



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET

Programme Local de l'Habitat 2014-2019

Partie I : Diagnostic

Françoise Saumureau Danton – FS Conseil

Jean-Marie Freydefont - SYCOMORE

Septembre 2013

Sommaire

Introduction	3
I - Le contexte	4
II - Programme Local de l'Habitat	5
III - Présentation du territoire	5
IV - Une action continue en faveur de l'habitat, un bilan contrasté	8
V - Les ambitions et les attentes des communes en matière de politique de l'habitat	16
Partie I : Diagnostic.....	19
1.1 L'évolution démographique entre 1999 et 2007	20
2.1 Structure du parc de logements entre 1999 et 2007	28
3.1 Le fonctionnement du marché	42
4.1 L'hébergement et le logement des publics spécifiques/synthèse des groupes de travail	47
5.1 Fonctionnement urbain et politique de l'habitat.....	57
6.1 Le Programme Local de l'Habitat et l'urbanisme.....	64
Annexes	80

Introduction

I - LE CONTEXTE

La Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury a toujours eu une politique active en matière d'habitat notamment avec la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation de l'habitat privé et le développement d'une offre de logements sociaux.

En 2010, elle décide de s'engager dans **l'élaboration de son second Programme Local de l'Habitat**. En 2011, le diagnostic de territoire comprenant le bilan du précédent PLH est réalisé et, en juin 2011, les orientations stratégiques pour le nouveau PLH sont définies. L'élaboration du programme d'actions a été alors initiée mais a été stoppée en 2012, la Communauté de Communes ayant la volonté d'agrandir son périmètre et de passer en Communauté d'Agglomération.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a été créée en janvier 2013. Elle comprend 22 communes dont les 19 de la communauté de communes Guéret Saint-Vaury et 3 nouvelles communes : Anzême, Jouillat et Saint-Eloi.

Le 20 décembre 2012, la Communauté de Communes de Guéret Saint Vaury a approuvé le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**.

→ Le projet d'aménagement de l'espace défini dans le SCoT se base sur une projection de population de 29 000 à 30 000 habitants d'ici 2025-2030.

→ Le SCoT fixe 3 grandes orientations :

- « *Organiser et structurer un développement équitable et solidaire.* »
- « *Assurer l'attractivité et la croissance économique, et favoriser la création de nouveaux emplois.* »
- « *Protéger, gérer et valoriser un territoire « nature ».* »

→ Le PLH 2014-2019 est le volet habitat du SCoT. Il doit mettre en œuvre les objectifs suivants :

- Créer 1 400 logements supplémentaires soit 82 logements par an.
- Privilégier une croissance principalement concentrée sur le pôle urbain et sur les pôles de proximités que sont Ajain, Bussières-Dunoise, la Chapelle-Taillefert, Montaigut-le-Blanc, Saint-Vaury afin de maintenir et conforter ces polarités.
- « *Encourager la sortie de vacance des logements, les sorties d'insalubrité ou d'indignité et le renouvellement urbain* » par rénovation urbaine ou par réhabilitation notamment pour les communes où le taux de vacance est supérieur à 9%.
- « *Conforter l'offre en logements destinée aux populations spécifiques.* »
- « *Poursuivre le développement et adapter l'offre en logements sociaux.* »
- Décliner territorialement la production de logements via le PLH afin d'éviter une mise en concurrence des communes qui favorisent l'étalement urbain et l'augmentation du coût des services publics.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a décidé de reprendre la mission en février 2013. L'Etat a finalisé son porter à connaissance le 20 juin 2013.

II - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Institué par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le PLH a subi des modifications majeures. D'un document d'étude et d'analyse des problématiques d'habitat, visant à orienter les choix des collectivités locales, il est devenu un véritable outil de programmation.

Elaboré à l'initiative et sous la responsabilité des élus locaux, le PLH est un document cadre, support de dialogue entre l'Etat, les collectivités et les acteurs du logement. Il définit, pour une durée de 6 ans, les orientations et les principes de mise en œuvre de la politique de l'habitat et un programme d'actions avec des objectifs de production de logements en construction et de réhabilitation pour chaque secteur géographique ou chaque commune.

Ses objectifs généraux sont de répondre aux besoins en logements et en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité au cadre bâti pour les personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et les quartiers d'une même commune.

Le Programme Local de l'Habitat est l'outil de mise en œuvre des orientations et prescriptions du Scot sur le volet habitat. Il indique les moyens, notamment fonciers, pour y parvenir et définit les conditions de mise place d'un observatoire de l'habitat.

Il prend en compte les dispositions du Plan Départemental d'Actions des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Par ailleurs, il s'articule avec le Plan de déplacements urbains (PDU).

III - PRESENTATION DU TERRITOIRE

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est desservie par un **axe structurant Est-Ouest, la RN 145 (RCEA)**, qui irrigue les autoroutes A20 et A71.

Elle est découpée en trois secteurs selon le SCOT :

- **Le pôle urbain**, constitué de Guéret, le noyau central, Saint-Laurent, Sainte-Feyre, Saint-Fiel et Saint-Sulpice-le-Guéretois. Hormis Guéret, qui a un rôle polarisant, ce sont des territoires à vocation résidentielle, tournés vers l'accession à la propriété, qui profitent d'une excellente accessibilité aux fonctions centrales du chef-lieu départemental.
- **Les 5 pôles de proximité.** Ils bénéficient de l'attractivité de la capitale administrative et disposent d'une offre d'équipements et de services de proximité : Ajain, Saint-Vaury, Bussière-Dunoise, La Chapelle-Taillefert et Montaigut-le-Blanc.
- **L'espace rural** qui se compose de 9 communes. Il propose un cadre paysager intéressant. La question des transports et de l'accessibilité y reste dominante.

Les communes d'Anzème, Jouillat et Saint-Eloi ne font pas partie du SCOT de la Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury mais, d'après ses critères, elles correspondent à des communes de l'espace rural.

Présentation du territoire de la CA du Grand Guéret



- Une communauté d'agglomération qui bénéficie de la dynamique de Guéret, capitale administrative.
- **La ville centre de Guéret**, pôle d'emploi, joue un rôle polarisant majeur par la présence d'une offre de services, d'équipements, de fonctions (enseignement, santé, justice, culture) de niveau supérieur. Le commerce en centre ville et les pôles commerciaux périphériques le long de l'axe RN145 renforcent ce rôle polarisant.
 - Plusieurs communes sont à moins d'un quart d'heure du centre-ville dans une situation périurbaine très privilégiée. Les habitants de ces communes d'immédiate proximité bénéficient d'une excellente accessibilité aux fonctions centrales du chef lieu départemental, tout en vivant à l'extérieur du centre ville. Ces territoires à vocation résidentielle tournés vers l'accession à la propriété se sont ainsi développés en continuité avec les quartiers périurbains : **Saint-Sulpice-le-Guéretois, Saint-Fiel, Saint-Laurent, Sainte-Feyre...** Sainte-Feyre, Saint-Fiel et Saint-Sulpice ont bénéficié d'un fort développement résidentiel depuis plus de 30 ans conjugué à une politique d'équipement qui leur permet de capter une population nouvelle.
 - **Saint-Vaury et Ajain sont des pôles secondaires avec une offre de commerces et services de proximité.** Saint-Vaury, malgré sa configuration de petite ville, a perdu un peu de son rayonnement commercial de chef lieu de canton. Le SCOT vise à ce que leur développement permette de rechercher une certaine autonomie et une complémentarité dans l'offre d'habitat et de développement économique avec Guéret.
 - **Bussière-Dunoise, Montaigut-le-Blanc**, plus éloignés, ont su conserver quelques services et commerces. Avec la **Chapelle-Taillefert**, ils constituent **les pôles de proximité** qu'il s'agit de conforter dans le SCOT.
 - **Les communes rurales** Jouillat, Anzême, Glénic au Nord bordées par la Creuse, la Saunière au Sud-Est et les communes de la vallée de la Gartempe ou proche : Gartempe, Saint-Silvain-Montaigut,

La Brionne, Saint-Léger-le-Guérois, Saint-Victor-en-Marche, Saint-Eloi, Saint-Christophe, Savennes ont pour la plupart vu leur population augmenter depuis 1999.

IV - UNE ACTION CONTINUE EN FAVEUR DE L'HABITAT, UN BILAN CONTRASTE

LES ETAPES

→ **1998 - 1999 : Elaboration du Programme Local de l'Habitat sur la Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury. Trois actions phares :**

- Une action en direction du parc privé :
 - réhabiliter les logements inconfortables et réduire la vacance,
 - adapter les logements des personnes âgées ou handicapées,
 - revaloriser l'espace public,
 - renforcer une offre accessible aux personnes à faible ressource via un Programme Social Thématique.
- La coordination de l'habitat via un guichet unique : la Maison de l'Habitat
- La mise en place d'une programmation en locatif public :
 - à Guéret, diversifier et adapter le parc existant,
 - dans les autres communes, ajuster la programmation à la demande locale et en fonction des services offerts.

