun

B. Les enjeux identifiés

Enjeu de gestion

- Maîtriser le développement du territoire communautaire et lutter contre l'étalement urbain coûteux en termes de réseaux et de foncier consommé tels sont les objectifs globaux poursuivis par une politique foncière communautaire.
- De plus, la connaissance du territoire n'est pas parfaite du fait de la difficulté de regroupement des informations rendant la mise en place d'actions complexe.

Enjeu de proximité

- La morphologie du territoire ainsi que son caractère rural donne lieu à un habitat éparpillé. Ainsi, le parc n'est pas totalement adapté aux populations cibles que sont les personnes âgées, les jeunes et les nouveaux arrivants.
- Afin de répondre aux besoins de tous les habitants, le recentrage de l'habitat sur les centres-bourgs ainsi que le développement des réseaux de transports doivent être opérés.

Enjeu d'amélioration de l'habitat

- Avec 35% des logements construits avant 1945, une partie du parc se retrouve en situation d'inconfort et de précarité énergétique voire d'insalubrité et de vacance. L'accès pour tous à un logement décent fait de l'amélioration de l'habitat une des priorités de ce PLH.
- L'habitat doit évidemment être mis en perspective avec le développement et l'aménagement durable du territoire. Le PLH doit donc être l'occasion de développer un habitat durable.

Enjeu de mixité

- Les parcours de vie, de moins en moins linéaires, se complexifient et font naître de nouveaux besoins. C'est finalement toute la chaîne du logement qui est impactée par ces bouleversements socio-démographiques.
- Aussi, il importe de prendre en considération tous les segments du parc - de l'hébergement d'urgence aux logements en accession - et de répondre ainsi aux besoins de tous les habitants.

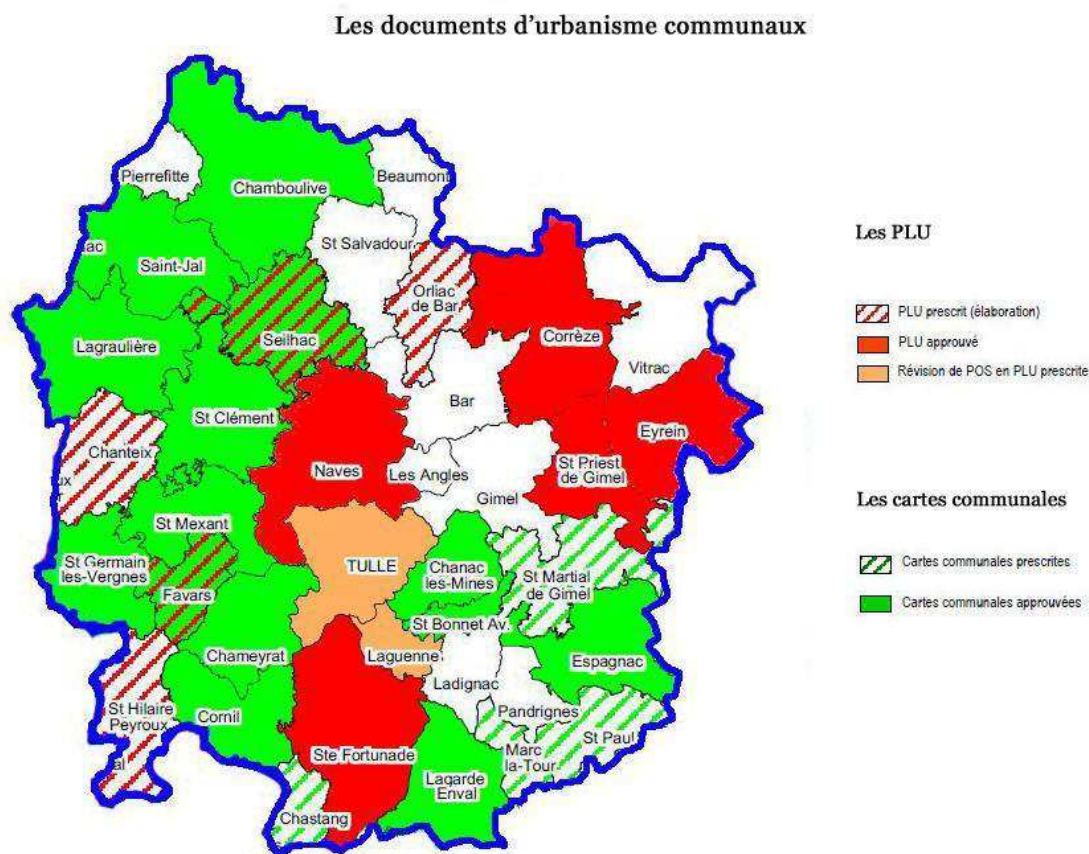
II. Les orientations stratégiques

ORIENTATION N°1 : Améliorer la gestion du foncier et du bâti

Objectif n°1 : Mettre en œuvre une politique foncière pour maintenir et encadrer la production en logements

➤ Rappel du contexte

En 2011, 14 communes ne possèdent aucun document d'urbanisme. À court terme, ce nombre passera à 9 grâce aux prescriptions déjà en cours d'étude. Mais cela est encore trop insuffisant. Le document d'urbanisme est le socle de l'aménagement du territoire et donc un enjeu majeur pour le développement de l'habitat.



Carte 25 : Les documents d'urbanisme communaux en 2011 ; Source : DDT Corrèze

Le territoire connaît aussi l'accélération du phénomène de consommation d'espace par l'urbanisation au cours des dernières décennies, notamment sur la partie ouest du territoire. Ce phénomène s'exerce principalement au détriment des espaces agricoles. En 2000 l'agriculture utilisait 43% de la surface du territoire, contre 49% en 1979. Le risque est une poursuite du déclin de l'activité agricole dans les secteurs les plus marqués par la périurbanisation, près de la ville-centre.

➤ Objectifs

- Traduire la vision intercommunale de la politique de l'habitat dans les communes, afin de coordonner l'urbanisme opérationnel (au niveau communal) et la politique d'urbanisme (au niveau intercommunal)
- Aider les communes à mettre en conformité leurs documents d'urbanisme avec le PLH
- Développer aux côtés des communes les outils de régulation de maîtrise appropriés telles que les ZAC
- Assurer une prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers en accord avec le PADD
- Mettre en place une réflexion sur le foncier très en amont qui permettra, entre autres, d'éviter l'augmentation du coût des terrains, néfaste à la reprise des exploitations agricoles.
- Constituer des réserves foncières à moyen et long terme en faveur de l'habitat

➤ Pistes d'action

- Travailler conjointement avec les communes ne disposant pas de document d'urbanisme afin qu'elles se dotent d'au moins une carte communale, et avec les communes les plus importantes pour qu'elles évoluent vers l'adoption d'un PLU.
- Accompagner techniquement et financièrement les communes dans la réalisation d'études urbaines lorsque cela s'avère nécessaire. (accompagnement interne). Prévoir ainsi un fonds d'aide réservé à la participation de la communauté de communes pour la mise en place ou la révision de ces documents d'urbanisme.
- Prévoir des financements pour mobiliser des experts capables de travailler en amont des acquisitions foncières (prospection) et en aval (portage) : marché à bons de commande (accompagnement externe)
- Traduire dans les documents d'urbanisme les grands enjeux découlant du PLH et du SCoT en matière d'habitat (éviter l'étalement urbain, l'atomisation de l'espace et les conflits d'usage de l'espace ; promouvoir et densifier les bourgs, construire dans les « dents creuses », ...). Y définir les périmètres à enjeux prioritaires possédant des friches ou terrains libres dans le tissu urbain existant. (cf. utilisation du Droit de Préemption Urbain)

Objectif n°2 : Atteindre des objectifs quantitatifs et qualitatifs réalisables en matière de production de logements

➤ Rappel du contexte

En 2006, Le SCoT a annoncé les objectifs à atteindre à l’horizon 2016, soit une production d’environ 300 logements par an en partie basée sur une estimation de 300 nouveaux habitants annuels. Or, dès 2006, le taux de croissance a connu une nette diminution passant de +0,6% annuel à +0,3% annuel jusqu’en 2008. Ces derniers recensements amènent donc à prendre en compte les estimations avec prudence et à les revoir à la baisse. Ainsi, l’objectif le plus raisonnable et réalisable est d’agir en se basant sur l’hypothèse basse du SCoT, soit une augmentation de la population de 200 habitants par an sur l’ensemble de la communauté de communes.

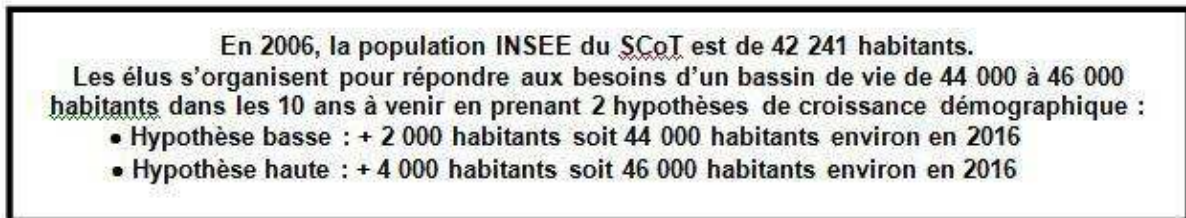


Figure 1: Estimations démographiques à l’horizon 2016 ; Source : SCoT

De plus, les prévisions du SCoT prévoyaient une baisse de la taille des ménages pouvant atteindre 2,16 habitants par ménage en 2016. Or ce chiffre est déjà dépassé puisqu’en 2008, la taille des ménages sur la communauté de communes est de 2,07, et ce chiffre tendrait à se stabiliser. Ainsi l’effet prévu en 2006 par le desserrement des ménages sur le nombre de logements à prévoir dans les années à venir sera lui aussi moins important que prévu.

	Récapitulatif des besoins en logements	Logements publics aidés : objectif 30%
Optimisation de l’offre logement dans l’urbanisation existante	900 à 1100	270 à 330
Création de nouveaux logements en extension urbaine	500 à 600	150 à 180
Réhabilitation de logements	1300 à 1700	390 à 510
Total	2700 à 3400	810 à 1020

Tableau 42 : Récapitulatif des besoins en logements sur la période 2006-2016 ; Source : SCoT

Le SCoT prévoit sur la période 2006-2016 la production de 300 logements annuels, avec une égale répartition entre construction et réhabilitation. Or les données Sitadel montrent que l’objectif de production a été atteint en nombre sur la période 2006-2010, mais qu’il n’a pas été respecté vis-à-vis

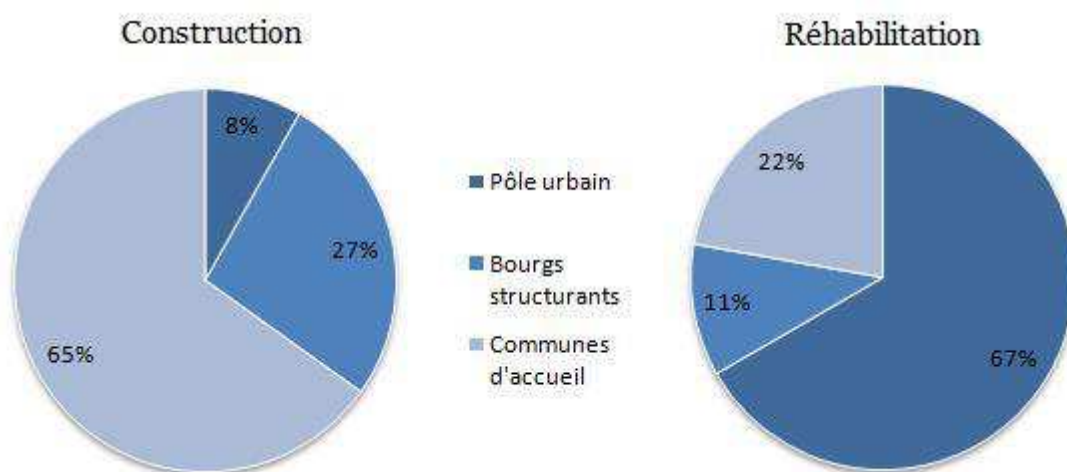
de l'équilibre construction/réhabilitation. En effet, durant cette période, 195 logements ont été construits en moyenne par an, contre 135 réhabilitations annuelles. Malgré une baisse ces 3 dernières années (177 logements par an en moyenne), la construction reste trop importante comparée à la réhabilitation sur un territoire possédant 10,6% de logements vacants. De plus, conjointement avec l'hypothèse basse du SCoT concernant l'arrivée de nouvelles populations (+200 habitants annuels), il semble aussi nécessaire d'ajuster le besoin en logements sur une hypothèse basse, de l'ordre de 250 nouveaux logements par an.

	Pôle urbain	Bourgs structurants	Communes d'accueil	TOTAL
Croissance 2006-2008	-0,17%	-0,01%	0,99%	0,30%
Logements	9 572	5 983	8 822	24 377
Logements vacants	1 387	502	706	2 595
% vacance	14,5%	8,4%	8,0%	10,6%
Constructions / an	16	52	127	195
Réhabilitations / an	90*	15	30	135
Production / an	106	67	157	330
% construction	15%	78%	81%	59%
% réhabilitation	85%	22%	19%	41%

Tableau 43 : Récapitulatif de la production de logements sur la période 2006-2010 par classes de communes

* : Moyenne constatée entre 2002 et 2010 comprenant les OPAH ayant pris fin en 2007

Le tableau marque le déséquilibre du traitement de la production en fonction des catégories de communes. S'il semble normal que Tulle consacre 85% de sa production à la réhabilitation, les communes d'accueil et encore plus les bourgs structurants construisent 4 fois plus qu'elles ne réhabilitent, alors qu'elles possèdent en tout un parc de plus de 1200 logements vacants !



Graphique 51 : Répartition de la construction et de la réhabilitation par classes de communes sur l'ensemble du territoire

➤ *Objectifs*

- Réduire le déséquilibre construction/réhabilitation actuellement de l'ordre de 60%-40%. Ainsi, ralentir la construction en conformité avec les objectifs du SCoT au profit de la réhabilitation, mais tout en gardant un rythme dynamique.
- Soutenir la réhabilitation de logements hors Tulle, et en priorité dans les bourgs structurants où la vacance est élevée.
- Atteindre les objectifs quantitatifs fixés par commune ou regroupements de communes en termes de production de logements
- Assurer un suivi de ces productions de logements
- Produire des logements de natures différentes (collectif, pavillonnaire, social, ...) en adéquation avec la demande et en fonction de leurs localisations
- Identifier le foncier susceptible d'accueillir de futurs logements tout en primant la construction dans le tissu urbain déjà existant.
- Assurer un équilibre spatial des nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire

➤ *Pistes d'actions*

- Respecter les objectifs du document guide indiquant le nombre de logements à produire par commune et par an pour le pôle urbain, pour chaque bourg structurant ainsi que sur l'ensemble des communes d'accueil.
- Lancer un programme fort de réhabilitation sur l'ensemble de la communauté de communes afin d'optimiser l'offre en fonction du bâti existant, et en priorité sur les territoires possédant une vacance importante (notamment dans les bourgs structurants).
- Créer un observatoire permettant de suivre l'évolution du nombre de logements réhabilités et bâtis par communes et par an.
- Prévoir des études permettant de localiser au mieux les lieux enclins à accueillir chaque catégorie de logement. Dans le tissu urbain déjà existant, la priorité sera donnée aux logements collectifs et sociaux. Les logements pavillonnaires seront eux construits dans la continuité du tissu urbain.
- Sensibiliser les communes sur l'importance du niveau de fiscalité en fonction des objectifs à réaliser et en fonction de l'équilibre spatial recherché.

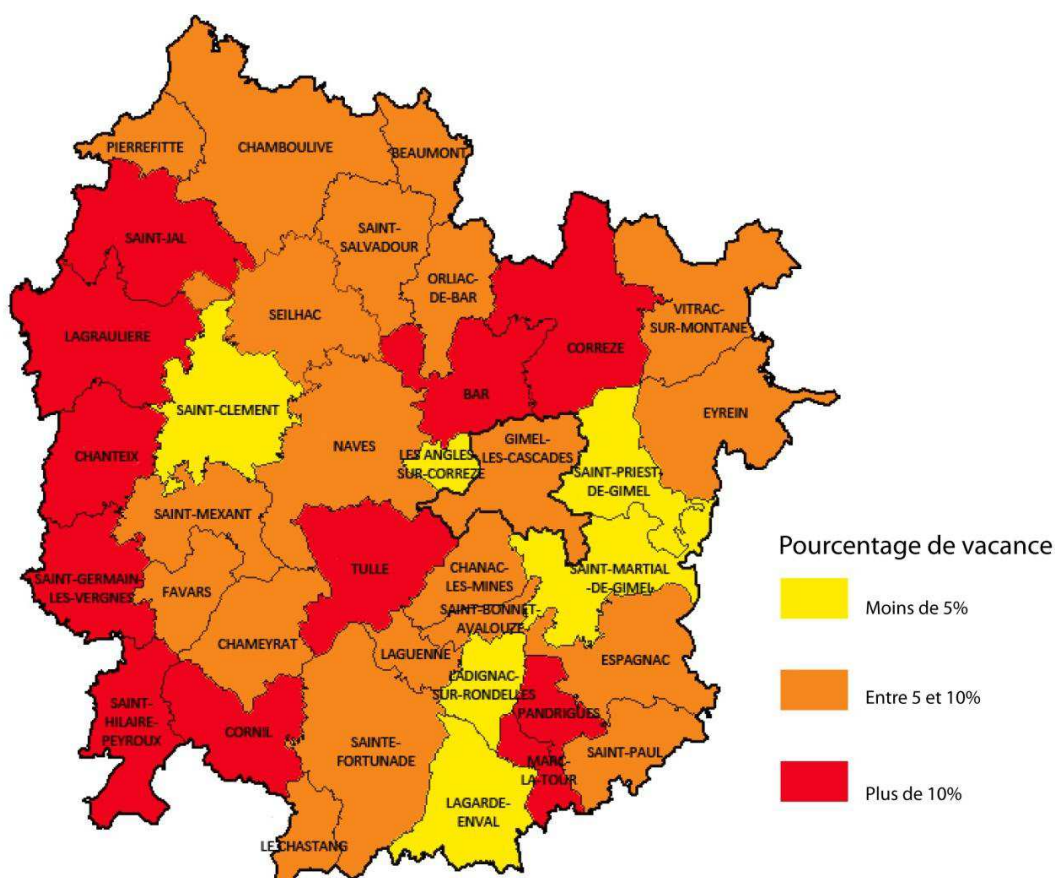
Objectif n°3 : Améliorer la gestion de la vacance et tenter de la résorber

➤ Rappel du contexte

Le territoire de la communauté de communes compte 11% de logements vacants d'après les données INSEE. Cette vacance est principalement due à la volonté des propriétaires de conserver un bien, pour soi ou pour un proche, ou à des coûts de mise aux normes trop importants pour pouvoir remettre le bien sur le marché du logement.

La part de logements vacants étant nettement supérieure à la moyenne nationale (11% contre 6%), des actions doivent être menées afin de réduire cette vacance.

Les logements concernés sont de tous types. L'Ouest de la CCTCC est plus fortement touché par la vacance ainsi que la commune de Tulle avec 14% de vacance.



Carte 26: Pourcentage de vacance par commune sur le territoire de la CCTCC; Source: INSEE

➤ Objectifs

Dans un souci d'assurer le droit au logement pour tous, il convient de développer une offre suffisante par la remise sur le marché de logements vacants. Ces derniers se trouvent souvent dans une situation d'inconfort et d'insalubrité, ce qui implique de les mettre aux normes. Un certain nombre d'actions doivent être menées :

- Le premier enjeu est d'identifier, quantifier et qualifier les logements vacants du territoire. Cette identification ciblerait plus particulièrement le parc privé car elle a déjà été réalisée sur le parc public. En effet certains logements sont comptés dans les statistiques de la vacance alors que leur état ne leur permet pas de pouvoir être remis sur le marché (réhabilitation impossible, état de délabrement trop avancé). L'objectif est de faire un état précis de la vacance afin de connaître les logements potentiellement remobilisables.
- Le second enjeu serait de pouvoir anticiper cette vacance afin que les logements ne restent pas inoccupés pendant de trop longues périodes. Cette anticipation passe par une bonne connaissance de la population occupante et notamment les ménages économiquement fragiles et la population vieillissante.
- Il convient de mener une politique incitative de remise sur le marché de ces logements auprès des propriétaires. Il serait souhaitable de mettre en place des opérations d'amélioration de l'habitat comme une OPAH ou un PIG. Ainsi, cela favoriserait l'implantation de nouveaux résidents sur le territoire, occupants ou locataires.
- L'action sur l'identification et la résorption des logements vacants doit être menée sur l'ensemble du territoire de la CCTCC aussi bien sur le logement public que sur le logement privé. Tout ceci permettra de revaloriser le patrimoine bâti ancien. Ces réhabilitations doivent pouvoir intervenir aussi bien au profit des propriétaires occupants que bailleurs.

Avec les normes énergétiques qui vont devenir obligatoire fin 2012 (toute nouvelle construction ou réhabilitation devra répondre aux normes BBC), la lutte contre la vacance devrait se compliquer car les futurs accédants à la propriété se tourneront vers des logements neufs, moins coûteux à faire construire que de réhabiliter un logement vacant. Cependant, la vacance reste de longue durée un enjeu primordial de ce PLH car synonyme d'un dysfonctionnement au sein du parc.

➤ Pistes d'actions

- Avant tout mettre en place un observatoire de la vacance. Cet observatoire aura pour mission d'identifier, quantifier et qualifier les logements vacants sur le territoire mais aussi mener des études sur la population afin de pouvoir anticiper la vacance (pour permettre aux personnes cherchant un logement de trouver rapidement et pour ne pas que le bien reste vacant trop longtemps et se détériore). Il pourra permettre de dresser un bilan du territoire en termes de vacance nécessaire au lancement d'un nouveau projet relatif au logement.
- OPAH, PIG... : les opérations groupées sont à privilégier. Ces programmes doivent être thématiques afin d'être les plus efficaces possibles.
- Utiliser au mieux les financements et veiller à ce que l'ensemble des opérations de réhabilitations concerne tout le territoire de la CCTCC afin de ne pas amplifier le contraste Est/Ouest.
- Mener des actions de sensibilisation et d'information envers les propriétaires. L'ensemble des acteurs de l'habitat doivent être mobilisés (Corrèze Habitat, les collectivités locales, les services sociaux, l'ADIL...).

ORIENTATION N°2 : Enjeu de proximité, rapprocher les publics cibles des lieux d'intérêts

➤ Contexte général

Plus de 80% des déplacements domicile/travail se font en véhicules motorisés, et ceci est dû, en grande partie, à l'insuffisance de réseaux interne de transport en commun sur la communauté de communes mais aussi à la ruralité, relief du territoire, à la typologie du réseau routier .

L'utilisation des véhicules personnels est ancrée dans les mœurs des Corrégiens depuis longtemps, du fait du manque de moyens de transport permettant de relier efficacement les habitations isolées aux bassins d'emplois et de vies.

De plus, les déplacements domicile-travail commencent à peser de plus en plus sur les budgets des ménages (prix du carburant en hausse, entretien véhicule...)

Objectif n°4 : Améliorer les conditions de logements des Jeunes/Apprentis

➤ Rappel du contexte

Les jeunes (15-24ans) représentent 11% de la population sur la CCTCC, et sont une population avec des besoins spécifiques puisque n'ont pas ou peu de revenus.

Les jeunes étudiants/apprentis ont une demande spécifique de logements puisque souvent les stages se font en alternance dans les communes avoisinantes.

Certains apprentis ont même dû refuser des emplois puisqu'il n'y avait pas de logements adaptés à proximité.

Le jeune âge de certains apprentis (16 ans) les rend dépendant des transports en commun se voient obliger d'accepter les emplois en fonction de la desserte.

Certaines communes avoisinantes ont des lieux de formations, mais n'ont ni les logements adaptés à proximité ni les transports en commun adaptés.

➤ **Objectifs**

- Encourager les mécanismes permettant d'offrir des logements adaptés aux apprentis et aux étudiants sur les communes comprises dans les bassins d'emploi ainsi que sur les communes possédant des lieux de formations.
- Développer les transports en commun sur les communes possédant des lieux de formations.
- Favoriser le déplacement des jeunes sur le territoire.
- Développer l'offre de logements sociaux pour étudiants (CROUS, opérateurs sociaux)
- Faciliter la recherche de logement pour les étudiants et apprentis.

➤ **Pistes d'actions**

- Faire une étude précise sur les communes possédant des entreprises susceptibles d'accueillir des apprentis, et quantifier la demande de logements des apprentis par commune.
- Sensibiliser les habitants des communes à proximité des lieux de formation, du bienfait de la cohabitation intergénérationnelle, favoriser la mise sur le marché de chambres chez l'habitant par des plans de communication, des aides aux travaux...
- Augmenter le nombre de logements FJT (à l'instar de l'expérimentation du FJT) à proximité des bassins d'emploi ou des commerces pour permettre aux apprentis, stagiaires et autres d'accepter des emplois sur tout le territoire, tout en diminuant leurs frais de transports.
- Donner plus de responsabilités au FJT de Tulle qui devra s'occuper de l'accueil, l'assistance, et l'orientation des jeunes dans la recherche d'un logement, afin notamment de diriger les jeunes vers la solution d'hébergement la plus adaptée à leur situation. Cette structure pourra mettre en relation les demandeurs et les propriétaires afin de permettre un meilleur fonctionnement du marché locatif destiné aux jeunes.
- Centraliser les différents intervenants s'occupant du logement pour les jeunes afin de créer un guichet unique regroupant les différentes offres.
- Mettre en place une étude approfondie sur les besoins en transports des jeunes de la CCTCC en collaboration avec le Transport Urbain de Tulle et le Réseau de transport départemental Corrèze.
- Réhabiliter des logements vacants en logements adaptés pour les jeunes.
- Mobiliser le logement privé diffus en s'appuyant sur un partenariat entre les collectivités locales, CROUS et professionnels de l'immobilier.
- Mettre en valeur le concept de logements intergénérationnel (cf. objectif n°10)

Objectif n°5 : Améliorer les conditions de logement des personnes âgées/à mobilité réduite

➤ *Rappel du contexte*

29% de la population de la CCTCC est retraitée et il a été observé que le vieillissement de la population tend à augmenter.

83% des retraités sont propriétaires, et 90% de ces derniers vivent dans des maisons. La plupart de ces maisons sont anciennes, insalubres et de grandes tailles (77% des ménages retraités vivent dans un logement de plus de 70 m²).

Encore beaucoup de personnes âgées vivent dans d'anciens logements, insalubres, isolés et donc éloignés des services publics et difficiles d'accès.

Les propositions de relogement dans des maisons de retraite ou des foyers, loin du domicile, ne conviennent pas aux personnes concernées qui préfèrent rester dans un environnement familial.

Un grand nombre de logements, du fait de leur date de construction, sont mal isolés, peuvent coûter cher en entretien et sont inaccessibles.

De nombreuses aides (sous condition de ressources) existent afin d'encourager les travaux d'adaptabilité des logements.

De nombreux logements ne sont pas adaptés aux personnes à mobilité réduite.

➤ *Objectifs*

- Encourager la construction/Réhabilitation de logements adaptés pour les personnes âgées à proximité des centres-bourgs et des services publics.
- Trouver une offre complémentaire aux maisons de retraite.
- Remédier à l'isolement des personnes âgées dans la société.
- Prolonger le maintien à domicile en zone rurale pour les personnes à mobilité réduite.
- Améliorer l'accessibilité des logements et services publics pour les personnes âgées à mobilité réduite et les handicapés.
- Anticiper la perte d'autonomie par l'adaptation du logement

➤ **Pistes d'actions**

- Sensibiliser les étudiants, les apprentis et les personnes âgées du bienfait de la cohabitation intergénérationnelle.
- Développer l'offre de logements adaptés aux personnes âgées, proches des centres-bourgs et des services publics, sans pour autant qu'il y est un dépaysement.
- Créer opérations pilotes de centres et de lotissements adaptés aux personnes âgées, proches de leur lieu de vie.
- Mettre en place une campagne d'information concernant l'adaptation des logements auprès des personnes âgées. Il est nécessaire qu'elles soient informées sur les différentes aides octroyées pour les travaux d'adaptation des logements, faces à leur handicap ou leurs difficultés physiques.
- Mettre en place des « maisons de retraite à domicile ». C'est-à-dire installer les équipements nécessaires à l'accompagnement des personnes âgées à domicile afin d'éviter le coût de construction de structures.
- Accompagner le développement des services à la personne : coiffure et esthétique à domicile, courses diverses, ménages, soins divers,... Se rapprocher du Conseil Général pour étudier la politique conduite à cette échelle.

Objectif n°6 : Adapter l'offre aux nouveaux arrivants (locataires + futurs propriétaires)

➤ *Rappel du contexte*

La population de la CCTCC vieillit et se paupérise de plus en plus. Nécessité de renouveler la population.

➤ *Objectifs*

- Développer l'attractivité du territoire
- Attirer et fixer une nouvelle population.
- Développer l'offre de logements à proximité des bassins d'emploi ainsi que des services publics.
- Améliorer le niveau de vie des habitants.
- Favoriser l'intégration des nouveaux arrivants.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages.

➤ *Pistes d'actions*

- Mettre en place un observatoire des parcours résidentiels et des facteurs influant sur les choix d'habiter et définir pour chaque commune les éléments décisifs des trajectoires résidentielles des ménages.
- Développer les offres de logements à proximité des zones d'activités/écoles pour les familles.
- Agir sur les PLU pour identifier les zones à urbaniser en priorité, et les zones à conserver pour une autre utilisation (zone naturelle, zone agricole, ...)
- Développer les transports collectifs domicile/travail et domicile/Centres d'intérêts
- Développer les services de proximité
- Communiquer sur les aides possibles pour les nouveaux accédants à la propriété.
- Coordonner les actions existantes pour l'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants (DCT et autres partenaires...)

- Développer une banque de logements et de maisons par commune.
- Mettre en place des logements locatifs temporaires (4-5mois) le temps pour les nouveaux arrivants de trouver un logement définitif sur le territoire. Cela permettrait aux nouveaux arrivants de s'imprégner du territoire et de rechercher un logement en étant sur place et non de l'extérieur. Des logements vacants pourront être réhabilités pour l'accueil temporaire de ces derniers.

ORIENTATION N°3 : Amélioration de l'Habitat

Afin de permettre de maintenir sur la communauté de communes un parc de logements sains et durables, la requalification des parcs privés et publics doit s'effectuer selon deux axes :

- L'habitat ancien, construit le plus souvent selon des normes et des réglementations peu exigeantes, constitue un potentiel d'amélioration important.
En premier, la question de l'adaptation du parc au vieillissement de la population et aux besoins des personnes à mobilité réduite est une question qui se pose de plus en plus.
Ensuite, avec des réglementations thermiques de plus en plus strictes, il devient primordial de rénover l'habitat ancien très énergivore.
- Le parc ancien ou vacant constitue un patrimoine bâti à fort intérêt architectural qui contribue à l'attractivité du territoire. L'amélioration du cadre de vie pour un habitat durable passe donc par une revalorisation du parc existant.

Objectifs n°7 : Lutter contre l'habitat indigne et insalubre

➤ *Rappel du contexte*

Le milieu rural est très exposé à l'habitat inconfortable, indigne et insalubre. Aussi, l'état de ces logements résulte souvent d'un manque de moyens financiers pour mettre aux normes les logements. Toute la communauté de communes est concernée, aussi bien dans les centres bourgs que dans les zones plus isolées.

En outre l'importance du parc ancien (68% des logements datent d'avant 1975) accentue la nécessité d'une action de détection et de résorption de l'insalubrité. En effet, ce type de logement, construit selon des normes obsolètes et même parfois dangereuse pour les habitants rendant primordial l'action sur ce type de logement.

Ces objectifs permettent d'assurer aux habitants le droit de vivre dans un logement conforme aux normes sanitaires et de confort.

➤ *Piste d'actions*

- **Repérer l'habitat insalubre**

L'insalubrité sur le territoire est un problème qui est au centre des préoccupations. En effet, plusieurs OPAH ont déjà été menées sur le territoire. Malgré une action efficace, les chiffres de la vacance et les objectifs l'ANAH laissent supposer que l'insalubrité et le logement indigne sont toujours présents sur le territoire. Il convient donc, dans un premier temps de localiser les secteurs les plus touchés par l'insalubrité avant d'entreprendre des actions plus lourdes.

- **Mise en place d'outils incitatifs pour des bailleurs peu soucieux de la qualité de vie de leurs locataires**

La mise en place d'outils et de mesures incitant les propriétaires à améliorer leurs logements possèdent l'avantage de s'appliquer sur l'ensemble du territoire contrairement à une OPAH ou un PIG. Ces mesures peuvent non seulement être des aides financières (complémentaire à celle déjà en place) pour la réalisation de travaux, mais peuvent aussi consister en des campagnes d'information quant aux obligations des propriétaires envers leurs locataires ou aux aides disponibles.

- **Actions de soutien aux bailleurs privés ou des locataires souhaitant réhabiliter leur patrimoine (OPAH et PIG)**

Objectif n°8 : Lutter contre l'habitat énergivore et encourager l'utilisation des énergies renouvelables

➤ *Rappel du contexte*

La prise en compte du volet écologique dans l'habitat constitue aujourd'hui non seulement une des priorités de l'Etat, mais aussi, et de plus en plus, une préoccupation des habitants de la communauté de communes.

L'habitat ancien (construit avant 1975, année de la première réglementation thermique) constitue 68% du parc de logement de la communauté de communes et consomme en moyenne 7 fois plus que la norme BBC (soit 360 kWh/m²/an). Il y a donc dans la communauté de communes un réel potentiel d'amélioration en termes de performances énergétiques.

Lors du diagnostic, nous avons pu constater, au delà du manque de document d'urbanisme sur le territoire, un manque de document directeur en terme de développement durable et de prévention/adaptation au changement climatique, autant au niveau communal qu'intercommunal. Par ailleurs, l'intercommunalité deviendra dans une future proche communauté d'agglomération, statut juridique qui impose l'adoption d'un plan climat-énergie territorial.

➤ *Lois et réglementations*

Au niveau national, le plan climat s'appuie sur la réglementation thermique, qui est renouvelée régulièrement afin de se conformer aux objectifs de la loi grenelle, et met en place tout un ensemble de mesures incitatives pour soutenir le développement de solutions économes en énergies : des mesures fiscales, comme le crédit d'impôt renforcé ciblant les équipements performants qui est porté à un maximum de 25% et de 40% pour les équipements utilisant les énergies renouvelables , dont le marché est en phase de décollage, un diagnostic de performance énergétique, intégrant l'Etiquette Energie du bâtiment, afin d'identifier les investissements énergétiques à réaliser.

La réglementation thermique distingue quant à elle deux situations: la construction neuve (RT 2012) et le bâti existant (RT existant)

- RT 2012 : cette réglementation fixe la consommation des logements neufs construits à partir de 2012 à une moyenne de 60 kWh/m²/an pour la Corrèze, modulable selon les émissions gaz à effet de serre et les exigences de critères techniques tels que les caractéristiques des bâtiments (objectif fixé par la loi grenelle 1).

Cette réglementation se compose de 3 exigences :

- L'efficacité énergétique minimale du bâti, qui prend en compte des facteurs bioclimatiques comme l'accès à l'éclairage naturel.
- La consommation maximale : 60 kWh/m²/an en Corrèze, majoré de 7,5 kWh/m²/an pour le logement collectif jusqu'au 1 janvier 2015.
- Le confort en été : exigence sur la température intérieure atteinte au cours d'une séquence de 5 jours chauds.

- RT existant : elle s'applique dès lors que des travaux d'amélioration énergétiques sont engagés sur un logement existant. L'objectif général de cette réglementation est d'assurer une amélioration significative de la performance énergétique d'un bâtiment existant lorsqu'un maître d'ouvrage entreprend des travaux susceptibles d'apporter une telle amélioration.

La région s'est engagée, conformément au Grenelle 2, dans la mise en place d'un Schéma régional climat énergie. Ce schéma, encore en cours d'élaboration et dont la validation finale est prévue pour fin 2012, constitue un document stratégique duquel en découlent les plans d'action climat énergie territoriaux (PCET).

Le conseil général joue aussi un rôle sur l'énergie, notamment à travers l'agenda 21 qui a été mis en place. Parmi les 54 actions qui constituent cet agenda, l'action 22 est orientée vers le développement des énergies renouvelables en Corrèze, et particulièrement sur le photovoltaïque. Ainsi, une aide est disponible pour les particuliers qui souhaitent installer des panneaux photovoltaïques. Une aide est également disponible pour les agriculteurs ou tous autres porteurs de projets.

En outre, le conseil général est aussi engagé sur la thématique de l'amélioration de l'habitat, et subventionne notamment les projets d'éco-lotissement, les démarches d'agenda 21 locaux ou les travaux liés aux énergies renouvelables.

L'ANAH prévoit également la mise en place d'un programme « habiter mieux » d'aide à la rénovation thermique. Ce programme est doté de 500 millions d'euros et est piloté par l'ANAH pour un objectif national de 300 000 dossiers. Cet objectif se décline localement à travers la signature par l'Etat, l'ANAH, le département et les autres partenaires potentiels de Contrats Locaux d'Engagement. Ces contrats, élaborés sous l'autorité du préfet, déclinent localement les objectifs nationaux et les adaptent aux problématiques de chaque territoire. « Habiter Mieux » offre la possibilité pour les propriétaires occupants de financer des travaux d'amélioration énergétique tout en bénéficiant d'un accompagnement personnalisé (pour la réalisation de diagnostic thermique par exemple). Ces aides sont distribuées selon des niveaux de ressources et le nombre de personnes occupant le logement, et prennent en compte les caractéristiques des travaux ainsi que l'âge du logement (minimum 15 ans). Ainsi, les travaux, pour être financés, doivent garantir une amélioration des performances énergétiques du logement de 25%. En outre, les travaux ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt du dossier, doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment et doivent figurer dans la liste des travaux recevable par l'ANAH.

➤ *Piste d'actions*

- **Encourager l'utilisation du bois dans la construction neuve et dans le chauffage.**

Le bois représente un enjeu important non seulement à l'échelle du territoire intercommunal, mais aussi départemental et régional. En effet, le bois constitue non seulement une solution écologique pour le chauffage et la construction, mais aussi un secteur d'activité à fort potentiel. Le bois constitue donc une des clés du développement

durable du territoire qu'il convient de soutenir non seulement auprès des particuliers, mais aussi auprès des prestataires privés et des entités publiques

- **Encourager et accompagner les initiatives des propriétaires dans l'amélioration énergétique de leurs logements que ce soit dans la production/consommation d'énergie renouvelable (Bois, solaire, géothermie, etc.) ou dans l'isolation thermique.**

Le diagnostic a permis de montrer que les préoccupations des propriétaires concernant la qualité environnementale des habitations étaient de plus en plus importantes. Dans un contexte de réductions de l'impact sur l'environnement du secteur de l'habitat, il convient de soutenir les actions des propriétaires quant à l'amélioration des performances énergétiques de leurs logements

- **Réaliser un diagnostic des réseaux de chauffage sur la communauté de communes (notamment en termes d'isolation), étudier la possibilité d'installation de réseaux de chauffage au bois.**

Afin d'améliorer les performances énergétiques du logement non à l'échelle du particulier, mais à l'échelle communale. Ainsi l'installation de réseaux de chauffage au bois sur les communes les plus consommatrices d'énergie (notamment sur le pôle urbain) permettrait d'encourager l'utilisation d'une énergie locale abondante, propre et renouvelable tout en soutenant l'industrie du bois. Cette action n'est pas restreinte au logement, et doit pouvoir fournir en chauffage tout type de bâtiment (qu'il soit destiné au logement ou à d'autres activités)

- **Suivre et évaluer l'impact de l'éco-lotissement à Tulle, lancer des expérimentations sous la forme de Eco-Hameaux en cas de succès de l'éco quartier.**

Afin de favoriser l'arrivée d'un nouveau type de population, la ville de Tulle s'est lancée dans la création d'un éco quartier. Cette action, innovante sur le territoire, a donc besoin d'être évaluée dans l'optique d'être répétée sur d'autres communes du territoire et à d'autres échelles comme l'éco hameaux

- **Préparer le lancement d'un plan climat-énergie territorial (obligatoire pour les communautés d'agglomérations)**

Le plan climat-énergie territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Ce plan a deux objectifs : atténuation et l'adaptation, dans la perspective d'atteindre, en 2020, l'objectif des 3x20% de l'Union Européenne (réduire de 20 % les émissions de GES ; améliorer de 20 % l'efficacité énergétique ; porter à 20 % la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie) , et en 2050, le facteur 4 (diviser par 4 les émissions de GES par rapport à 1990).

Ce document n'est pas spécifique à l'habitat, et prend en compte tous les secteurs consommateur d'énergie (transport, industrie,...)

ORIENTATION N°4 : Equilibre social

(Définir et mettre en œuvre une politique du logement répondant aux besoins de toutes les catégories de ménages, notamment les plus modestes et assurant un équilibre social entre les quartiers et les communes)

Objectif n°9 : Développer la cohabitation intergénérationnelle

➤ Rappel du Contexte

Sur le territoire de la communauté de communes, 29% de la population est retraitée ou préretraîtée. 83% des retraités sont propriétaires de leur logement, et parmi eux, 90% vivent dans une maison. Beaucoup de personnes âgées vivent dans des maisons anciennes, parfois insalubres, de grandes tailles (77% des ménages retraités vivent dans un logement de plus de 70 m²), demandant beaucoup d'entretien et coûtant cher. Pour beaucoup, ce type de logement peut poser problème car le niveau de retraite est faible. De plus, certaines personnes âgées vivant seules dans des maisons isolées peuvent souffrir de solitude, mais ne souhaitent pas aller en maison de retraite.

➤ Objectifs

- Lutter contre la solitude des personnes âgées,
- Leur permettre de côtoyer des jeunes générations, et de se sentir moins isolées,
- Leur donner plus de moyens pour s'occuper de leur logement.

➤ Pistes d'action (en relation avec objectif de proximité pour apprentis)

Une solution pour remédier à ces problèmes, tout permettant aux personnes âgées de conserver leur logement, pourrait venir de la cohabitation intergénérationnelle : une personne âgée héberge un étudiant/apprenti moyennant compensation financière et/ou une aide pour les tâches ménagères quotidiennes.

Avantages pour les étudiants (principalement des apprentis mineurs):

- Trouver plus facilement un logement à proximité du lieu de travail.
- Obtenir une aide pour gérer leur argent, car ceux-ci ne sont pas forcément assez autonomes pour s'occuper seuls d'un logement et gérer leur argent.
- Obtenir un logement moins cher.
- Assurer une transition douce entre la cellule familiale et l'indépendance.

Avantages pour les personnes âgées :

- Lutter contre la solitude et l'isolement au quotidien
- Obtenir une aide pour leurs tâches quotidiennes
- Augmenter les revenus

Objectif n°10 : Développer une offre adaptée aux ménages modestes, Logements aidés

➤ *Rappel du contexte*

On assiste aujourd'hui à une paupérisation de la population. En effet, 75% des ménages de la Communauté de Communes dont les revenus sont connus ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds HLM et 35% ont des revenus inférieurs à 60% de ces mêmes plafonds. Le parc de logements doit s'adapter à cette situation et se doit de proposer des logements décents pour tous les types de populations. Il s'agit de répondre aux besoins de tous les habitants, et donc d'adapter la production qualitativement au profil socio-économique des ménages.

On observe également une certaine forme d'injustice. Les choix de typologie des logements conditionnent le type de ménages pouvant être accueillis selon la taille des logements : privilégier l'offre de logements de taille moyenne (T3 ou T4), comme le fait le parc actuel, peut donc conduire à exclure dans les faits des familles nombreuses ou au contraire des ménages isolés.

➤ *Objectifs*

- Permettre aux ménages les plus modestes d'accéder et de se maintenir durablement dans un logement adapté à leur situation, et doté d'un minimum de qualité et de confort.
- Assurer l'égalité des chances d'accéder à un logement social en créant les conditions d'une offre adaptée aux besoins de tous les demandeurs
- Agir sur l'offre : augmentation, équilibre de sa répartition géographique, diversité des types d'habitat, des financements, des niveaux de loyers ou encore des statuts d'occupation.
- Lutter contre les discriminations
- Assurer une offre diversifiée et une répartition équilibrée entre les communes
- La mixité sociale est à rechercher à la fois entre les classes d'âge, entre les compositions familiales, et entre les catégories de revenus. Les familles, les jeunes, les personnes âgées, les étudiants, les personnes handicapées, les pauvres, etc. devront pouvoir se côtoyer

➤ *Pistes d'actions*

- Assurer une répartition territoriale équilibrée de l'offre : éviter la spécialisation socio-spatiale.
- Avoir une bonne connaissance de la demande pour répondre localement à la diversité des besoins observés.

- Garantir la prise en compte de la diversité des besoins, en particulier concernant la taille des logements
- Identifier les risques de discrimination dans la recherche de la mixité
- Veiller à assurer la bonne compréhension de la notion de mixité sociale par les acteurs chargés de l'attribution de logements sociaux.
- Mobiliser les différents leviers permettant d'agir sur la mixité, en recherchant le maintien de l'attractivité du territoire dans la durée.
- Soutenir la réalisation de logements pré-équipés pour les jeunes/ -30 ans
- Apporter une aide financière pour le dépôt de garantie
- Réserver des logements sociaux dans tout nouveau programme de construction de logements
- Répartir l'offre en logements sociaux de manière équilibrée entre les communes et à l'intérieur des quartiers
- Inscrire les règles visant la mixité dans les documents d'urbanisme (20% de logements sociaux)
- Définir des périmètres de préemption en faveur du logement social
- Favoriser la production de logements locatifs aidés dans l'habitat existant en fixant un objectif de production de logements locatifs aidés à partir du bâti existant.

Objectif n°11 : Faciliter l'intégration des gens du voyage et améliorer leur niveau de vie

➤ *Rappel du contexte*

Les terrains aménagés à destination des gens du voyage dans la communauté de communes de Tulle accueillent aujourd'hui des ménages pour la plupart sédentarisés et ne permettent plus de faire face de façon optimale aux besoins d'accueil des voyageurs de passage. Ces derniers se voient donc obligés de faire du stationnement sauvage.

7 terrains familiaux et 1 habitat adapté occupés par des nomades sédentarisés sont présents sur la communauté de communes de Tulle. L'offre en terrains adaptés est suffisante mais néanmoins certains terrains familiaux sont insalubres et mal raccordés avec les réseaux d'eau et d'électricité. De plus, il y a une forte demande d'habitats adaptés de la part de certaines familles ayant une réelle volonté de s'intégrer.

➤ *Objectifs*

- Se mettre en conformité avec le Schéma départemental relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- Compléter le dispositif par l'aménagement d'une aire d'accueil programmée dans le Schéma Départemental mais non localisée à ce jour.
- Proposer des terrains pouvant accueillir les gens du voyage en voie de sédentarisation
- Améliorer les conditions de vie des nomades sédentarisés

➤ *Pistes d'actions*

- Créer 5 Habitats Adaptés pour les familles vivant sur des terrains familiaux et ayant une volonté d'intégration (5 familles identifiées, source : CCAS).
- Rapprocher les futurs habitats adaptés des centres-bourg pour permettre une meilleure intégration des nomades sédentarisés et une plus grande présence de leurs enfants à l'école.
- Réduire les coups de production des habitats adaptés.
- Construire une aire d'accueil de 16 places sur la commune de Tulle.

- Réaménager les terrains familiaux en mauvais état (rénovation des réseaux d'eau et d'électricité).
- Améliorer les contacts avec les nomades sédentarisés afin de se diriger vers une intégration progressive des familles et des générations futures.

TROISIEME PARTIE : PROGRAMME D' ACTIONS

Sommaire Programme d'Actions

Programmation	142
<i>Contexte.....</i>	142
<i>Objectifs généraux.....</i>	143
A. Le pôle urbain	143
B. Les bourgs structurants	144
C. Les communes d'accueil	146
 FICHE ACTION N°1 : Mise en conformité des documents d'urbanisme.....	150
FICHE ACTION N°2 : Améliorer la connaissance du territoire, création d'un observatoire	153
Finalité	156
FICHE ACTION N°3 : Favoriser la recherche de logement, création d'une banque de logements.....	161
FICHE ACTION N°4 : Création de logements favorisant la mixité sociale	163
FICHE ACTION N°5 : Initier de développer le concept de cohabitation intergénérationnelle....	166
FICHE ACTION N°6 : Instauration d'un PIG, Programme d'Intérêt Général	169
FICHE ACTION N°7 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc ancien.....	172
FICHE ACTION N°8 : Favoriser l'utilisation du bois-énergie et bois-construction dans le logement	174
FICHE ACTION N°9 : Encourager la revalorisation du bâti agricole dans le souci de tendre vers une résorption de la vacance	177
FICHE ACTION N°10 : Développer une offre de logements adaptée aux ménages modestes, Logements aidés	183
 Programmation du PLH en production de logements sociaux annuels pour la période 2011-2016... ..	185
1. Le pôle urbain	185
2. Les bourgs structurants	185
3. Les communes d'accueil	188
<i>Tableau-Bilan de la programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016, en incluant la part de logements sociaux.....</i>	190
 FICHE ACTION N°11 : Développer l'accueil et l'habitat des gens du voyage	191
 Tableau synthétique du programme d'action	194

Programmation

Création d'un document-guide pour la production annuelle de logements sur la période 2011-2016 par secteurs géographiques

(Le volet social est développé dans la fiche action n°10)

Contexte

Le PLH est l'échelon pertinent retenu par la loi pour la programmation et l'évaluation de l'Habitat. Ainsi, un de ses objectifs majeurs est de produire une politique cohérente répondant quantitativement et qualitativement aux besoins en logements, en assurant une offre équilibrée et diversifiée entre les communes d'une même zone.

Le SCoT du Pays de Tulle a fixé pour la période 2006-2016 des objectifs quantitatifs à réaliser sur le territoire en adéquation avec des estimations démographiques basées sur un maintien du taux d'un taux de croissance annuel de 0,6% sur l'ensemble du territoire.

Pour rappel, le SCoT a fixé le besoin en logements de la manière suivante :

- 130 à 170 réhabilitations annuelles de logements insalubres ;
- 90 à 110 constructions annuelles dans l'urbanisation existante ;
- 50 à 60 constructions annuelles en extension urbaine ;

Soit un total de 270 à 340 nouveaux logements répartis de manière équilibrée entre réhabilitations de logements existants et constructions de nouveaux.

Le diagnostic effectué a permis de mettre en avant différents éléments majeurs lors de la période 2006-2010 quant aux objectifs fixés par le SCoT :

- Un taux de croissance de 0,3% annuel sur la période 2006-2008 ;
- Un desserrement des ménages plus rapide que prévu et déjà effectif ;
- Un objectif de production quantitatif en logements atteint ;
- Un déséquilibre Est/Ouest ;
- 10,6% de logements vacants sur l'ensemble du territoire ;
- 60% de construction contre 40% de réhabilitation ;
- 67% de la réhabilitation concentrée dans le pôle urbain ;
- 195 nouvelles constructions par an contre 150 prévues ;
- 4 fois plus de constructions que de réhabilitations dans les bourgs structurants ;

Ainsi, de nouveaux objectifs vont découler de l'ensemble de ces points pour favoriser une organisation homogène et cohérente de l'habitat sur le territoire lors des prochaines années, en prenant en compte les objectifs fixés par le SCoT, le PADD et le diagnostic réalisé.

Objectifs généraux

- Faire face à la diminution de croissance en se basant sur des hypothèses basses du SCoT
- Ainsi, fixer un objectif plus raisonnable de production annuelle en logements tout en gardant un bon rythme
- Prendre en compte les disparités géographiques du territoire en termes de croissance, population et type de commune (pôle urbain, bourg structurant ou commune d'accueil)
- Equilibrer la part entre la construction et la réhabilitation
- Accentuer la réhabilitation hors Tulle
- Diminuer le nombre de constructions pour revenir dans la fourchette fixée par le SCoT et en adéquation avec les estimations démographiques basses.
- Territorialiser les objectifs de production par bourg structurant et par secteur de communes d'accueil.

Ainsi, cela se traduit par un nouvel objectif quantitatif annuel :

	Constructions	Réhabilitations	Total
Objectif du SCoT 2006-2016	140 à 170	130 à 170	270 à 340
Moyenne 2006-2010	195	145	340
Nouvel objectif du PLH 2011-2016	130 à 160	120 à 150	250 à 310

Ce nouvel objectif s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le SCoT et des hypothèses basses. De plus, l'équilibre réhabilitation/construction sera amélioré de manière globale. Mais cet objectif est général et il est nécessaire de le territorialiser afin d'exprimer une politique spatiale cohérente.

A. Le pôle urbain

Le pôle urbain est le lieu de 2/3 des réhabilitations depuis 2002, notamment en raison de son important parc de logements vacant, estimé à plus de 1400 logements, soit plus de 14% du parc total de la ville. Ces importants travaux de rénovation urbaine ont pu être réalisés grâce à une OPAH effectuée entre 2002 et 2007 et qui a au total permis la réhabilitation d'environ 600 logements. 90 logements par an en moyenne sont réhabilités sur la ville de Tulle depuis 2002. Seulement, ces réhabilitations n'ont pas réellement permis la reconquête des logements vacants puisqu'elle provoque un déplacement de population vers les logements réhabilités, ce qui provoque un taux de vacance toujours aussi important. Sur cette même période, une vingtaine de logements annuels ont été bâtis. Un éco-quartier d'une trentaine de logements et un lotissement de 10 autres vont être réalisés avant 2013. Puis, une étude est en réflexion concernant la réalisation d'un autre lotissement d'environ 25 logements.

Ainsi, l'objectif pour le pôle urbain sur la période 2011-2016 va être de garder un rythme important de réhabilitation même si celui-ci ne pourra être aussi soutenu que sur la décennie précédente. Ce travail de réhabilitation sera certes moins important quantitativement, mais il devra cette fois être mieux pensé qualitativement afin de créer une répercussion sur le nombre de logements vacants très élevé. Afin de garder une certaine attractivité et un bon dynamisme, la ville devra aussi continuer à bâtir de nouvelles constructions malgré les limites foncières de la commune.

Secteur	Logements	Taux de vacance
Tulle, pôle urbain	9572	14,2%

	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	16	15
Réhabilitations annuelles	90	75
Productions annuelles	106	90

B. Les bourgs structurants

Les bourgs structurants possèdent 25% du parc de logements de la communauté de communes et sont les acteurs majeurs de l'organisation cohérente du territoire après le pôle urbain. Les données 2006-2010 ont démontré que leur rôle dans la réhabilitation urbaine n'a été que très minime puisqu'elle est en proportion 4 fois inférieure à la construction, et qu'elle représente seulement 11% de la réhabilitation du territoire. Or les pôles urbains sont les secondes victimes de la vacance après Tulle, avec une moyenne totale de 8,4% de vacance, et ce chiffre dépasse les 10% dans certaines communes. En tant que bourg structurant, un important travail de lutte contre la vacance et l'insalubrité est à mener avant de construire de nouveaux logements en extension urbaine afin de profiter au mieux du parc déjà disponible. Ainsi, les bourgs structurants vont être les acteurs majeurs du PLH en terme de rééquilibrage entre construction et réhabilitation. Ces objectifs se traduiront par un important travail de reconquête des logements vacants, des objectifs en réhabilitations accentués (car faibles aujourd'hui).

Commune	Logements	Taux de vacance	Taux de croissance annuel 2006-2008
Chamboulive	759	9,4%	-0,51%
Cornil	577	11,8%	0,14%
Corrèze	811	10,1%	0,00%
Laguenne	797	8,3%	0,14%
Naves	1131	8,6%	0,65%
Ste Fortunade	905	7,0%	0,09%
Seilhac	1003	5,5%	-0,82%
TOTAL	5983	8,4%	-0,01%

BOURGS STRUCTURANTS	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	52	37
Réhabilitations annuelles	15	26
Productions annuelles	67	63

Cet objectif général va varier au cas par cas en fonction de la population du bourg structurant, des derniers recensements du taux de croissance, de sa dynamique actuelle, du nombre et du taux de logements vacants ainsi que de sa situation géographique :

CHAMBOULIVE	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	5,4	4
Réhabilitations annuelles	2,3	4
Productions annuelles	7,7	8

CORNIL	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	4,8	4
Réhabilitations annuelles	1,7	4
Productions annuelles	6,5	8

CORREZE	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	7,2	5
Réhabilitations annuelles	3,7	5
Productions annuelles	10,9	10

LAGUENNE	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	2,6	4
Réhabilitations annuelles	1,7	3
Productions annuelles	4,3	7

NAVES	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	13,2	8
Réhabilitations annuelles	0,8	4
Productions annuelles	14	12

STE-FORTUNADE	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	11,6	7
Réhabilitations annuelles	1,7	3
Productions annuelles	13,3	10

SEILHAC	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	7,6	5
Réhabilitations annuelles	3,2	3
Productions annuelles	10,8	8

C. Les communes d'accueil

Les communes d'accueil sont au nombre de 29, elles représentent près de 37% du parc de logement, mais surtout elles possèdent le plus fort taux de croissance des dernières années avec notamment un taux croissant annuel de 1,0% lors de la période 2006-2008. De plus, les communes d'accueil possèdent le plus faible taux de vacance du découpage du SCoT avec un taux de logements vacants inférieur à 8%. Elles sont le lieu des nouvelles constructions surtout en extension urbaine puisqu'elles concentrent 65% de la construction totale en habitat de la communauté de communes.

La situation des communes d'accueil n'est cependant pas uniforme et homogène à travers le territoire comme l'a souligné le diagnostic réalisé. L'échelle de la commune semble trop petite pour prévoir un nombre de logements annuels à créer sur l'ensemble des communes d'accueil. Ainsi, afin de prévoir des objectifs quantitatifs sur les communes d'accueil, des secteurs géographiques sont délimités afin de créer une cohérence spatiale du territoire.

Le PLH définit alors 3 secteurs différents pour permettre une politique spatiale plus pratique et avec une marge de manœuvre plus importante. Ces 3 secteurs sont découpés suivants leur situation géographique, mais aussi en raison des différences vues dans le diagnostic entre les communes les constituant telles que : taille et densité des communes, taux de croissance, dynamisme, taux de vacance, ...



Carte 27: Découpage des communes d'accueil en 3 secteurs

- Secteur Ouest, 10 communes :
Chameyrat, Chanteix, Favars, Lagraultière, Pierrefitte, St-Clément, St-Germain-les-Vergnes, St-Hilaire-Peyroux, St-Jal, St-Mexant.
- Secteur Nord-Est, 9 communes :
Les Angles-sur-Corrèze, Bar, Beaumont, Eyrein, Gimmel-les-Cascades, Orliac-le-Bar, St-Priest-de-Gimel, St-Salvador, Vitrac-sur-Montane.
- Secteur Sud-Est, 10 communes :
Chanac-les-Mines, Espagnac, Lagnac-sur-Rondelles, Lagarde-Enval, Le Chastang, Marc-la-Tour, Pandrignes, St-Bonnet-Avalouze, St-Martial-de-Gimel, St-Paul.

Secteur	SECTEUR OUEST	SECTEUR NORD-EST	SECTEUR SUD-EST
Population	9 087	3 037	3 616
communes de plus de 500 habitants	9	2	2
Taux de croissance annuel 2006-2008	1,54%	0,73%	-0,09%
Nombre de logements	4 734	1 916	2 172
Taux de vacance	8,8%	7,6%	6,7%

Tableau 44 : Comparaison des données démographiques et du logement entre les 3 secteurs*

Le tableau montre clairement les disparités entre les trois secteurs avec un secteur ouest très attractif, plus dense mais qui possède un taux de vacance relativement élevé. A l'inverse, les secteurs à l'Est sont semblables au niveau de la population et de la densité, et sont composés presque exclusivement de petits bourgs de moins de 500 habitants. Ces deux derniers se distinguent seulement par leur taux de croissance, avec un secteur sud-est qui stagne et un secteur nord-ouest relativement attractif. Le secteur sud-est possède cependant le taux de vacance le plus bas des trois secteurs. Ces disparités vont se traduire dans les programmations de productions de logements par des objectifs différents même si, comme le pôle urbain et les bourgs structurants, le nombre de constructions devra être revu à la baisse au profit de réhabilitations.

SECTEUR OUEST	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	73,8	55
Réhabilitations annuelles	16,2	20
Productions annuelles	90	75

SECTEUR NORD-EST	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	28	20
Réhabilitations annuelles	7	10
Productions annuelles	35	30

SECTEUR SUD-EST	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	25,2	15
Réhabilitations annuelles	6,5	8
Productions annuelles	31,7	23

Total de production pour les communes d'accueil :

COMMUNES D'ACCUEIL	Période 2006-2010	OBJECTIF PLH
Constructions annuelles	127	90
Réhabilitations annuelles	29,7	38
Productions annuelles	156,7	128

Tableau-Bilan de la programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016

	Réhabilitations / an	Constructions / an	Productions / an
Le pôle urbain			
Tulle	75	15	90
Les bourgs structurants			
Chamboulive	4	4	8
Cornil	4	4	8
Corrèze	5	5	10
Laguenne	3	4	7
Naves	4	8	12
Ste-Fortunade	3	7	10
Seilhac	3	5	8
Total	26	37	63
Les communes d'accueil			
secteur ouest	20	55	75
secteur nord-est	10	20	30
secteur sud-est	8	15	23
Total	38	90	128
TOTAL CC Tulle	139	142	281

Tableau 45: Tableau-Bilan de la programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016

Ces données sont des objectifs quantitatifs à réaliser par année et peuvent bien sûr varier d'une année à l'autre, du moment qu'il existe un équilibre au terme du PLH. De plus, comme indiqué au début de la programmation, ces objectifs possèdent une marge d'exécution de plus ou moins 10% par secteur ou commune dans le but d'être en conformité avec l'objectif de production, soit de 250 à 310 logements créés par an.

FICHE ACTION N°1 : Mise en conformité des documents d'urbanisme

- *Traduire la vision intercommunale de la politique de l'habitat dans les communes*
- *Mettre en œuvre une politique foncière pour encadrer la production de logements*

Contexte réglementaire

- L'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU et les Cartes communales doivent être compatibles avec les dispositions du PLH.
- De nouvelles dispositions légales :
 - La loi MOLLE précise que la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH doit être réalisée dans un délai qui est passé de 3 ans à 1 an après l'approbation du PLH.
 - L'article 31 de la loi MOLLE stipule que les communes peuvent à présent procéder à la délimitation dans les PLU de zones à l'intérieur desquelles les programmes de logements auront obligation de comporter un nombre défini de logements d'une taille minimale.

Objectifs

- Inciter les communes ne possédant aucun document d'urbanisme à se doter d'une carte communale.
- Inciter les bourgs structurants ainsi que les autres communes à enjeux importants en terme de population et de développement démographique à se doter d'un PLU.
- Veiller à l'adéquation entre les zones déterminées à l'urbanisation par commune et les objectifs fixés par le SCoT et le PLH
- Traduire spatialement et réglementairement les enjeux de l'habitat suivants :
 - Densifier le tissu urbain existant, notamment dans les « dents creuses »
 - Eviter l'atomisation et la dispersion de l'espace, pour éviter les conflits d'usage.
 - Localiser les extensions urbaines dans les secteurs déjà équipés et bien structurés
 - Interdire la création et l'expansion des hameaux
 - Développer de nouvelles formes urbaines plus durables. Ainsi, réduire la taille moyenne des parcelles et grouper les constructions neuves.
 - Prendre en compte les spécificités locales pour concilier la préservation de l'environnement, de l'agriculture, de la forêt et du paysage avec le développement de l'aménagement
 - Conserver les coupures vertes entre les communes

Conduite de l'action

Pilotage :

- La communauté de communes Tulle & Cœur de Corrèze
- Les 37 communes en partenariat

Partenaires :

- Bureaux d'études
- CAUE
- L'Etat, DDT
- Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)

Estimation du coût : **(A déterminer)**

Les aides aux communes varient en fonction de la nature des modifications de documents à effectuer. Ainsi une fourchette d'aide sera fixée pour chaque type d'action de mise en conformité et pourra varier en fonction de l'importance de ces modifications :

- 1000€ à 2000€ pour l'élaboration d'une carte communale ;
Nombre de communes concernées : 9
- 2000€ à 5000€ pour l'élaboration d'un PLU ;
Nombre de communes concernées : 5 à 10
- 500€ à 1000€ pour une révision simplifiée du PLU ;
Nombre de communes concernées : 0 à 7

Estimation du coût total : 45 000€

Modalités de mise en œuvre

- Evaluer et définir conjointement les secteurs stratégiques pour l'habitat et leur destination, en fonction des objectifs du PLH (sectoriels et communaux) : alimentation de la production d'habitat et en particulier de logement social, diversification de l'offre, renouvellement du tissu existant...
- Développer une fonction de prospection pour les communes et leurs projets d'habitat. Repérer et analyser les opportunités foncières, suite au travail préalable de définition des secteurs stratégiques.
- Classer ces zones en définissant des zones à urbaniser en priorité situées dans le tissu urbain déjà existant (zone U) et des zones situées en extension urbaine (zone AU) pouvant faire l'objet d'une urbanisation en second choix.

- Définir par zone U ou 1AU le nombre de logements envisagés, leur type, taille et caractéristiques.
- Proposer un zonage clair des espaces non-urbanisables.
- Traduire réglementairement les conditions de réalisation des objectifs du PLH : règles spécifiques au stationnement pour les opérations de logement social dans les ZAC, règles de hauteur, alignement et COS permettant l'optimisation du foncier, ...
- Valider ces nouveaux objectifs dans les conseils communaux de chaque commune.
- Créer un fonds spécifique aux aides de mise en conformité des documents d'urbanisme communaux.
- Si nécessaire, aider financièrement les communes grâce à ce fonds en fonction de la nature des travaux de mise en conformité, d'élaboration ou de révision ainsi que de la nature du document d'urbanisme.

FICHE ACTION N°2 : Améliorer la connaissance du territoire, création d'un observatoire

Contexte

Le PLH doit « préciser les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ».

Il s'agit d'un constat, l'ensemble des informations relatives à l'habitat sont très difficiles à réunir (constat effectué durant l'élaboration du diagnostic). De plus, avant de pouvoir mener à bien tout projet en rapport avec le logement sur le territoire de la CCTCC, de nombreuses informations sont nécessaires. L'absence d'un outil de suivi et de partage centralisé rend la mise en œuvre de projet complexe.

L'observatoire permettra d'assurer la synthèse de l'ensemble des outils d'observation disponibles et développera de nouveaux champs d'analyse (fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, besoins spécifiques, etc.). L'observatoire servira de point d'appui aux évaluations régulières qui seront menées au moment de l'évaluation finale du PLH.

Objectifs

L'observatoire aura pour objectifs de livrer en continu une vision partagée de la situation de l'habitat sur le territoire de la CCTCC et de fournir les éléments pour une évaluation de la mise en œuvre du PLH.

Il devra combiner ses analyses à partir de différents registres (liste non exhaustive) :

- des indicateurs statistiques permettant de décrire, aux différentes échelles territoriales d'analyse :
 - les caractéristiques de l'offre de logement dans les différents segments de parc,
 - les profils socio-économiques et démographiques des habitants et des flux résidentiels,
 - les dynamiques de développement/renouvellement de l'offre d'habitat,
 - le fonctionnement des marchés locaux immobiliers, les capacités résidentielles dans les territoires,
 - des éléments relatifs à la position géographique des populations ainsi que leurs déplacements, etc.

➤ des indicateurs de suivi d'activité :

- nombre de logements sociaux financés, mis en service, libérés,
- nombre de logements sortis d'insalubrité, réhabilités et conventionnés,
- budgets consacrés, recettes fiscales générées par le développement résidentiel,
- le foncier disponible dans chaque commune, tenu à jour et mis à la disponibilité de la population, etc.

Cet observatoire constituera un véritable outil d'aide à la décision permettant une réflexion sur la stratégie à adopter dans le cadre de la politique de l'habitat et de mettre en œuvre collectivement les réponses à apporter en fonction des résultats observés. Il permettra d'effectuer le suivi de la politique de l'habitat et des objectifs quantitatifs et qualitatifs de réponse aux besoins en logement. Enfin, cet outil pourra permettre de renforcer le partenariat entre la collectivité et les différents acteurs de l'habitat, condition nécessaire à la réussite de ce PLH.

Il existe un outil Observatoire Départemental du Logement, créé à l'initiative conjointe des services de l'Etat et du Conseil Général, dont l'ADIL assure la gestion met à disposition des données statistiques relatives au domaine social (demande locative et parc locatif). Pour ce qui est du domaine privé (demande et offre locative), l'ODL a travaillé à la rédaction de fiche 'demande' et 'offre' qui sont déjà utilisées sur une autre partie du territoire (Pays Haute-Corrèze en lien avec le pôle local d'accueil et une maison du département). Cet outil est au service des collectivités, afin d'avoir une meilleure connaissance du marché de l'offre et de la demande pour améliorer les politiques du logement ; mais aussi au service du public dans la mesure où il fait le relais entre l'offre et la demande en facilitant la mise en relation entre le détenteur d'un bien (bailleur social, commune ou propriétaire privé) et les personnes en recherche de logement à louer ou à vendre.

L'ODL, tant dans le domaine social que privé, a une vocation départementale et ne travaille que sur la demande et l'offre locative.

Le fonctionnement de l'ODL

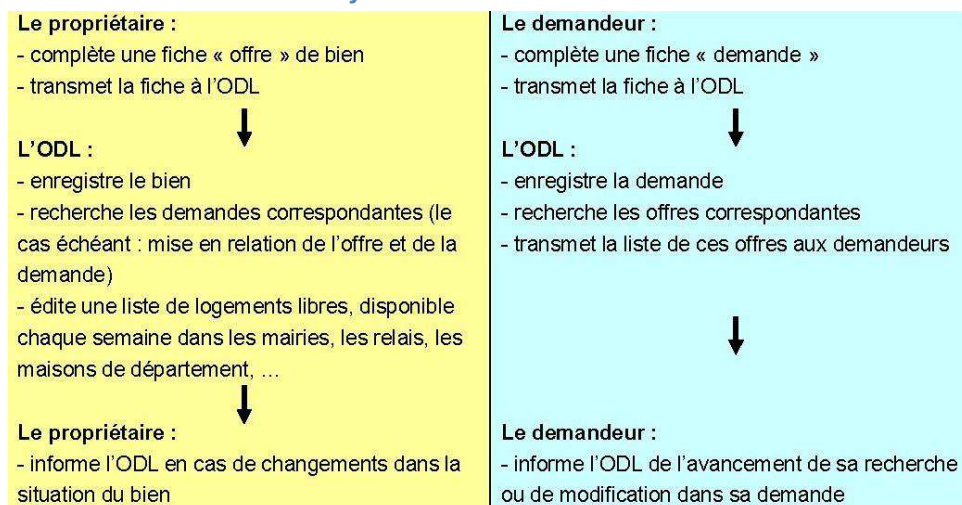


Figure 2: Le fonctionnement de l'ODL; Source: www.pays-haute-correze.fr

Ce système permet de centraliser les demandes de logements et d'éviter les doublons de dossier. Cette initiative pourrait permettre de développer une politique de l'habitat commune sur le territoire concerné. Il pourra être intéressant d'étudier la possibilité d'étendre ce schéma à l'échelle de la CCTCC par le biais de cette fiche action voire à l'échelle départementale.

Conduite de l'action

Pilotage : CCTCC

Acteurs mobilisés : l'ensemble des acteurs de l'habitat et sociaux

Financement : **(À déterminer)**

Modalités de mise en œuvre

Création du dispositif

Les données de l'habitat devront être intégrées au Système d'Information Géographique (caractéristiques de l'offre sociale, permis de construire, évolutions du parc privé...). Le SIG devra aussi comprendre des données économiques (localisation des bassins d'emplois, des ZAC...) ainsi que des données foncières (foncier disponible par commune...).

Les données seront recueillies auprès des partenaires concernés et des conventions d'échanges de données seront rédigées.

L'observatoire devra traiter les données à différentes échelles et produire des cartographies et des statistiques. L'analyse de ces données consistera à dégager les principaux enjeux et problématiques afin de pouvoir mettre en place des groupes de travail autour de ces problématiques pour ensuite adapter la stratégie locale au vu des éléments de réponses dégagés par ces groupes de travail. Les données et analyses pourront être transmises lors de comités de pilotage réunissant les différents acteurs concernés par le PLH.

Animation et suivi du PLH

L'observatoire, par l'intermédiaire d'un chargé de mission en charge de la mise en œuvre du PLH, devra produire des outils de communication. Une plaquette annuelle rendant compte de l'évaluation du PLH pourra être produite à l'attention du grand public et diffusée sur l'ensemble du territoire de la CCTCC. Des ateliers thématiques autour de l'habitat pourront être lancés à destination des élus et permettrait de les confronter aux techniciens de l'habitat autour des problématiques actuelles.

Des instances de pilotage du PLH devront être créées pour notamment assurer le suivi et l'évaluation du programme d'actions. Ces instances mèneront un travail sur les conditions de mise en œuvre des actions du PLH. Deux types de suivi peuvent alors être constitués :

- Un comité technique de suivi (semestriel), réunissant les principaux partenaires associés au PLH, chargé de s'assurer de la mise en œuvre des orientations du PLH et des actions, de régler de façon réactive les problèmes pouvant émerger, et de faire un bilan intermédiaire de l'action.
- Un Comité de pilotage annuel réunissant tous les partenaires et acteurs de l'habitat au minimum afin de procéder à l'évaluation de la période écoulée et de faire évoluer la stratégie d'intervention si nécessaire.

Finalité

La mise en place de cet observatoire constitue la base de la mise en œuvre du programme d'action du PLH. Cette première étape permettra :

- De dresser un panorama des sources existantes sur le territoire de la CCTCC,
- D'identifier les différentes sources d'information, leurs modalités d'accès et rythmes de disponibilité,
- D'identifier les besoins d'assistance à mettre durablement en place pour le fonctionnement ultérieur de l'outil,
- De tenir informer l'ensemble des acteurs du PLH ainsi que la population ; ceci dans le but de mieux faire connaître le rôle de la CCTCC souvent mal connu du grand public,
- D'avoir des données sans cesse actualisées afin de répondre au mieux aux besoins et d'adapter les stratégies relatives à l'habitat si nécessaire.