→ **2002 - 2004 : Convention d'application du PLH**

La convention d'application du Programme Local de l'Habitat a été signée en 2002 pour 3 années – janvier 2002 à décembre 2004. Les objectifs de la convention sont triples :

- Maîtriser et mieux équilibrer la politique du logement social sur le territoire de la communauté de communes. Une programmation de logements sociaux soutenue par la communauté de communes a été engagée.
- Développer et valoriser le parc locatif privé. Deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ont été engagées, une dans le centre ville de Guéret, une sur le reste du territoire.
- Créer une structure de coordination, de suivi, d'animation et d'information en matière de logement en direction des usagers et de soutien technique auprès des communes membres de la communauté de communes. Un lieu d'accueil a été ouvert en centre ville de Guéret où se sont tenues les permanences d'OPAH, et celles de l'architecte chargé des opérations de renouvellement urbain de Guéret.

→ **2006 - 2008 : Nouvelle programmation**

Le bilan du PLH réalisé en 2005 ouvre sur une nouvelle programmation pour les années 2006-2008 avec 4 priorités :

- La poursuite d'une action forte en direction de l'habitat privé : prorogation sur 2 ans des OPAH en un seul dispositif.
- Le soutien au fonctionnement et à la réhabilitation du Foyer de Jeunes Travailleurs.
- L'aménagement et la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage de la Communauté de communes.
- La mise en place d'une politique foncière, seule action qui n'a pas été mise en œuvre.

→ **2008 - 2010 : Dernière étape**

- Poursuite de l'action sur l'habitat privé : via un PIG habitat avec 4 priorités : lutte contre la vacance, sortie d'insalubrité, réduction de l'inconfort et adaptation des logements.
- La réorientation de la compétence logement social (financement de la production) de la Communauté de communes vers les communes.
- Une action façade conduite dans le cadre du contrat de Pays.
- L'engagement dans l'élaboration d'un nouveau PLH.

LE BILAN DE LA POLITIQUE DE REHABILITATION

Les éléments chiffrés 2002 - 2010

742 logements améliorés
 327 logements locatifs dont 141 logements conventionnés
 216 logements sortis de la vacance
 3 sorties d'insalubrité
 117 logements adaptés
 172 logements intègrent des travaux d'économie d'énergie

Une action majeure et continue qui a eu un réel impact sur l'amélioration du patrimoine.

Un fort partenariat entre l'Etat, l'ANAH, le Conseil Régional du Limousin, le Conseil Général de la Creuse et la communauté de communes qui a abondé les aides à destination des propriétaires et animé les OPAH et PIG communautaires.

La remise sur le marché de 327 logements locatifs, conjuguée à des programmes immobiliers neufs d'investisseurs privés a eu pour effet un transfert de ménages du parc social collectif vers le parc privé et a logiquement vidé les immeubles privés les plus inconfortables. La vacance reste forte sur le territoire.

Très peu de logements insalubres repérés. Une action partenariale a été conduite pour repérer les situations d'indignité avec les services de la ville de Guéret, l'Etat (DDASS/DT ARS), les travailleurs sociaux du CCAS de Guéret, le service urbanisme de la ville qui n'a pas été très concluante. Un nouveau partenariat est à l'étude avec les services du Conseil Général de la Creuse dans le cadre du PDALPD.

Cette action très volontariste sur l'habitat ancien n'a pas permis d'enrayer le phénomène de périurbanisation ; les habitants de Guéret ont quitté le centre ville, l'habitat pavillonnaire s'est développé.

→ **Deux OPAH ont été conduites entre 2003 et 2006** : une OPAH Renouveau Urbain sur le Centre Ville de Guéret et une OPAH Revitalisation Rurale sur les autres communes de la communauté de communes. Elles ont généré près de 6 Millions de Travaux.

- Les objectifs ont été dépassés pour ce qui concerne le centre ville de Guéret : 144 logements réhabilités pour un objectif de 90. Sur ces 144 logements réhabilités, 133 sont des logements locatifs, dont 38 conventionnés. 81 logements sont sortis de la vacance. Dans le même temps, des opérations de rénovation urbaine ont été conduites avec des aménagements de places, de parking, conjuguées à une action de dynamisation des entreprises artisanales, commerciales et de services conduite dans le cadre d'une ORAC (opération de restructuration de l'artisanat et du commerce).
- En revanche, les objectifs n'ont pas été atteints pour ce qui est de l'OPAH RR : 267 logements réhabilités pour un objectif de 320, dont 114 logements locatifs. L'OPAH a permis de mettre en service 67 nouveaux logements locatifs dont 33 conventionnés.
- Le Programme Social Thématique n'a pas été mis en œuvre.

→ **La prolongation de l'OPAH entre mars 2006 et mars 2008.**

- Ses principaux objectifs qualitatifs : sortir des logements de la vacance pour une production de logements à loyers maîtrisés, adapter les logements au vieillissement et/ou au handicap.
- Ses objectifs quantitatifs ont été dépassés. Les résultats :
 - 218 logements ont été améliorés dont 72 logements locatifs, 3 sorties d'insalubrité, 54 projets liés à l'adaptation du logement pour le maintien à domicile et 85 intégrant des travaux d'économie d'énergie. Toutes les communes ont été concernées,
 - L'OPAH a permis de mettre en service 61 nouveaux logements locatifs dont 51 conventionnés. Les logements locatifs sont essentiellement des T2 et des T3, puis des T5 en raison de la rénovation de maisons individuelles. Les propriétaires bailleurs sont soit des particuliers qui font un premier investissement suite à un héritage, ou qui en sont à une seconde opération en vue de se constituer un revenu, soit des SCI locales ou extérieures qui montent de nouvelles opérations.
 - Elle a généré plus de 4 millions d'euros de travaux représentant l'intervention de 138 entreprises générales ou artisans
 - Elle a concerné une majorité de propriétaires très modestes, soit 46 % avec moins de 1000 € / mois dont 15 ménages avec – de 500 € mensuels. 50% sont des personnes seules, 85% ont plus de 60 ans (41% plus de 75 ans).
 - 5 ménages « nouvel accédant » venant tous du territoire communautaire ont été aidés.

	Pôle urbain		Pôles de proximité		Espace rural	
Propriétaires occupants 146	73 (42 à Guéret)	50% (29% à Guéret)	38	26%	35	24%
Propriétaires bailleurs 72	60 (49 à Guéret)	83% (68% à Guéret)	7	10%	5	7%
218	136 (91 à Guéret)	62% (42% à Guéret)	45	20%	40	18%

→ **La politique de réhabilitation du parc privé a continué depuis.**

- **Entre mars 2008 et août 2009**, l'action a été poursuivie par la communauté de communes. 54 logements ont été réhabilités ou améliorés, parmi lesquels 8 logements locatifs, tous conventionnés, dont 7 en sortie de vacance. 28 dossiers sont liés à l'adaptation pour le maintien à domicile et 32 intègrent des travaux d'économie d'énergie.
- **Depuis août 2009, un Programme Régional d'Intérêt Général** avec le Conseil Général de la Creuse et la Région Limousin a été mis en œuvre dont la thématique est la lutte contre la vacance.
 - Au 1^{er} novembre 2010, 75 dossiers ont été instruits pour des propriétaires occupants, 59 ont été subventionnés dont 11 pour des propriétaires bailleurs.
 - 4 ménages ayant acquis un logement vacant depuis au moins un an ont bénéficié du Fonds d'Habitat Rural.
 - 35 logements ont été adaptés à la perte d'autonomie, 55 intègrent des travaux d'économie d'énergie et 5 ont fait l'objet d'une rénovation globale.

	Pôle urbain		Pôles de proximité		Espace rural	
Propriétaires occupants 48	24 (21 à Guéret)	50% (44% à Guéret)	15	31%	9	19%
Propriétaires bailleurs : 11	9 à Guéret		1		1	
59	33 (30 à Guéret)	56% (51% à Guéret)	16	27%	10	17%

LA MAISON DE L'HABITAT

La Maison de l'Habitat a été mise en place en avril 2003 avec deux vocations :

- accueillir, informer, orienter les habitants,
- développer un lieu ressource et un soutien technique aux communes.