Il s'agit d'un outil en phase expérimental sur ce territoire ; il devra donc être évalué et ajusté avant une mise en œuvre permanente (assistance à maîtrise d'ouvrage).

Champs observés

Thème	Variables à observer	Indicateurs essentiels	Objectifs	Sources
Contexte socio-économique	Evolution démographique et ses facteurs : solde naturel, solde migratoire, taille moyenne des ménages, âge de la population	- Taux de variation de la population - Evolution de la population dans les différentes tranches d'âges	Evaluer l'évolution de la population pour pouvoir ajuster les objectifs de logement	INSEE/FILOCOM
	Evolution de l'emploi	Evolution du nombre d'emploi	- Evaluer le dynamisme du marché de l'emploi et voir quel pourrait être son influence sur développement du territoire - Détecter les ménages économiquement fragiles	URSSAF (INSEE) SIRENE (INSEE) ANPE
	Evolution du nombre d'entreprises		Mesurer l'attractivité du territoire en terme de développement économique	INSEE CCI ASSEDIC
Données sur les logements	Evolution du parc de logement : résidences principales, résidences secondaires, logements vacants	Taux de vacance	Connaitre le type d'occupation du parc	INSEE FILOCOM Données fiscales Opérateurs HLM Enquête auprès des « réseau » : eau, électricité, téléphone Enquête auprès des communes
	Structure de la vacance	- Nombre avec répartition entre parc privé et parc public, par typologie, distinction individuel/collectif - Ancienneté moyenne de la vacance	Identifier, quantifier et qualifier les logements vacants afin de pouvoir gérer au mieux les opérations de réhabilitations et de démolition (cf. fiche action n°6 et 9)	

Thème	Variables à observer	Indicateurs essentiels	Objectifs	Sources
Données sur les logements (suite)	Confort du parc	Nombre de logements sans confort par statut d'occupation, typologie	Identifier, quantifier et qualifier les logements sans confort afin de pouvoir gérer au mieux les opérations de réhabilitations et de démolition (cf. fiche action n°6)	INSEE FILOCOM Opérateurs HLM Enquête auprès des communes
	Habitat indigne et insalubre	- Nombre de logements indignes/insalubres - Localisation des ces logements - Type d'insalubrité	Identifier, quantifier et qualifier les logements indignes et les foyers insalubres afin de pouvoir gérer au mieux les opérations de réhabilitations et de démolition (cf. fiche action n°6)	DDASS ANAH CAF ADIL DDE Déclarations d'insalubrité Enquête auprès des communes
	Aspect énergétique	- Nombre de logements en situation de précarité énergétique - Nombre de réhabilitation énergétique - Types et nombre d'installations en faveur de l'amélioration énergétique - Consommation globale chiffrée	Connaitre la situation énergétique du parc afin de cibler les actions en faveur de l'amélioration énergétique de l'habitat et suivre les progrès réalisés dans la perspective d'atteindre les objectifs fixés par le plan climat national et les lois grenelles	ANAH ADEME CPIE Fédération du Bâtiment
Marché de l'accession	- Transactions et prix sur le parc existant - Constructions neuves et prix du neuf - Réhabilitation	Nombre, prix et typologie des biens à la vente	- Connaitre les caractéristiques du parc existant - Evaluer l'amélioration du parc privé afin d'orienter les actions	SITADEL ANAH Chambre des notaires Promoteurs immobiliers
Marché locatif privé	- L'offre de logements - Production de logement - Réhabilitation - Niveau de loyer		Connaitre la situation du marché locatif privé et évaluer son accessibilité	SITADEL ANAH Données fiscales CAF

Thème	Variables à observer	Indicateurs essentiels	Objectifs	Sources
Le parc locatif public	- Programmation, production, mise en service - Réhabilitation - Vacance	- Nombre de logements, nature, typologie, financement - Typologie de la vacance	- Connaître la production de logements locatifs sociaux - Suivre l'amélioration du parc social - Mesurer la pression sur le parc social	FILOCOM ADIL EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social) Bailleurs sociaux Observatoire Départemental de la Demande en Logement Social FJT
	- Demande en logement social - Processus d'attribution	- Volume et nature de la demande - Nombre et nature des attributions	- Connaître la pression de la demande le profil des demandeurs par secteur afin d'adapter la production de logements sociaux - Confronter demande et attribution	
	Occupation	Caractéristiques des occupants : âge, niveau de ressources, composition familiale, durée d'occupation du logement	Déterminer les différents types d'occupation du parc social et leurs évolutions	
Le foncier	Documents d'urbanisme	Evaluer la capacité des documents pour l'habitat	Mettre en conformité les documents d'urbanisme avec le PLH	DDT Enquête auprès des communes
	Consommation foncière	- Surface consommée par an, par type de bien, types d'opération - Commercialisation	- Mesurer la consommation foncière dans une perspective de développement durable - Connaître le nombre de parcelles vendues, nombre de logements prévus, l'évolution du prix de vente	SITADEL SEMABL Enquête auprès des communes Promoteurs Opérateurs
	Réserves foncières	Stocks de réserves foncières pour l'habitat acquisitions réalisées : volume et prix	Niveau des réserves foncières	

Thème	Variables à observer	Indicateurs essentiels	Objectifs	Sources
Les publics cibles	Les jeunes	Demandes d'entreprises par les apprentis par commune	Nombre de demandes	Mieux connaître le besoin en logements adaptés par commune FJT Enquête auprès des entreprises
		Déplacement des étudiants/apprentis sur le territoire	Quantifier et localiser les déplacements physiquement et temporellement (déplacement professionnel et privé)	Mieux répondre à la demande en transports des étudiants/apprentis TUT Conseil Général FJT Enquête auprès des étudiants/apprentis
		Vacance mobilisable pour les étudiants/apprentis	Logements vacants de petite taille (T1 à T3) à proximité des bassins d'emplois et des services publics	Identifier, quantifier et qualifier les logements vacants afin de pouvoir gérer au mieux les opérations de réhabilitations INSEE FILOCOM Données fiscales Opérateurs HLM Enquête auprès des « réseau » : eau, électricité, téléphone Enquête auprès des communes
	Les personnes âgées	Nombre des personnes âgées nécessitant/demandeuses d'un logement adapté par commune		Fournir un logement adapté à toutes les personnes âgées qui en ont besoin ou qui sont demandeuses ADIL Conseil Général Etablissements spécialisés Enquête auprès des communes
	Les nouveaux arrivants	- Parcours résidentiel - Facteurs influents sur le choix d'habiter par commune		Définir pour chaque commune les éléments décisifs des trajectoires résidentielle des ménages CAF FILOCOM ADIL Bailleurs sociaux Observatoire Départemental de la Demande en Logement Social Enquête auprès des communes

FICHE ACTION N°3 : Favoriser la recherche de logement, création d'une banque de logements

Contexte

Les différentes populations de la CCTCC ont des attentes différentes par rapport au logement.

La difficulté de recherche et l'absence de banque regroupant tous les logements disponibles en fonction de paramètres particuliers favorisent la perte de population sur la CCTCC, c'est pourquoi il est important de créer une banque facilitant la recherche de logement et donc favorisant la fixation des populations sur le territoire.

Il est important de montrer aux populations demandeuses qu'il existe des logements répondant à leurs attentes sur le territoire.

Objectifs

Cette banque aura pour objectifs de regrouper tous les logements disponibles sur le territoire, et d'offrir la possibilité à la personne demandeuse, de les trier en fonction de différents critères. Cette banque de données devra être mise à jour régulièrement.

Elle doit pouvoir répondre à la demande :

- Des nouveaux arrivants
- Des jeunes et étudiants/apprentis en particulier
- Des personnes âgées
- Toutes les personnes désireuses de trouver un logement

Le but de cette banque à l'échelle de la CCTCC est d'offrir une réponse différente en fonction des attentes des demandeurs, en ne négligeant aucune sorte de logement (cohabitation intergénérationnelle pour les jeunes par exemple).

Conduite de l'action

Pilotage : CCTCC

Acteurs mobilisés : l'ensemble des acteurs de l'habitat et sociaux, les bailleurs, l'observatoire du logement mis en place par la Fiche action « Améliorer la connaissance du territoire ».

Financement : **(A déterminer)**

Modalités de mise en œuvre

Création du dispositif

Récupération des données : Tout d'abord, les données des logements devront être récupérées auprès de tout les acteurs susceptibles de les fournir (agences, FJT, personnes âgées proposant une cohabitation intergénérationnelle, opérateurs sociaux...).

Tri des données : Les données récupérées devront être triée en fonction de différents paramètres :

- La localisation
- Le prix/loyer
- Le public visé
- La proximité des bassins d'emploi
- La proximité des services publics
- La disponibilité
- Distinction Particulier/Agence

Mise à jour des données : Les données devront être mise à jour régulièrement afin de crédibiliser cette banque de logements. Donc le partenariat avec les agences, les particuliers, le FJT et les opérateurs sociaux devra être fort.

Matérialisation : La banque de logements sera disponible sous la forme d'un site internet actualisé chaque jour afin de pouvoir toucher les habitants du territoire, mais aussi les habitants extérieurs ayant pour projet de venir s'installer sur la CCTCC.

Les personnes âgées n'ayant pas accès à internet pourront faire la démarche de recherche auprès d'un responsable chargé de la recherche du logement sur la CCTCC.

Faire connaître la banque : Pour que ce système fonctionne, il est important de communiquer aux personnes concernées l'existence de cet outil. Dès qu'un jeune est en âge de rechercher un appartement, il faut lui communiquer l'existence de cette banque par l'envoi d'un courrier au domicile familial. Les personnes âgées doivent être aussi prévenues par courrier, et les nouveaux arrivants auront un fascicule leur expliquant le fonctionnement de la banque de logement

Finalité

En plus de faciliter la recherche de logements sur le territoire, cet outil aura aussi un rôle d'observatoire, permettant alors de connaître la demande réel de logements sur le territoire. Il s'agit, dans un premier temps, d'une expérimentation qui devra donc être évalué et ajusté avant d'être mis en œuvre de façon permanente sur la CCTCC.

FICHE ACTION N°4 : Création de logements favorisant la mixité sociale

Contexte

La population de la communauté de communes de Tulle est vieillissante. De plus en plus de personnes âgées se retrouvent isolées, loin des services publics et vivent dans des logements insalubres. Des foyers agréés, des maisons de retraites ou encore des aides à domicile ont été mise en place mais ne répondent plus aux attentes.

Les maisons de retraites, par exemple, ne conviennent plus du fait du prix élevé mais aussi de l'éloignement du lieu de vie et de la déconnexion avec la vie « active ». Une autre forme de logement adapté aux envies des personnes âgées doit donc être mise en place.

Il est également important de noter que la réglementation impose que toute construction en habitat collectif et individuel soit accessible aux personnes handicapées et à mobilité réduite, ce qui favorise de fait l'émergence d'un parc de logements neufs adaptés sur le territoire. Il y a d'ailleurs La loi « Handicap » de 2005 qui encadre la notion d'accessibilité dans son champ le plus large (logements, déplacements, santé...) et prend en compte les différentes formes de handicaps, handicap moteur mais également sensoriel et mental.

Cependant, dans la réalité, les besoins et attentes spécifiques de ces publics appellent à proposer des réponses adaptées pour chacun d'entre eux, notamment en matière de logement.

On peut remarquer que sur la communauté de communes de Tulle, très peu de systèmes de logements permettent le contact entre les différentes générations. Il est donc par exemple rare de faire intervertir les personnes du 3^{ème} âge avec les jeunes.

Le logement-foyer intergénérationnel permettra de rapprocher et améliorer la solidarité entre les différents âges.

Objectifs

Les logements locatifs auront pour but de répondre aux besoins des personnes âgées (logements adaptés, accessibilité aux services publics...) tout en mettant en place des relations entre les différentes générations. Cela permettra aux jeunes d'être plus sensibilisés aux problèmes que peuvent rencontrer les personnes âgées, ces derniers ne se sentiront plus mis à l'écart et pourrons profiter facilement des soins et des adaptations dont ils ont besoin.

Cette conception de logements-foyers intergénérationnel devra permettre de fluidifier les parcours résidentiels et faciliter l'accès au logement autonome des personnes défavorisées, d'encourager les formules d'habitat mixte intergénérationnel, de rapprocher les personnes âgées des services publics et de répondre au problème du vieillissement de la population. Ce type de structure permettra également aux jeunes de profiter de logements avec des loyers adaptés en échange de simples services pour les personnes âgées et d'être proche de leur lieu de travail.

Ces foyers-logements devront proposer des solutions aux handicaps des personnes âgées mais également faciliter l'administration des soins. De plus, ces logements devront être construits proches des centres-bourgs, des écoles et disposer d'outils et d'atouts pour permettre une interaction intergénérationnelle.

Conduite de l'action

Pilotage : CCTCC

Acteurs mobilisés : l'ensemble des acteurs de l'habitat et sociaux

Financement : **(A déterminer)**

- Contribution de la communauté de commune : Aide financière en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.
- Aide du Conseil Général : Soutien à la création et à la réhabilitation de résidences sociales tel que des logements-foyers et aide à l'amélioration du niveau de vie des personnes âgées.
- Partenaires privés

Modalités de mise en œuvre

Il sera essentiel de créer un lieu de vie commun aux locataires âgés et aux locataires étudiants de l'immeuble dans lequel se partagent des moments, des repas, des histoires de vie, des visites familiales et trouver l'aide et le soutien nécessaires, chacun selon ses besoins... avec une grande pièce cuisine au centre de toutes les circulations

L'objectif est de réunir les personnes âgées du quartier ou des environs qui pour des raisons diverses ne veulent ou ne peuvent plus vivre seules à domicile et des jeunes étudiants, stagiaire et autre à la recherche d'un logement, d'un revenu et d'une expérience de vie et de travail.

Le bon déroulement des ces logements sera basé sur la proximité et la continuité des liens acquis et des lieux connus, dans l'ouverture, la mixité et l'intégration, dans l'autonomie et la sécurité. Il sera par exemple important qu'il n'y est pas de dépaysement pour les personnes âgées et que les liens sociaux qu'ils avaient ne soient pas rompus.

La structure devra être un lieu à taille humaine dans lequel chacun est connu et reconnu. Il sera constitué de petits logements individuels pour rester indépendant, pour recevoir sa famille et ses amis, pour continuer à faire ses choix personnels.

Il pourra également y avoir des places (une ou deux) réservées pour un accueil temporaire (pour les stagiaires ou les personnes âgées ne souhaitant pas rester durablement dans la structure).

La structure devra également proposer des services connus, ceux qui continuent d'intervenir comme auparavant : aide à domicile, infirmière, kinésithérapeute, médecin. Il serait également judicieux d'intégrer une responsable et des "maîtresses de maison" qui pourront coordonner, cuisiner, écouter et animer. L'un des rôles de cette structure sera donc de créer pour les personnes âgées un espace d'accueil et de prévention de la perte d'autonomie

Les logements pour étudiants auront des loyers adaptés. En échange de quoi les étudiants pourront être amenés à rendre des services pour les personnes âgées présentes dans la structure. Ces services ne remplaceront en aucun cas le travail fait par les aides à domiciles. Se seront des services

fonctionnels ; aller faire les courses, passer un moment avec eux ... Les étudiants auront donc un rôle important à jouer au sein de la structure. Tout est ainsi prétexte à la rencontre, soit de façon privée soit sous forme d'ateliers collectifs, une rencontre toujours volontaire, naturelle. La structure devra donner la possibilité d'être ensemble mais sans l'imposer. Le but étant de créer une dynamique intergénérationnelle autour d'activités et d'espaces communs.

La structure devra être entièrement équipée pour les personnes âgées : ascenseurs, possibilité de passer en fauteuil roulant, rampes pour s'appuyer... Grâce aux ascenseurs, les logements pour les personnes âgées pourront être placés aussi bien au premier qu'au deuxième étage. Cela permettra d'optimiser la mixité entre les deux générations.

On a pu voir dans le diagnostic que beaucoup de foyers, de maisons de retraites étaient situées dans le sud de la communauté de communes de Tulle. De plus, un projet de foyer intergénérationnel est en cours de réalisation dans la commune de Naves. Il serait donc judicieux d'implanter des logements encourageant la mixité sociale là où les structures adaptées aux personnes âgées sont peu nombreuses. Cela permettra une meilleure répartition des aides à la personne sur le territoire. Il sera également important de construire ce foyer là où il est difficile pour les jeunes de trouver un logement proche des lieux d'activité. Cela permettra de lutter contre l'impossibilité pour certains stagiaires d'accepter un poste faute de logements à proximité et aux étudiants d'être proche de leur lieu de travail.

Pour que ce projet fonctionne, il sera essentiel de sensibiliser les personnes âgées sur ce nouveau système ; leur expliquer comment cela fonctionne, les avantages et les inconvénients. La même sensibilisation devra être faite auprès des étudiants.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre et lieux des logements adaptés sur la communauté de commune
- Identification, recensement et localisation annuels des logements neufs adaptés
- Nombre de places créées en logements-foyers
- Nombre de places disponibles en logements-foyers intergénérationnel
- Nombre de demande d'acquisition d'un logement dans la structure

Calendrier

2011-2014 : identification des besoins, montage opérationnel et financier du projet

2014-2017 : lancement du (ou des) projet(s)

FICHE ACTION N°5 : Initier de développer le concept de cohabitation intergénérationnelle

(Lien avec fiche action « création d'une banque de données »)

Contexte

Cette fiche action regroupe plusieurs enjeux : celui de faciliter la recherche de logements pour les étudiants et apprentis, et celui de lutter contre l'isolement et la solitude des personnes âgées.

D'une part, les étudiants et apprentis ont une demande spécifique de logements puisque souvent les stages s'effectuent en alternance dans les communes avoisinante de Tulle. Le jeune âge de la plupart des apprentis (16 ans) les rend dépendants des transports en communs, et ils se voient obliger d'accepter les emplois en fonction de la desserte. Certains doivent même refuser des offres d'emploi, faute de logement à proximité.

D'autre part, on note un nombre important de retraités sur le territoire, et qui sont pour la plupart propriétaires d'une maison. Ces personnes, vivant parfois seules et à l'écart des services publics, peuvent souffrir d'isolement et de solitude.

Objectifs

Favoriser la mise en place de moyens permettant de développer le principe de cohabitation intergénérationnelle sur le territoire

Pour les personnes âgées, le but est de leur permettre de continuer à vivre à leur domicile tout en luttant contre leur solitude et leur isolement.

Pour les étudiants et apprentis ayant des difficultés à trouver un logement, le but est de leur permettre de se loger à moindre coût dans un principe de notion d'aide et de partage intergénérationnel.

Conduite de l'action

Pilotage : CCTCC

Acteurs mobilisés : L'ensemble des acteurs de l'habitat, l'observatoire du logement mis en place par la Fiche action « Améliorer la connaissance du territoire ».

Financement : **(Conseil Général ? A déterminer)**

Modalités de mise en œuvre

La démarche de cohabitation intergénérationnelle devra commencer par la création d'une structure, ou l'utilisation d'une structure déjà existante, qui aura pour but d'organiser et de définir les modalités de cohabitation.

Actions à mener par la structure

- Adopter une démarche de sensibilisation auprès des personnes âgées, qui peuvent être réticentes à l'idée de partager leur logement avec un inconnu.
- Développer des outils de communication afin de faire connaître la démarche de cohabitation intergénérationnelle : site internet, plaquettes d'informations, partenariats avec les universités, les écoles, les associations de personnes âgées, les réseaux d'aide à domicile.
- Recevoir les offres d'hébergement par les personnes âgées, trier ces offres en fonction de la localisation, de la proximité des « bassins d'emploi potentiels pour les jeunes ».
- Recevoir les demandes des étudiants.
- Organiser des rencontres entre les deux parties.
- Rédiger une charte définissant les conditions de cohabitation, et assurer un suivi régulier du bon déroulement de la cohabitation.
- Exemple de conditions à évaluer pour parvenir à un accord entre étudiant et personne âgée : (source : un toit, deux générations)
 - Des horaires quotidiens de rentrée le soir à respecter
 - Une prise de repas obligatoire au moins une fois par jour
 - Des services quotidiens à rendre
 - Des services hebdomadaires à rendre
 - Des modalités précises d'utilisation de la cuisine et des sanitaires
 - Des visites acceptées des ami(e)s de l'étudiant
 - La possibilité de fumer dans la chambre
 - La possibilité de fumer, hors de la chambre dans un endroit précis
 - La possibilité de regarder la télévision de la personne âgée
 - La possibilité, en prévenant, d'aller dormir ailleurs de temps en temps

Une action de réaménagement, ou de réhabilitation, des logements des personnes âgées souhaitant participer à ce projet est également à mener.

Tout d'abord, il est important de cibler les logements qui ont la capacité, en termes de place, d'accueillir un étudiant dans de bonnes conditions. Celui-ci doit en effet pouvoir disposer de sa propre chambre, et avoir accès à un espace commun comprenant cuisine, toilettes, salle de bain (+chauffage et eau chaude).

Ensuite, l'étudiant doit être logé dans une habitation de bonne qualité.

Il faudra donc réaliser un état des lieux des logements accessibles et adaptés.

Soutenir les opérations d'adaptation des logements

Apporter un appui financier à la réalisation de travaux d'adaptation et de réaménagement des logements, comme par exemple remettre en bon état certaines pièces (transformer une pièce inutilisée en chambre).

Finalité

Cette opération devra constamment être évaluée et ajustée. Pour cela, il sera important de recueillir les avis des étudiants et des personnes âgées à la fin de chaque cohabitation, pour relever tous les points à améliorer.

FICHE ACTION N°6 : Instauration d'un PIG, Programme d'Intérêt Général

- *Mettre en œuvre un moyen d'action contre l'insalubrité et la vacance*
- *Assurer une économie énergétique maximum de l'habitat**

Contexte général

Après la réussite des OPAH-RR et OPAH-RU entre 2002 et 2007, le territoire n'est plus doté d'outil permettant réellement de lutter contre les problèmes de vacance, d'insalubrité ou encore de précarité énergétique. Une OPAH est une opération programmée qui nécessite une étude approfondie sur les problèmes rencontrés, et est par conséquent en général relativement longue à mettre en place et plus coûteuse pour la collectivité.

Apparu en 1977 et profondément remodelé par la loi SRU de 2000, le Programme d'Intérêt Général est une procédure d'amélioration de l'habitat ancien privé. A la différence de l'OPAH dont la mise en œuvre s'inscrit dans un projet d'ensemble de territoire, le PIG vise à intervenir de manière incitative sur une problématique particulière, d'ordre social ou technique, dans le parc immobilier privé existant. Le Plan d'Intérêt Général (PIG) est notamment utilisé pour **inclure dans le PLH les divers projets d'équipement et d'aménagement du territoire**. Le PIG est dans le cas général plus rapide à instaurer et moins coûteux qu'une OPAH lors de sa mise en place pour des actions quasi-similaires.

Le PIG peut être justifié lors de dysfonctionnements semblables sur un ensemble de communes, d'où son utilisation comme projet d'ensemble. Le PIG constitue dès lors l'outil partenarial approprié pour mettre en œuvre ce type d'action, dans le cadre d'un protocole d'accord préalablement formalisé entre la collectivité territoriale et l'Etat. Ainsi dans le champ social, il peut s'agir, notamment, de traiter du logement des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des jeunes travailleurs ou des travailleurs saisonniers, de capter des logements vacants, d'augmenter l'offre de logements, notamment privés, à vocation sociale ou de lutter contre l'insalubrité diffuse, par la mise en place d'un programme d'action ciblé et adapté.

Dans le domaine technique, les problématiques liées à la sécurité ou la santé dans l'habitat, au logement adapté, à la prise en compte dans l'habitat existant de servitudes particulières (zones inondables,...) à l'amélioration des performances techniques dans l'habitat, à la lutte contre les nuisibles susceptibles de porter atteinte à la pérennité d'immeubles d'habitation, aux configurations architecturales et techniques posant des problèmes d'habitabilité particuliers, constituent autant de thématiques, à titre d'exemples, pouvant justifier le recours au PIG.

Contexte réglementaire

Les PIG sont définies législativement par l'article L327-1 du CCH. Il s'agit d'une convention passée entre la collectivité territoriale et l'Agence Nationale de l'Habitat qui a pour objectif de répondre à des dysfonctionnements dans les domaines sociaux et/ou techniques définis précédemment et dans un périmètre défini au préalable. Bien évidemment, le PIG doit être en cohérence avec les documents de programmation existants, tels que le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le PLH.

La durée du PIG est libre, à la discrétion des autorités locales, compte tenu du contexte et des enjeux locaux : un an, 3 ans, voire davantage si un cadre contractuel est défini préalablement entre les partenaires du programme.

L'ANAH propose, en fonction du type et de l'importance des travaux à effectuer, des aides financières aux propriétaires désireux de réhabiliter le logement par des professionnels du bâtiment.

Un protocole d'accord doit être conclu avec le préfet : ce protocole précise les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre, les actions et les moyens financiers mis en œuvre par les partenaires concernés ainsi que les conditions de suivi, d'animation et d'évaluation du programme.

Les travaux doivent être entrepris dans des logements achevés depuis au moins 15 ans, ce délai peut ne pas être exigé pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux besoins des personnes handicapées.

Après les travaux, le logement doit être occupé à titre de résidence principale par son propriétaire pendant 6 ans, ou par le locataire pendant 9 ans.

Objectifs

- Porter l'objectif principal du PIG sur la lutte contre l'habitat indigne, dans le domaine technique.
- Lutter indirectement contre la vacance et la précarité énergétique
- Créer des conditions plus favorables pouvant inciter des investisseurs à investir dans l'amélioration ou la réfection de logements existants dans un périmètre précis.
- Inciter les propriétaires de logements vacants et/ou insalubres à effectuer des travaux de réhabilitation pour une remise en place du logement sur le marché.

Conduite de l'action

Pilotage effectué par l'ANAH, en collaboration avec les opérateurs retenus.

Travail de repérage en collaboration avec l'observatoire du logement (fiche action n°2)

Montage des dossiers effectués par le PACT.

Travail de collaboration et d'information avec la communauté de communes, le conseil général, et le conseil régional.

Estimation du coût : **(A déterminer)**

Modalités de mise en œuvre

- Définir les zones d'actions les plus propices à la réhabilitation des logements insalubres sur l'ensemble du territoire en adéquation avec l'ANAH
- Vérifier la mise en conformité de ce zonage avec le PLH (et notamment la programmation) et les documents d'urbanismes communaux.
- Etablir, sur 5 ans, des objectifs quantitatifs à réaliser en fonction d'un découpage plus précis du premier périmètre. (ex : en séparant Tulle et les bourgs structurants)
- Effectuer un travail de publicité envers les propriétaires des logements potentiellement intéressants, en s'appuyant sur l'observatoire du logement.
- Assurer une communication efficace entre les opérateurs et les propriétaires, notamment concernant le montant des aides possibles de l'ANAH.

FICHE ACTION N°7 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc ancien

Contexte

- L'enjeu de développer un habitat durable répond à une attente des habitants de la communauté de communes, est susceptible d'attirer de nouvelles populations et constitue un point clef des objectifs nationaux pour l'Etat.
- 68% des logements de la communauté de communes datent d'avant 1975, et consomment en moyenne 7 fois plus d'énergie qu'un logement construit selon les normes actuelles.
- Le parc de logements indignes est le plus touché par la précarité énergétique : l'isolation est de mauvaise qualité et les modes de chauffage ne sont pas économes et inadaptés au logement.

Objectifs

- Prévenir les charges excessives (eau et chauffage) pour les habitants de logement indignes (public fragile du point de vue des ressources).
- Promouvoir un habitat de qualité en encourageant des travaux conduisant à des économies d'énergie ou d'eau.

Conduite de l'action

Pilotage : CCTCC et communes concernées

Acteur mobilisés : Communes, CPIE-ADEME, CAF, ANAH, Observatoire de l'habitat

Partenaire financier : Services de l'Etat, Conseil général, ANAH

Modalité de mise en œuvre

- Localiser (avec l'aide de l'observatoire et le CPIE) les zones d'habitat les plus touchées par l'insalubrité et la précarité énergétique, en croisant les informations.
- Intégrer un volet « durabilité de l'habitat » au PIG, en ciblant les actions vers les logements les plus énergivores.
 - Tendre vers des logements HQE, en privilégiant les énergies renouvelables locales, en améliorant l'isolation thermique et en agissant sur la consommation d'eau.

FICHE ACTION N°8 : Favoriser l'utilisation du bois-énergie et bois-construction dans le logement

Contexte

D'un point de vue économique, le bois est un secteur prometteur, non seulement en Corrèze, mais aussi dans toute la région. En effet, la filière du bois dans le Limousin est la première industrie productive de la région. En Corrèze, 37% des salariés travaillent dans le domaine « bois-construction ». Par ailleurs, les ressources naturelles sont abondantes. Les forêts couvrent en effet près d'un quart du territoire de la Corrèze, et est constitué à 2/3 d'arbres feuillus et à 1/3 de résineux, type d'arbres bien adaptés à la construction.

Le secteur des résineux connaît en outre une demande croissante, et face à la faiblesse de l'offre, de nombreux acheteurs potentiels se tournent vers la production étrangère.

L'utilisation du bois connaît une demande croissante dans la construction. En effet, des progrès remarquables ont été effectués dans ce secteur, permettant au bois de combler les défauts qui lui étaient reprochés, notamment la sensibilité aux incendies et aux attaques biologiques (champignons, termites,...). De plus, le bois est également un excellent isolant naturel (à épaisseur égale le bois est près de 10 fois plus isolant que le béton)

L'utilisation du bois comme matériaux de construction, en dehors des aides nationales mises en place par le Grenelle de l'environnement, n'est que très peu subventionnée. L'idée ici n'est pas d'inciter à la construction de nouveaux logements, mais d'orienter les choix des maîtres d'ouvrages vers la construction en bois.

Du côté du bois-énergie, les performances ont aussi été accrues. Les systèmes de chauffage bois peuvent désormais atteindre des rendements de 95%. Par ailleurs, le bois constitue un combustible très abondant et parmi les moins chers. Le surcoût initial d'un chauffage central au bois par rapport à une installation électrique peut être amorti en moins de 10 ans, ce qui est faible comparé à la durée de vie d'un logement.

Le secteur de réhabilitation énergétique est déjà sujet à de nombreuses subventions, et la mise en place du programme « habiter mieux » annonce un réel effort de réhabilitation énergétique sur le territoire. L'enjeu est ici de sensibiliser les professionnels et particuliers aux avantages du chauffage par le bois et dans une perspective de développement durable, de favoriser la production locale de bois.

Objectifs

- Développer la construction en bois sur le territoire
- Encourager les systèmes de chauffage à base de bois.
- Permettre une exploitation contrôlée et durable de la forêt sur le territoire

Conduite de l'action

Pilotage : CCTCC

Partenaires : APIB, ONF, ANAH, CPIE, Promoteurs immobiliers

Partenaires financiers : **(ANAH, Conseil Général, Services de l'Etat... A déterminer)**

Modalités de mise en œuvre

- Lancer une campagne d'information et de sensibilisation à propos des filières bois-énergie et bois-construction en Corrèze. Cette campagne se constitue de :
 - réunions d'informations à destination des promoteurs immobiliers et des offices publics de l'habitat
 - distribution de dossiers d'informations sur la filière à toute personne physique ou morale qui dépose une demande de permis de construire pour un logement.
 - Impression et distribution de brochures d'informations aux acteurs du développement durable en Corrèze (APIB, CPIE, ONF, etc.)
- Mettre en place un système d'aide à la construction en bois.

Périmètre d'action :

Tout le territoire de la communauté de Communauté de Commune

Destinataire de l'aide :

Propriétaire engagé dans un projet de construction de logement

Travaux subventionnés :

Sont éligibles à l'aide uniquement les nouvelles constructions de logements de type pavillon individuel, construit en bois et dont les performances énergétiques répondent à la norme BBC.

La subvention, qui se cumule donc avec les autres subventions déjà disponibles pour le logement BBC et sera délivrée après diagnostic énergétique.

L'aide, qui sera plafonnée à un montant maximal, ne dépendra pas de critère de ressources mais de critères de performances énergétiques globales des bâtiments. Ainsi, plus le bâtiment est économe en énergie, plus l'aide sera importante.

- Permettre une exploitation contrôlée et durable de la forêt

Afin d'atteindre cet objectif, deux pistes d'actions sont ici envisagées :

- Repérer les zones exploitables et en assurer la desserte afin de garantir une exploitation optimale de la ressource
- Appliquer les principes de la gestion durable des forêts avec le conseil et le soutien de l'ONF

FICHE ACTION N°9 : Encourager la revalorisation du bâti agricole dans le souci de tendre vers une résorption de la vacance

Contexte

Le problème de la vacance est un enjeu important de ce PLH. Le territoire de la CCTCC compte 11% de logements vacants d'après les données INSEE. Principalement due au fait que les propriétaires veulent conserver leur bien ou un coût de réhabilitation trop élevé, le taux de vacance reste nettement supérieur à la moyenne nationale (11% contre 6%).

Par l'intermédiaire de l'observatoire qui sera créé par la CCTCC, cette vacance pourra être identifiée, quantifiée et qualifiée afin de pouvoir sans doute engager des projets sur le bâti vacant.

Parallèlement, le nombre d'exploitations agricoles de la Corrèze a été divisé par deux en l'espace de 20 ans, laissant en suspens la question de la réutilisation de l'ancien bâti agricole. En effet, de nombreux bâtiments d'habitation mais également des granges sont aujourd'hui inutilisées sur le territoire. Cependant, la réhabilitation de ce type de bâti se heurte souvent aux coûts importants des travaux de réhabilitations ainsi qu'à leur éloignement des centres-bourgs engendrant des déplacements et une atomisation de l'habitat. Toute fois, la réhabilitation de ces bâtiments, leur rénovation ou leur reconversion contribuent à leur valorisation tant culturelle que marchande ainsi qu'à la création ou au maintien d'emplois. La valorisation peut également être assurée par la simple conservation en attendant une opportunité. Il faut veiller que ces bâtiments, devenus sans usage agricole, ne tombent en ruines et ne disparaissent, même si tous ne méritent, sans doute pas, d'être conservés.

Objectifs

Le PADD du SCoT fait de la « qualité environnementale, paysagère et patrimoniale » son deuxième objectif. Cette opération aura pour but de remobiliser le bâti existant. Riche et diversifié, le bâti agricole, souvent ancien, appartient au patrimoine commun et une réflexion doit être engagée sur son devenir et sur sa gestion.

Cette action aura pour objectifs :

- Principalement, apporter une solution au problème de la vacance trop importante sur le territoire et, dans un même temps, répondre à une demande en logement toujours croissante. Les logements ainsi remis sur le marché pourront faire l'objet de priorisation pour les publics cibles, notamment les nouveaux arrivants qui peuvent rencontrer des difficultés à trouver un logement, mais aussi d'adaptations pour les personnes âgées ou pour les jeunes. Vu qu'un nombre important de bâtiments perdent chaque année leur usage agricole, avec les anciens bâtiments d'habitation en milieu rural, ils pourraient fournir un appoint de logements, sachant toutefois que leur localisation dans des zones isolées ne correspond pas toujours aux besoins.
- Encourager la restauration ou la rénovation du bâti agricole ancien, c'est-à-dire remettre en bon état, mais à l'identique, avec des matériaux d'origine. L'état originel doit être recherché autant que possible. La restauration doit se faire dans le respect de certaines règles qui doivent permettre d'éviter de dénaturer les bâtiments. Il est donc important de recueillir des informations, au préalable, auprès des organisations professionnelles du bâtiment et des organismes ou associations locales du patrimoine.
- Encourager la réhabilitation et/ou la réaffectation du bâti agricole ancien, car bien des éléments du patrimoine n'ont plus aujourd'hui leur fonction traditionnelle : moulins, granges, pigeonniers, etc. Leur trouver une nouvelle vocation apparaît souvent comme le meilleur moyen d'assurer leur conservation.
- Préserver un capital commun et valoriser un patrimoine de qualité (en reconnaissant le patrimoine comme un atout culturel et touristique).
- Promouvoir des savoir faire en associant les artisans du bâtiment à cette action.
- Animer le territoire en développant des activités en relation avec le monde rural ; par exemple développer l'agro-tourisme comme complément de revenu pour le propriétaire et comme moyen d'entretenir un patrimoine. Le tourisme vert concerne les activités touristiques en zone rurale ; il s'appuie sur les atouts d'un environnement naturel et sur un accueil particulier. En plus du revenu qu'il est susceptible de fournir, il permet de valoriser les produits issus de l'agriculture par la vente directe. L'animation du territoire pourra aussi se faire par la sollicitation des habitants et aussi des associations locales.

Il faut noter que l'insuffisance des réseaux ferroviaires et routiers pourra être un handicap du fait de l'enclavement des certains bâtiments.

On ne peut fixer d'objectif quantitatif à cette action que cela dépend du nombre de demandeurs qui vont solliciter la CCTCC pour réhabiliter leur bâti agricole ainsi que du type d'opération (publique, privée, individuelle ou groupée).

Conduite de l'action

Pilotage : CCTCC

Acteurs mobilisables :

- Au titre du ministère de la Culture, les Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) interviennent en faveur du bâti rural, à condition qu'il soit classé ou inscrit au titre des monuments historiques. Il joue un rôle important de sauvegarde et de mise en valeur des éléments patrimoniaux protégés, par le biais des architectes des Bâtiments de France.
- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement 19 (CAUE 19) mène déjà des actions pour le nouvel usage des granges. Il fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre. Le CAUE peut aussi assister ponctuellement les communes dans leurs projets d'aménagement, de restauration, de patrimoine pour formuler leur commande auprès de la maîtrise d'œuvre privée. Depuis 2004, ce service concerne également les communes qui sollicitent des aides du Conseil Général dans le domaine de l'aménagement et de la restauration du patrimoine non protégé.
- La Fondation du patrimoine défend et valorise un patrimoine, en voie de disparition, non protégé, non classé et ni inscrit. Les procédures prévues permettent à un propriétaire privé détenteur d'un bien immobilier non protégé de bénéficier de déductions fiscales et de subventions à l'occasion de travaux de sauvegarde ou de restauration. Parmi les critères d'éligibilité, il faut que les travaux soient visibles de la voie publique.
- La Chambre d'Agriculture joue un rôle de conseils et d'aides à la valorisation du patrimoine, à la restauration des bâtiments agricoles ou lors de réhabilitation pour l'agro-tourisme. Elle facilite le lien entre les agriculteurs et les autres acteurs locaux du patrimoine.
- PACT 19
- ANAH
- Conseil Général de Corrèze
- DDT
- Les acteurs locaux de l'habitat et du tourisme.
- Les élus communaux

La région Limousin peut aussi être sollicitée, notamment en termes de subventions.

Financement : **(A déterminer)**

Modalités de mise en œuvre

Le syndicat mixte du Pays de Tulle (dissout le 29 juin 2011 et remplacé par.....) lance sur la période 2011-2013 une opération de restauration et de valorisation du patrimoine bâti. C'est la région Limousin qui a lancé un appel à candidature en mai 2009 aux territoires Limousin. Le périmètre de cette opération ne contient pas tout le Pays mais seulement quelques secteurs caractéristiques du territoire. Le PACT de la Corrèze fournit une assistance architecturale et technique. Les travaux qui ont un lien avec l'habitat et qui obtiennent leur éligibilité au sein d'une commission locale formée pour cette opération peuvent prétendre aux aides régionales.

La CCTCC se place progressivement dans une logique de valorisation du patrimoine. Le « petit patrimoine » fait déjà l'objet d'efforts, s'inscrivant dans des champs de compétences relatifs à la promotion culturelle et touristique du territoire.

C'est en prenant exemple sur l'opération menée par le Pays de Tulle que la CCTCC pourra développer son opération de « revalorisation du bâti agricole dans le souci de tendre vers une résorption de la vacance ». L'opération devra toucher l'ensemble du territoire et tous les dossiers de demande devront être étudiés.

Contexte réglementaire

Pour ce qui de l'ancien habitat agricole, la réglementation en termes de rénovation et de réhabilitation ne nécessite pas autant de procédures que pour le nouvel usage d'un bâtiment agricole. Les travaux devront respecter les documents d'urbanisme communaux et un effort particulier devra être fait pour ne pas dénaturer le bâti et sur l'intégration paysagère.

En ce qui concerne les granges et autres anciens bâtiments à usage agricole, voici quelques aspects réglementaires :

- Pour prétendre à un nouvel usage, un bâtiment agricole doit être désaffecté. Officiellement une grange n'est désaffectée que si elle a fait l'objet, de la part du chef d'exploitation, d'une déclaration à la Préfecture.
- L'article L 111-3 du Code Rural définit la règle de réciprocité : distance à respecter entre une habitation et un bâtiment agricole en activité, 50 ou 100 m. La loi SRU prévoit des cas de dérogation. La loi d'orientation agricole de janvier 2006 cadre la question des changements de destination.
- Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis au minimum à une déclaration préalable en Mairie.
- Dès lors qu'il y a un changement de destination, un permis de construire est nécessaire pour toute modification extérieure ou pour toute modification de structure.
- Si la commune est dotée d'un document d'urbanisme
 - PLU (Plan Local d'Urbanisme) : consulter le règlement de la zone
 - Carte Communale : si le bâtiment existant est en zone non constructible, on peut faire valoir l'existence des réseaux et de la voirie.

- Certains POS par exemple interdisent expressément le changement de destination d'un immeuble à usage agricole vers un immeuble à usage d'habitation.
- En l'absence d'un document d'urbanisme particulier
Le RNU (Règlement National d'Urbanisme) s'applique. Le préalable à la transformation en habitation est en principe que le terrain soit desservi par les réseaux et une voirie décente. Dans le cas contraire il faut étudier les extensions de réseau ou le fonctionnement en autonomie (voir avec la DDCSPP Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations).
- Parmi les documents du permis de construire, ne pas négliger ceux qui permettent d'apprécier l'impact visuel du projet : « notice du projet architectural » et « document graphique ». Vous pourrez ainsi justifier vos choix architecturaux et défendre votre projet de transformation et/ou extension.
- En amont, nécessité de l'accord de la DDT et l'Agence Régionale pour la Santé
- La loi oblige l'emploi d'un architecte lorsque la surface à réhabiliter dépasse les 170 m² ou, quand il s'agit d'un agrandissement, lorsque la surface de l'habitation ajoutée à celle de la dépendance à aménager dépasse les 170 m².
- Enfin, tout comme la construction, la rénovation ou l'amélioration d'une résidence principale, les travaux de réaménagement de dépendances sont éligibles aux différentes subventions et prêts aidés existants, sans oublier la TVA à 5,5%.

Subventionnement (A déterminer avec les différents partenaires)

Quelques exemples de subventionnement possibles :

- Les aides du Conseil Général : il décline plusieurs aides à destination des agriculteurs notamment pour les projets d'activités touristiques autour de la ferme, aux particuliers en matière d'habitat (notamment des aides à la maîtrise de l'énergie) ainsi qu'aux EPCI.
- La CCTCC, ayant déjà mis en place des aides financières pour la valorisation du « petit patrimoine », pourra produire une aide pour les travaux éligibles (par exemple un pourcentage adapté du montant des travaux).
- La région pourra aussi être sollicitée comme pour l'opération de restauration et de valorisation du patrimoine bâti 2011-2013.
- La Fédération du Patrimoine : comme cité précédemment, les propriétaires privés pourront bénéficier de déductions fiscales et de subventions à l'occasion de travaux de sauvegarde ou de restauration.

Animation et suivi

L'animation de cette opération se déroulera en plusieurs phases :

- 1. Tout d'abord, une phase de réunion entre les différents acteurs devra être mise en place afin de définir le règlement relatif à la mise en œuvre de cette opération.
- 2. Parallèlement, devront être menées une phase d'identification des disponibilités du bâti agricole ancien et une phase de sensibilisation des particuliers et des élus locaux.
 - Identification : par le biais de l'observatoire et enquête auprès des communes et des acteurs qui prodiguent des conseils (CAUE, STAP, PACT, Fondation du Patrimoine)
 - Sensibilisation : via les sites internet de la CCTCC, du Conseil Général, de tous les partenaires de l'opération. Un guichet d'information peut également être mis en place au siège de la CCTCC. Enfin, des livrets informatifs (prodiguant des conseils architecturaux, document à la fois pédagogique et guide pratique) pourront être remis dans chaque mairie à destination des particuliers et les élus pourront être sensibilisés lors des conseils communautaires.
- 3. Les dossiers demandeurs devront être regroupés à la CCTCC avant la date limite de fin 2014-début 2015 pour permettre le bon déroulement de l'opération.
- 4. Une commission locale composée des acteurs de l'opération se réunira plusieurs fois entre le lancement de l'opération et la date limite de réception des dossiers afin de déterminer leur éligibilité et l'attribution des subventions.
- 5. Les travaux devront être réalisés dans les deux ans suivant l'éligibilité du dossier et par des artisans agréés par la commission locale repoussant alors la date de fin de l'opération à fin 2016, date coïncidant avec la fin de l'application du PLH
- Les subventions pourront être perçues une fois les travaux réalisés et que la commission locale ait attesté de leur conformité.

Préconisations esthétiques (liste non exhaustive)

- Favoriser l'utilisation de matériaux de qualité, adaptés à un type de bâti et à l'identité du territoire rural
- Bonne insertion paysagère
- Utilisation de matériaux économes en énergie
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FICHE ACTION N°10 : Développer une offre de logements adaptée aux ménages modestes, Logements aidés

Contexte

Le PLH doit permettre de répondre aux besoins de toute la population en termes de logements. Sachant qu'on assiste aujourd'hui à une paupérisation de la population : 75% des ménages ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds HLM, il est nécessaire de proposer des solutions pour permettre à tous l'accès au logement.

Le parc locatif social représente actuellement 7% du parc total de logements sur le territoire de la Communauté de Communes. Ces logements sociaux relativement grands (principalement T3 et T4) et ne répondent plus à la demande actuelle (T2 et T3).

L'offre locative HLM est concentrée (plus des 2/3 de l'offre sur Tulle)

On dénombre au 01/01/2011 375 demandes de logement social sur le territoire (source : Adil)

Le territoire de la Communauté de Communes est situé en zone non tendue, ce qui signifie que les aides allouées par l'Etat sont fixées à ce jour à :

- 8 000€ maximum par logement pour les PLAI
- 1€ par logement PLUS, valant agrément pour l'octroi des aides induites.

Compte tenu de ces faibles aides de l'Etat, la production de logements sociaux va donc être fortement ralentie, les 2 bailleurs sociaux, OPH Corrèze et Polygone, ne prévoient la construction que d'une dizaine de logements locatifs sociaux par an sur le territoire.

Objectifs

Répondre à la demande :

- Concernant la taille des logements
- Concernant la répartition géographique des logements

Territorialiser les objectifs de production par bourg structurant et par secteur de communes d'accueil

Conduite de l'action

Pilotage : CCTCC

Acteurs mobilisés :

- Conseil Général de Corrèze
- Bailleurs sociaux, organismes HLM
- Tous les organismes impliqués dans le logement social

Financement : **(A déterminer)**

Modalités de mise en œuvre

Répartir l'offre en logements sociaux de manière équilibrée entre les communes, pour permettre de répondre favorablement à un maximum de demandes :

- Inscrire les règles visant à la mixité dans les documents d'urbanisme : des secteurs de mixité sociale doivent être réservés pour soutenir la production locative sociale et pour aider à sa répartition équilibrée. Cela se traduit par l'élaboration d'un document graphique délimitant précisément les terrains touchés.

Les logements produits doivent répondre à la demande en termes de taille, pour cela il est nécessaire de diversifier l'offre de logements sociaux, en imposant une règle de 30% des nouveaux logements en T2.

Pour aider les jeunes ménages à s'installer, des logements pré-équipés peuvent être proposés, ils doivent contenir au moins un lit par chambre, ainsi qu'une cuisine équipée. Cette action est destinée aux jeunes qui ont des revenus modestes, et leur permet d'éviter des frais supplémentaires lors de leur installation dans le logement.

Il est important de mobiliser l'ensemble des dispositifs Prêt à Taux Zéro, la TVA à 5,5% dans la production de logements neufs, les aides du FSL pour faciliter l'accès au logement ménages les plus modestes (une aide financière peut être apportée pour le dépôt de garantie, sous la forme d'un prêt sans intérêt).

Finalité

Permettre une répartition équilibrée des logements sociaux entre les communes et une mixité sociale au sein de ces communes.

Répondre aux besoins de la population en termes de taille et de répartition géographique des logements.

Programmation du PLH en production de logements sociaux annuels pour la période 2011-2016

Compte tenu du plan de financement actuel de la part de l'Etat, la programmation qui va suivre est pour le moment irréalisable, mais elle dresse un tableau des besoins des communes et pourrait se réaliser si l'Etat change sa politique de financement des logements sociaux.

1. Le pôle urbain

Le pôle urbain concentre 71% des logements sociaux. La grande majorité d'entre eux sont des logements collectifs.

TULLE, pôle urbain	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	1020	1230
Attributions	759	1105
Demandes actives	266	375

Pendant cette période de 15 mois, 210 logements à vocation sociale ont été produits sur le pôle urbain. Dans le même temps, 346 attributions ont été enregistrées.

Le nombre de demandes actives a sensiblement augmenté, on en dénombre 375 au 01/01/2011

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 75 réhabilitations/an et 15 constructions/an, soit une production totale de 90 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 15 réhabilitations/an et 3 constructions/an, soit une production totale de 18 logements/an.

2. Les bourgs structurants

Les bourgs structurants possèdent 16% du parc de logements sociaux

La répartition du parc locatif social sur les bourgs structurants est assez inégale, il est concentré sur les communes de Laguenne, Seilhac et Chamboulive.

CHAMBOULIVE	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	42	42
Attributions	41	48
Demandes actives	9	4

Pendant cette période de 15 mois, aucun logement à vocation sociale n'a été produit sur la commune de Chamboulive. Dans le même temps, 7 attributions ont été enregistrées, alors qu'on

dénombrerait 9 demandes actives au 06/10/2009, ce qui signifie qu'au moins 2 demandes ont été refusées ou sont toujours en attente.

On dénombre 4 demandes actives au 01/01/2011.

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 4 réhabilitations/an et 4 constructions/an, soit une production totale de 8 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 1 réhabilitation/an et 1 construction/an, soit une production totale de 2 logements/an.

CORNIL	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	20	23
Attributions	16	22
Demandes actives	3	3

Pendant cette période de 15 mois, 3 logements à vocation sociale ont été produits sur la commune de Cornil. Dans le même temps, 6 attributions de logements ont été enregistrées.

On dénombre 3 demandes actives au 01/01/2011.

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 4 réhabilitations/an et 4 constructions/an, soit une production totale de 8 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 1 construction/an.

CORREZE	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	26	26
Attributions	26	36
Demandes actives	8	1

Pendant cette période de 15 mois, aucun logement à vocation sociale n'a été produit sur la commune de Corrèze. Dans le même temps, 10 attributions de logements ont été enregistrées.

On dénombre 1 demande active au 01/01/2011.

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 5 réhabilitations/an et 5 constructions/an, soit une production totale de 10 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 1 constructions/an.

LAGUENNE	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	89	89
Attributions	63	77
Demandes actives	22	20

Pendant cette période de 15 mois, aucun logement à vocation sociale n'a été produit sur la commune de Laguenne. Dans le même temps, 14 attributions de logements ont été enregistrées, alors qu'on dénombrait 22 demandes actives au 06/10/2009, ce qui signifie qu'au moins 8 demandes ont été refusées ou sont toujours en attente.

On dénombre 20 demandes actives au 01/01/2011.

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 3 réhabilitations/an et 4 constructions/an, soit une production totale de 7 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 1 réhabilitation/an et 1 construction/an, soit une production totale de 2 logements/an.

NAVES	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	19	19
Attributions	19	23
Demandes actives	16	7

Pendant cette période de 15 mois, aucun logement à vocation sociale n'a été produit sur la commune de Naves. Dans le même temps, 4 attributions de logements ont été enregistrées, alors qu'on dénombrait 16 demandes actives au 06/10/2009, ce qui signifie qu'au moins 12 demandes ont été refusées ou sont toujours en attente.

On dénombre 7 demandes actives au 01/01/2011.

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 4 réhabilitations/an et 8 constructions/an, soit une production totale de 12 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 1 réhabilitation/an et 1 construction/an, soit une production totale de 2 logements/an.

STE-FORTUNADE	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	13	13
Attributions	9	9
Demandes actives	25	11

Pendant cette période de 15 mois, aucun logement à vocation sociale n'a été produit sur la commune de Ste-Fortunade, et aucune attribution de logement n'a été enregistrée alors qu'on dénombrait 25 demandes actives au 06/10/2009.

On dénombre 11 demandes actives au 01/01/2011.

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 3 réhabilitations/an et 7 constructions/an, soit une production totale de 10 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 1 réhabilitation/an et 2 constructions/an, soit une production totale de 3 logements/an.

SEILHAC	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	67	67
Attributions	67	81
Demandes actives	25	10

Pendant cette période de 15 mois, aucun logement à vocation sociale n'a été produit sur la commune de Seilhac. Dans le même temps, 14 attributions de logements ont été enregistrées, alors qu'on dénombrait 25 demandes actives au 06/10/2009, ce qui signifie qu'au moins 11 demandes ont été refusées ou sont toujours en attente.

On dénombre 10 demandes actives au 01/01/2011.

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 3 réhabilitations/an et 5 constructions/an, soit une production totale de 8 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 1 réhabilitation/an et 1 construction/an, soit une production totale de 2 logements/an.

3. Les communes d'accueil

Les communes d'accueil sont au nombre de 29, elles représentent 13% du parc de logement locatif social.

Le PLH a défini 3 secteurs différents pour permettre une politique sociale pratique avec une marge de manœuvre importante (cf. programmation du PLH en de logements).

Rappel :

- Secteur Ouest, 10 communes :
Chameyrat, Chanteix, Favars, Lagraulière, Pierrefitte, St-Clément, St-Germain-les-Vergnes, St-Hilaire-Peyroux, St-Jal , St-Mexant.
- Secteur Nord-Est, 9 communes :
Les Angles-sur-Corrèze, Bar, Beaumont, Eyrein, Gimel-les-Cascades, Orliac-le-Bar, St-Priest-de-Gimel, St-Salvador, Vitrac-sur-Montane.
- Secteur Sud-Est, 10 communes :
Chanac-les-Mines, Espagnac, Ladignac-sur-Rondelles, Lagarde-Enval, Le Chastang, Marc-la-Tour, Pandrignes, St-Bonnet-Avalouze, St-Martial-de-Gimel, St-Paul.

SECTEUR OUEST	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	113	113
Attributions	121	137
Demandes actives	41	26

Pendant cette période de 15 mois, aucun logement à vocation social n'a été produit sur le secteur Ouest. Dans le même temps, 16 attributions de logement ont été enregistrées, alors qu'on dénombrait 41 demandes actives au 06/10/2009, ce qui signifie qu'au moins 25 demandes ont été refusées ou sont toujours en attente.

On dénombre 26 demandes actives au 01/01/2011.

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 20 réhabilitations/an et 55 constructions/an, soit une production totale de 75 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 5 réhabilitations/an et 10 constructions/an, soit une production totale de 15 logements/an.

SECTEUR NORD-EST	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	55	54
Attributions	63	75
Demandes actives	27	15

Pendant cette période de 15 mois, le secteur Nord-Est a perdu un logement à vocation sociale. Dans le même temps, 12 attributions de logement ont été enregistrées, alors qu'on dénombrait 27 demandes actives au 06/10/2009, ce qui signifie qu'au moins 15 demandes ont été refusées ou sont toujours en attente.

On dénombre 15 demandes actives au 01/01/2011.

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 10 réhabilitations/an et 20 constructions/an, soit une production totale de 30 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 2 réhabilitations/an et 5 constructions/an, soit une production totale de 7 logements/an.

SECTEUR SUD-EST	Au 06/10/2009	Au 01/01/2011
Logements locatifs sociaux	39	46
Attributions	21	29
Demandes actives	10	11

Pendant cette période de 15 mois, 7 logements à vocation sociale ont été produits sur le secteur Sud-Est. Dans le même temps, 8 attributions de logement ont été enregistrées, alors qu'on dénombrait 10 demandes actives au 06/10/2009, ce qui signifie qu'au moins 2 demandes ont été refusées ou sont toujours en attente.

On dénombre 11 demandes actives au 01/01/2011.

Rappel : Programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016 : 8 réhabilitations/an et 15 constructions/an, soit une production totale de 23 logements/an.

Programmation en production de logements sociaux (parmi la production de logements annuels): 2 réhabilitations/an et 4 constructions/an, soit une production totale de 6 logements/an.

Tableau-Bilan de la programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016, en incluant la part de logements sociaux

	Réhabilitations / an	Constructions / an	Productions / an
Le pôle urbain			
Tulle	75 (15)	15 (3)	90 (18)
Les bourgs structurants			
Chamboulive	4 (1)	4 (1)	8 (2)
Cornil	4	4 (1)	8 (1)
Corrèze	5	5 (1)	10 (1)
Laguenne	3 (1)	4 (1)	7 (2)
Naves	4 (1)	8 (1)	12 (2)
Ste-Fortunade	3 (1)	7 (2)	10 (3)
Seilhac	3 (1)	5 (1)	8 (2)
Total	26 (5)	37 (8)	63 (13)
Les communes d'accueil			
secteur ouest	20 (5)	55 (10)	75 (15)
secteur nord-est	10 (2)	20 (5)	30 (7)
secteur sud-est	8 (2)	15 (4)	23 (6)
Total	38 (9)	90 (19)	128 (28)
TOTAL CC Tulle	139 (29)	142 (30)	281 (59)

Tableau 46: Tableau-Bilan de la programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016, en incluant la part de logements sociaux

FICHE ACTION N°11 : Développer l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Contexte

Sur la communauté de communes de Tulle vivent plusieurs familles de nomades sédentarisés. Ces derniers vivent sur des terrains familiaux qui, pour certains, sont insalubres, mal reliés aux réseaux d'eau et d'électricité. La plupart des familles veulent accéder à un habitat adapté et tentent de s'intégrer. Ces terrains sont souvent éloignés des centres-bourgs et les raccordements en eau et électricité coûtent donc extrêmement cher.

Il n'y a, malgré une population de plus de 5000 personnes, aucune aire d'accueil sur la communauté de communes de Tulle. Cela va contre la loi et est passible d'amendes et d'un retrait des aides de l'Etat pour la construction de cette aire d'accueil.

Il sera donc nécessaire de construire une aire d'accueil mais également des habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage.

Objectifs

La communauté de communes devra avoir pour objectif d'améliorer le confort et l'intégration des nomades sédentarisés en leur proposant des habitats adaptés et de mettre en place une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Pour pouvoir construire ces HA, il est essentiel d'identifier les besoins. Il sera donc essentiel de mobiliser les acteurs pouvant identifier les personnes ou familles ayant un besoin en matière d'habitat adapté sur la communauté de communes.

Pour que le projet soit mené à bien, il faudra également créer, consolider et développer des partenariats entre les communes, les associations et les organismes œuvrant en faveur des gens du voyage (service habitat de la DDT de Tulle...)

A partir de là, il faudra identifier précisément les disponibilités foncières potentiellement destinées à accueillir des opérations d'habitat adapté. L'objectif étant de créer 5 logements adaptés sur les six ans à venir dans le but de contribuer à améliorer l'accueil des familles en leur permettant de vivre dans des conditions d'hygiène et de sécurité dignes de ce nom.

Conduite de l'action

Pilotage : CCTCC

Partenaires : Conseil Général, bailleurs sociaux, DDT, autres associations spécialisées...

Coût/Financements mobilisables : **(A déterminer)**

- Pour la consolidation du partenariat → mise à disposition de moyens humains nécessaires.
- Estimation du coût de construction des Habitats adaptés, du réaménagement des terrains familiaux en mauvais états et de l'aire d'accueil en prenant en compte les différentes aides (prise en charge de 50% de la construction de l'aire d'accueil, PLAI...) → 705 000 euros
- Mise à disposition de moyens humains pour le pilotage de l'étude
- Aides spécifiques à solliciter auprès du Conseil Général :
 - Soutien aux opérations de constructions neuves et d'acquisitions-améliorations pour la création de logements sociaux financés en PLAI.
 - Aide du fonds de Solidarité pour le logement (FSL) pour le fonctionnement des opérations d'habitat adapté.

Modalité de mise en œuvre

Objectif : Créer 5 opérations d'habitat adapté

Pour cela il faudra passer impérativement par trois étapes :

- Mener une étude de faisabilité
- Définir précisément le programme définitif (nombre de places, montage financier, gestion...
- Travailler en amont à la définition de produits-logements adaptés aux besoins des familles afin d'orienter l'offre en PLAI

Ce projet doit être suivi avec autant de rigueur au niveau de la création de logements HA qu'au niveau du suivi social.

Il faudra donc veiller aux choix d'implantation des programmes de logements, afin de privilégier la proximité avec les services, équipements et commerces tout en évitant les phénomènes de relégation.

Mais également développer l'accompagnement des familles en lien avec les différents partenaires sociaux concernés.

Calendrier prévisionnel

2011-2013 : réalisation de l'étude.

2013-2017 : lancement des opérations d'habitats adaptés nécessaires.

Modalités d'évaluation

- Bilan annuel du nombre de logements en PLAI
- Cartographie des opérations à l'échelle de la communauté de communes mettant en évidence le lieu d'implantation des logements construits ;
- Nombre de familles relogées ;
- Enregistrement des difficultés rencontrées (demandes de places non satisfaites,...).
- Faire attention aux rotations sur la future aire d'accueil afin d'éviter les camps sauvages.

Tableau synthétique du programme d'action

Orientation	Fiche Action	Tulle	Chamboulive	Cornil	Corrèze	Laguenne	Naves	Ste-Fortunade	Seilhac	secteur ouest	secteur nord-est	secteur sud-est
Programmation	Construction (dont social)	15(3) *	4(1) *	4(1) *	5(1) *	4(1) *	8(1) **	7(2) **	5(1) **	55(10) ***	20(5) **	15(4) **
	Réhabilitation (dont social)	75(15) ***	4(1) **	4 **	5 **	3(1) **	4(1) **	3(1) **	3(1) **	20(5) **	10(2) *	8(2) *
Orientation 1 : Gestion foncier et bâti	1.Docs Urba	*	**	**	*	*	*	*	*	**	***	**
	2.Observatoire	La fiche action s'applique de manière équivalente à l'ensemble du territoire										
	3.Banque de logement	La fiche action s'applique de manière équivalente à l'ensemble du territoire										
Orientation 2 : Enjeu de proximité	4.Foyers intergénérationnels	*	**	*	***	*		*	**	**	***	*
	5.Cohabitation intergénérationnelle											
Orientation 3 : Amélioration de l'Habitat	6.PIG	***	**	**	**	**	**	**	**	*	*	*
	7.Valorisation du bâti agricole	*	**	**	**	**	**	**	**	***	***	***
	8.Filière Bois et Energie	*	*	*	*	*	**	**	**	***	**	**
	9.Précarité énergétique	***	**	**	**	**	**	**	**	*	*	*
Orientation 4 : Equilibre Social	10.Gens du voyage	**					**			**		
	11.Logements aidés	***	**	*	*	**	**	**	**	**	*	*

Les étoiles sont ici à titre indicatif et ne correspondent pas à une valeur numérique. Elles représentent l'importance des efforts à mener pour chaque commune dans les différents secteurs.

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1: Production de logements locatifs sociaux	19
Tableau 2: Répartition indicative des logements publics aidés pour les 10 ans du SCoT	20
Tableau 3: Population et taux de croissance par communes de 1999 à 2008	22
Tableau 4: Taux de croissance moyen annuel et soldes par commune.....	25
Tableau 5: Evolution de la population en fonction du découpage du SCoT en 2007	28
Tableau 6: Comparaison Communauté de Communes/France des tranche d'âges en 2007	33
Tableau 7: Comparaison du nombre de foyers imposées en 2007.....	37
Tableau 8: Inventaire des zones d'activités.....	43
Tableau 9: Pourcentage de locatif en fonction de la CSP en 2007.....	50
Tableau 10: Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2007	51
Tableau 11: Nombre total de logements des communes d'accueil par commune en 2007.....	51
Tableau 12: Nombre total de logements des bourgs structurants par commune en 2007.....	52
Tableau 13: Répartition du parc de logement par type sur la communauté de communes	52
Tableau 14 : Evolution de la taille des ménages sur la communauté de communes entre 1999 et 2006	55
Tableau 15: Evolution de la taille des ménages sur la communauté de communes entre 1999 et 2008	55
Tableau 16 : Evolution de la taille des ménages entre 1999 et 2006 en fonction du découpage territorial du SCoT	56
Tableau 17 : Evolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008 en fonction du découpage territorial du SCoT	56
Tableau 18 : Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2007 sur Tulle en fonction de leur taille.....	59
Tableau 19 : Répartition territoriale de la forme bâtie en 2007	60
Tableau 20 : Nombre de logements construits entre 2004 et 2010 sur la communauté de communes	60
Tableau 21 : Nombre de logements construits entre 2004 et 2010 selon la répartition territoriale du SCoT	60
Tableau 22: Part des logements vacants en 2007.....	63
Tableau 23: Inventaire de la vacance par commune en 2007	64
Tableau 24: Bilan par année de l'OPAH quartier Ouest	67
Tableau 25: Bilan par année de l'OPAH-RU Centre Ancien.....	68
Tableau 26: Bilan Par année de l'OPAH-RR Communauté de Communes Tulle et Cœur de Corrèze 2	68
Tableau 27: Objectifs de l'ANAH pour l'année 2011	69
Tableau 28: Nombre de logements locatifs sociaux par commune au 01/01/2011	77
Tableau 29 : Nombre de logements sociaux selon la répartition territoriale du SCoT	78
Tableau 30 : Demandes de logements sociaux par commune au 01/01/2011.....	81
Tableau 31: Statut d'occupation des résidences principales des ménages retraités en 2007	85
Tableau 32: Statut d'occupation des résidences principales des ménages retraités vivant dans des maisons en 2007.....	86
Tableau 33: Nombre de ménages retraités en fonction de la taille des logements en 2007	86

Tableau 34: Nombre de bénéficiaires de l'APA des 3 derniers trimestres.....	87
Tableau 35: Proportion d'homme et de femme entre 15 et 24 ans	90
Tableau 36: Formations disponibles sur la Communauté de Communes de Tulle	91
Tableau 37: Loyer des logements en résidence universitaire	92
Tableau 38: Logements appartenant au parc locatif privé	92
Tableau 39: Nombre de logements ayant bénéficiés de l'écosubvention (total depuis 2006).....	100
Tableau 40: Inventaire des documents d'urbanisme	101
Tableau 41: Bilan de l'agriculture en Corrèze	104
Tableau 42 : Récapitulatif des besoins en logements sur la période 2006-2016.....	117
Tableau 43 : Récapitulatif de la production de logements sur la période 2006-2010 par classes de communes	118
Tableau 44 : Comparaison des données démographiques et du logement entre les 3 secteurs*	147
Tableau 45: Tableau-Bilan de la programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016	149
Tableau 46: Tableau-Bilan de la programmation du PLH en production de logements annuels pour la période 2011-2016, en incluant la part de logements sociaux.....	190

TABLE DES GRAPHIQUES

Graphique 1: Répartition des objectifs de logements pour les 10 ans du SCoT	19
Graphique 2 : Evolution de la population de la CC entre 1982 et 2008.....	21
Graphique 3 : Répartition de la population en 1982 par strates	30
Graphique 4 : Répartition de la population en 2008 par strates	30
Graphique 5: Evolution des classes d'âges entre 1999 et 2007	31
Graphique 6: Répartition des classes d'âges en 2007	32
Graphique 7: Répartition hommes/femmes par tranche d'âges (en % de la population totale) en 2007	32
Graphique 8:: La taille des ménages de 1968 à 2007.....	34
Graphique 9: Taille des ménages de la communauté de communes en 2007	35
Graphique 10: Taille des ménages de la communauté de communes en 2007	36
Graphique 11: Taille des ménages hors Tulle en 2007	36
Graphique 12: Evolution de la population de 15 ans ou plus selon la CSP	37
Graphique 13: Salaire net horaire moyen en 2007 (en euros).....	38
Graphique 14: Répartition des emplois selon le secteur d'activité en 2007	40
Graphique 15: Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2007	41
Graphique 16: Part des modes de transport dans les déplacements domicile-travail	46
Graphique 17: Part des déplacements domicile-travail en fonction du lieu de résidence	47
Graphique 18: Statut d'occupation des logements en fonction de la CSP en 2007	49
Graphique 19 : Répartition du parc de logement par catégorie sur la communauté de communes en 1999	53
Graphique 20 : Répartition du parc de logement par catégorie sur la communauté de communes en 2007	53
Graphique 21 : Répartition du parc de logement par catégorie sur le communes d'accueil en 2006 .	54
Graphique 22 : Répartition du parc de logement par type sur les communes d'accueil en 2007.....	54
Graphique 23 : Répartition du parc de logement par catégorie sur les bourgs structurants en 2006 .	54
Graphique 24 : Répartition du parc de logement par catégorie sur les bourgs structurants en 2007 .	54
Graphique 25 : Répartition du parc de logement par catégorie sur Tulle en 2006	55
Graphique 26: Répartition du parc de logement par catégorie sur Tulle en 2007	55
Graphique 27 : Répartition du parc de logement par taille sur la communauté de communes en 2007	57
Graphique 28 : Répartition du parc de logement par taille sur les communes d'accueil en 2007	57
Graphique 29 : Répartition du parc de logement par taille sur les bourgs structurants en 2007	58
Graphique 30 : Répartition du parc de logement par taille sur Tulle en 2007	58
Graphique 31 : Répartition du parc de logement par type d'habitat sur la communauté de communes en 2007	59
Graphique 32: Evolution de la production de logement neuf depuis 2004 sur le territoire intercommunal	71
Graphique 33: Production de logements neufs sur le territoire intercommunal depuis 2004 selon le découpage du SCOT.....	71
Graphique 34: Parts des productions de logements en individuels purs et individuels groupés depuis 2004.....	72

Graphique 35 : Répartition du parc de logement par type d'occupation sur la communauté de communes en 2007	74
Graphique 36 : Répartition du parc de logement par type d'occupation sur les communes d'accueil en 2007.....	74
Graphique 37 : Répartition du parc de logement par type d'occupation sur les bourgs structurants en 2007	75
Graphique 38 : Répartition du parc de logement par type d'occupation sur Tulle en 2007	75
Graphique 39: Répartition du parc locatif social par catégorie de logement sur la communauté de communes.....	78
Graphique 40 : Répartition du parc locatif social par taille de logement sur la communauté de communes	78
Graphique 41 : Délai d'attribution des logements sociaux sur la communauté de communes.....	79
Graphique 42: Origine géographique des locataires sociaux	79
Graphique 43: Age des locataires sociaux.....	80
Graphique 44: Revenus des locataires par rapport aux plafonds HLM.....	80
Graphique 45 : Type de logement recherché par les demandeurs.....	82
Graphique 46 : Taille de logement recherchée par les demandeurs.....	82
Graphique 47 : Age des demandeurs sociaux	83
Graphique 48: Population totale par type d'activité en 2007.....	85
Graphique 49: Proportion des jeunes entre 15 et 24 ans vivant en couple	90
Graphique 50: Types d'activités des 15-24 ans sur la communauté de communes	93
Graphique 51 : Répartition de la construction et de la réhabilitation par classes de communes sur l'ensemble du territoire	118

TABLE DES CARTES

Carte 1: Localisation du bassin de Tulle	10
Carte 2: Les différentes strates du SCoT	18
Carte 3 : Taux de croissance annuel par communes sur la période 1990-1999	21
Carte 4 : Taux de croissance annuel par communes sur la période 1999-2006	23
Carte 5 : Taux de croissance annuel par communes sur la période 2006-2008	24
Carte 6 : Population et densité communales en 2008	26
Carte 7 : Localisation des bourgs structurants	27
Carte 8: Répartition de l'emploi sur le territoire.....	41
Carte 9: Localisation des zones d'activités	42
Carte 10: Indicateur de concentration d'emploi	45
Carte 11: Flux entrant d'actifs travaillant à Tulle	47
Carte 12: Répartition de la vacance (en %) en 2007	62
Carte 13: Répartition de la vacance (en nombre de logements) en 2007	63
Carte 14: Prix moyens au m ² de l'immobilier sur le territoire intercommunal en 2011.....	70
Carte 15: Permis de construire pour le logement par commune de 2004 à 2010.....	73
Carte 16: Ensemble des établissements d'accueil des personnes âgées sur le territoire de la CCTCC.	86
Carte 17: Répartition et besoins en aménagement des terrains familiaux sur le territoire	97
Carte 18: Les documents d'urbanisme communaux.....	101
Carte 19: PPRI de la Communauté de Communes.....	102
Carte 20: Inventaires patrimoniaux et protections.....	103
Carte 21: Offre régionale de transports	105
Carte 22: Offre départementale de transports	106
Carte 23: Transports à la demande de la communauté de communes de Tulle	107
Carte 24: Le réseau de transports urbains; Source: Transports Urbains de Tulle.....	108
Carte 25 : Les documents d'urbanisme communaux en 2011	115
Carte 26: Pourcentage de vacance par commune sur le territoire de la CCTCC.....	120
Carte 27: Découpage des communes d'accueil en 3 secteurs	147

TABLES DES FIGURES

Figure 1: Estimations démographiques à l'horizon 2016	117
Figure 2: Le fonctionnement de l'ODL.....	154

BIBLIOGRAPHIE

• *Documents de référence*

- Porter à connaissance de l'état, Décembre 2009
- Porter à connaissance de l'état complémentaire, Avril 2011
- Le PLH en 10 questions, 2009
- SCoT du Pays de Tulle, Avril 2009
- Diagnostic de PLH de la Communauté de Commune de Tulle et Cœur de Corrèze, 2010
- PLH de la Communauté de Commune de Tulle et Cœur de Corrèze 2004-2009

• *Données statistiques et références liées à la Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze*