Elle a accueilli les permanences d'OPAH et l'architecte conseil de la SEM du Limousin, animateur de la convention publique d'aménagement qui liait la SEM à la Ville de Guéret. Cette convention a permis d'engager des opérations de rénovation urbaine conjuguées avec une opération de restructuration de l'artisanat et du commerce (ORAC) afin de redonner des qualités résidentielles au centre ville.

Elle a fermé ses portes en 2006.

La Maison de l'Habitat, un outil intéressant, qui aurait eu tout son sens quelques années après :

- Elle pouvait préfigurer un lieu d'information sur le logement pour les particuliers et pour les futurs accédants afin de les guider dans leurs choix de résidence et de modes d'habiter.
- Sa vocation de lieu ressource et soutien technique aux communes n'a été utilisée que temporairement par la Ville de Guéret (dans le cadre de la convention qui la liait à la SEM du Limousin) alors qu'elle aurait été utile pour accompagner les communes dans leur développement : maîtrise des documents d'urbanisme (certaines communes ayant abrogé leur POS), mise en œuvre des outils nécessaires pour mieux maîtriser le foncier...

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PUBLICS

La convention d'application du PLH 2002 – 2004 prévoyait des objectifs de production de logements sociaux qui ont été repris pour les années suivantes 2003-2006. A cette date, la communauté de communes, qui avait fortement soutenu financièrement la programmation, a transféré la compétence aux communes. Elle finançait 7,5% du montant global des travaux pour du neuf et 5% pour de l'acquisition/réhabilitation.

Ces objectifs quantitatifs s'accompagnaient d'orientations quant à leur localisation. Il était préconisé la réalisation de 25 PLUS¹ et 15 PLAI² par an dans les communes prioritaires en neuf ou acquisition/réhabilitation en réservant :

- 60% de la production à Guéret (14 PLUS et 10 PLAI par an) pour des opérations de requalification du centre ville ou affectées à des opérations de reconstruction-démolition du parc existant.
- 30% de la production dans les pôles de services : 12 logements PLUS par an pour des opérations en greffe des bourgs en neuf ou en acquisition-amélioration.
- 10% de la production pour les autres communes, si besoin.

¹ Prêt Locatif à Usage Social

² Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Le précédent PLH a proposé un programme ambitieux de création, de réhabilitation et de renouvellement du parc.

La Communauté de Communes a soutenu financièrement la programmation 2002 – 2006 avec des objectifs qui ont évolué. A l'origine, ils visaient à conforter la ville centre et les pôles de services. L'absence de maîtrise foncière des communes a entraîné une programmation au gré des opportunités, les objectifs ont été alors réorientés : maîtriser et mieux équilibrer la politique du logement social sur le territoire.

Les objectifs quantitatifs prévoyaient 125 PLUS et 75 PLAI. Ces derniers sont presque atteints sur le plan quantitatif. 78% de la programmation a été réalisée soit 93 PLUS/PLS, 3 PLAI et les 46 studios du Foyer de Jeunes Travailleurs entre 2002 et 2006 auxquels il faut ajouter 14 PLUS programmés et réalisés entre 2007 et 2009. Le bilan est mauvais concernant la production de logements PLAI.

Depuis 2006, 25 logements PLUS supplémentaires ont été produits hors financements communautaires.

Hors le FJT et la reconstruction de 15 logements à Champegaud, ce sont des logements individuels qui ont été réalisés, soit près d'une centaine de pavillons.

Cela a produit une dispersion des logements sociaux sur le territoire qui a pu accompagner le développement de plusieurs communes.

Des protocoles d'accord avec les organismes HLM devaient être négociés par les communes pour fixer les conditions d'intervention (expertise technique, politique d'attributions...). Ils n'ont pas été mis en œuvre.

Parallèlement, ont été conduits :

- la réhabilitation de quelques programmes de logements sociaux.
- Des opérations de renouvellement du parc : démolition, réaffectation d'usage d'un parc social qui devenait obsolète.
- un programme d'amélioration et de création de logements communaux en acquisition-amélioration d'immeubles situés dans les centres-bourgs. En 2010, 40 logements communaux, dont 18 conventionnés, sont présents sur le territoire.

LA POLITIQUE FONCIERE

La programmation de logements sociaux, fortement soutenue par la communauté de communes, devait s'accompagner de politiques foncières conduites par les communes.

A la seule initiative des communes, elle n'a pas été mise en place.

Cela a été un frein à la territorialisation des logements sociaux telle que prévue à l'origine.

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La compétence de « l'étude, la construction, l'aménagement et la gestion d'une aire d'accueil pour les gens du voyage » a été transférée dès décembre 2003 à la communauté de communes.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par l'Etat et le Conseil Général en janvier 2004 prévoyait la création d'une aire d'accueil de petit passage de 15 emplacements – soit 30 places de caravanes.

Une étude pré-opérationnelle a été engagée dès 2004 afin de définir les besoins précis des gens du voyage, élaborer les principes d'aménagement de l'aire, localiser le terrain, définir les modalités de gestion de l'aire.

L'aire d'accueil de petit passage a été mise en service en juillet 2009. Elle est gérée par la communauté de communes.

Deux agents d'accueil ont été recrutés et formés pour en assurer la gestion. L'aire ferme entre 15 jours et un mois chaque année.

Le passage est essentiellement saisonnier.

FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS

Les 2 Foyers de Jeunes Travailleurs de Guéret ont été regroupés en une seule résidence sociale. L'un des bâtiments, la résidence Allende, a été réhabilité dans le cadre d'un projet avec Creusalis pour créer 46 studios.

L'OPERATION FAÇADE

Une opération façade a été conduite dans le cadre des actions d'accompagnement des OPAH. Ses objectifs étaient ambitieux : conforter les aménagements conduits par les communes sur le cœur de ville ou de bourg.

Seule une dizaine de projets a été financée : en effet, les dossiers étaient lourds à monter et les financements insuffisamment incitatifs. L'opération a concerné 9 centres bourgs différents et n'a donc eu aucun impact visuel.

V - LES AMBITIONS ET LES ATTENTES DES COMMUNES EN MATIERE DE POLITIQUE DE L'HABITAT

LES AMBITIONS DES ELUS POUR LEURS COMMUNES

→ Pour Guéret, l'ambition est de maintenir la population dans la ville centre, pour cela elle se doit d'offrir un parcours résidentiel complet, y compris le pavillon en lotissement.

→ Pour les autres communes :

- En très grande majorité, elles souhaitent poursuivre leur politique d'accueil de nouveaux habitants afin d'optimiser les équipements et notamment les écoles. Le développement de l'habitat reste une priorité.

Les communes ont également le souci de maintenir les ménages sur place, et notamment les ménages vieillissants. Pour cela, elles souhaitent conforter l'activité commerciale de proximité : maintien ou réouverture de commerces alimentaires, développement du commerce ambulancier.

- Quelques communes veulent avant tout préserver le caractère rural et la qualité de vie de leurs communes.

LES CRAINTES VIS-A-VIS DU FUTUR PLH

Les élus expriment un certain nombre de craintes vis-à-vis de ce document qui vise à organiser l'accueil sur le territoire.

En premier lieu, ils craignent que les communes soient contraintes dans leur développement et/ou qu'elles ne préservent pas leurs compétences en matière d'urbanisation. C'est la raison de l'abrogation de nombreux POS/PLU et des hésitations quant à s'engager dans un document d'urbanisme y compris une carte communale.

Ils sont frileux à aller jusqu'au bout du SCOT. Ils ne savent pas positionner leurs communes dans le parti pris de développement proposé.

S'ils sont plutôt d'accord avec les enjeux du SCOT sur l'accueil de nouvelles populations, la protection de l'environnement et la préservation des paysages, ils sont inquiets par rapport aux objectifs opérationnels de l'enjeu de « fonctionnement équilibré du territoire » qui se déclinent ainsi :

- Conforter et renforcer le pôle urbain : Guéret et son agglomération, un pôle d'équipement et de services moteur,
- Pérenniser des pôles de proximité suffisamment étoffés en services et denses pour structurer le secteur rural,
- Soutenir les communes rurales où les liaisons avec les pôles de services et d'emplois urbains sont aisées et accessibles pour tous.

Ces principes, portés et rendus opérationnels via une programmation par la communauté de communes depuis 12 ans, période d'élaboration du PLH, ne semblent pas avoir été appropriés et traduits par les élus dans leurs projets communaux.

Cela peut peut-être s'expliquer par le fait que la communauté de communes n'a pas été assez soutenue dans sa politique, n'a pas su tenir le cap et surtout partager ses objectifs avec les acteurs du logement : promoteurs, bailleur social notamment.