- Données INSEE
- Données FILOCOM
- Corrèze Expansion (données relatives à l'implantation des entreprises)
- Unité Analyse et Connaissance des Territoires (DDT 19)
- Document Départemental des Risques Majeurs, octobre 2005
- Transports Urbain de Tulle
- Conseil Général de Corrèze
- Diagnostic de PLH de la Communauté de Commune de Tulle et Cœur de Corrèze, 2010
- Adil : données sur le parc locatif social, les attributions et les demandes de logements sociaux
- Direction Départementale des Territoires de la Corrèze
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine
- Réunion sur l'Opération de restauration et de valorisation du patrimoine bâti 2011-2013, Syndicat Mixte du Pays de Tulle, Juin 2011

• *Rapports et études :*

- Avis et Rapports du Conseil Economique et Social, *Un atout pour le monde rural : la valorisation du bâti agricole*, Michel de Beaumesnil, 2006
- Relevé de conclusions du comité technique des gens du voyage, 29 juin 2010
- Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Tulle, 16 janvier 2004
- Révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, *Réunion*, 13 octobre 2010
- Révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, *Réunion*, 9 mars 2011
- Révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, *relevé de conclusions de la réunion*, 21 Mars 2011
- Etude et projet d'action, *Quelles sont les modalités techniques et fonctionnelles à prendre en compte pour réaliser une aire d'accueil ?*, 2001

- Rapport final de l'étude préalable à l'élaboration du schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- L'habitat des gens du voyage en Corrèze, association Corrézienne pour l'insertion des gens du voyage
- Dossier pour l'achat sur Tulle de locaux destinés à l'association LE ROC, Avril 2011
- Etude du marché du logement de la ville de Tulle, Document diagnostic, Octobre 2007
- Etude sur le logement des jeunes en Corrèze, Mars 2006
- Prospective vieillissement 2030, Rapport+ Livrables, Juin 2010
- Un projet de ville pour Tulle, Affirmer une dynamique urbaine, dynamiser les services à la population, 2008-2014
- Bilan d'activité 2005 – OPAH RU centre ancien/ OPAH quartiers Ouest, Juin 2006
- Chiffres clés de la CCTCC, juin 2010
- Maîtriser l'énergie dans l'habitat, les aides financières habitat, 2011
- Filière bois en limousin, Ressource Forestière : analyse prospective, février 2010

• *Programmes Locaux de l'Habitat*

- PLH de Brive-la-Gaillarde, 2010-2016
- PLH de Cahors, 2009-2014
- PLH de la Communauté Urbaine de Bordeaux, 2006
- PLH de Morlaix Communauté, 2007-2012
- PLH de la Communauté de Communes du Grand Dax, avril 2005
- PLH de la Communauté Urbaine de Dunkerque, juin 2005
- PLH du Pays de la Gâtine, juin 2002
- PLH du Pays Civraisien, juillet 2005
- PLH Plaine Centrale du Val-de-Marne Communauté d'Agglomération, Septembre 2010
- PLH Communauté de Communes au Pays de la Roche aux Fées, Décembre 2009
- PLH de Limoges Métropole, 2005
- PLH de Rennes Métropole, 2005-2012
- PLH de Brive, 2004
- PLH de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac, 2009-2015
- PLH de la Communauté de Communes Côtes d'Emeraude, 2008-2013
- PLH de Nantes Métropole, 2004-2008
- PLH de la Communauté d'Agglomération Arc de Seine, 2008-2013
- PLH Val de l'Eyre Communauté de Communes, 2010
- PLH de Josselin Communauté, 2006-2012

• Sites internet

- www.pays-haute-correze.fr
- Informations sur la loi « handicap » du 11 février 2005 : <http://informations.handicap.fr/decret-loi-fevrier-2005.php>
- Informations sur les OPAH (ANAH) : www.lesopah.fr
- Site des politiques publiques pour les copropriétés en difficulté : www.coproprietes.org
- Passim, portail annuaire des sites et des services sur la mobilité : <http://www.passim.info/?page=fiche&idfic=3422>
- Site de la Mairie de Rodez, informations sur l'accueil des nouveaux arrivants :
 - http://www.mairie-rodez.fr/fr/decouverte/ville_accueil/nouveaux_arrivants.php
- Site du département de la Seine-Maritime, informations sur l'accueil des nouveaux arrivants : <http://www.seinemaritime.net/fr/Vous/Nouveaux-arrivants>
- Ensemble pour l'établissement, entraide et soutien pour les professionnels francophones au service des nouveaux arrivants en Ontario : <http://ensemble.etablissement.org/ressource/des-logements-pour-les-nouveaux-arrivants>
- Site du Conseil Général de la Somme, informations sur l'accueil des nouveaux arrivants : <http://www.somme.fr/Developpement-durable/Agenda21-80-projets-pour-une-Somme-durable/Enjeu-3-Faire-du-Conseil-General-un-acteur-exemplaire-du-developpement-durable/Objectif-1-Appliquer-les-valeurs-du-developpement-durable-a-la-politique-de-ressources-humaines/Qualite-de-l-accueil-des-nouveaux-arrivants>
- Données générales, programme « habiter mieux », Orientation de l'ANAH, éco-subvention (informations générales et statistiques), Donnée statistique sur la réhabilitation de logement : www.anah.fr/ Base de donnée infocentre ANAH
- Données générales sur les OPAH : www.lesopah.fr/
- Prix de l'immobilier et du foncier, analyse économique du marché du logement : www.meilleursagents.com
- Données statistiques sur la construction de logements sur le territoire : www.statistiques.equipement.gouv.fr
- Données sur la construction dans le secteur public : www.correzehabitat.fr
- Données sur les prêts à taux 0 : www.ademe.fr/
- Données générales sur l'agriculture : www.agreste.agriculture.gouv.fr ; www.draaf.limousin.agriculture.gouv.fr
- Données générales sur le logement : www.limousin.developpement-durable.gouv.fr
- Donnée sur la filière du bois : www.apib-limousin.com

GLOSSAIRE

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CCTCC: Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze

CHRS: Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale

CLE: Contrat Local d'Engagement

CUS: Convention d'Utilité Sociale

DCT: Démarche Collective Territorialisée

DDT: Direction Départementale des Territoires

DOG: Document d'Orientations Générales

DPU: Droit de Préemption Urbain

DRAAF : Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EHPA: Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées

EPCI: Etablissement Public de Coopération Intercommunale

FJT: Foyer des Jeunes Travailleurs

FSL: Fond de Solidarité Logement

INSEE: Institut Nationale de la Statistiques et des Etudes Economiques

MLLE (loi): Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion

OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PAC: Porter A Connaissance

PDALPD: Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PDH: Plan Départemental de l'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

SAHIC: Schéma d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion de la Corrèze

SCoT: Schéma de Cohérence Territoriale

SEMABL : Société d'Economie Mixte d'Aménagement du Bas Limousin

SYMA: SYndicat Mixte d'Aménagement

TUT: Transports Urbain de Tulle

USLD: Unité de Soins de Longue Durée

ZAC: Zone d'Aménagement Concerté

ZAD: Zone d'Aménagement Différé

ZNIEFF: Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

ANNEXES

- Bilan du PLH de la CCTCC 2004-2009
- Tableau complet des zones d'activités du territoire
- Carte des flux domicile-travail sortant de Tulle
- Carte des flux domicile-travail entrant dans Tulle
- Document sur la fiscalité du territoire
- Fiche ODL Offre – Logement disponible à la location
- Fiche ODL Offre – Logement disponible à la vente
- Fiche ODL Demande

Tableau des actions du PLH 2004-2009 de la CCTCC

	Actions	Maître d'ouvrage	Objectifs de l'action	Priorités territoriales	Echéancier	réalisation
FONCIER	Réalisation de documents d'urbanisme	Communes	Couvrir l'ensemble du territoire : coordonner les demandes par appels d'offres conjoints et réaliser 3 ou 4 PLU groupés par an. Négocier un accord sur la DGD	Secteurs Sud-Est et Nord- Est du Territoire	2005 - 2010 Durée : 6 ans	Cartographie d'avancement des documents d'urbanisme.
	Zones d'Habitat d'Intérêt Communautaire (ZHIC)	Communauté de Communes	Achat de terrains (8 ha), portage financier par la Communauté, construction d'une quarantaine de logements par an, soit 300 logements mis sur le marché (location ou accession). Opérateurs privés et publics.	Ville centre et Communes de la première couronne. Zones stratégiques où pression forte.	2005 – 2010 Durée : 6 ans 2007 : date clé pour la revente du premier terrain	3 ZHIC délimitées : Saint Mexant, Lagarde Enval, Saint Paul Inscription action au Contrat Etat Région Aucune mise en oeuvre
LOCATIF PUBLIC	Production nouvelle de locatif public	Communauté de Communes	Répartir l'offre publique sur le territoire : création de 75 logements neufs, soit 10 à 15 par an et 30 réhabilitations sur des situations bloquées, soit 5 par an. Au total : 100 à 110 logements locatifs sociaux.	ZHIC pour le neuf et centres bourgs pour la réhabilitation (situations bloquées)	2005 – 2010 Durée : 6 ans	Aide ramenée à 5000 € à compter de l'année 2008 298 000 € engagés pour 47 logements
	Remise à niveau de patrimoine sur Tulle	Office municipal	Plan de redressement de l'Office HLM de Tulle avec l'appui de :Etat, Région, Département, CGLS, et ville de Tulle. Réhabilitation de 686 logements Démolition de 130 logements. A partir de 2005, prévision de 450 logements restant à restaurer.	Commune de Tulle	2000 – 2005 Durée : 5 ans Prolongation du plan de redressement	Aide 900 €/logts élargie à tout le territoire 151 200 € engagés soit 168 logements La communauté de communes n'a participé que sur les dossiers non financés par la ville de Tulle

	Actions	Maître d'ouvrage	Objectifs de l'action	Priorités territoriales	Echéancier	réalisation
LOCATIF PRIVE	Relogement de ménages issus de logements indécents	Communauté de Communes	Faciliter le relogement des familles les plus en difficultés : aide au déménagement, à l'entrée dans le nouveau logement... Au total, 30 familles aidées, soit 5 par an, pour un montant maximum de 2000 € par ménage	Ensemble du territoire	2005 – 2010 Durée : 6 ans	Relogement d'une famille sur Tulle. Participation 5000 € au bénéfice de la SA POLYGONE pour la construction d'un logement adapté
	Les outils d'investissement patrimoniaux : PRI et ZPPAUP	Commune de Tulle et Semabl	Outils déjà mis en place par la Commune de Tulle, visant des réhabilitations de qualité . Objectifs du PRI : 160 logements	Périmètres et quartiers sur la Commune de Tulle.	2003 – 2007 Durée : 5 ans	Aucune action
	Outils de réhabilitation aidée	Commune de Tulle	OPAH quartiers Ouest qui se termine fin 2004 OPAH Ru sur le centre	Quartiers de la Commune de Tulle	2002 - 2007	Aucune participation
	Outil de recyclage des logements vacants OPAH intercommunale	Communauté de Communes	Recycler une partie du parc de logements vacants : environ 225 logements sur un total de 2269. Créer un répertoire et permettre son suivi. Expertise juridique des logements par l'ADIL. Achat de 5 logements bloqués par an.	Centres bourgs des Communes du territoire	2005 – 2010 Durée : 5 ans	Etude pré-opérationnelle OPAH Opah intercommunale février 2007 à février 2011

	Actions	Maître d'ouvrage	Objectifs de l'action	Priorités territoriales	Echéancier	réalisation
PUBLICS PRIORITAIRES	Accueil des gens du voyage	Communauté de Communes et Commune support	Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été arrêté par le préfet en janvier 2004. Aménagement de cette aire d'accueil au lieu dit Bourelou, avec une capacité de 24 places et une superficie de 1,8 ha. Permettre l'installation de « clans » sur des terrains familiaux : 4 identifiés sur Tulle et 5 sur les Communes périphériques.	Commune de Tulle pour l'aire d'accueil et terrains familiaux. Communes Périphériques pour terrains familiaux.	2005 – 2010 Durée : 6 ans	Opérations d'aménagement de blocs sanitaires et surfaces sur terrains familiaux. Aire d'accueil non réalisée
	Hébergement des jeunes	SA HLM Polygone Gestion FJT de Tulle	Aménagement du foyer du jeune travailleur avec une capacité de 53 places (64 provisoires)	Commune de Tulle	2003 - 2005	Suivi du remplissage et trajectoire résidentielle des jeunes. Financement dans le cadre de la réhabilitation
	Résorption des situations d'insalubrité	La Commune de Tulle et la Semabl par CPA	Construction de 13 logements par la SA HLM Polygone. Possibilité de deux autres opérations supplémentaires d'une cinquantaine de logements (Alverge) avec un investissement de la collectivité de 270.000 €.	Commune centre (Ilot Marc Eyrolles)	2002 - ?	Attribution des nouveaux logements créés.
	Ménages occupant des logements indécents Mise en place d'un PIG ou adhésion au PRIG	Communauté de Communes	Aide sur 15 situations par an nécessitant des travaux. Aide peut représenter 50% du montant des travaux plafonnés à 2000 € par logement .Un prestataire sera chargé des visites techniques des logements pré-identifiés : 60 visites par an , soit 9000 € par an.	Ensemble des Communes	2005 – 2010 Durée : 5 ans	Assurer la qualité des logements sur le territoire. OPAH intercommunale
DUREE	Le mode d'organisation	Communauté de Communes	Mise en place d'une équipe projet, d'un observatoire (futur SIG ?) et d'une communication envers les élus et les habitants du territoire.	Ensemble des Communes	2005 – 2010 Durée : 5 ans	Suivi et évaluation des actions mises en place par le PLH. Actualisation des données en matière de logement.

Action Agir sur le foncier

Les communes du territoire se sont majoritairement dotées de documents d'urbanisme. Les communes ont perçu très rapidement l'enjeu de ces documents pour l'avenir de leur territoire.

Le rôle de la Communauté s'est cantonné à une mission d'accompagnement et de suivi. Parallèlement le Scot du Pays de Tulle a poursuivi son élaboration pour être approuvé le 09 avril 2009.

Zones d'Habitat d'Intérêt Communautaire De nombreux projets de lotissements portés par les communes ont vu le jour. 3 projets ont été retenus par la communauté mais n'ont pas donné lieu à un début d'étude approfondie.

Action Agir sur le locatif

- Public

La communauté s'est engagée financièrement dans le plan de redressement de l'ancien office municipal HLM de Tulle en finançant des projets de réhabilitation.

Elle a de même accompagné l'office départemental ainsi que la SA POLYGONE tant sur le plan de la réhabilitation que sur les constructions nouvelles

- Privé

La communauté a lancé une OPAH de Revitalisation Rurale en février 2007 avec pour objectif la reconquête de logements vacants sur l'ensemble de son territoire (hors TULLE sur la durée des OPAH ville centre).

Les objectifs sur les propriétaires occupants sont atteints. Les dossiers propriétaires bailleurs sont quant à eux en deçà des objectifs malgré le nombre importants d'examen de projets. Beaucoup de projets ont été menés à bien par les propriétaires sans demande de subvention (travaux peu importants, marché locatif tendu avec prix loyer supérieur) ;

Le changement de priorité de l'ANAH et le recentrage sur les centre bourgs a par ailleurs écarté de fait certains dossiers.

La communauté n'a été sollicitée que pour un dossier de relogement de famille qui s'est traduit par une aide à la construction d'un logement adapté aux besoins de la famille.

L'offre public et privé de logements semblant suffisante à absorber la demande des familles malgré des ressources ménages en baisse.

Globalement les prix des loyers, hormis une légère augmentation sur certaines zones plus tendues, sont restés accessibles.

Action Agir pour des publics prioritaires

Aménagement de 2 terrains familiaux avec blocs sanitaires et viabilisation des plates formes.

La réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage se heurte à la difficulté de trouver un terrain sur la ville centre (premier terrain retenu faisant l'objet d'une procédure judiciaire). Recherche d'une nouvelle opportunité.

La capacité d'hébergement des jeunes sur le territoire semble correcte.

Le FJT de tulle a fait l'objet d'un financement pour la transformation de sa structure d'accueil.

L'indécence des logements n'a pas fait l'objet d'étude approfondie. Des questionnaires communaux n'ont pas fait remonter d'attentes particulières.

Action Agir dans la durée

Poste de chargé de mission habitat.

*Bilan du Programme Local de l'Habitat
2005-2010*

Le Programme Local de l'Habitat adopté le 14 décembre 2004 en Conseil Communautaire constituait l'aboutissement d'une démarche initiée dès juin 2003 reposant sur un travail de diagnostic du territoire, de la construction d'une vision stratégique de l'habitat à l'échelle communautaire et de la définition du rôle de la Communauté de Communes en tant qu'acteur de l'habitat.

Les enjeux du territoire ainsi définis étaient :

- une action sur le foncier*
- une action sur le parc locatif*
- une action pour des publics spécifiques*
- des actions territorialisées avec des enjeux transversaux ;*

Le Programme Local de l'Habitat visait un scénario volontariste d'accueil de population.

Le programme du territoire s'est décliné autour de 4 grandes actions :

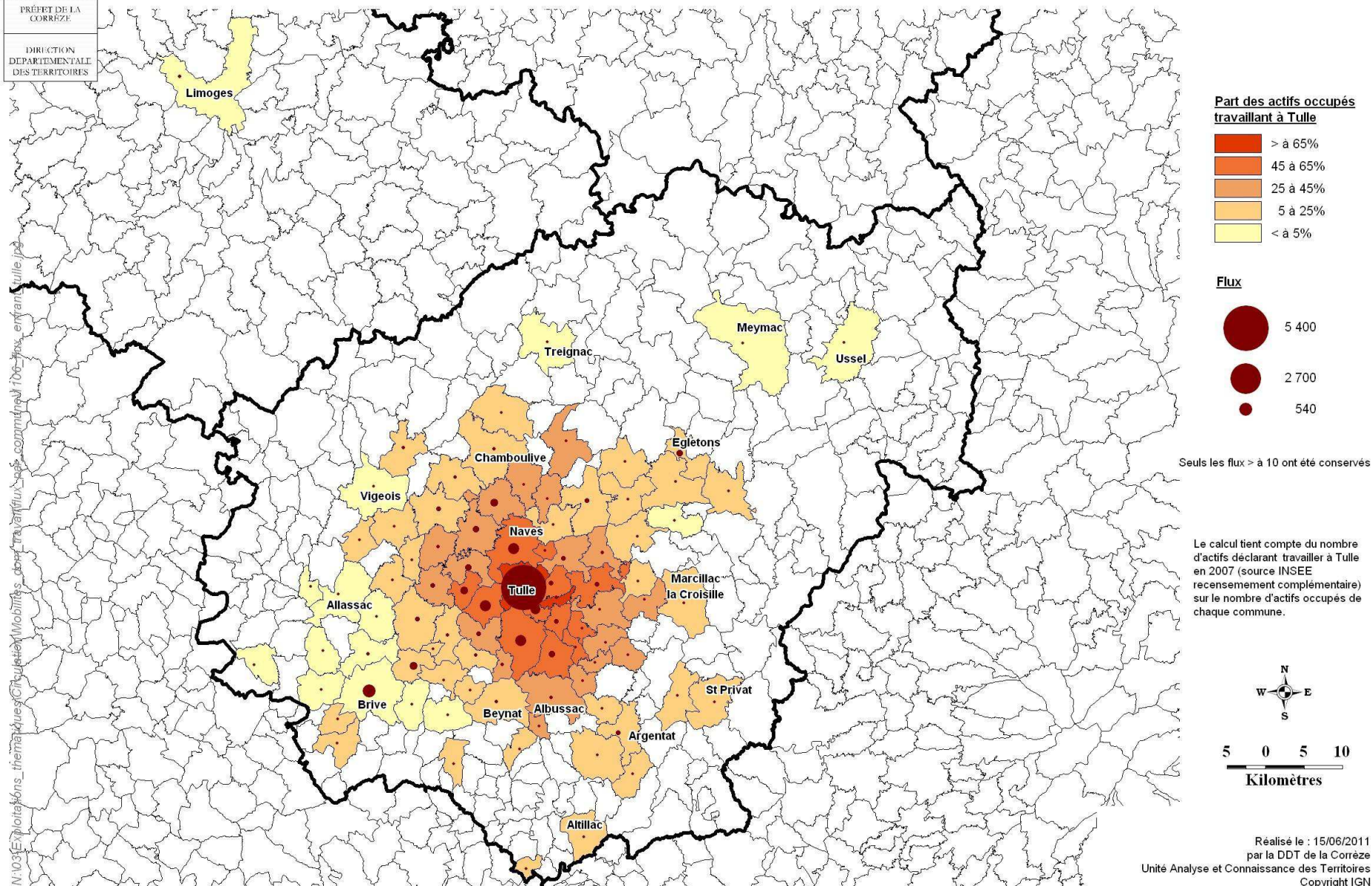
- Agir sur le foncier*
- Agir sur le locatif public et privé*
- Agir pour des publics prioritaires*
- Agir dans la durée*

Tableau des Zones d'Activités de la CCTCC

Commune où est située la ZA	Code INSEE de la commune	Nom de la zone ou nom du lieu dit le plus proche	Classification du document d'urbanisme (U ou AU)	Dernière date de modification du document pris en compte	Gestionnaire de la zone	SIREN	Procédure applicable sur la zone	Surface en ha
CHAMBOULIVE	19037	la fontalavie	U	16/09/2008	commune			2,71
CHAMBOULIVE	19037	la faurie	U	16/09/2008	commune			4,13
CORNIL	19061	Pechemarut	U	27/03/2009	commune			2,35
CORREZE	19062	La Montane	AU	08/10/2009	SYMA Pays de Tulle (statuts)	251928636	ZAC	54,17
CORREZE	19062	Roc blanc	U	08/10/2009	commune			0,94
CORREZE	19062	Roc blanc	AU	08/10/2009	commune			1,17
EYREIN	19081	La Croix Saint-Pierre	U	31/10/2008	commune			4,48
EYREIN	19081	La Montane	U	31/10/2008	SYMA Pays de Tulle (statuts)	251928636	ZAC	47,47
EYREIN	19081	La Montane	AU	31/10/2008	SYMA Pays de Tulle (statuts)	251928636	ZAC	69,16
FAVARS	19082	Les Alleux	U	29/09/2007	CC Tulle et Coeur de Corrèze	241927201		17,38
LAGUENNE	19101	le pont de la pierre	U	14/03/2007	commune			0,64
LAGUENNE	19101	pounot	U	14/03/2007	commune			2,71
LAGUENNE	19101	eyrolles	AU	14/03/2007	commune			11,17
NAVES	19146	Soleilhavoup	AU	05/06/2009	commune			16,07
NAVES	19146	la chaussedal	AU	05/06/2009	commune			1,79
NAVES	19146	La Geneste	AU	05/06/2009	CC Tulle et Coeur de Corrèze	241927201		46,90
SAINTE-FORTUNADE	19203	les pradeaux	AU	05/07/2007	commune			7,91
SAINTE-FORTUNADE	19203	les taillis de couc	AU	05/07/2007	commune			4,50
SAINTE-FORTUNADE	19203	mulatet	U	05/07/2007	commune			4,60
SAINTE-FORTUNADE	19203	Les Roses	U	05/07/2007	commune			6,68
SAINT-GERMAIN-LES-VERGNES	19207	les vergnes	U	08/09/2004	commune			8,35
SAINT-GERMAIN-LES-VERGNES	19207	lachamp	U	08/09/2004	commune			0,95
SAINT-MEXANT	19227	le clauzou	U	02/05/2006	commune			1,13
SAINT-MEXANT	19227	les alleux	U	02/05/2006	CC Tulle et Coeur de Corrèze	241927201		9,52
SAINT-MEXANT	19227	bois noir	U	02/05/2006	commune			2,23
SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	19236	le moulin de saint priest	U	01/09/2008	commune			0,73
SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	19236	La Montane	U	01/09/2008	SYMA Pays de Tulle (statuts)	251928636	ZAC	37,68

SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	19236	La Montane	U	01/09/2008	A Préciser		ZAC	7,45
SAINT-PRIEST-DE-GIMEL	19236	zac de la montane	AU	01/09/2008	SYMA Pays de Tulle (statuts)	251928636	ZAC	65,27
SEILHAC	19255	La Gare	U	15/05/2006	commune			3,35
SEILHAC	19255	le champ lachaud	U	15/05/5006	commune			5,60
TULLE	19272	mulatet	U	02/07/2009	commune			11,09
TULLE	19272	Cueille	U	02/07/2009	commune			14,98
TULLE	19272	La gare	U	02/07/2009	commune			6,32
TULLE	19272	souilhac	U	02/07/2009	commune			12,57
TULLE	19272	l'auzelou	U	02/07/2009	commune			5,42
TULLE	19272	Les Fontaines	U	02/07/2009	commune			2,08
TULLE	19272	zone industrielle tulle est	U	02/07/2009	commune			17,61
TULLE	19272	zone industrielle tulle est	AU	02/07/2009	commune			10,34
TULLE	19272	zac de solane	U	02/07/2009	commune			13,92
TULLE	19272	mulatet	AU	02/07/2009	commune			4,88

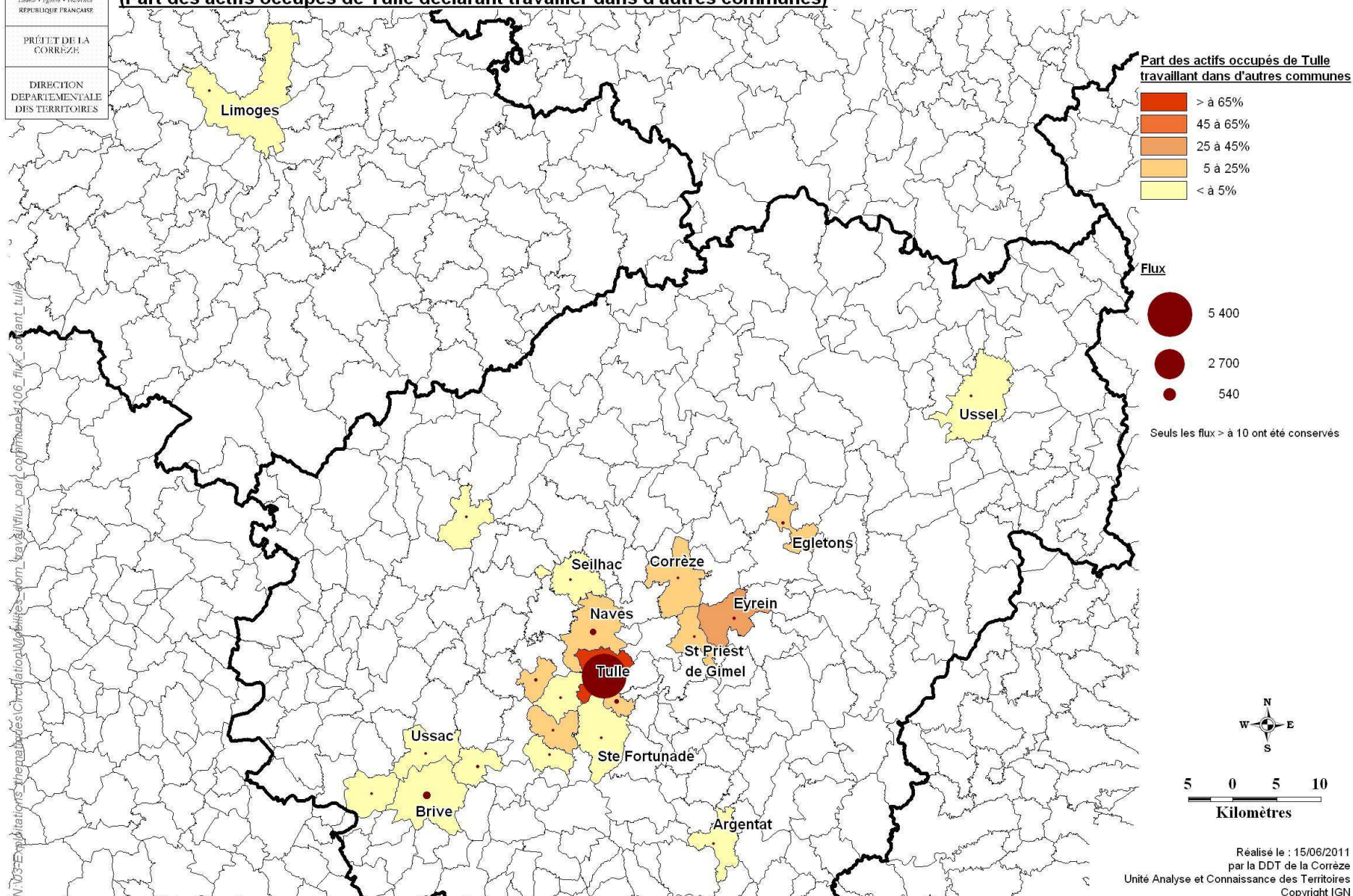
D'où viennent les actifs travaillant à Tulle ? **(Part des actifs occupés de chaque commune déclarant travailler à Tulle en 2007)**



N:\03\Exploitations_thématiques\Circulation\Mobilités des travailleurs\Mapa_communes\idee_parc_entrants_tulle.jpg

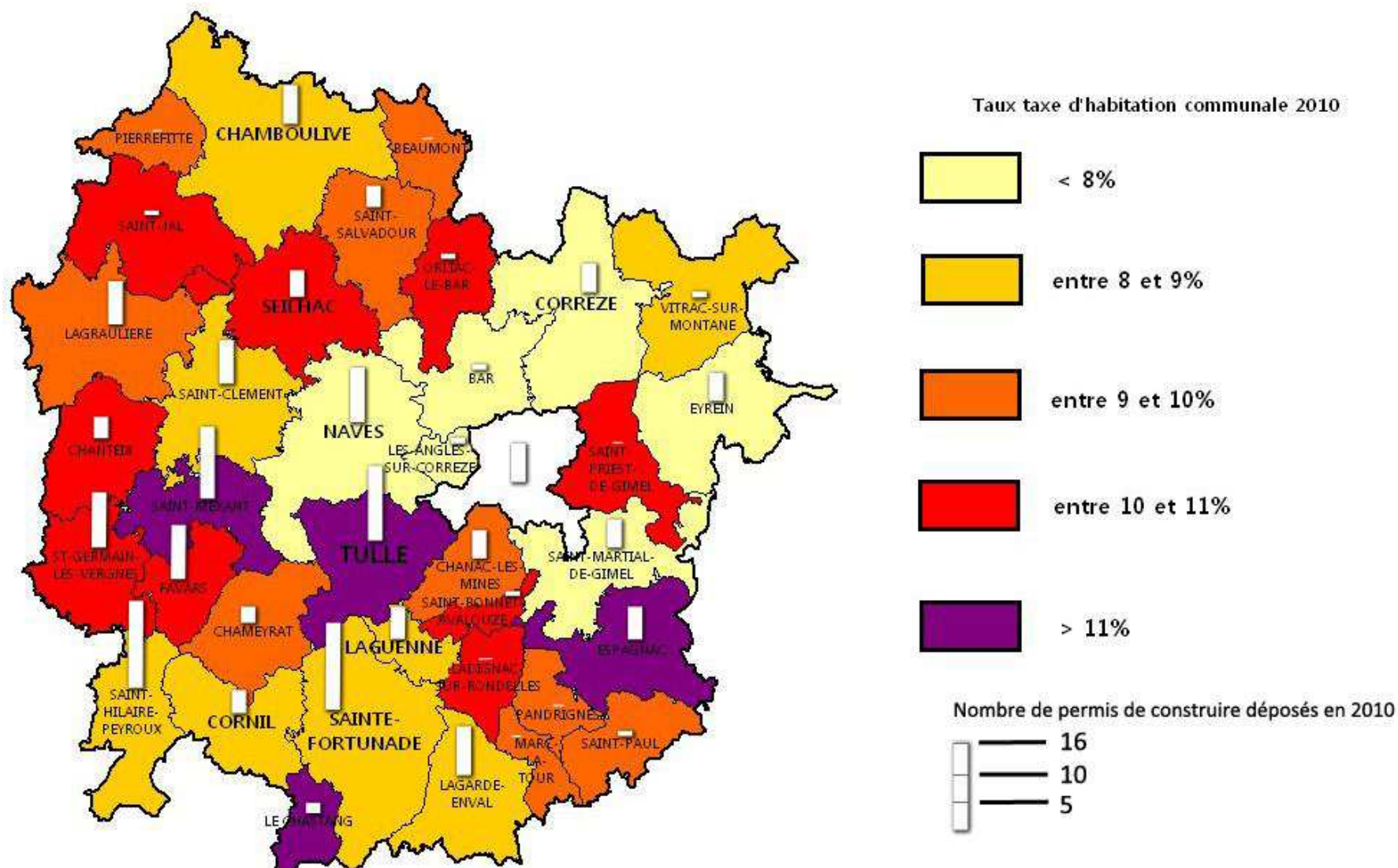
Où travaillent les actifs de Tulle

(Part des actifs occupés de Tulle déclarant travailler dans d'autres communes)



La fiscalité du territoire

Source : CCTCC



FICHE OFFRE – LOGEMENT DISPONIBLE À LA LOCATION

Les champs suivis de * sont obligatoires

Référence interne : Référence Imhoweb : Code INSEE de la commune :

IDENTIFICATION DU BIEN

Localisation du bien *

Nom de la commune* Section* N° de parcelle*

Adresse *

CP – Ville *

N° Rue *

Compléments

IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

Identité et coordonnées *

Titre ☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle

Nom *

Prénom

Adresse du propriétaire *

CP – Ville *

N° Rue *

Compléments

Téléphone / Mail

N°01* :

N°02 :

N°03 :

Email :

Observations

.....
.....
.....

IDENTIFICATION DU CORRESPONDANT

Type de correspondant *

☐ Etude notariale ☐ Agence immobilière ☐ Propriétaire personne morale ☐ Propriétaire personne physique ☐ Autre

Identité et coordonnées *

Titre ☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle

Nom *

Prénom

Adresse du correspondant

CP – Ville *

N° Rue *

Compléments

Téléphone / Mail

N°01* :

N°02 :

N°03 :

Email :

Observations

☐ Frais d'agence

.....
.....
.....

DÉTAIL *

Caractéristiques générales *

Catégorie *

- ☐ logement communal ordinaire
- ☐ logement communal adapté
- ☐ logement communal conventionné Palulos Du .../.../... au .../.../...
- ☐ logement communal conventionné Palulos adapté Du .../.../... au .../.../...
- ☐ logement privé libre ordinaire
- ☐ logement privé libre adapté
- ☐ logement Programme Social Thématique (logement très social)
- ☐ logement Programme Social Thématique adapté (logement très social)
- ☐ logement conventionné ANAH Du .../.../... au .../.../...
- ☐ logement conventionné ANAH adapté Du .../.../... au .../.../...
- ☐ granges, ateliers, ...transformés en habitation

Type *

- ☐ Maison individuelle
- ☐ Appartement

Etage

.....

Surface habitable

.....m²

Année de construction

.....

1^{ère} location

- ☐ oui
- ☐ non

Taille *

- ☐ Studio
- ☐ T1
- ☐ T2
- ☐ T3
- ☐ T4
- ☐ T5
- ☐ T6
- ☐ T7

Type de chauffage

- ☐ Electricité individuel
- ☐ Electricité collectif / mixte
- ☐ Gaz individuel
- ☐ Gaz collectif / mixte
- ☐ Fioul individuel
- ☐ Fioul collectif / mixte
- ☐ Bois
- ☐ Autre
- ☐ Electricité + Bois
- ☐ Gaz + Bois
- ☐ Fioul + Bois

Budget *

Loyer hors charges *

Mini : Maxi :

Charges *

Mini : Maxi :

Dépôt de garantie

..... mois de loyer

Etat *

☐ Logement occupé * Depuis le :

☐ Logement disponible * ☐ à la location
☐ à partir du

☐ Logement indisponible * ☐ travaux de réhabilitation ☐ ni à louer ni à vendre
☐ démolition prévue ☐ en projet
☐ en indivision ☐ doublon
☐ non adapté à l'habitation ☐ sortie du parc privé

Divers

Date des derniers travaux :

Type de travaux : ☐ simple entretien
☐ travaux partiels
☐ rénovation totale

Dernière visite du représentant :

Observations

.....
.....
.....

COMPLÉMENTS

Détails

☐ Logement meublé	☐ Balcon
☐ Logement en duplex	☐ Jardin
☐ Cuisine équipée	☐ Terrasse
☐ Activité commerciale en RDC	☐ Grange
☐ ...avec accès libre et indépendant	☐ Annexes autres
☐ Adapté au fauteuil roulant	☐ Logement habitable avec travaux
☐ Petit collectif	☐ ... eau
☐ Sanitaire indépendant	☐ ... électricité
☐ Logement dans le bourg	☐ Isolé de tous réseaux
☐ Logement à moins de 5 kms du bourg	☐ Chauffe eau électrique
☐ Ascenseur	☐ Chauffe eau solaire
☐ Garage	☐ Propriétaire souhaite des informations sur les aides à l'amélioration de l'habitat
☐ Parking	

Fait à, Le

Par (Nom, prénom et signature)

Document à transmettre au relais territorial le plus proche :
ODL de Corrèze – 62, Avenue Victor Hugo – 19000 TULLE
Tél : 05 55 26 56 82 - Fax : 05 55 26 00 99 – adil.observatoire@wanadoo.fr

FICHE OFFRE – LOGEMENT DISPONIBLE À LA VENTE

Les champs suivis de * sont obligatoires

Référence interne : Référence Imhoweb : Code INSEE de la commune :

IDENTIFICATION DU BIEN

Localisation du bien *

Nom de la commune* Section* N° de parcelle*

Adresse *

CP – Ville *

N° Rue *

Compléments

IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

Identité et coordonnées *

Titre ☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle

Nom *

Prénom

Adresse du propriétaire *

CP – Ville *

N° Rue *

Compléments

Téléphone / Mail

N°01* :

N°02 :

N°03 :

Email :

Observations

.....
.....
.....

IDENTIFICATION DU CORRESPONDANT

Type de correspondant *

☐ Etude notariale ☐ Agence immobilière ☐ Propriétaire personne morale ☐ Propriétaire personne physique ☐ Autre

Identité et coordonnées *

Titre ☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle

Nom *

Prénom

Adresse du correspondant

CP – Ville *

N° Rue *

Compléments

Téléphone / Mail

N°01* :

N°02 :

N°03 :

Email :

Observations

☐ Frais d'agence

.....
.....
.....

DÉTAIL *

Caractéristiques générales *

Catégorie *

- ☐ logement communal ordinaire
- ☐ logement communal adapté
- ☐ logement communal conventionné Palulos Du .../.../... au .../.../...
- ☐ logement communal conventionné Palulos adapté Du .../.../... au .../.../...
- ☐ logement privé libre ordinaire
- ☐ logement privé libre adapté
- ☐ logement Programme Social Thématique (logement très social)
- ☐ logement Programme Social Thématique adapté (logement très social)
- ☐ logement conventionné ANAH Du .../.../... au .../.../...
- ☐ logement conventionné ANAH adapté Du .../.../... au .../.../...
- ☐ granges, ateliers, ...transformés en habitation

Type *

- ☐ Maison individuelle
- ☐ Appartement

Etage

.....

Surface habitable

.....m²

Année de construction

.....

Taille *

- ☐ Studio ☐ T1 ☐ T2 ☐ T3
- ☐ T4 ☐ T5 ☐ T6 ☐ T7

Type de chauffage

- ☐ Electricité individuel
- ☐ Electricité collectif / mixte
- ☐ Gaz individuel
- ☐ Gaz collectif / mixte
- ☐ Fioul individuel
- ☐ Fioul collectif / mixte
- ☐ Bois
- ☐ Autre
- ☐ Electricité + Bois
- ☐ Gaz + Bois
- ☐ Fioul + Bois

Budget *

Prix de vente *

Mini : Maxi :

Etat *

☐ Logement occupé *

Depuis le :

☐ Logement disponible *

- ☐ à la vente
- ☐ à partir du

☐ Logement indisponible *

- ☐ travaux de réhabilitation
- ☐ démolition prévue
- ☐ en indivision
- ☐ non adapté à l'habitation
- ☐ ni à louer ni à vendre
- ☐ en projet
- ☐ doublon
- ☐ sortie du parc privé

Divers

Date des derniers travaux :

Type de travaux : ☐ simple entretien
☐ travaux partiels
☐ rénovation totale

Dernière visite du représentant :

Observations

.....
.....
.....

COMPLÉMENTS

Détails

- | | |
|---|---|
| ☐ Logement meublé | ☐ Balcon |
| ☐ Logement en duplex | ☐ Jardin |
| ☐ Cuisine équipée | ☐ Terrasse |
| ☐ Activité commerciale en RDC | ☐ Grange |
| ☐ ...avec accès libre et indépendant | ☐ Annexes autres |
| ☐ Adapté au fauteuil roulant | ☐ Logement habitable avec travaux |
| ☐ Petit collectif | ☐ ... eau |
| ☐ Sanitaire indépendant | ☐ ... électricité |
| ☐ Logement dans le bourg | ☐ Isolé de tous réseaux |
| ☐ Logement à moins de 5 kms du bourg | ☐ Chauffe eau électrique |
| ☐ Ascenseur | ☐ Chauffe eau solaire |
| ☐ Garage | ☐ Propriétaire souhaite des informations sur les aides |
| ☐ Parking | à l'amélioration de l'habitat |

Fait à, Le

Par (Nom, prénom et signature)

Document à transmettre au relais territorial le plus proche :

ODL de Corrèze – 62, Avenue Victor Hugo – 19000 TULLE
Tél : 05 55 26 56 82 - Fax : 05 55 26 00 99 – adil.observatoire@wanadoo.fr

Date de dépôt :
Date d'enregistrement :
N° Imhoweb :

FICHE DEMANDE

Les champs suivis de * sont obligatoires

IDENTITÉ

Titre * ☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle
Nom *
Nom de naissance *
Prénom *
Né(e) le *
Nationalité ☐ France ☐ Union européenne ☐ Hors Union européenne

FOYER

Adresse **Téléphone / Mail**
CP – Ville * **N°01 *** :
N° Rue * **N°02 :**
Compléments **N°03 :**
..... **Email :**

Statut familial * ☐ Personne seule ☐ Famille ☐ Personne seule + autres(s)
☐ Couple ☐ Co locataires
Dont nombre * Ascendant : Enfant : Garde alternée : Droit de visite : Autre :

Situation familiale ☐ Célibataire ☐ Pacs, concubinage, union libre, ☐ Veuf(ve)
☐ Marié(e) ☐ Divorcé(e) ☐ Séparé(e) ☐ Non précisé

Statut d'activité ☐ Emploi à durée indéterminée ☐ Chômage indemnisé ☐ Etudiant(e)
☐ Retraité(e) ☐ Emploi CDD, intérim, stage ☐ Chômage non indemnisé
☐ Inactif(ve) ☐ Non Précisé

RESSOURCES MENSUELLES

☐ Revenus du travail ☐ Retraite ☐ Assedic
☐ Prestations familiales (Précisez) :

LOGEMENT

Logement actuel * ☐ Propriétaire ☐ Locataire dans le privé ☐ Locataire HLM
☐ Logé à titre gratuit ☐ Habitat mobile ☐ Sans domicile
☐ Autre

Motif de la demande * ☐ Lié à la situation professionnelle ☐ Lié à la situation familiale
☐ Lié à la situation dans le logement actuel ☐ Installation sur le territoire
☐ Souhait d'une résidence secondaire

Logement recherché * (Indiquez votre choix par ordre de priorité)

☐ Logement en location ☐ Maison en location ☐ Maison + terrain en location
☐ Logement en vente ☐ Maison en vente ☐ Maison + terrain en vente
☐ Granges, ateliers, ... en vente

Taille* ☐ Studio ☐ T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5 ☐ T6

Facilités d'accès ☐ Rez-de-chaussée ☐ Ascenseur ☐ Logement adapté (handicap)

Commune(s) / Canton(s)*

Fait à, Le

Par (Nom, prénom et signature).....

Document à transmettre au relais territorial le plus proche :
ODL de Corrèze – 62, Avenue Victor Hugo – 19000 TULLE
Tél : 05 55 26 56 82 - Fax : 05 55 26 00 99 – adil.observatoire@wanadoo.fr

Tuteur : Didier Boutet*Margary François ; Mari Florian ; Poincloux Fabien ;
Szewe Cyril ; Tranchant Vincent ; Verhey Mathias*
**Stage de groupe DA 4
2010-2011****Résumé :**

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) définit, pour une durée égale à six ans, les objectifs et les orientations au niveau de l'habitat pour un territoire. Un PLH est construit en trois parties, le Diagnostic, les Orientations et les Fiches Actions.

Sur la Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze le constat premier est que le territoire est en perte de vitesse dans la croissance démographique, avec un vieillissement et une paupérisation de la population ainsi qu'une réduction de la taille des ménages. Aussi, l'offre en transport en commun est basse ce qui entraîne alors une utilisation massive des véhicules personnels, une isolation des personnes dépendantes (personnes âgées, jeunes...) et donc une baisse d'attractivité du territoire. De plus, la vacance est importante sur le territoire ce qui est propice à la dégradation du bâti.

Les orientations sont donc basées sur la proximité, l'équilibre social, l'amélioration de l'habitat ainsi que la gestion du foncier et du bâti. De ses orientations, découle des fiches actions qui ont pour but d'apporter des solutions aux problématiques liées à l'habitat ainsi qu'au développement du territoire, et donc finalement de rendre ce territoire plus attractif.

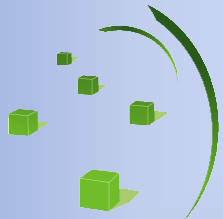
Mots clés

Programme Local de l'Habitat (PLH), Logement, Social, Attractivité, Personnes âgées, Adapter, Comptabilité, Enjeux de l'état, Objectifs, Fiche Action, Vacance, Tulle, Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze, Corrèze (19), Limousin

Programme Local de l'Habitat

Diagnostic

Juin 2011



Communauté de Communes
Tulle et Cœur de Corrèze



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement

I. Les données de cadrage du territoire

II. Analyse démographique du territoire

III. L'Emploi

IV. Habitat

V. L'occupation de l'espace

Cadre d'élaboration du Plan Local de l'Habitat(PLH)

Le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et hébergements
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de :

- l'évolution démographique et économique
- De l'évolution des besoins des habitants actuels et futurs
- De la desserte en transports
- Des options d'aménagements déterminés par le schéma directeur
- Des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
- De l'accord collectif intercommunal
- Du protocole d'occupation de patrimoine social des communes

1. Les enjeux de l'Etat

Les enjeux de l'Etat sont retranscrits dans le Porter À Connaissance (PAC) transmis à la collectivité fin décembre 2009 et dans la note d'enjeux complémentaires de l'Etat du 15 avril 2011.

Ces enjeux sont de portée locale et impliquent que le PLH apporte des éléments de réponse à ceux-ci.

Rappel :

- Définir les orientations pour un développement équilibré durable et maîtrisé du territoire.
- Développer une meilleure connaissance du marché du logement.
- Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc privé et du parc public.
- Répondre aux besoins des populations spécifiques.
- Créer les conditions d'un environnement favorable à l'accession sociale à la propriété.
- Développer un habitat de qualité.

2. Les priorités du Conseil général de Corrèze

Les orientations du Plan Départemental d'Action sont organisées autour d'objectifs qui répondent aux difficultés observées lors de l'évaluation :

- La prévention en matière de difficultés locatives, de dégradation des immeubles et de l'adaptation du logement au handicap ou des dettes.
- De recentrer les intervenants sur leur métier
- De différencier selon les lieux (Les villes, le périurbain, l'espace rural)
- De contractualiser la coopération entre les deux partenaires (Etat/conseil Général) et les acteurs principaux du plan.
- De clarifier les outils du plan.

3. Les Priorités du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Rappel: Le PLH doit être compatible avec le SCoT (DOG)

Le DOG préconise de :

- Répartir l'offre de logements de manière équilibrée sur le territoire :
 - amplifier et diversifier l'offre de logements publics aidés
 - limiter les nouvelles extension urbaines, et les organiser
 - Privilégier la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transport collectif.
- Anticiper l'urbanisme futur par des aménagements de qualité

Deux éléments majeurs pour le futur PLH :

- Le retour de la croissance de la population
- Une politique dynamique du logement

Nécessité de créer une cohérence forte des différentes politiques d'aménagement du territoire :

- Coordination entre le plan de déplacement et le choix d'implantation des zones à vocation d'habitat et économique
- De limiter la croissance de l'urbanisation

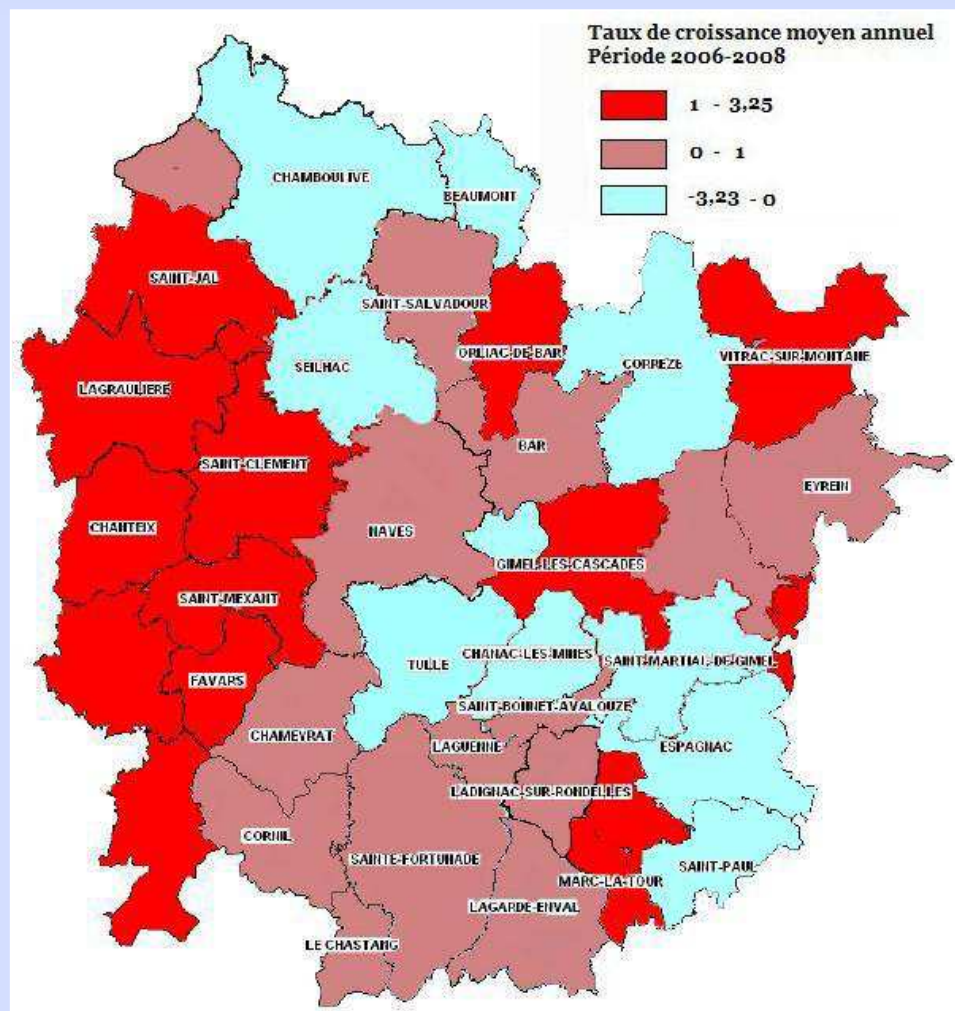
- Une population en baisse sur la période 1990-1999
- Inversement de la tendance: la population augmente à partir de 2000
- Mais une évolution plus lente depuis 2006, d'où une augmentation moindre par rapport aux prévisions du SCoT

	Population 1999	Population 2006	Evolution annuelle 1999-2006	Population 2008	Evolution annuelle 2006-2008
Communauté de Communes	40561	42237	0,6	42491	0,3

Source: INSEE

Prévisions du SCoT:

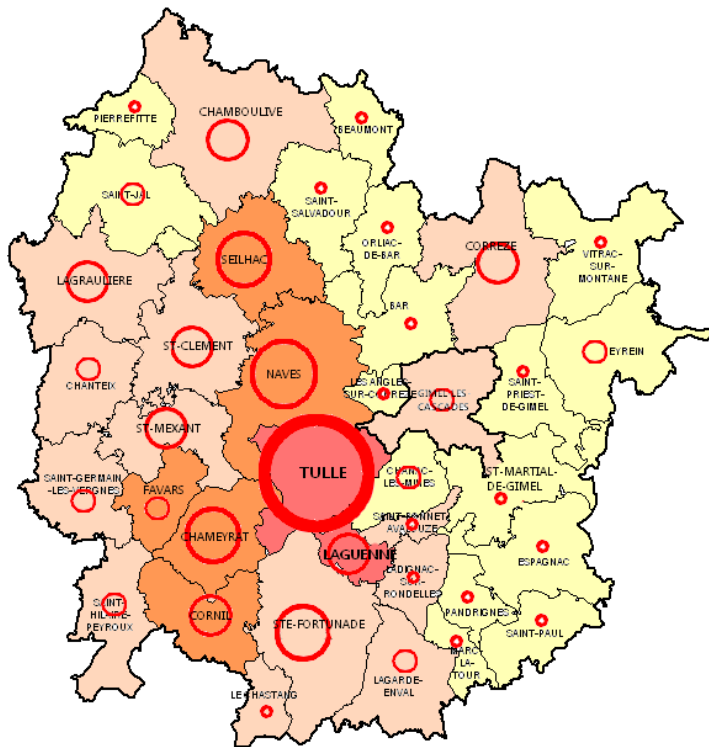
- Hypothèse basse: +2000 habitants à l'horizon 2016
- Hypothèse haute: +4000 habitants à l'horizon 2016



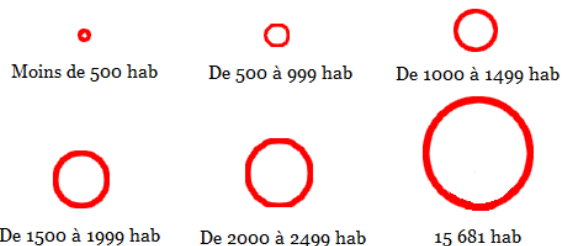
Source: INSEE

- Un taux de croissance diminué de moitié à partir de 2006 par rapport aux prévisions du SCoT
- 10 communes ont perdu des habitants sur cette période
- Les estimations du SCoT à revoir?

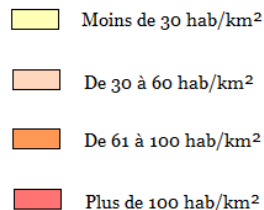
Source: INSEE



Population



Densité de population



Source: INSEE 2008

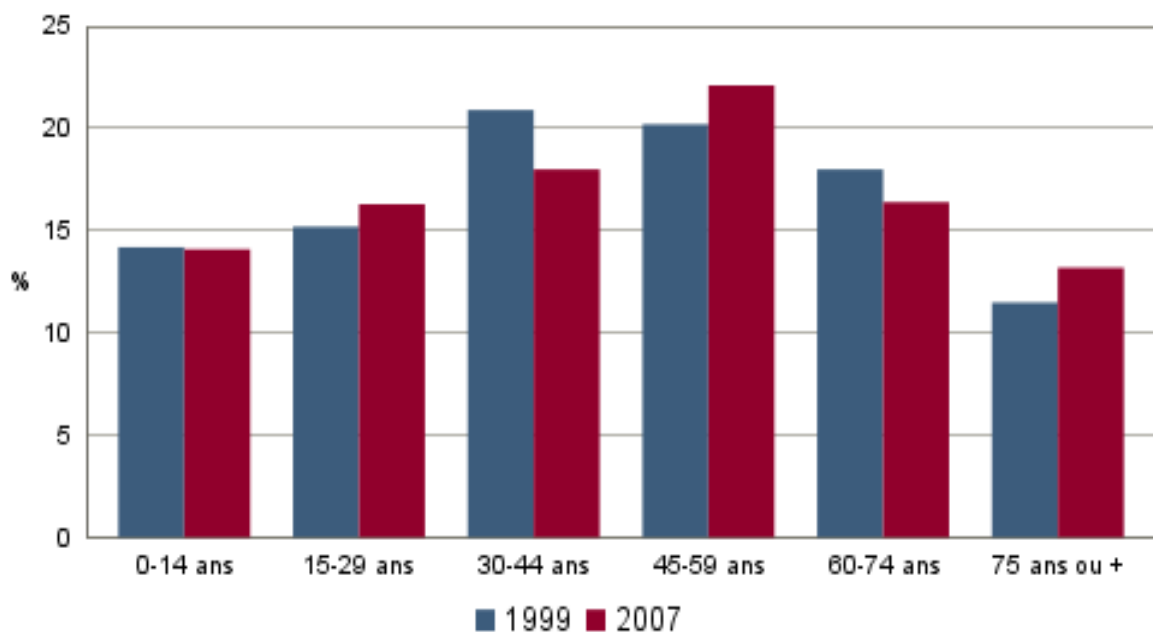
- Une croissance plus prononcée à l'Ouest du territoire
- Une densité plus forte à l'Ouest
- Un solde migratoire qui compense nettement le solde naturel

	Taux de croissance moyen annuel entre 1999 et 2007	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
Communauté de Communes	0,6	- 0,4	1

Source: INSEE

Des données en faveur d'une remise en question du découpage du SCoT

Evolution des classes d'âges entre 1999 et 2007 (INSEE)

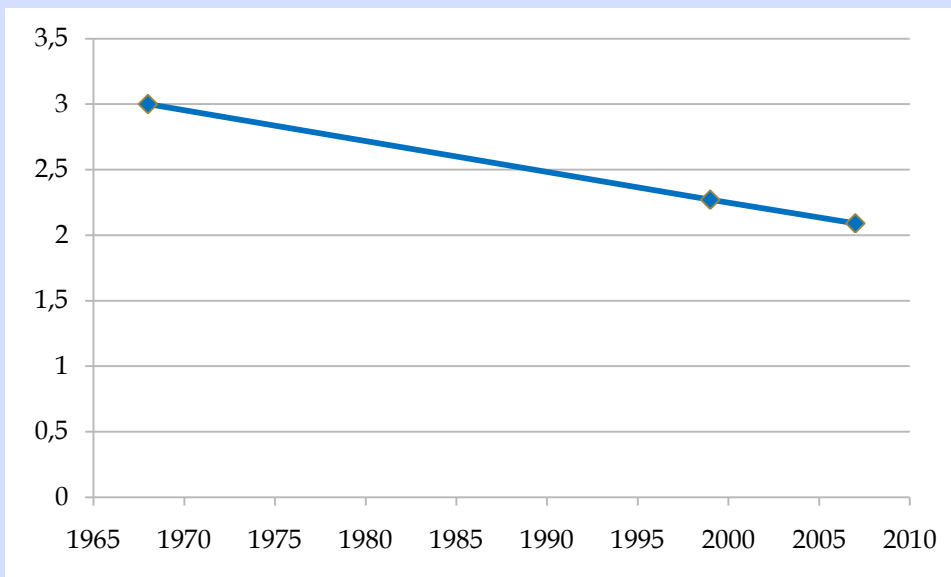


- 48% de la population a moins de 45 ans contre 58% pour la France

- Une augmentation importante des plus de 75 ans

- Vers un vieillissement de la population

Evolution de la taille des ménages



Source: INSEE

	1999	2006	2007	2008
Taille des ménages	2,27	2,19	2,09	2,08

- Un phénomène de desserrement
- Des estimations du SCoT « dépassées » (desserrement qui s'accroît)
- Vers une stabilisation de la taille des ménages (à 2,08)
- Une territoire qui concentre majoritairement des petits ménages: 77% de ménages de 1 ou 2 personnes

Incidences sur :

- la taille des logements
- La production de logements

- La part de ménages modestes est en augmentation: employés, ouvriers, retraités

	1999	2007
Revenus < 100% des plafonds HLM	62%	75%
Revenus < 60% des plafonds HLM	34%	35%

Source: FILOCOM

- La comparaison des revenus aux plafonds HLM confirme l'augmentation du nombre de ménages modestes

→ Vers une paupérisation des ménages

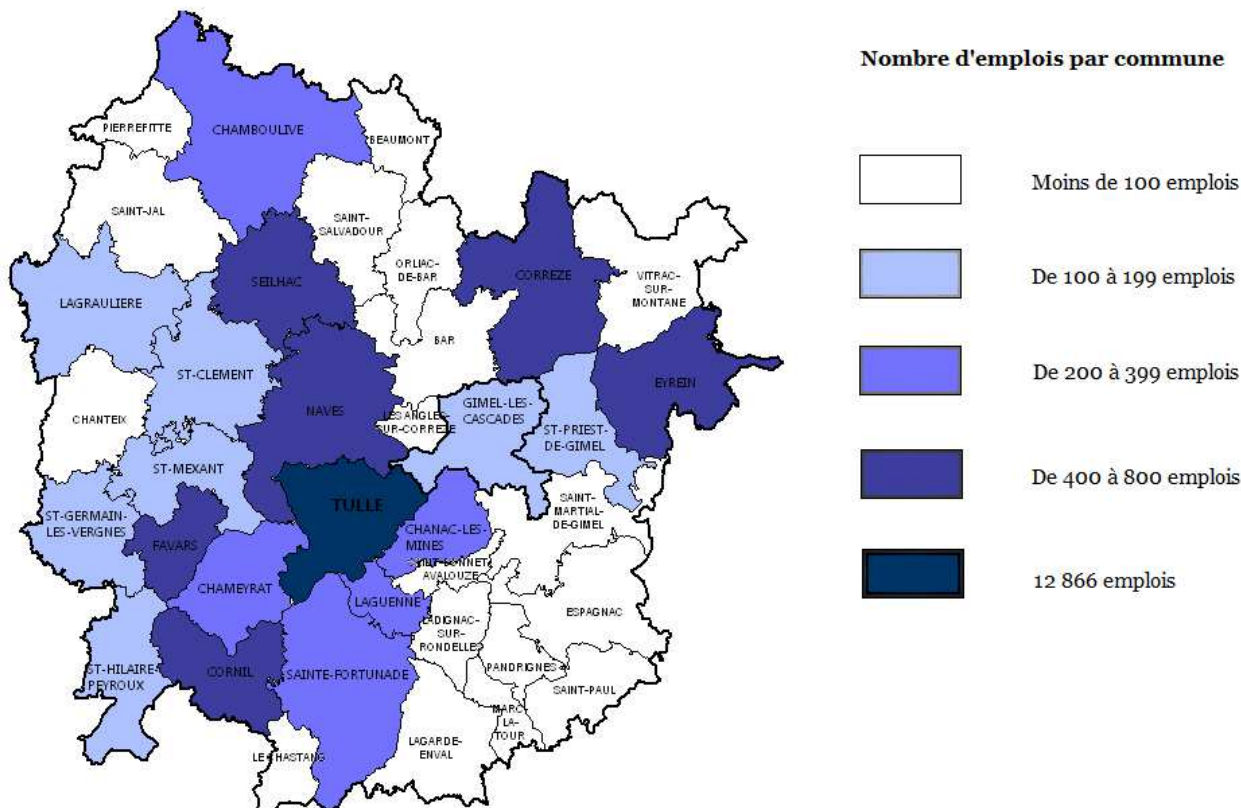
Incidences sur:

- le coût du logement
- le lieu du logement (éloignement coûte cher)

Les points clés de l'analyse démographique

- Une perte de vitesse dans la croissance de la population
- Des estimations du SCoT « dépassées » (croissance de population diminuée et accentuation du desserrement)
- Un vieillissement de la population
- Un desserrement des ménages
- De plus en plus de ménages modestes voire très modestes

LA REPARTITION DE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

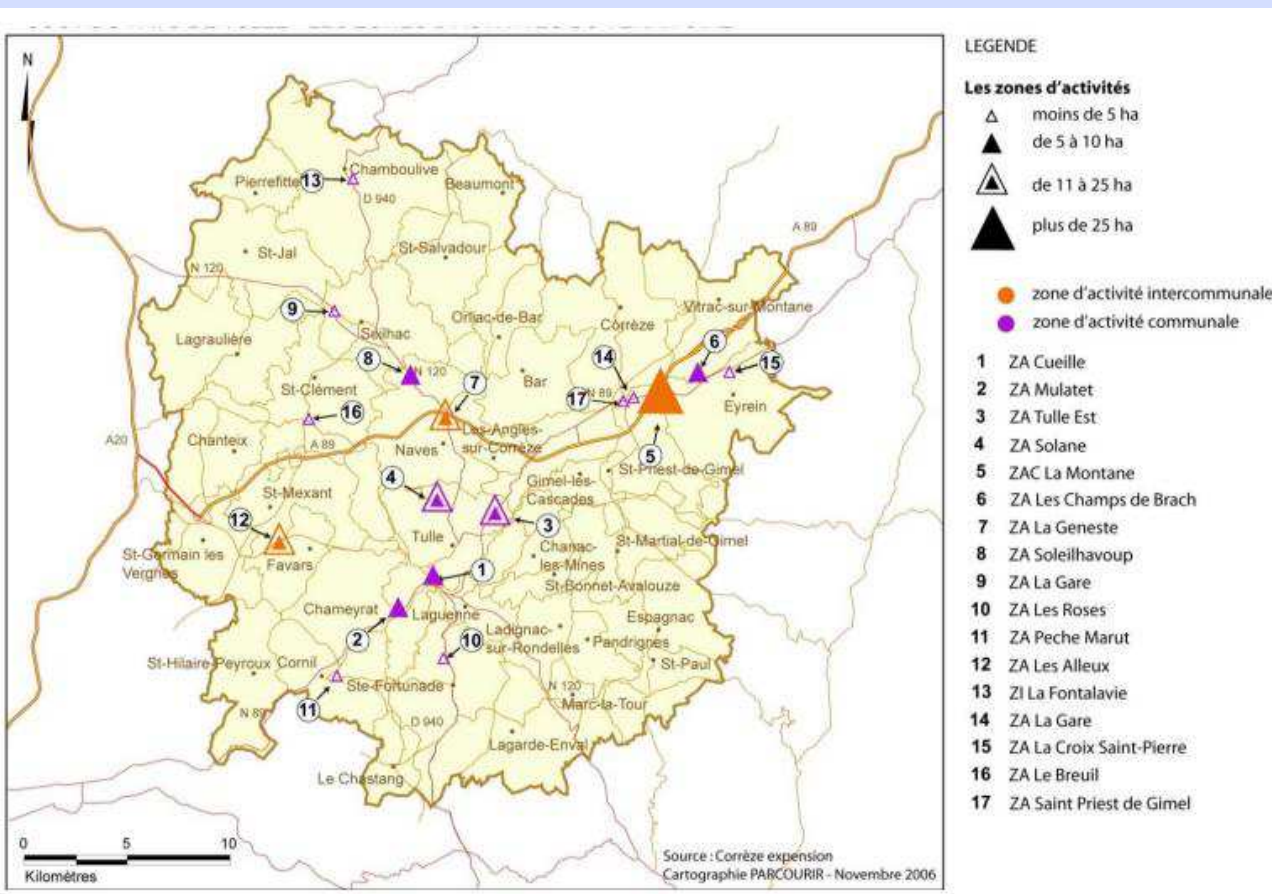


- Plus de 80% des emplois dans le secteur tertiaire

- 6,2% de chômage mais des revenus modestes (employés, ouvriers, classes moyennes)

Source: INSEE

Implantation des zones d'activités

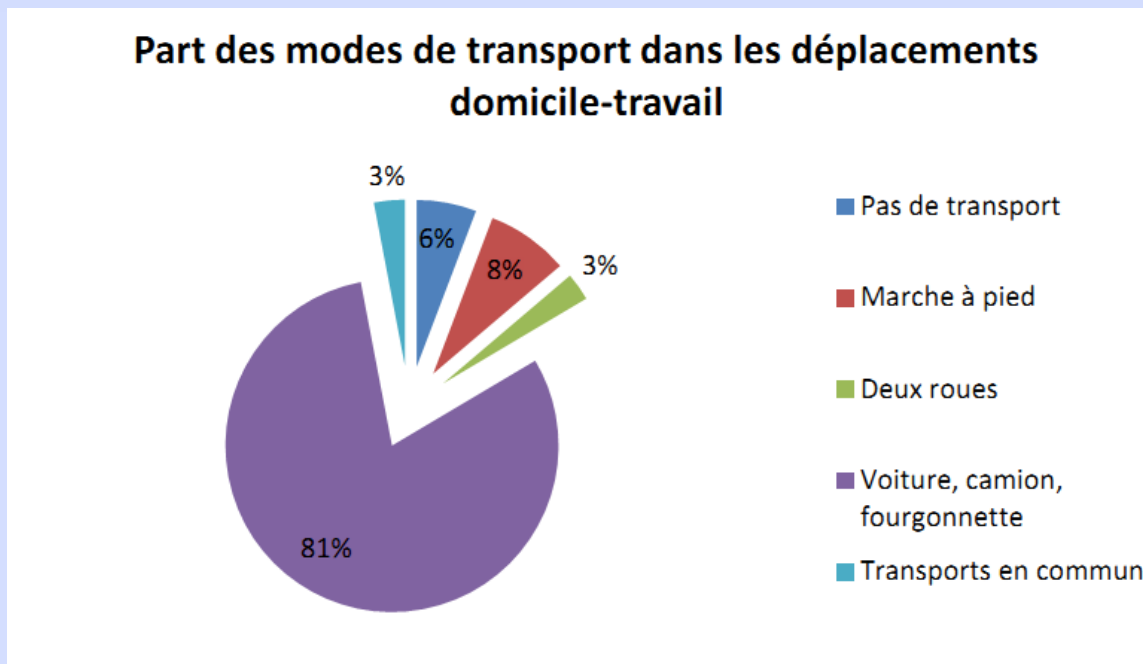


• 93 locaux
commerciaux vacants
en 2007

• Des ZA en difficulté?

• Un chiffre d'affaire
en baisse en 2009

Source: Corrèze Expansion

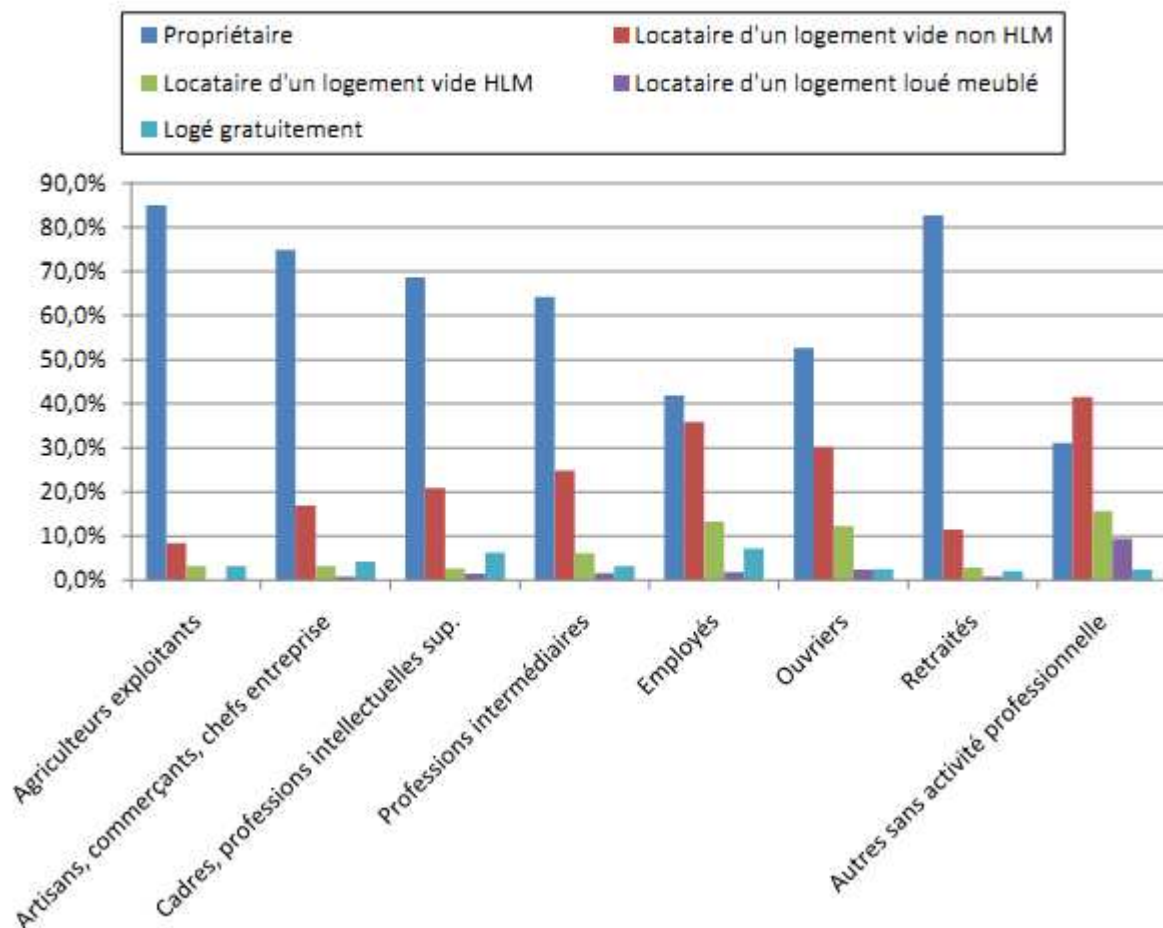


Source: INSEE

- + de 80% des déplacements domicile-travail se font en véhicule motorisé
- + de 60% de ces déplacements sont extra-communaux

Constat: problème du coûts des transports et distances de déplacements

Statut d'occupation des logements en fonction de la CSP en 2007



- Essentiellement des propriétaires (agriculteurs, cadres, artisans, retraités)
- Mais employés, ouvriers et sans activité professionnelle se retrouvent plus largement dans le locatif

Source: INSEE

Les points clés de l'emploi

- **Tulle, principal bassin d'emplois**
- **Une répartition éclatée des ZA**
- **Une très forte part des déplacements domicile-travail en véhicule personnel**
- **Des CSP avec un accès différent au logement**

Nombre de logements en 1999	Nombre de logements en 2007	Evolution
22 189	23 951	+ 1 762 (8%)

Source: INSEE

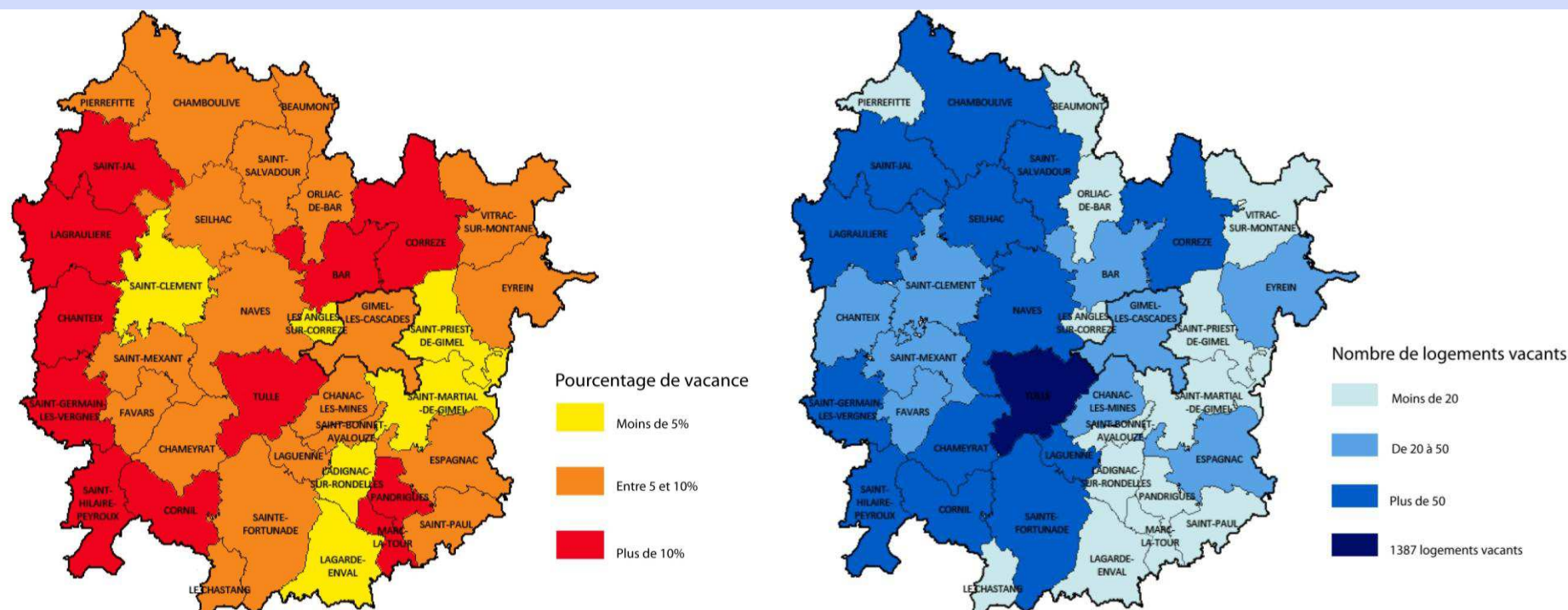
Construction principalement localisée sur les bourgs structurants et les communes d'accueil.