La programmation de logements sociaux ayant été un moteur du développement sur certaines communes, les élus souhaitent que se poursuive la politique de saupoudrage des aides à la pierre et proposent, par exemple, d'ajouter une entrée « dynamique de la commune » dans les critères.

LES ATTENTES DU PLH

→ Des attentes en termes d'objectifs à atteindre

- **Redynamiser le centre ville de Guéret** pour renforcer l'attractivité de la capitale départementale.
- **Eviter les transferts d'un parc à l'autre** dans un contexte au marché très détendu.
- Conduire une action en faveur d'un **habitat durable, simple et efficace**.
- Certains élus souhaiteraient la définition **d'une vocation pour chacune des communes** afin qu'elles prennent un parti de développement : touristique, agricole, économique, résidentiel...

→ Des attentes plus opérationnelles

- **Poursuivre la politique de rénovation de l'habitat ancien** avec un objectif de densification ou de développement d'une offre locative.
 - Dont son amélioration thermique,
 - Dont la recherche d'un meilleur rapport qualité/prix,
 - Avec l'ambition de rénover les logements « autrement » pour mieux répondre aux nouveaux modes d'habiter des ménages.
- Mener une réflexion sur **le devenir du parc collectif social** qui se vide et se paupérise : réhabilitation, démolition /reconstruction.

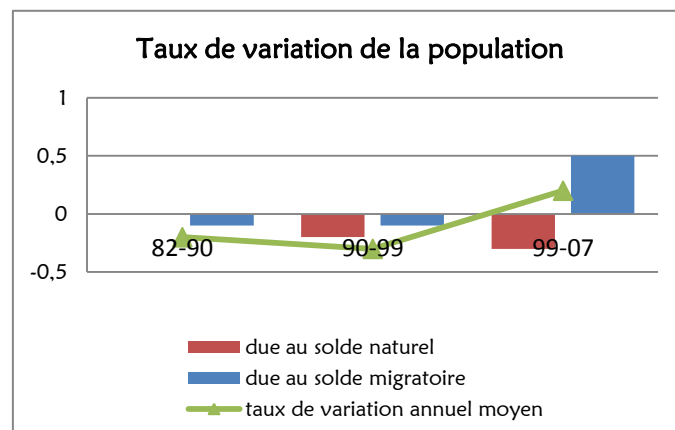
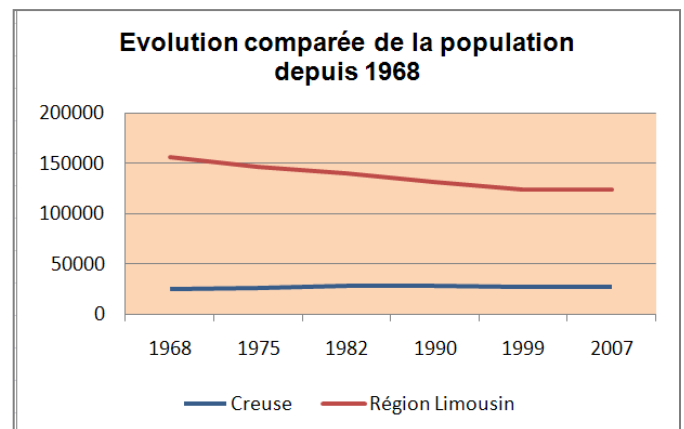
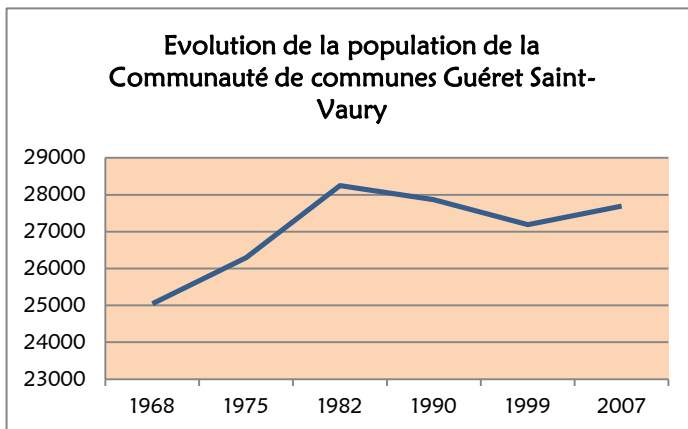
- **Territorialiser la production nouvelle** de logements sociaux qui doit être évaluée au regard des besoins.
 - **Permettre l'accès au logement de publics spécifiques :**
 - Faciliter l'accès et le maintien des ménages défavorisés dans le logement,
 - Clarifier la question de l'accueil des gens du voyage : de l'aire de grand passage aux terrains familiaux - Proposer des logements adaptés aux gens du voyage en voie de sédentarisation.
 - Conduire une réflexion sur les besoins en logements étudiants, en structures d'accueil ou des formes nouvelles d'habitat pour les personnes âgées.
- **Des attentes en termes d'accompagnement financier**
- Aider les communes et les particuliers dans les travaux d'assainissement.
 - Poursuivre l'opération façade, la rendre plus incitative.

Partie I : Diagnostic

1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ENTRE 1999 ET 2007³

UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 1999

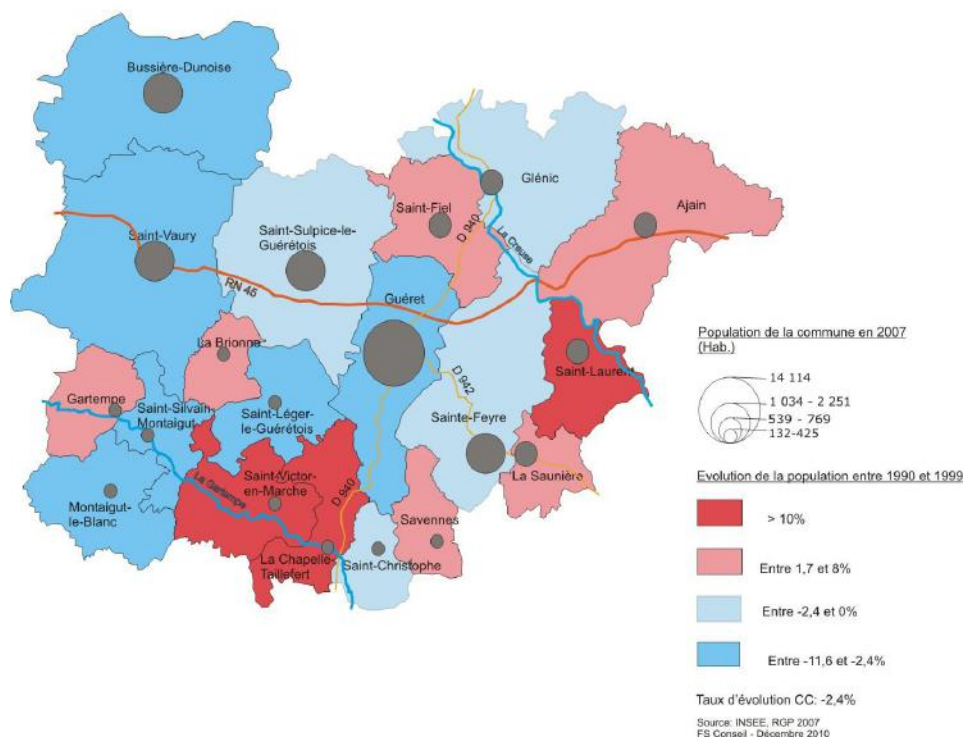
- En 2007, la communauté de communes de Guéret-Saint-Vaury compte **27 694** habitants dont près de 51% concentrés sur la ville centre de Guéret.
- Entre 1999 et 2007, le déclin démographique a été enrayer après près de 20 ans de baisse. **Le territoire a gagné 501 habitants depuis 1999.** Contrairement aux tendances sur le département, le regain migratoire compense le déficit naturel.