	Tulle	CC Tulle et Cœur de Corrèze	Limousin	France métropolitaine
Pourcentage de logements vacants	14%	11%	9%	6%

Source: INSEE

La vacance constitue un réel enjeu du PLH.

Un travail important devra être mené afin de favoriser la revalorisation du parc vacant

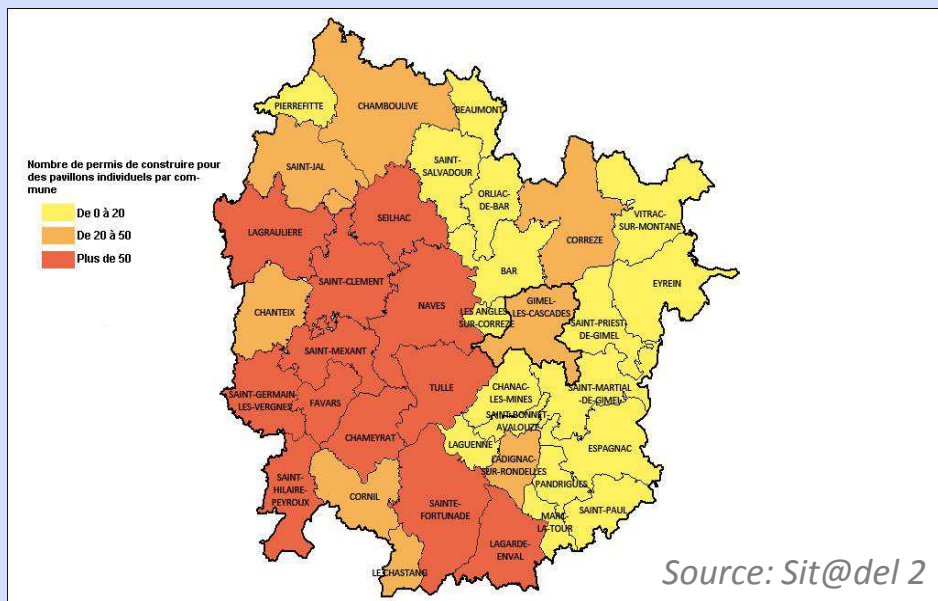
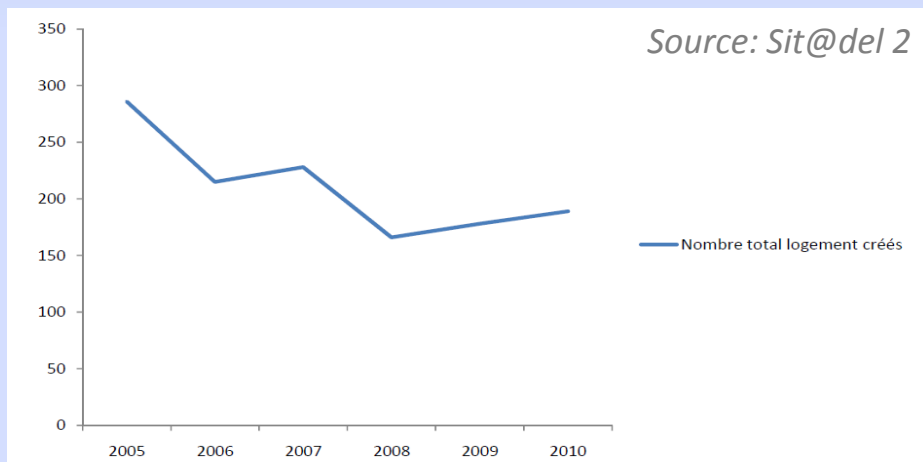


Source: INSEE

Répartition inégale de la vacance: disparités Est/Ouest:

Le nombre et le pourcentage de logements vacants sont plus importants dans la partie Ouest du territoire.

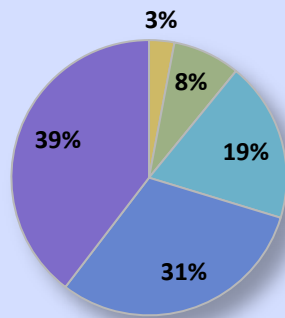
Production de logements



- Stabilisation de la production globale de logement
- Construction plus active dans l'ouest du territoire et le long des axe de circulation
- Progression de la construction de maisons individuelles dans les communes d'accueil, ralentissement sur le pôle urbain
- Plusieurs projet mis en place dans le secteur public
 - Eco-lotissement (Fages)
 - Résidences Senior à Saint Hilaire Peyroux
 - ...

Répartition du parc de logement par taille sur la communauté de commune en 2007

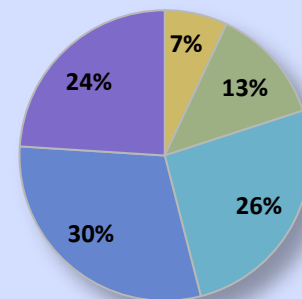
- Rés princ 1 pièce
- Rés princ 2 pièces
- Rés princ 3 pièces
- Rés princ 4 pièces
- Rés princ 5 pièces ou plus



Source: INSEE

Répartition du parc de logement par taille sur Tulle en 2007

- Rés princ 1 pièce
- Rés princ 2 pièces
- Rés princ 3 pièces
- Rés princ 4 pièces
- Rés princ 5 pièces ou plus



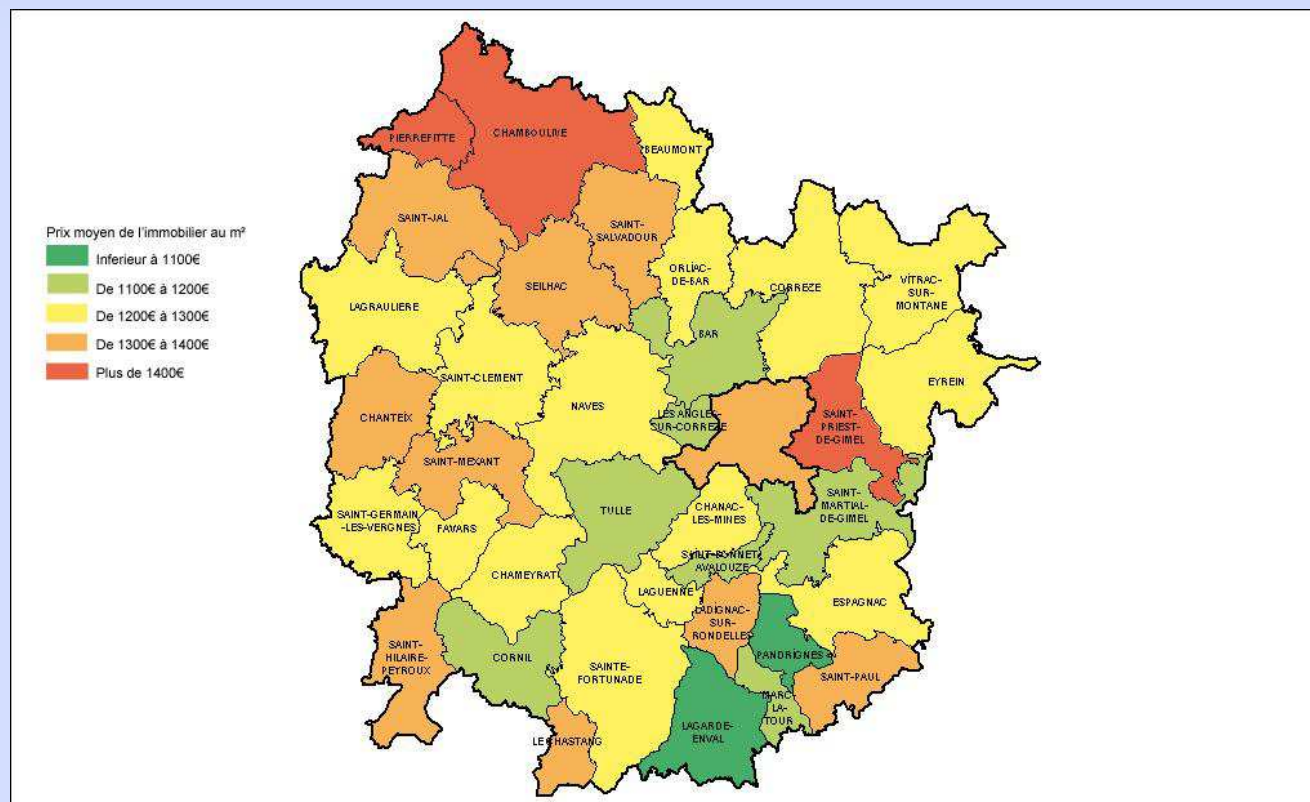
Source: INSEE

Le parc de la communauté de communes est principalement composé de grands logements (70% de T4 et T5).

Le parc de Tulle est plus varié.

- Enjeux:
- Résoudre le problème de la vacance
 - Proposer des logements plus adaptés au desserrement des ménages
 - Limiter la consommation d'espace par l'urbanisation

Prix des logements



Carte des prix moyens au m² de l'immobilier en 2011. Source: meilleursagent.com et bases notariales

- Un marché de l'accession à la propriété globalement détendu
- Marché locatif dynamique

Réhabilitation des logements

Les OPAH

	OPAH Quartier Ouest	OPAH Centre Ancien	OPAH RR
Propriétaire Bailleur	223	305	35
Propriétaire Occupant	35	66	210
Total	258	371	245
Logement Vacant	116	184	27

Source: ANAH

Les orientations actuelles de l'ANAH

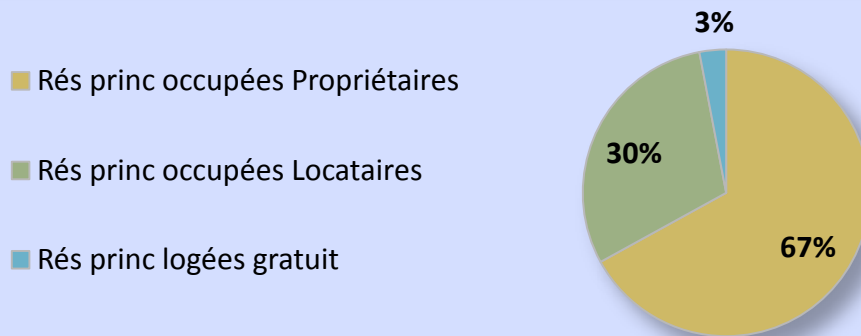
- ▶ En priorité, propriétaires occupants modestes
- ▶ Réhabilitations énergétiques
- ▶ Habitat indigne ou très dégradé

Les subventions de l'ANRU

La participation de la région

- ▶ Aides directes aux travaux dans le cadre du PRIG (près de 300 000€ pour l'année 2010)

Répartition du parc de logement par type d'occupation sur la Communauté de Communes en 2007



Source: INSEE

Le parc locatif représente 30% du parc total. Il est majoritairement localisé sur Tulle

Tulle accueille autant de propriétaires que de locataires.

Les communes d'accueil et bourgs structurants accueillent une faible part de locataires et se destinent principalement aux propriétaires en maisons individuelles.

Le parc locatif social

	Nombre de logements sociaux
Communes d'accueil	213
Bourgs structurants	279
Tulle	1230
Total	1722

Source: ADIL au 01/01/2011

Le parc locatif social est principalement situé sur Tulle. Les autres communes accueillent un faible nombre de logements locatifs sociaux, excepté Laguenne (89) et Seilhac (67).

Le parc est composé de:

72% de logements collectifs, 28% de logements individuels. Les logements collectifs sont localisés sur Tulle, les logements individuels sur les bourgs structurants et les communes d'accueil.

44% de T4, 28% de T3, 9% de T2 => des logements relativement grands

La demande locative social

	Nombre demandes de locatif social
Communes d'accueil	57
Bourgs structurants	54
Tulle	264
Total	375

Source: ADIL au 01/01/2011

La demande est toujours beaucoup plus importante sur Tulle.

Sur les bourgs structurants, les demandes sont principalement sur les communes de Laguenne (20), Sainte-Fortunade (11) et Seilhac (10).

Sur les communes d'accueil, la demande est diffuse sur l'ensemble des communes, avec une demande plus importante sur Saint-Priest de Gimel (10).

Ces demandeurs recherchent:

Pour 32% un logement collectif, pour 18% un individuel, 50% sont indifférents

Pour 25% un T4, pour 36% un T3, pour 27% un T2 => des logements plus petits que ceux qui composent le parc actuel.

Hébergements et logements adaptés

Hébergement d'urgence :

- 1 place d'hébergement d'urgence au CHRS Le Roc
- 1 place au FJT de Tulle
- Des chambres d'hôtels à Tulle au Bon Accueil
- Nombre de places accordé suffisant
- Places mal adaptées à la demande

Hébergement d'insertion :

- 19 places avec différents styles de structures (regroupé, éclaté)
- > Offre adaptée à la demande

Aides et hébergements pour personnes âgées

30% de la population retraitée sur la communauté de commune de Tulle

→ 83% propriétaires

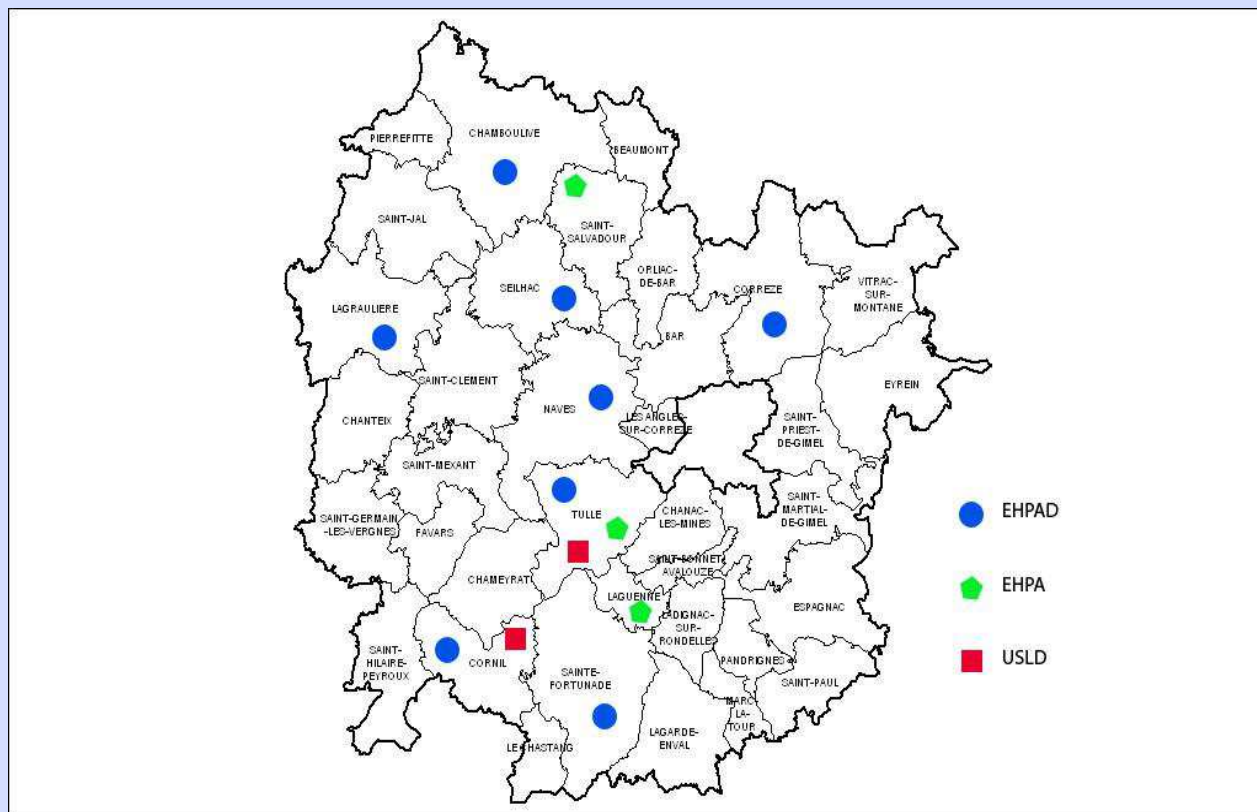
→ 90% d'une maison → maisons isolées, anciennes, insalubres, qui demandent de l'entretien, consomment beaucoup d'énergie et coûtent cher

► 8 EHPAD: pour les personnes ne pouvant pas être autonomes

► 3 EHPA pour les personnes âgées qui peuvent être autonomes mais où le fait de vivre seules peut s'avérer dangereux.

► 2 USLD

» Principale aide pour accéder à ces établissements : l'A.P.A. (Allocation Personnalisée d'Autonomie)



Aides et hébergements pour personnes âgées

Aides au domicile :

- Téléassistance
- Aides ménagères

Problèmes :

- Des personnes isolées, vivant dans des bâtiments trop grands, insalubres ou encore trop écartés des services publics.
- Les personnes âgées veulent de moins en moins aller en maisons de retraite car elles se sentent mises à l'écart. Cependant, il y a une demande croissante de logements semi-collectifs adaptés (Ex :Espagnac).

Objectifs :

- prolonger le maintien à domicile en zone rurale pour les personnes à mobilité réduite
- lutter contre l'inconfort voire l'insalubrité des bâtiments.
- proposer des logements adaptés, répondant aux attentes des personnes âgées

Les gens du voyage

- 7 terrains familiaux
- 1 habitat adapté
- Projet: construction d'une aire d'accueil.

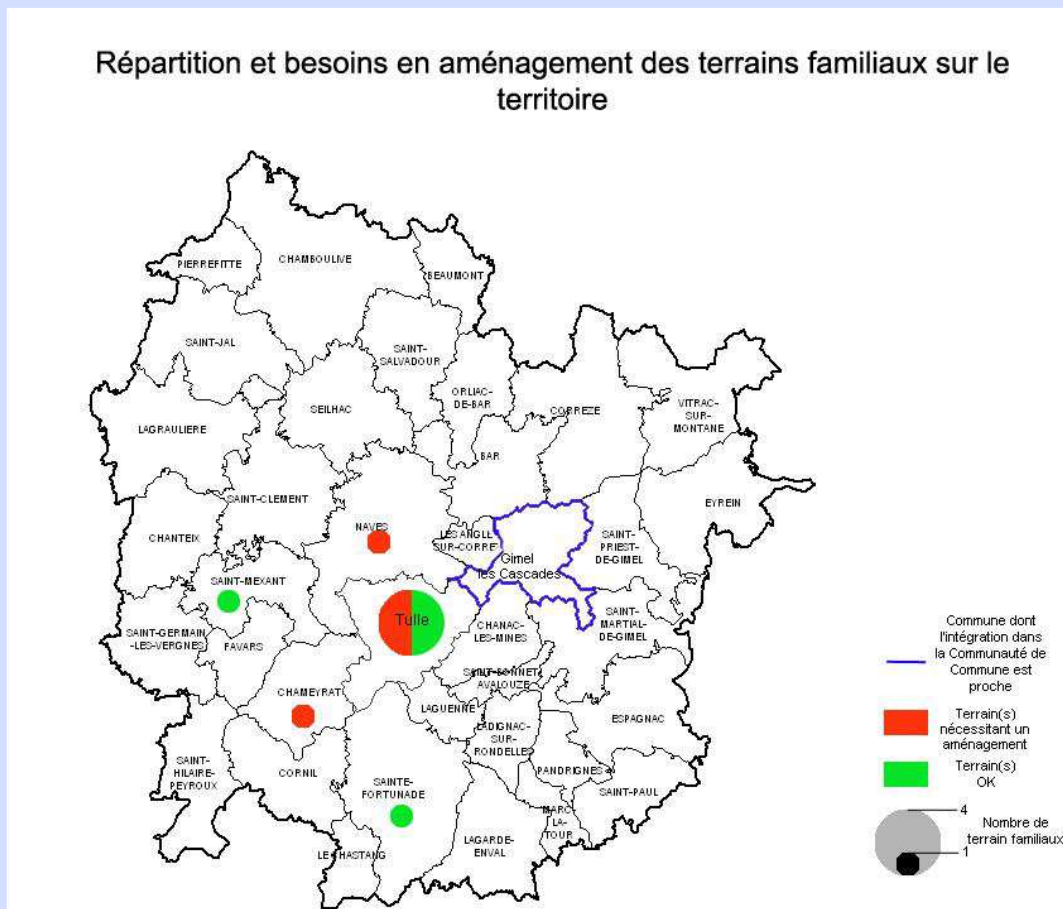
→ offre en terrains adaptés suffisante

Problèmes:

- Terrains familiaux insalubres, mal équipés en réseaux électriques ou en raccordement à l'eau potable

- Demande forte en habitat adapté

- Plus de 50% du financement lors de construction en dur pour les gens du voyage est consacré au raccordement en eau potable et électricité



Source : DDT Corrèze

Hébergement pour les jeunes

■ Actifs ayant un emploi

■ Chômeurs

■ Elèves, étudiants,
stagiaires

Part des 15-24 ans → 11% de la population

Logements étudiants:

- Lycée Edmond Perrier, l'école de gendarmerie ont des logements pour leurs étudiants. *Source : INSEE*

- Le parc locatif semblent pouvoir répondre à la demande de logements

Problèmes:

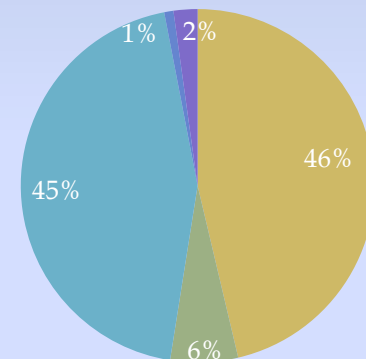
- Les étudiants en BTS Agricole du Lycée de Naves ont des problèmes pour se loger

- Foyer d'hébergement du CFA industrie fermé → besoin de logements supplémentaires à loyer modéré

- Absence de logements « adaptés » hors de Tulle → besoin de logements à proximité des bassins d'emplois et des centres de formation

→ De nombreux jeunes obligés de refuser un emploi/stage faute de logement à proximité de moyens de transport

Objectif: Trouver des solutions pour lutter contre les difficultés des jeunes à travailler à l'extérieur de Tulle (diminuer les frais de transport et donc améliorer leur pouvoir d'achat)



Hébergement pour les jeunes

FJT de Tulle:

- 53 appartements - 40% des jeunes venant d'ailleurs
- Proposition de location d'appartements pour un mois renouvelable à bas prix.

► Vise une catégorie jeunes, avec emploi ou étant en apprentissage /Stage avec des ressources minimales

- Propose des logements de transitions avec un accompagnement social et aides diverses.
- Fait connaître le territoire et les activités aux jeunes afin de les intégrer et de les fixer en Corrèze.
- Permet d'attirer une population jeune sur la CCTCC

Problème: logements complets, manque de place

Enjeux:

- Développer l'offre de logements pour les jeunes souhaitant venir sur le bassin de la CCTCC
- Trouver des solutions aux différentes attentes des jeunes apprentis

Qualité environnementale

La loi grenelle

► Construction

Fin 2012: Tous les permis de construire déposés seront assujettis à la norme bâtiment basse consommation

2020: Toutes les constructions neuves seront soumises à la norme «énergie positive »

► Bâti existant

2020: Rénovation énergétique de l'ensemble des logements sociaux en commençant par les 800 000 logements les plus énergivores

► Prêts à taux zéro

Les éco subvention de l'ANAH

► Financement des travaux jusqu'à 35%

► Action depuis 2006

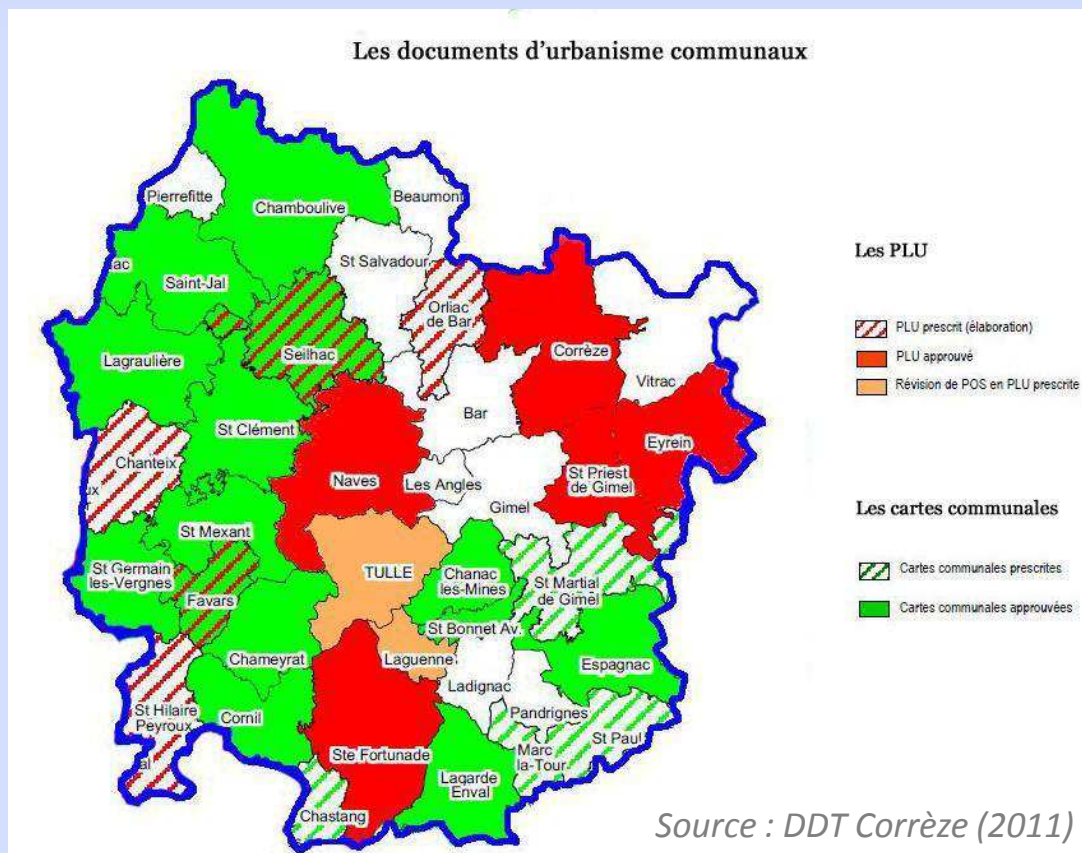
	Logements subventionnés
Tulle	79
Bourgs Structurants	24
Commune d'accueil	53

Source : ANAH

Les points clés de l'habitat

- Une augmentation de 8% de logements entre 1999 et 2007, parallèlement la vacance de la CCTCC s'élève à 11% (14% pour Tulle)
- Les hébergements d'urgence et d'insertion répondant à la demande (mais mal adaptée à la demande pour les hébergements d'urgence)
- Action efficace dans la réhabilitation de logement, lutte contre l'insalubrité à toute les échelles
- Tendance à la stabilisation du nombre global de construction de nouveaux logements. Distinction notable entre l'est et l'ouest du territoire en terme de nombre de constructions.
- Un besoin d'améliorer le confort des personnes âgées
- Une volonté d'intégration des nomades sédentarisés
- Manque de logements adaptés pour les jeunes

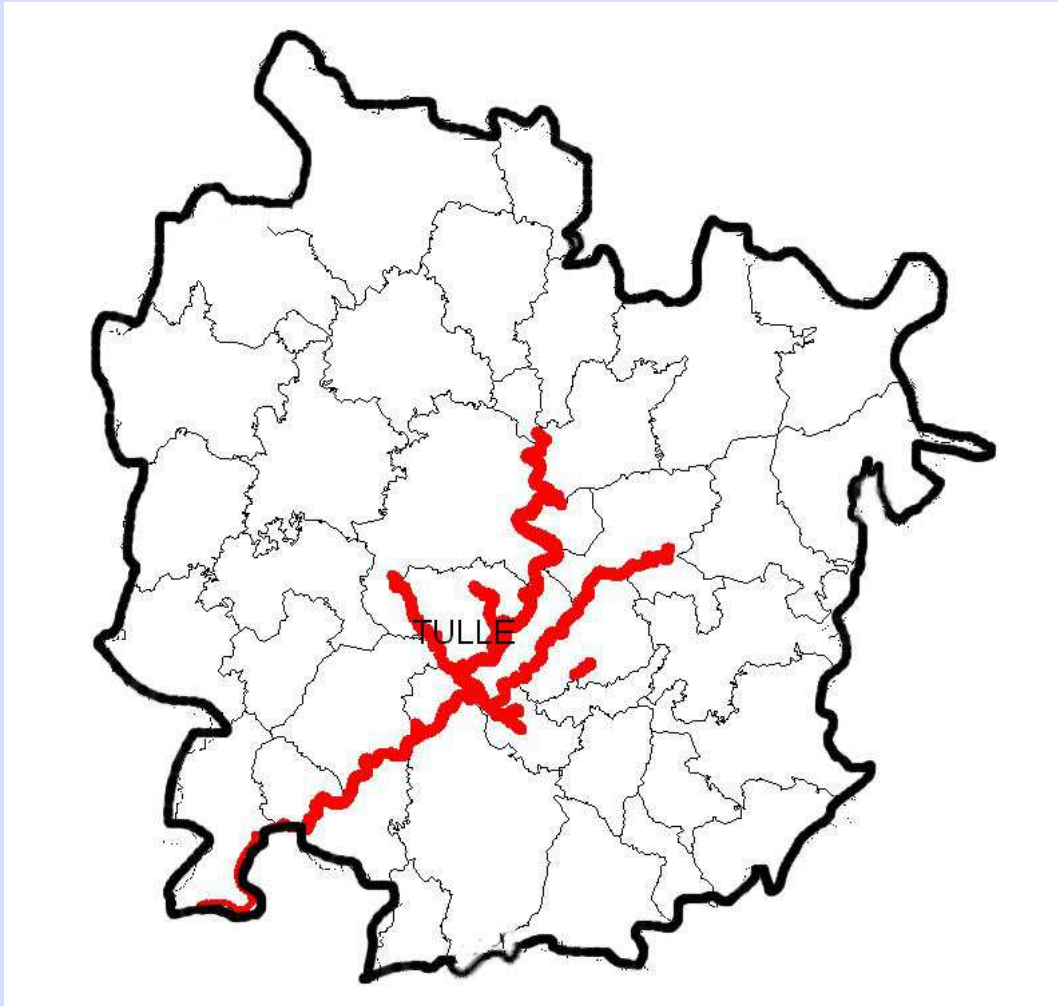
Les documents d'urbanisme



	PLU			Carte communale		Pas de document d'urbanisme
	Approuvé	Révision de POS en PLU	Prescrit (élaboration)	Approuvée	Prescrites	
Nombre de communes	5	2	5	14	4	9

Les contraintes

- Les risques naturels



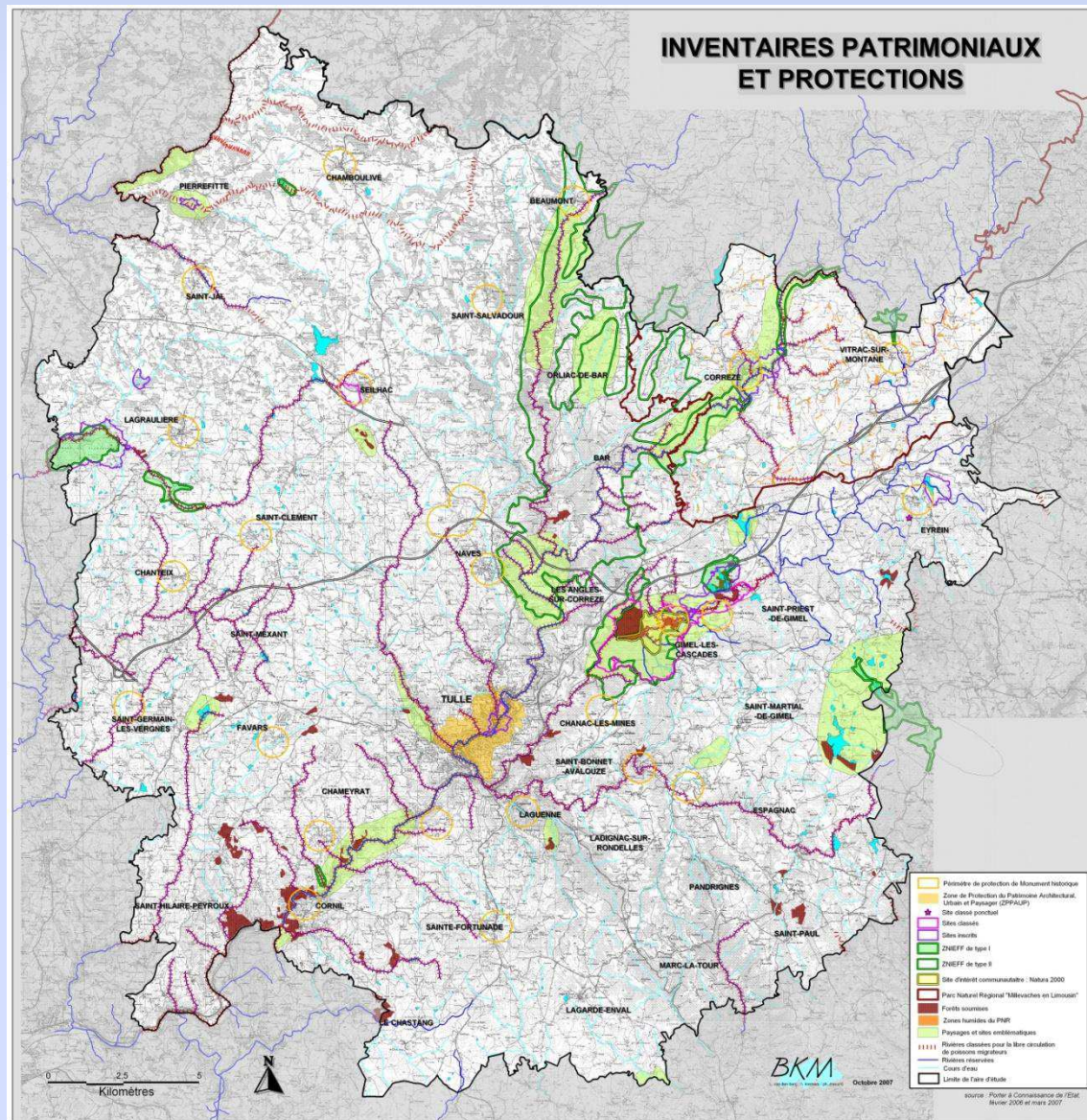
**Tulle et Laguenne sont
les communes les plus
concernées par le PPRI**

Source : Document Départemental des Risques Majeurs

• Patrimoine et protections

-  Périmètre de protection de Monument historique
-  Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
-  Site classé ponctuel
-  Sites classés
-  Sites inscrits
-  ZNIEFF de type I
-  ZNIEFF de type II
-  Site d'intérêt communautaire : Natura 2000
-  Parc Naturel Régional "Millevaches en Limousin"
-  Forêts soumises
-  Zones humides du PNR
-  Paysages et sites emblématiques
-  Rivières classées pour la libre circulation de poissons migrateurs
-  Rivières réservées
-  Cours d'eau
-  Limite de l'aire d'étude

Source : SCot Pays de Tulle



Le monde agricole

	1988	2000	2007
Consommation d'espace	239 742	233 681	234 680
Taille moyenne	51,2	64,1	71
Nombre d'exploitation	10 697	6557	4950
Nombre d'actif dans l'agriculture (chef d'exploitation et famille active sur les exploitations)	32 216	19 614	6489

Source : Agreste, INSEE, DRAAF

- Consommation de l'espace stable.
- Diminution du nombre d'exploitations agricoles et agrandissement des parcelles.
- Chute du nombre d'actifs dans l'agriculture.
- Age moyen des exploitants supérieur à 50 ans.