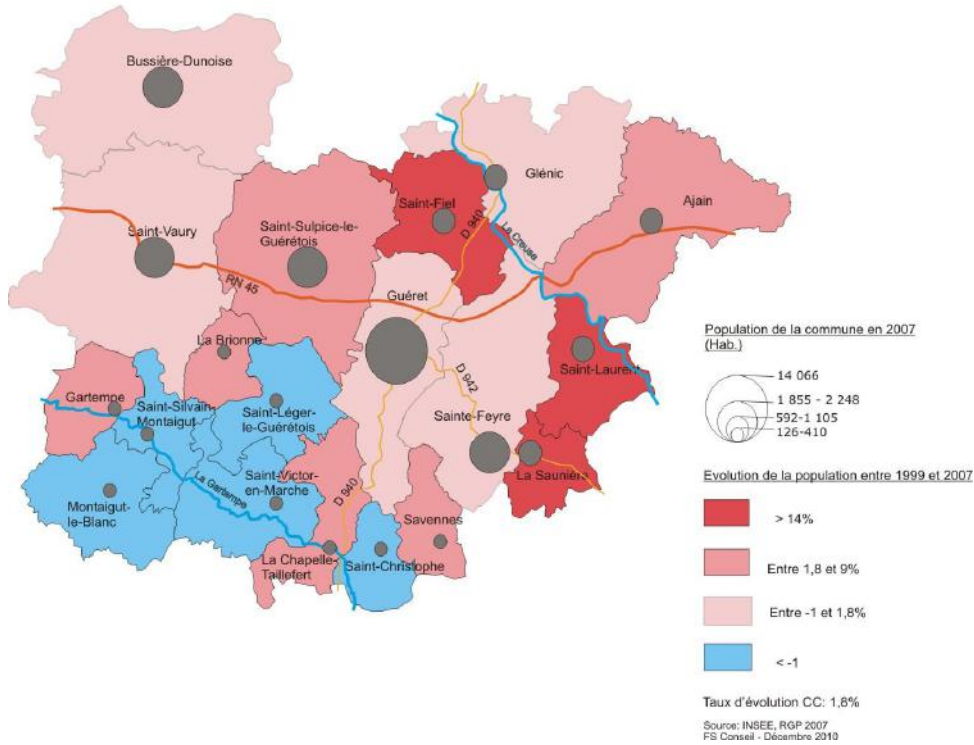
³ Partie réalisée à partir des données INSEE – RGP 2007

- **8 communes enregistrent une baisse de la population** dont 5 communes une baisse supérieure à 3% entre 1999 et 2007 :
 - Guéret, la ville centre, continue à perdre des habitants depuis 1982. La baisse reste toutefois modérée avec -48 habitants.
 - Sainte-Feyre et Glénic enregistrent également des baisses peu importantes (respectivement -0,1 et -0,2%) entre 1999 et 2007.
 - Le déclin démographique est plus marqué dans les communes rurales : Montaigut-le-Blanc, Saint-Victor-en-Marche, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Léger-le-Guérotois et Saint-Christophe.
- **L'arrivée d'une nouvelle population a pratiquement profité à tout le territoire**, hors les communes plus éloignées de Guéret car plus difficiles d'accès notamment la vallée de la Gartempe. Comme toute agglomération, Guéret est confrontée à un phénomène de périurbanisation, les communes bénéficiant d'une croissance importante sont situées à proximité des axes.
- Les communes du pôle urbain et les pôles de proximité bénéficient de l'arrivée de ménages souhaitant accéder à la propriété (couples avec enfants ou familles monoparentales) dans des conditions abordables (prix des terrains, superficie...) ou louer des logements sociaux individuels. Leur politique d'accueil est basée sur l'ouverture de terrains constructibles et sur le développement de services à la personne (petite enfance principalement).
- **La mutation de fonctionnaires permet un renouvellement**, donc un maintien de la population notamment dans les deux principales communes Guéret, Saint-Vaury.
 - 3 communes connaissent une croissance importante : Saint Fiel, Saint-Laurentet la Saunière avec respectivement +19,4%, +16,1% et +14,9%.
 - Saint Sulpice le Guérétois, Ajain, la Brionne, communes rurales et/ou proches des axes majeurs de circulation, bénéficient d'une croissance supérieure à 5%.

Evolution de la population entre 1990 et 1999



Evolution de la population entre 1999 et 2007

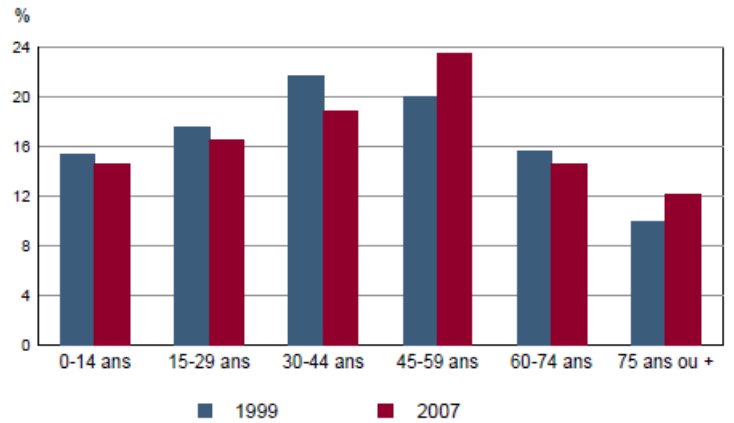


UN VIEILLISSEMENT LIMITE

→ Face au vieillissement marqué du département de la Creuse, de la région Limousin, la communauté de communes semble bien résister. L'indice de jeunesse⁴ est de 0,77 en 2007, similaire à celui de 1999 (0,58 sur le département de la Creuse et 0.71 sur la Région). Toutefois les disparités territoriales sont importantes.

- La ville centre, Guéret, enregistre un vieillissement de sa population : son indice de jeunesse passe de 0,80 en 1999 à 0,74 en 2007. Les moins de 20 ans représentent près de 20% de sa population.

Structure par âge de la communauté de communes

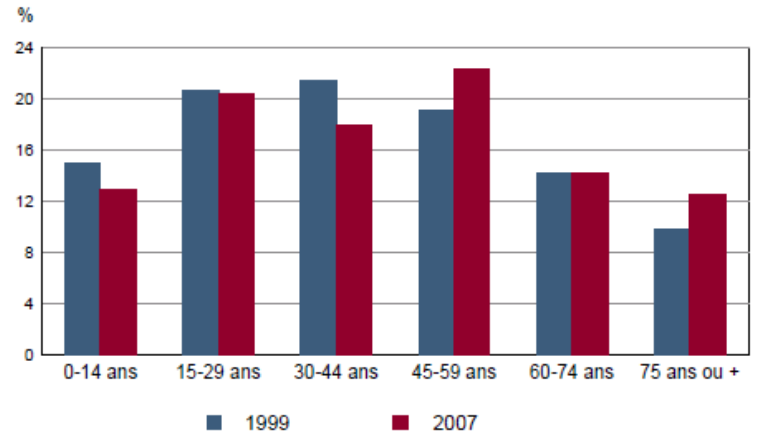


Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

⁴ Part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans.

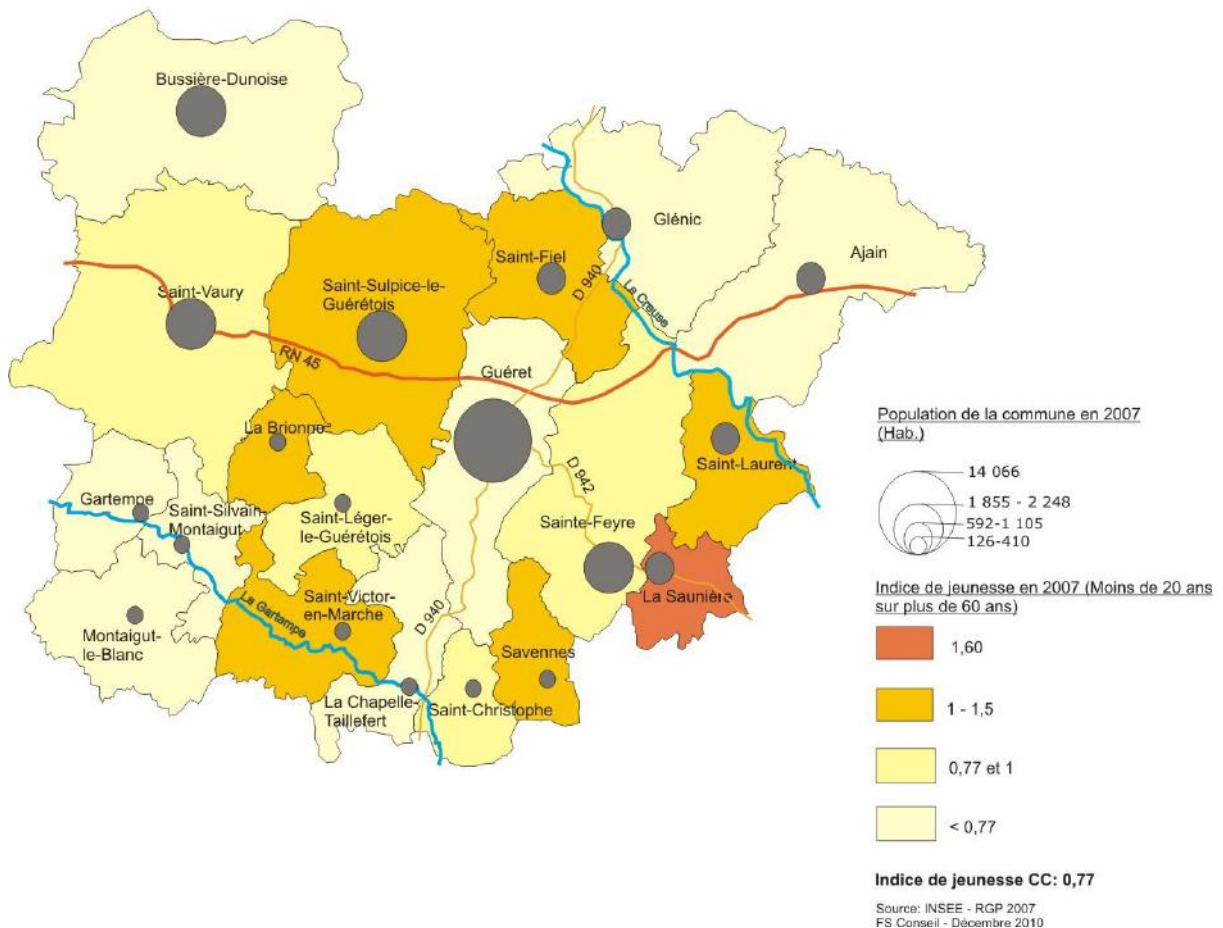
- Les communes rurales aux franges du territoire restent âgées : les plus de 60 ans des communes de Bussière Dunoise, Ajain, Glénic, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle Taillefert, Saint-Silvain-Montaigut et Gartempe représentent plus de 35% de leur population. L'indice de jeunesse de ces communes s'élève à 0,50 en 2006.
- Les communes périurbaines connaissent des indices de jeunesse supérieurs à 1. Les moins de 20 ans représentent plus de 27% de la population.