Enjeux:

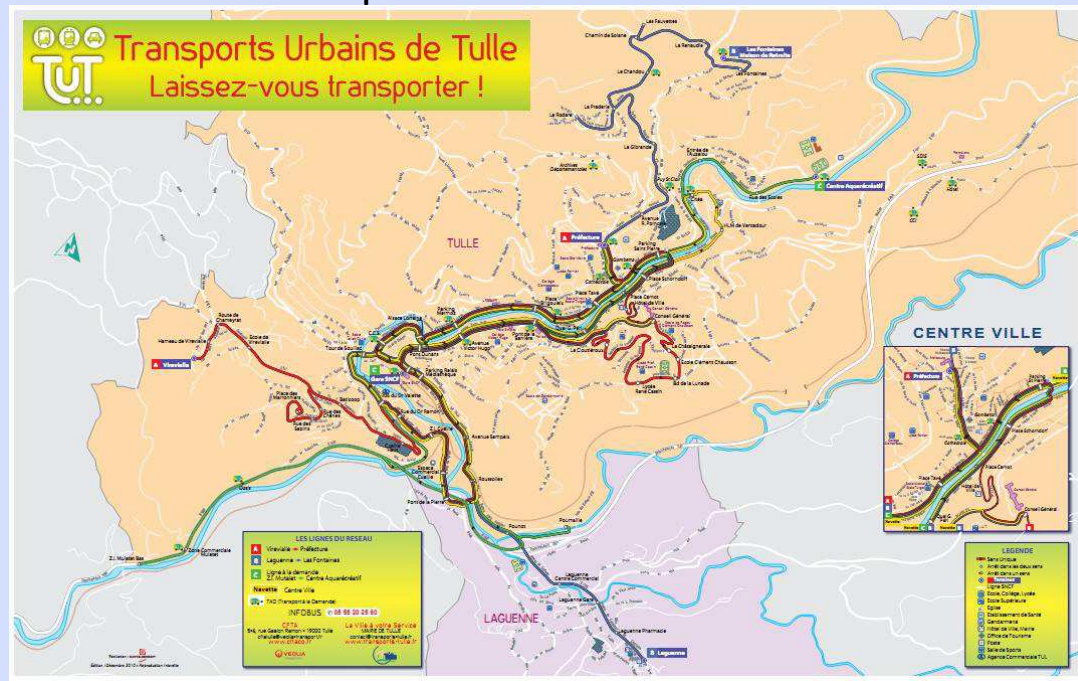
- Le devenir des exploitations et du foncier agricole: reprise par des agriculteurs?
- Le devenir du bâti?

Articulation habitat/déplacement

« Promouvoir une mobilité durable »

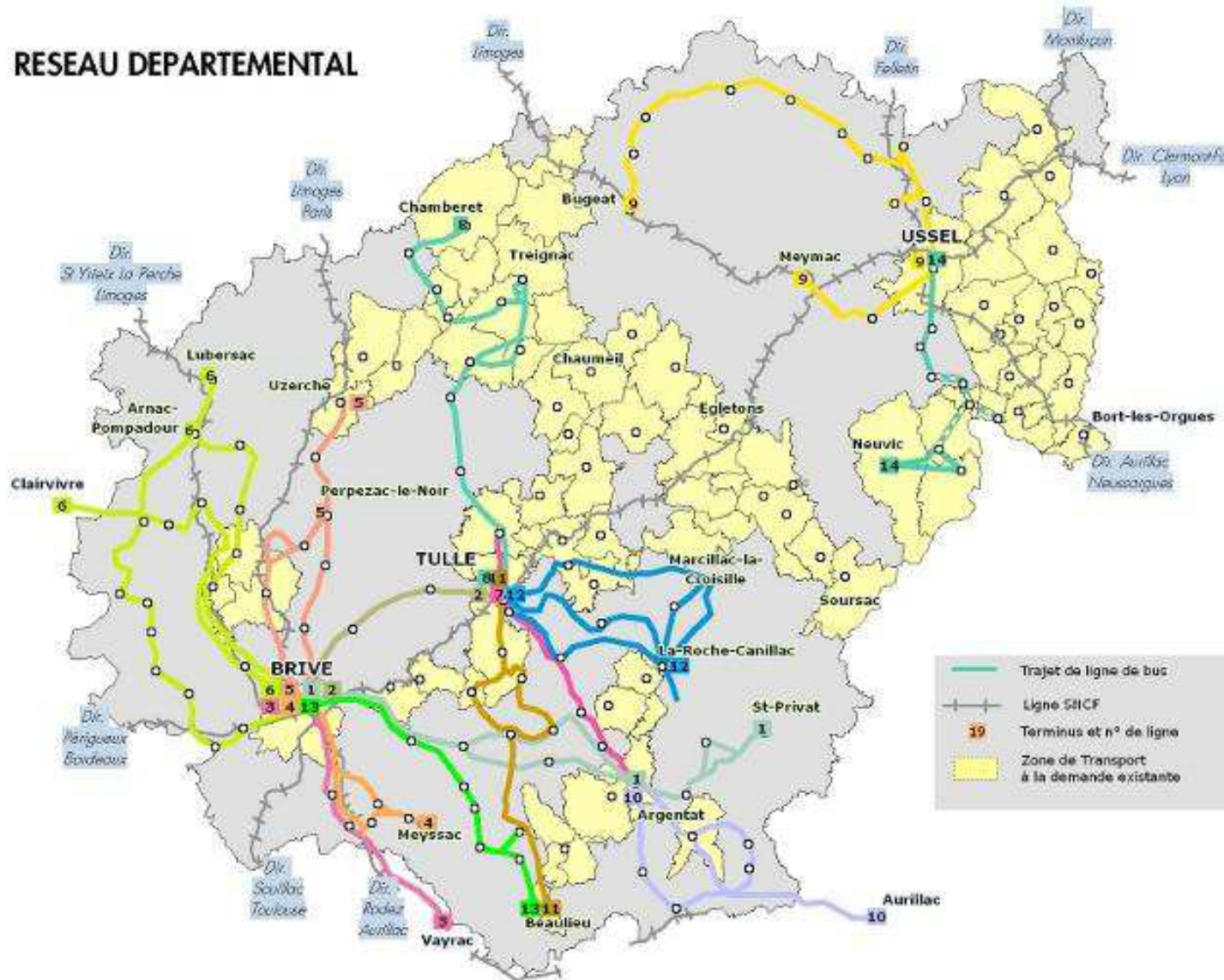
Rappel :

- Plus de 80% des déplacements domicile/travail se font en voiture, camion, fourgonnette.
- Seulement 3% de ces déplacements se font par le biais de transports en commun.
- Plus de 60% des déplacements sont extra-communaux



Source : TUT

RESEAU DEPARTEMENTAL



Les points clés

- Le niveau de chaque commune en termes de documents d'urbanisme est très inégal.
- Le territoire est peu contraignant sur le plan des risques naturels (à l'exception de Tulle et Laguenne).
- Existence de prescription concernant le patrimoine historique et naturel
- Diminution du nombre d'exploitations agricole
- La population effectue la majeure partie des déplacements domicile/travail grâce à leur véhicule personnel.

Enjeux :

- => Développer l'offre en Transport en commun (notamment aux heures d'embauches)
- => Limiter l'utilisation des véhicules personnels (covoiturage...)
- => Renforcer l'attractivité des bourgs structurants (commerce de proximité) afin de limiter les déplacements.
- => Réfléchir sur le devenir des exploitations agricoles, y compris le bâti.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Programme Local de l'Habitat :

*Communauté de Communes de Tulle et Cœur
de Corrèze*

Compte-Rendu du déroulement du stage

Tuteur : *Mr Didier Boutet*

*Margary François
Mari Florian
Poincloux Fabien
Szewe Cyril
Tranchant Vincent
Verhey Mathias*

Document réalisé par :



MARGARY François
MARI Florian
POINCLOUX Fabien
SZEWE Cyril
TRANCHANT Vincent
VERHEYE Mathias

Introduction

La quatrième année au Département Aménagement de Polytech'Tours se termine par un stage de groupe. Ce stage est l'occasion d'une première approche concrète de l'aménagement du territoire dans le monde professionnel. De ce fait, les apports de ce stage sont considérables, tant sur le point des domaines étudiés, de la réflexion sur les problèmes rencontrés, la prise de contact avec les acteurs locaux, etc.

Notre groupe, constitué de MARGARY François, MARI Florian, POINCLOUX Fabien, SZEWE Cyril, TRANCHANT Vincent et VERHEYE Mathias, était dans un premier temps attiré par un stage plus axé vers la réalisation de projets dans un contexte urbain; sans doute à cause de son aspect très concret, facilement visualisable. N'ayant pas obtenu un stage dans ce domaine, notre choix s'est donc vu être un choix par défaut. L'attribution de ce stage a donc tout d'abord été une surprise car il ne correspondait pas à nos attentes en terme de contenu et nous semblait beaucoup moins concret : un Programme Local de l'Habitat. Nous ne connaissions que très brièvement ce dispositif stratégique qui permet de définir un programme d'action dans le domaine de l'habitat. Il en était de même pour le territoire sur lequel nous allions devoir le réaliser : l'énoncé de la Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze nous paraissait énigmatique. Finalement, s'engager dans quelque chose que nous connaissions peu ne pouvait que nous enrichir sur le plan des connaissances et des expériences personnelles ; ainsi, ce que nous avons pu en retirer n'en fut que plus grand.

Ce document ne fait pas un résumé du PLH que nous avons réalisé, mais il vient étayer celui-ci. Ce rapport est le compte-rendu du déroulement du stage. Il comprend notre démarche, les contacts que nous avons pu avoir avec les acteurs locaux, les problèmes rencontrés ainsi que les solutions que nous y avons apportées, nos impressions et ce que nous avons retiré de ce stage.

Le rapport se compose de plusieurs parties. La première fait la présentation de l'organisme pour lequel nous avons accompli cette mission : la Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze. La seconde partie fait état du déroulement du stage en fonction des différentes phases de la mission et décline principalement notre démarche et nos impressions. Enfin, la dernière partie fait le bilan du stage : résumé des conclusions du PLH et son avenir sur le territoire de la CCTCC, nos impressions générales sur la mission ainsi que sur la vie en Corrèze et enfin les perspectives de ce stage dans notre formation et dans nos projets professionnels.

Sommaire

Introduction	3
I. La Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze et son territoire	5
II. Déroulement du stage.....	6
A. Prise de contact.....	8
B. Etape 1 : phase « Diagnostic ».....	9
C. Etape 2 : phase « Enjeux et Orientations »	11
D. Etape 3 : phase « Programme d’actions »	13
III. Bilan.....	14
ANNEXE : Note de cadrage du stage de groupe.....	15

I. La Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze et son territoire

La Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze est née en 1993 de la nécessité d'accompagner la reconversion des entreprises d'armement et de la volonté de redresser la courbe démographique. Elle a pour but d'associer les communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Pour cela, elle s'est dotée d'une fiscalité propre et a voté en décembre 2001 le passage en taxe professionnelle unique.

A sa création, la Communauté de Communes du Pays de Tulle regroupait 12 communes autour de Tulle, sa ville centre. Aujourd'hui, elle rassemble 36 communes et compte plus de 44 000 habitants.

La Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze s'est dotée de compétences en matière :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Elaboration d'un Agenda 21
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Tourisme
- Sport
- Culture
- Actions sociales
- Collecte et traitement des ordures ménagères

Cependant la communauté de communes n'exerce pas l'intégralité de la compétence mais seulement les actions d'intérêt communautaire défini dans ses statuts.

Les statuts de la CCTCC précisent la ligne de partage au sein d'une compétence entre les domaines d'actions transférés par les communes à la communauté de communes et ceux qui demeurent au niveau communal.

La CCTCC a mis en place en 2005 son premier PLH. Ce document fut cependant adopté à reculons, la communauté de communes se plaignant de la qualité du travail du bureau d'études qui en était chargé.

Un PLH n'étant valide seulement pour une durée de 6 ans, la CCTCC a en 2011 décidé de renouveler son PLH. Néanmoins, le bureau d'études chargé de la réalisation de ce document fit faillite en plein milieu de l'élaboration du document. Ainsi la CCTCC a finalement choisi de nous accueillir en tant que stagiaire pour étayer et terminer la réalisation de son second programme local de l'habitat.

Nous ne connaissions ce type de structure (communauté de communes) qu'en théorie grâce à notre formation ou par les actions réalisées par celle-ci sur nos lieux de résidence respectifs. La communauté de communes est encore une entité mal connue du public. C'est pourquoi nous avons apprécié faire partie de cette structure et constater son importance pour un territoire. La délégation de compétences au niveau communautaire permet un développement plus raisonné du territoire ; le PLH en est un exemple. De plus, étant attiré dans un premier temps par le milieu urbain et bien que nous ayons constaté l'importance de la ruralité de ce territoire, le territoire de la CCTCC est un bon compromis de par sa taille (poids démographique et étendue géographique). Il était donc vraiment intéressant de travailler à cette échelle.

II. Déroulement du stage

Notre mission était définie par un note de cadrage transmise à la CCTCC par Polytech'Tours (cf. annexe).

Intitulé du stage : Diagnostic, enjeux et objectifs. Programme d'actions en cohérence avec le SCoT.

Nous devons réaliser le PLH de la CCTCC pour la période 2012-2016. Notre travail portait sur les trois phases d'un PLH : diagnostic, enjeux et orientations, programme d'actions.

Rappel : Définition d'un PLH

Le programme local de l'habitat (PLH) est, en France, le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Le PLH est l'échelon pertinent retenu par la loi pour la programmation et l'évaluation de l'Habitat. Il comprend 3 grandes parties :

- le diagnostic,
- l'énoncé des principes et des objectifs,
- le programme d'actions.

L'objectif d'un PLH est d'indiquer les moyens fonciers prévus par les communes ou les EPCI, compétents en matière d'urbanisme, pour parvenir aux objectifs et principes fixés. Les objectifs du PLH prennent en compte les options d'aménagement du SCOT et en particulier l'équilibre des logements sociaux sur une commune.

Il fixe des objectifs et des principes visant à :

- dresser et mettre à jour l'état des lieux du parc de logements existant (privé et public) ;
- produire une politique cohérente répondant quantitativement et qualitativement aux besoins en logements, en assurant une offre de logement équilibrée et diversifiée entre les communes et entre les quartiers d'une même zone ; il doit définir les solutions adaptées à chaque composante de son territoire ;
- décider, mettre en œuvre et évaluer des actions de renouvellement urbain et maîtrise foncière (pour notamment limiter la périurbanisation et ses effets négatifs en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels, d'imperméabilisation des sols, de fragmentation écopaysagère, et de routes et émissions de gaz à effet de serre, conformément aux objectifs des PDD et le cas échéant des Agenda 21 ou du Grenelle de l'environnement) ;
- ...pour tous les types d'habitat, mais avec un objectif transversal de mixité sociale, en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI).
- ...pour une période d'au moins 5 ans (généralement six ans, à l'échéance desquels il est révisé).

A. Prise de contact

Nous sommes tous arrivé au logement qui nous était attribué quelques jours avant la date de début du stage. Nous avons donc profité de ces quelques journées pour nous familiariser un peu avec le territoire et la ville de Tulle, et y découvrir par nous même ses particularités.

Bien que travaillant pour le compte de la CCTCC, nous disposions de bureaux dans les locaux de la Direction Départementale des Territoires à la cité administrative Jean Montalat dans le centre de Tulle. Nous avons rencontré le premier jour les personnes qui allaient suivre de près notre travail : GENET Jérôme (chargé de mission habitat à la CCTCC et premier maître de stage), BOURGIGNON Véronique (chargée d'étude du service planification et logement à la DDT 19 et second maître de stage) et TOMANN Daniel (chef d'unité de la section habitat à la DDT 19). Après une brève présentation de chacun des membres du groupe, nos responsables nous ont expliqué notre mission : nous nous sommes rendu compte que le vocabulaire stratégique concernant le PLH nous était peu familier. En effet, malgré les cours suivis à Polytech'Tours, de nombreuses notions nous étaient inconnues : notamment des sigles, des documents spécifiques et encore des institutions. Ainsi, la première semaine de stage a été consacrée à la prise de connaissance des définitions, règles, lois, déroulement et organisation d'un Programme Local de l'Habitat. Ce travail a été assez fastidieux mais il nous a permis de mieux nous approprier le sujet grâce à la lecture de documents tels que le PLH de Brive-la-Gaillarde, le Porter à Connaissance de l'Etat ou encore le PLH en 10 questions.

En parallèle de l'appropriation de connaissances techniques, nous devions aussi nous approprier le lieu géographique. Aucun d'entre nous n'était déjà allé en Corrèze, la ville de Tulle et le territoire de la CCTCC nous étaient par conséquent inconnus. Pour nous aider à mieux connaître le territoire, nous avons donc pris connaissance de différents documents concernant la CCTCC et le département, avec en priorité le SCoT du Pays de Tulle réalisé en 2006. Ces documents et les données statistiques qu'ils comprennent nous ont aidé à mieux cerner les caractéristiques sociales, organisationnelles et fonctionnelles du territoire.

A la fin de cette première semaine, nous avons pu mettre en commun ce que nous avons assimilé et nous avons pu nous positionner par rapport au sujet.

B. Etape 1 : phase « Diagnostic »

A partir de la deuxième semaine, nous commençons à nous sentir plus à l'aise avec le territoire et le sujet en lui-même. Nous avons donc commencé la partie pratique, c'est-à-dire la première étape du PLH : le diagnostic. Pour cela, nous avons listé l'ensemble des thèmes qu'englobe un PLH. La liste finale obtenue a été :

- Analyse démographique (1)
- Analyse du marché du logement (2)
- Documents d'urbanismes, analyse foncière (3)
- Emploi et déplacements domicile-travail (4)
- Usage et qualité des transports (5)
- Qualité environnementale, patrimoine et paysage (6)
- Gens du voyage (7)
- Volet social, HLM et aides (8)
- Volet populations jeunes (9)
- Volet Logement, qualité de l'habitat et vacance (10)

Une réunion a permis à l'ensemble des membres du groupe de se positionner sur 4 thèmes, avec au maximum 3 personnes travaillant sur un même thème. La répartition thématique finale obtenue a été :

- MARGARY François : thèmes 1, 3, 4 et 10.
- MARI Florian : 1, 4, 5 et 6.
- POINCLOUX Fabien : 4, 7, 8 et 9.
- SZEWE Cyril : 2, 5, 6 et 10.
- TRANCHANT Vincent : 2, 7, 8 et 10.
- VERHEYE Mathias : 2, 3, 8 et 9.

A la suite de l'attribution de ces thèmes, nous avons procédé à l'attribution des locaux. Nous disposons en effet de 3 bureaux situés au même étage, et nous avons donc décidé de nous répartir en 3 groupes de 2, chaque bureau se tournant en priorité vers les thèmes communs de ses 2 membres :

- Bureau 1 : MARGARY François et MARI Florian : thèmes 1 et 4.
- Bureau 2 : POINCLOUX Fabien et TRANCHANT Vincent : thèmes 7 et 8.
- Bureau 3 : SZEWE Cyril et VERHEYE Mathias : thème 2.

Grace à cette méthode nous avons pu effectuer un travail efficace et très productif. Les semaines suivantes ont donc consisté à la collection et au classement de données, telles que les données INSEE ou les données SITADEL. Nous nous sommes aussi inspirés du précédent PLH de la CCTCC qui ne fut pas à la hauteur des espérances du territoire et qui nous a étonnés par sa faible qualité pour un travail de bureau d'études. Non seulement le document dans sa présentation était décevant, mais il nous est aussi ressorti une impression de méconnaissance du territoire. Enfin, nous nous sommes basé sur un diagnostic réalisé par un bureau d'études qui a fait faillite et qui devait servir à l'élaboration de ce PLH. Ce dernier document a été un guide majeur auquel nous avons

largement apporté notre contribution notamment en ce qui concerne le volets emploi et protection de l'environnement précédemment inexistants.

La partie 'Diagnostic' a été la plus longue du stage puisqu'elle a été l'objet principal du travail durant 8 semaines. Ce fut la partie la moins captivante de notre point de vue car consistant uniquement en la récupération de données et l'organisation de ces dernières pour la mise en page. De plus, c'est un exercice que nous avons de nombreuses fois réalisé au cours de notre formation pour différents projets. Mais c'était la première fois que nous réalisions un travail d'une telle ampleur. Les seuls réels travaux effectués furent les conclusions tirées de ces analyses de données ainsi que les rencontres effectuées sur le terrain, qui ont été très bénéfiques afin de tirer affaire des opinions et analyses des professionnels du secteur. De plus, nous avons dû faire face à la difficulté de valider le document notamment en raison des lacunes en termes de données dans quelques parties. La difficulté de réaliser un document de type PLH en 12 semaines au lieu de plus d'un an normalement s'est fait ressentir dans les recherches et les acquisitions d'informations auprès des acteurs du territoire, notamment auprès du Conseil Général, malgré de nombreuses relances. Mais ce sont principalement les données demandées auprès du CPIE concernant la qualité environnementale des logements qui nous ont fait défaut. Dans le même sens, nous avons réalisé et adressé un questionnaire à l'ensemble des 37 communes constituant la CC Tulle et Cœur de Corrèze dans le but d'actualiser et rafraîchir les données qui étaient en notre possession, ou d'avoir l'avis de la commune sur certaines questions. Au final, sur les 37 communes, aucune ne nous a répondu.

Nous avons donc découvert ensemble le travail difficile de récupération d'information. Etant au sein des locaux de la DDT, de nombreuses sources d'informations étaient à proximité mais les acteurs étaient souvent en réunion, congé, ou tout simplement absent de leur bureau. La durée du stage ne fut pas suffisante pour permettre la récupération de certaines informations (soit pour des raisons de temps ou d'accord hiérarchique).

En ce qui concerne l'organisation et le suivi du travail, nous organisions à raison d'au moins une fois par semaine une réunion regroupant l'ensemble du groupe, Jérôme GENET, Véronique BOURGUIGNON ; et à laquelle venait parfois se joindre Daniel TOMANN. Ces réunions étaient l'occasion de faire le bilan sur le travail effectué ainsi que d'établir les nouveaux enjeux de la semaine à venir. Elles permettaient d'être conseillés, relus ou même dirigés vers les bons interlocuteurs. Ces réunions ont été l'un des facteurs moteurs du stage puisqu'elles ont permis de garder un fil directeur à tout moment du stage et de créer une communication facile entre les professionnels et nous, étudiants. Ces comptes-rendus hebdomadaires nous obligeaient à une certaine rigueur dans le travail que nous pensons avoir été un facteur d'avancement.

Cette étape fut plus longue qu'initialement prévu du fait de nombreux remaniements, conséquences de deux présentations du diagnostic en comité de pilotage (fin mai et début juin). C'est aussi le résultat du jeu politique des acteurs locaux qui souhaitait faire transparaître leurs idées dans ce document. Nous avons donc pu constater à quel point l'aménageur dépend des décisions politiques.

C. Etape 2 : phase « Enjeux et Orientations »

A bout de 8 semaines de diagnostic, nous avons établi le profil de la communauté de communes. Nous sommes alors passé à la seconde étape dans l'élaboration du PLH, à savoir la partie 'Enjeux et Orientations'. A l'inverse de la partie 'Diagnostic', cette nouvelle partie s'est voulue nettement plus interactive et plus enrichissante. En effet, nous sommes devenus dès lors de réels professionnels et acteurs du territoire capables de proposer des solutions à la problématique donnée. Nous avons donc réalisé un long travail de réunion afin que chacun propose ses idées qui découlaient des thèmes et des diagnostics effectués. Ainsi, des débats et des réflexions ont été nécessaires afin de réaliser cette seconde partie. Chaque étudiant s'est alors vu doter d'un temps de parole égal aux autres afin de souligner et argumenter ses propositions, qui ont ensuite été soit soutenues soit réfutées par les autres. Au final, ces discussions conduisaient à la rédaction d'idées directrices qui étaient toujours un peu plus développées chaque jour. Ce travail de réunion a été l'occasion pour chacun de s'exprimer, mais aussi de savoir écouter les opinions des autres ainsi que leurs arguments. Pour la bonne cohésion du groupe, chacun a dû à un moment ou à un autre réaliser que son propre avis n'était pas réellement adéquat et que l'avis de la majorité primait. Les réunions ont toujours été prolifiques en matière de nouvelles idées et au final, le groupe a retenu quatre orientations majeures, dans lesquelles 11 objectifs évoqués ont été classés:

- Améliorer la gestion du foncier et du bâti (1)
 - Mettre en œuvre une politique foncière pour maintenir et encadrer la production de logements
 - Atteindre des objectifs quantitatifs et qualitatifs réalisables à atteindre en matière de production de logements
 - Améliorer la gestion de la vacance et tenter de la résorber
 - Enjeu de proximité, rapprocher les publics cibles des lieux d'intérêts (2)
 - Améliorer les conditions de logement des Jeunes/Apprentis
 - Améliorer les conditions de logement des personnes âgées/à mobilité réduite
 - Adapter l'offre aux nouveaux arrivants
 - Amélioration de l'Habitat (3)
 - Lutter contre l'habitat indigne et insalubre
 - Lutter contre l'habitat énergivore et encourager l'utilisation des énergies renouvelables
 - Equilibre social (4)
 - Développer la cohabitation intergénérationnelle
 - Développer une offre adaptée aux ménages modestes, Logements aidés
 - Faciliter l'intégration des gens du voyage et améliorer leur niveau de vie

En fonction des thèmes choisis par chaque étudiant lors de la phase de diagnostic, nous avons procédé au découpage du travail à effectuer par chacun.

- MARGARY François : orientation 1 et 3
- MARI Florian : 1 et 4
- POINCLOUX Fabien : 2 et 4
- SZEWE Cyril : 2 et 3
- TRANCHANT Vincent : 2 et 4
- VERHEYE Mathias : 1 et 2

Le bureau d'études qui nous avait précédés dans la réalisation du PLH avait déjà défini et fait valider les quatre grandes orientations du second programme local de l'habitat de la CCTCC. Ces orientations nous ont semblées satisfaisantes et en accord avec notre diagnostic. Il a cependant fallu nous les approprier et de les préciser, afin de mieux les faire correspondre à notre projet pour le territoire. Nous n'avions à notre disposition uniquement la présentation des orientations qu'avait faites le bureau d'études devant le conseil communautaire et pas le document complet.

Le découpage effectué, chaque thème a été approfondi par groupe de 2 ou 3 étudiants afin d'y dégager les analyses essentielles, les conclusions, et les pistes d'actions. Ainsi, nous avons pu rédiger en 2 semaines les 11 objectifs à réaliser, grâce à un travail assidu et très interactif. Nous nous consultions sans cesse durant la phase de rédaction des orientations et au terme de cette phase, nous nous sommes réunis afin que chacun présente le résultat de son travail pour pouvoir entamer la dernière étape.

Par ailleurs, ne sachant pas si ultérieurement nos fiches actions seraient validées, nous avons choisi de laisser un marge d'action assez large pour le pilotage du PLH. Ainsi, nous avons exprimé notre projet pour le territoire en proposant des pistes d'actions (qui parfois dépassait même le cadre du logement). En outre, certaines déclinaisons des orientations restent assez imprécises, encore par manque de donnée. Nous comptons mettre en place des aides à la rénovation énergétique, mais sans les informations du CPIE, il nous était impossible de calibrer ses aides par rapport aux besoins réels du territoire.

Cependant, cette partie du document n'a pu être validée par le conseil communautaire pendant la période de stage car le diagnostic n'a été validé que le 29 juin. Toutefois, Jérôme GENET nous a approuvés dans nos décisions, nous prouvant que nous ne faisons pas fausse route et que notre travail était cohérent.

D. Etape 3 : phase « Programme d'actions »

De ces objectifs a découlé la dernière partie, à savoir la partie 'Fiches Actions'. En effet, à partir des pistes d'actions retenues lors de la phase 'Orientations', nous avons réfléchi sur le cœur du PLH, c'est-à-dire le réel programme d'action et les instructions qu'il préconise sur les 5 années à venir.

Ce travail a été le plus enrichissant mais aussi le plus important et le plus stressant du stage. C'est sur ce point précis que la communauté de communes nous attendait, c'est-à-dire réfléchir à des actions concrètes à mener sur le territoire d'ici l'horizon 2016. Les deux dernières semaines ont donc été les plus actives du stage. Nous avons dû réfléchir en groupe sur les actions à réaliser, sur la faisabilité des idées, sur les partenaires à envisager ou encore sur le budget à consacrer. En plus de ce travail de réflexion entre nous, nous avons dû nous renseigner encore davantage auprès des acteurs extérieurs sur les procédures et actions possibles à réaliser sur le PLH. A terme, nous avons réussi à terminer 11 fiches actions lors des 2-3 dernières semaines. En s'appuyant sur des PLH déjà réalisés ailleurs en France, nous avons organisé la fiche action en différentes parties : Contexte ; Objectifs ; Conduite de l'action : Modalités de mise en œuvre.

Cependant, cette partie du PLH s'est fait dans l'incertitude totale de sa validation en conseil communautaire. Ces fiches actions sont la déclinaison concrète des orientations et s'accompagnent d'une programmation concernant la quantité de logements à produire sur les 6 années d'action du PLH.

L'absence du point financier :

La communauté de communes passant prochainement communauté d'agglomération, il leur était impossible de savoir quel serait le montant de leur subventions, et donc quel montant serait allouer à la réalisation du PLH. Ainsi, il nous a été demandé de ne pas traiter de ce point dans notre document final.

Pour cette partie, chacun des membres du groupe a pu travailler sur un sujet qui lui tenait à cœur. Ainsi le travail n'en était que plus motivant et les idées spontanées.

Les réunions se sont enchaînées début juillet afin de finaliser le document. Celles-ci ont permis de faire approuver nos fiches actions par nos maîtres de stage mais toujours sans validation du conseil communautaire.

III. Bilan

La partie diagnostic a été présentée au total 3 fois, dont une fois devant l'ensemble des élus communautaires lors du conseil. Le travail de présentation aura consisté en l'explication des analyses du diagnostic avec appui PowerPoint. Ce travail à l'oral aura été stressant mais il permet d'acquérir de l'expérience, en étant capable de présenter mais aussi soutenir ses idées, tout en sachant répondre aux possibles critiques. De plus, nous n'avons pas ressenti le besoin d'utiliser des SIG. En effet, une grande partie du travail de cartographie avait été fait par le précédent bureau d'études ou encore, les différents intervenants rencontrés se sont proposés de nous fournir certaines cartes que nous avons intégrées au rapport ; nous n'avons donc pas jugé nécessaire d'avoir recours à ce service.

Pour conclure, ce stage pour lequel nous n'avions pas d'attirance particulière nous aura permis d'acquérir de nombreuses aptitudes et il aura été très enrichissant sur les aspects professionnels et de travail en groupe. Il nous a tous permis de découvrir le milieu professionnel et de se faire une nouvelle idée sur les démarches et le travail à réaliser. Certains ont découvert de nouvelles attirances professionnelles, d'autres se sont rassurés sur ce qu'ils aimaient ou n'aimaient pas faire. Le PLH qui n'était au début pour nous qu'un document quasi inconnu n'a aujourd'hui plus de secrets. Nous maîtrisons tous l'ensemble des procédures et du calendrier à respecter, ainsi que les différents sigles. Ce stage nous a aussi permis de réellement voir les relations entre Etat, région, élus et acteurs privés dans la vie professionnelle. Finalement, l'ensemble du groupe a été très satisfait de ce stage, malgré sa nature peu en adéquation avec nos souhaits au départ.

Cependant, le temps imparti à notre stage s'est révélé insuffisant pour faire valider en conseil communautaire chaque partie du programme local de l'habitat (diagnostic – orientation – fiche action) tant sur le travail à fournir que pour les délais politiques. Ainsi, à la fin de notre stage, seul le diagnostic était officiellement validé, et nous avons dû donc produire des fiches actions sur la base d'orientations non validées en conseil communautaire. Bien que nos orientations reprenaient dans les grandes lignes de celles définies par le précédent bureau d'études (qui avaient été validées), nous n'avons aucunes certitudes quant à la validation en conseil communautaire de cette partie du PLH. De plus, en cas de refus, nos fiches actions deviendraient alors inutiles.

Nous avons produit un document final comprenant un diagnostic approuvé par la CCTCC, une partie 'Enjeux et Orientations' et des 'Fiches Action' qui ne constitue qu'un document de travail mais représente un guide considérable pour le futur travail des élus.

L'accueil, l'aide et le soutien des encadrants auront été particulièrement bénéfiques et très chaleureux, en particulier grâce à Jérôme GENET et Véronique BOURGUIGNON. De plus, la région de Tulle possède un très bel environnement qui nous aura permis d'avoir une qualité de vie excellente durant notre séjour.

Finalement, ce stage était une très bonne première expérience dans le domaine de l'aménagement du territoire pour nous tous. Ce fut une approche du monde professionnel très satisfaisante grâce à la très bonne entente au sein des membres du groupe et aux différentes personnes rencontrées.

ANNEXE : Note de cadrage du stage de groupe

Note de cadrage du stage obligatoire des étudiants de l'école POLYTECH

Intitulé du stage : Diagnostic, enjeux et objectifs. Programme d'actions en cohérence avec le Scot

Objectifs : Sur la base des éléments déjà réalisés par le bureau d'études et en tenant compte des remarques transmises par les partenaires associés à cette élaboration (DDT et Conseil Général).

Prise en compte de l'évolution de la communauté de communes en communauté d'agglomération en tenant compte du Scot du Pays de Tulle, de l'intégration de la Commune de Gimel les Cascades, du PLH de L'Agglomération de Brive et de l'élaboration concomitante du PDH.

Travail demandé :

Le travail confié

aux étudiants porte sur les trois étapes constitutives d'un PLH, à savoir :

Etape 1 : Réaliser un diagnostic partagé

- Analyser le marché de l'habitat sur la base d'une exploitation des données statistiques disponibles, d'entretiens avec les professionnels du logement, d'un passage en revue des études existantes, d'un cadrage des grandes évolutions démographiques et économiques, d'une prise en compte des résultats des politiques de l'habitat antérieures et des options d'aménagement retenues.
- Choisir un périmètre d'analyse pertinent en se basant sur le découpage élaboré par le Scot
- Mettre en évidence les besoins et déséquilibres sur les différents segments : carences en logement, pénurie de foncier, vacance, situations d'habitat indigne. Les interactions entre les segments doivent être analysées : report de la demande locative sociale sur le parc privé et impact sur le marché, impact du coût du foncier sur l'accession à la propriété et la mobilité dans le parc social.
- Evaluer les capacités d'accueil des communes du périmètre et les capacités à produire des opérateurs présents sur le territoire.
- Mettre en perspective les évolutions au regard des objectifs d'évolutions démographiques et économiques

Etape 2 : Définir les orientations stratégiques

- Faire un choix de développement (scénario)
- Identifier les types d'habitat à privilégier et des interventions nécessaires sur le parc existant
- Définir une stratégie de production de terrain (volet foncier)
- Définir une politique d'attribution de logements sociaux
- Définir les publics cibles des interventions en matière d'habitat

Etape 3 : Elaborer un programme d'actions opérationnel

Ce programme doit comporter pour chaque action :

- Qui réalise les projets ? préciser la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre
- La Localisation : localiser l'offre nouvelle par communes et le cas échéant par secteurs géographiques et de même localiser les actions prévues sur le parc existant.
- Quoi et combien ? chiffrer les objectifs de programmation et les actions prévues sur le parc existant. Préciser la typologie notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux ainsi que l'offre privée conventionnée
- Comment ? traduire les choix dans les documents d'urbanisme et énoncer la politique foncière et la politique de peuplement
- Quand ? fixer l'échéancier de mise en œuvre

Le document final en résultant devra être rédigé afin de le soumettre à approbation des différentes instances.