Structure par âge de la commune de
Guéret



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Indice de jeunesse - 2007



UNE BAISSÉ DE LA TAILLE DES MÉNAGES

- **La communauté de communes accueille environ 13 000 ménages en 2007 soit une hausse de plus de 7% depuis 1999.**
 - Le pôle urbain compte 9 720 ménages en 2006 : plus de 700 ménages supplémentaires depuis 1999.
 - Guéret recense 7 316 ménages en 2007 (472 supplémentaires par rapport à 1999). Près de 49% des ménages sont des ménages d'une personne (part plus importante qu'en 1999 puisqu'ils représentaient 42% des ménages). On constate également une baisse du nombre de familles monoparentales (7,9% des ménages en 2007).
 - Saint-Fiel est la commune qui a connu la plus forte progression du nombre de ménages (+30%) soit 87 ménages supplémentaires.
 - Les pôles de proximité connaissent une progression de 7% du nombre de ménages. Seule la commune de Bussière-Dunoise a perdu 4 ménages.
 - Les communes rurales comptent plus de 1300 ménages. 113 ménages sont arrivés depuis 1999.
- **La taille des ménages diminue sur le territoire de la communauté de communes** : de 2,3 personnes par ménages en 1999, elle est passée à 2,1 en 2007. Cette tendance se retrouve sur l'ensemble des communes de la communauté de communes.
 - **Le pôle urbain est passé d'une taille moyenne de 2,2 personnes par ménages en 1999 à 2 personnes en 2007.**
 - Saint-Fiel et Saint-Laurent sont les communes enregistrant une taille de ménages la plus importante de ce pôle : 2,2 personnes par ménage.
 - Guéret passe de 2,1 à 1,9 personnes par ménage. Le phénomène de décohabitation conjugué au vieillissement de la population explique cette tendance. Toutefois, cette taille moyenne, conforme à une ville centre, ne devrait plus diminuer à l'avenir.
 - **Sur les pôles de proximité, on passe de 2,5 personnes par ménage à 2,4 en 2007.** La taille des ménages sur les communes d'Ajain et la Chapelle Taillefert est importante : 2,7 personnes contre 2,9 en 1999.
 - **Sur les communes rurales, la taille moyenne des ménages est légèrement inférieure à celle des pôles de proximité : 2,3 personnes par ménages en 2007.**

DES MÉNAGES PLUTÔT AISES

- La population du département de la Creuse se caractérise par un niveau de revenu relativement faible qui peut s'expliquer par la présence d'une population de retraités agricoles et par une attractivité moindre pour les catégories socio professionnelles supérieures... Toutefois **la communauté de communes enregistre un revenu moyen par unité de consommation de 16 199 €** (76% des plafonds HLM) en 2007, **plus élevé que le revenu moyen aux niveaux départemental et régional** (respectivement 13 737 € et 15 546€).
 - Sur le pôle urbain, le revenu moyen par unité de consommation est de 17 046 €. Le plus élevé se situe à Sainte-Feyre (19 550 €) et le plus faible à Saint-Laurent (16 153€).

- Ce sont les communes de l'espace rural qui enregistrent les revenus les plus faibles et notamment Gartempe avec 10 582 €. La commune de Savennes tire son épingle du jeu avec 17 294 € par unité de consommation.
- **La communauté de communes compte plus de 80% de ménages modeste et très modestes** : 8 807 ménages modestes [ménages ayant des ressources inférieures à 100% du plafond HLM (PLUS) soit 19 016 € au 1^{er} janvier 2010 pour un ménage seul] et 1 761 ménages pauvres (ménages ayant des ressources inférieures à 30% du plafond HLM soit 5 700 € pour un ménage seul).
 - Près des ¾ des ménages pauvres et modestes résident dans le pôle urbain (qui accueille 70% de la population totale). Guéret concentre 70% des ménages modestes et 15,6% des ménages pauvres.
 - Les ménages les plus précaires sont surreprésentés dans les communes rurales comme Gartempe (90%), Saint-Victor-en-Marche (près de 82% de ménages modestes), Saint-Silvain-Montaigut (80%), la Brionne (75%).

UN QUART DE NOUVEAUX ARRIVANTS ENTRE 1999 ET 2007

- **En 2007, 24,2% des habitants de la communauté de communes logeaient dans une commune différente de celle de 1999.** Ce taux de mobilité est légèrement supérieur à celui du département (22,4%).
 - L'accueil de nouveaux arrivants se fait essentiellement entre communes du département. Un peu plus de 8% sont issus d'une autre région ou d'un autre pays que la France. **Les 2/3 viennent du territoire rural de la Creuse.**
 - Les taux de mobilité les plus forts se situent dans le pôle urbain (29,1% à Saint-Laurent, 25,6% à Guéret).
 - L'espace rural, moins attractif car moins accessible, enregistre les taux de mobilité les plus faibles (21,6%). Parmi les taux les plus bas, sont concernées les communes de Saint-Christophe (10,2%), Gartempe (13,8%), Saint-Silvain-Montaigut (17,5%).
- **Les nouveaux arrivants sont essentiellement des retraités** qui souhaitent se rapprocher des commerces et services de la ville centre.

55% DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPEE RESIDENT EN DEHORS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.

- **En 2007, la population active représente 72,2% de la population en âge de travailler** (69,9% dans la Creuse). Cette proportion est stable depuis 1999.
- **45% des actifs ayant un emploi travaillent et résident sur la communauté de communes.** Cette proportion est en baisse par rapport à 1999 (plus de 48%).
 - Logiquement, le pôle urbain qui concentre les emplois, a la plus forte part d'actifs occupés qui travaillent et résident sur les communes (près de 51%), mais cette tendance diminue depuis 1999 (plus de 53%). La ville centre concentre plus de 67% des actifs occupés qui travaillent et résident

sur Guéret. Deux communes peuvent être qualifiées de ville dortoir : Saint-Fiel et Saint-Laurent avec respectivement 9 et 8,8% d'actifs occupés qui travaillent et résident chez eux.

- Les pôles de proximité arrivent à capter une partie de la population résidente dans les emplois qu'elles proposent (31,7% des actifs occupés travaillent et résident sur les communes).
- **L'indicateur de concentration d'emploi** (nombre d'emplois dans la communauté de communes pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans le territoire) **est de 126,4. Le territoire attire des actifs venant de territoire plus éloignés.**
- Cette attractivité est essentiellement le fait de la ville Préfecture qui regroupe les fonctions administratives et commerciales du département. Elle concentre 11 479 emplois en 2007 soit plus des $\frac{3}{4}$ des emplois du territoire. Saint-Vaury compte un nombre d'emplois publics important avec la présence d'un hôpital spécialisé, du collège et du lycée professionnel.
 - Ainsi, **les flux domiciles/travail intra communautaires sont majoritairement orientés vers Guéret.**

Synthèse des dynamiques démographiques

La capitale administrative départementale rayonne sur la partie centrale du département. Le pôle d'emploi de Guéret étend son aire d'attraction bien au-delà des limites intercommunales.

La communauté de communes (27 694 habitants en 2007) se caractérise par :

- Des indicateurs démographiques qui redeviennent positifs :
 - Un renouveau démographique (+501 habitants) après un déclin depuis plus de 20 ans. Guéret et Sainte-Feyre qui perdaient des habitants semblent stabiliser leur population depuis 1999.
 - Un vieillissement limité de la population (indice de jeunesse stable depuis 1999 supérieur à celui de la Creuse mais restant défavorable : 0,77 en 2007).
 - Une attractivité résidentielle qui permet de retrouver un solde migratoire positif, malgré le départ des jeunes. Un quart de la population ne résidait pas dans la communauté de communes en 1999. Cependant, la communauté de communes puise son dynamisme sur le territoire rural puisque les 2/3 des nouveaux arrivants sont creusois.
 - Une population dont les revenus sont supérieurs à ceux du département et de la Région.
-

Et depuis 2007

→ Une communauté d'agglomération marquée par le retour d'une baisse démographique⁵:

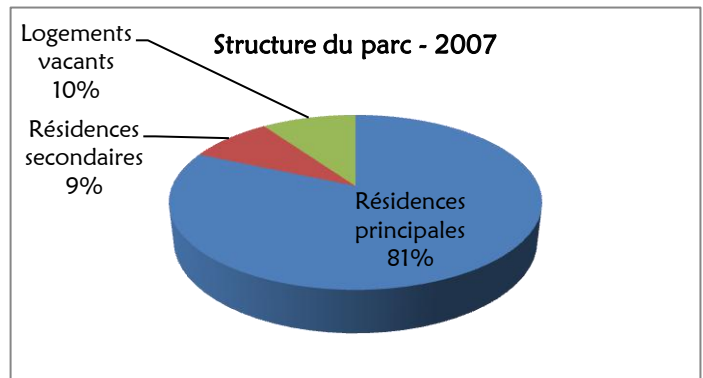
- Le Grand Guéret compte **28 583 habitants en 2010**. Il avait réussi à enrayer le déclin démographique entre 1999 et 2007 grâce à un regain migratoire qui compensait le déficit naturel. Mais, depuis 2007 le territoire connaît de nouveau une baisse de population de 1,17% soit **337 habitants en moins**.
- **La commune de Guéret**, avec ses 13 573 habitants enregistre **une chute démographique de 493 habitants** dans le même temps la couronne péri-urbaine gagne de la population.
- 2 pôles de proximité voient également leur population diminuer : Saint-Vaury (-49) et Bussière-Dunoise (-32).
- **Les communes rurales accueillent majoritairement de nouveaux habitants (+ 107)**. Parmi les trois nouvelles communes, seule Anzême perd de la population (- 3).

⁵ CF Carte en Annexe 1

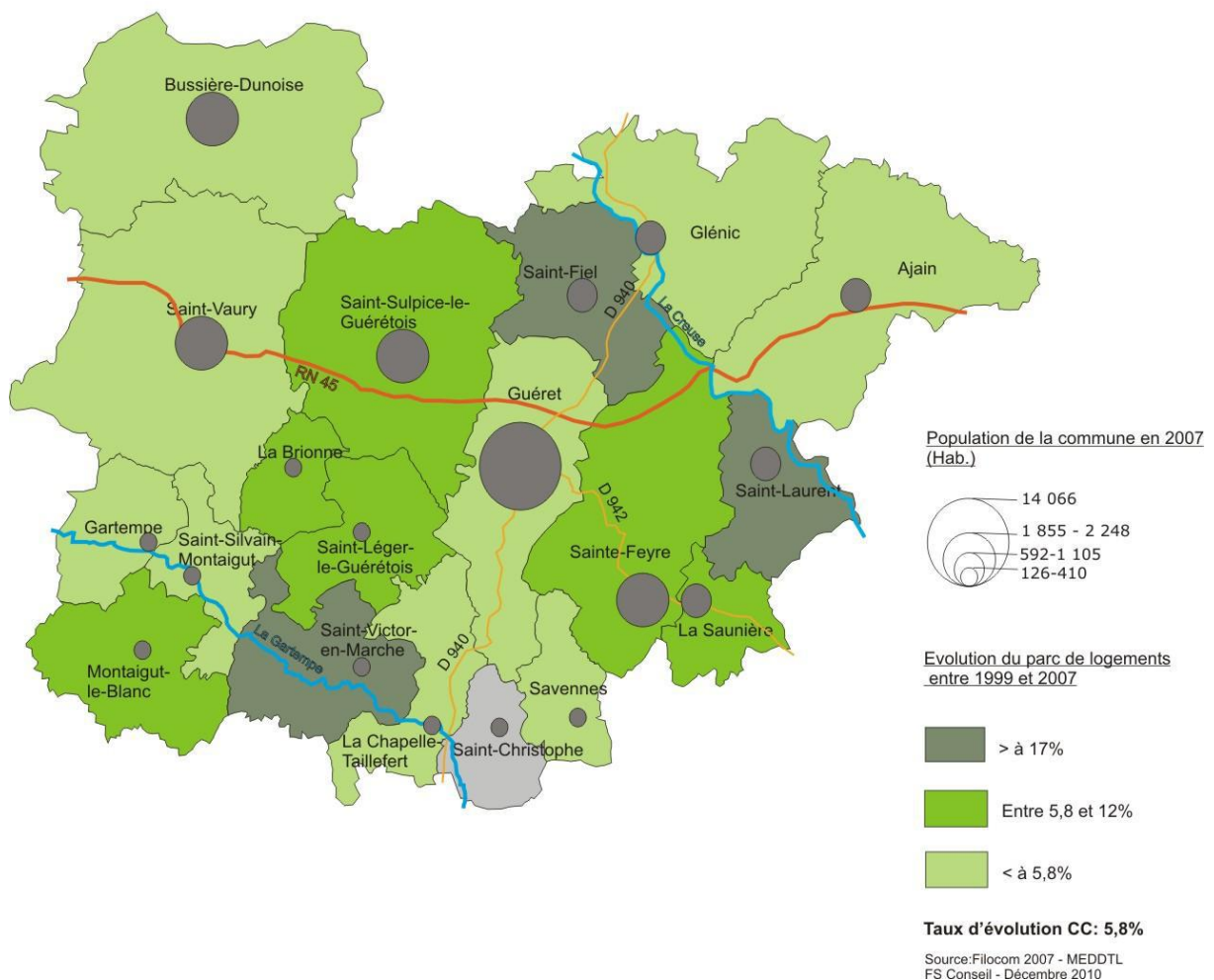
2.1 STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS⁶ ENTRE 1999 ET 2007

→ En 2007, la communauté de communes compte **16 064 logements**, soit une progression de 5,8% par rapport à 1999 (+ 882 logements). Le parc total se répartit entre :

- 13 100 résidences principales (81,5% du parc), leur part est stable depuis 1999.
- 1 395 résidences secondaires (8,7%).
- 1 569 logements vacants (9,8%) en baisse depuis 1999.



Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007



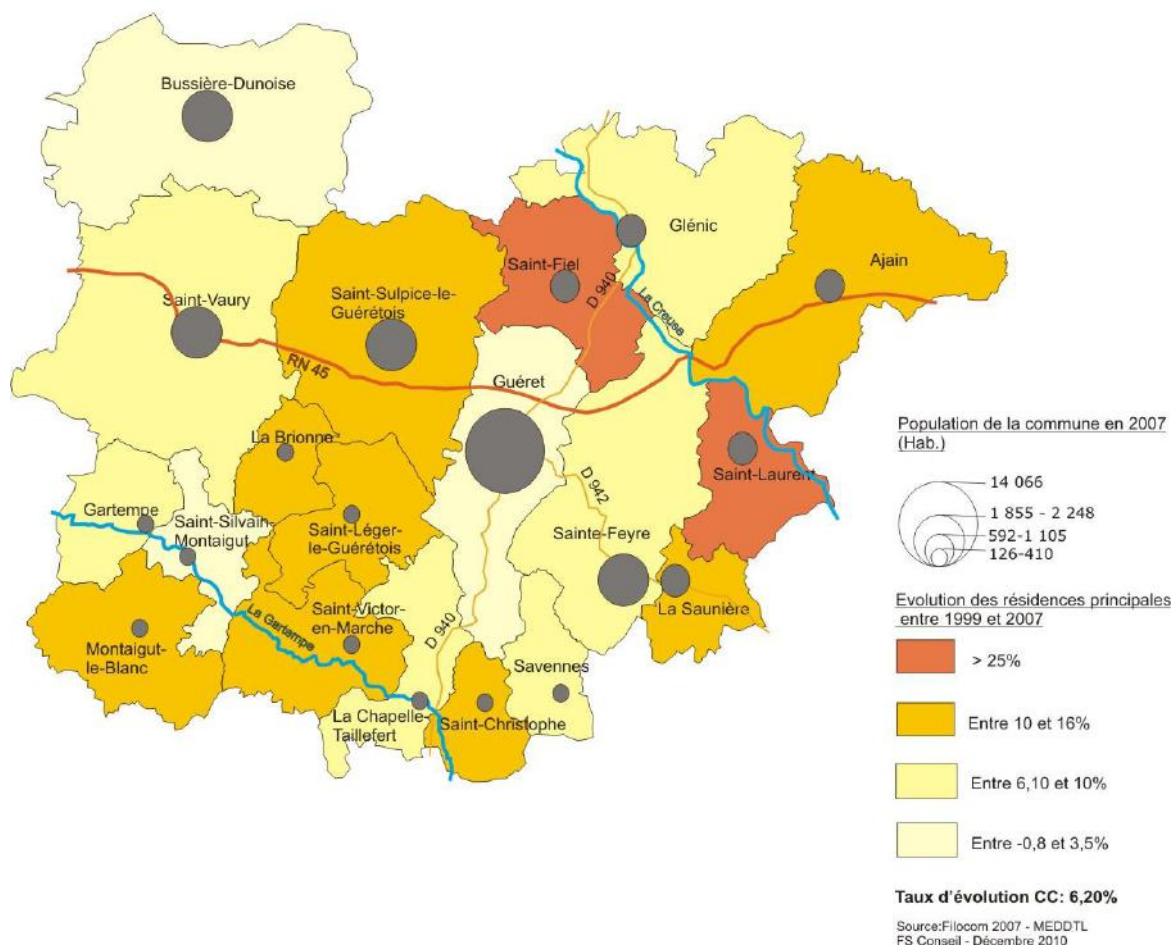
⁶ Partie réalisée à partir des données FILOCOM 2007 d'après DGI

→ Les communes du pôle urbain (à l'exception de Guéret), Montaigut-le-Blanc et quelques communes de l'espace rural ont connu une forte progression de leur parc de logements. Cette tendance est essentiellement le fait de l'augmentation des résidences principales et de la baisse de la vacance.

809 RESIDENCES PRINCIPALES SUPPLEMENTAIRES ENTRE 1999 ET 2007

→ Le parc de résidences principales représente 13 100 logements en 2007 sur la communauté de communes de Guéret Saint-Vaury. Depuis 1999, 809 résidences principales supplémentaires ont été recensées soit une hausse de 6,2%.

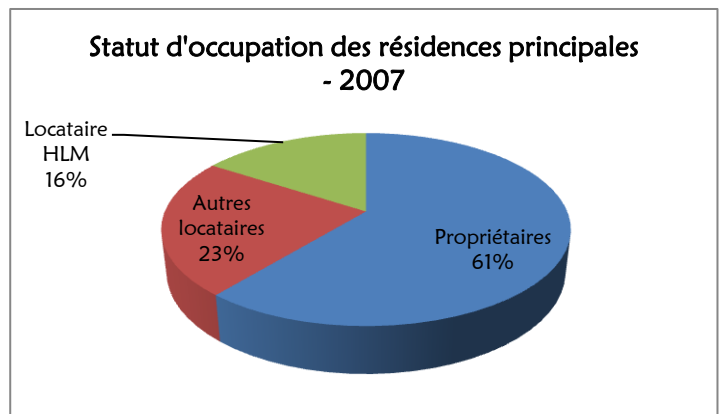
Evolution des résidences principales entre 1999 et 2007



- Seule la commune de Bussière-Dunoise a constaté une baisse de ses résidences principales (-4 logements) entre 1999 et 2007. Les communes de Saint-Silvain-Montaigut et Guéret enregistrent des hausses relativement faibles (respectivement de 1,9 et 3,5%) comparativement aux autres communes du territoire.
- Les communes périphériques de Guéret voient une forte croissance des résidences principales qui confirme le phénomène de périurbanisation autour de la ville centre. Saint-Fiel et Saint-Laurent bénéficient largement de ce phénomène avec plus de 25% de hausse du nombre de résidences principales.

- Toutefois, **l'espace rural**, avec une croissance moyenne de 9,4% des résidences principales, **se développe au détriment de quelques communes du pôle urbain et notamment Guéret et Sainte-Feyre.**
 - Si on rapproche l'évolution démographique et l'évolution des résidences principales, on constate une corrélation entre les progressions de population et de résidences principales pour les communes de Saint-Fiel, Saint-Laurent, Saint-Sulpice-le-Guéretois, la Saunière, la Chapelle-Taillefert. **Malgré la hausse de résidences principales dans les communes de Saint-Léger, Saint-Victor-en-Marche et Saint-Christophe, la population baisse.**
- **Près de 61% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires en 2007**, taux légèrement inférieur à celui du département (68,5%) mais en progression depuis 1999 (58,9%).

- La commune de Guéret compte 43% de propriétaires. Les autres communes ont plus de 70% de propriétaires.
- La communauté de communes recense 555 propriétaires occupants supplémentaires depuis 1999. Bussière-Dunoise est la seule commune à connaître une baisse du nombre de propriétaires.

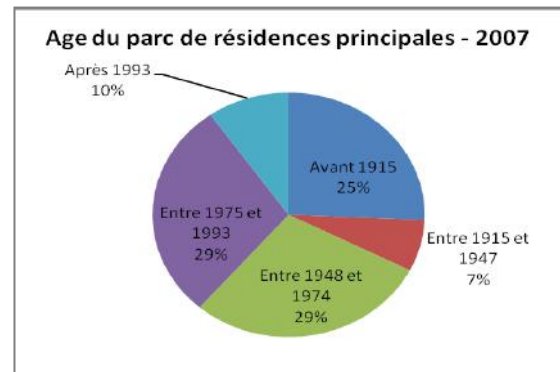


- **Dans la communauté de communes, 39% des ménages résident dans le parc de logements locatifs**: 23% dans le parc privé et 16% dans le parc public.
- Guéret concentre le plus fort taux de locataires du parc HLM (23% des résidences principales), vient ensuite la commune de Saint-Vaury (plus de 15%).
- **65,7% des résidences principales sont individuelles.** Ce taux est relativement peu important au regard du département (80% en Creuse). C'est la commune de Guéret qui impacte ce taux avec plus de 56% de logements collectifs (Aurillac dispose de 73% de logements collectifs).
- Les autres communes du territoire sont caractérisées par une forte spécialisation en logements individuels avec des taux supérieurs à 90%, pour atteindre souvent 100% dans les communes rurales.
- **61% des résidences principales ont une superficie supérieure à 75 m².** La surface moyenne des résidences des propriétaires occupants est de 99 m², celle des résidences des locataires du parc privé de 61m² et dans le parc public les logements font en moyenne 67 m².

DES RESIDENCES PRINCIPALES ASSEZ RECENTES

→ Une forte période d'urbanisation entre 1948 et 1993 a vu la construction de 58% du parc de résidences principales sur la communauté de communes.

- Le parc le plus ancien de la communauté de communes se situe essentiellement dans les communes rurales : plus de 56% du parc de Gartempe, Saint-Silvain- Montaigutont été construits avec 1915.
- Les communes de Saint-Fiel, Saint-Laurent, Saint-Vaury, Sainte-Feyre, Saint-Sulpice et Guéret ont connu une période de construction importante entre 1975 et 1993 : près de 60% de leur parc ont été construits à cette époque.
- Le parc le plus récent se trouve à Saint-Fiel et Saint-Laurent : ¼ des résidences principales ont été bâties après 1993.



→ Un parc plutôt récent et une politique continue de réhabilitation du parc ancien peuvent expliquer un niveau de confort supérieur à celui du département : 85% des logements principaux ont un élément de chauffage (contre 70% au niveau de la Creuse) et 2,4% n'ont pas de salle de bain (5,5% dans le département).

PLUS DES 2/3 DU PARC LOCATIF EST EN COLLECTIF

Le parc locatif public et privé représente 5 000 logements

Le parc locatif de la communauté de communes (4 973 logements) s'élève à **38% du parc de résidences principales** en 2007 : ce taux est supérieur à celui du département (30%) et quasi équivalent à celui de la communauté d'agglomération d'Aurillac (40%). Il se compose de près de 60% de logements locatifs privés et 40% de locatifs publics. Depuis 1999, on compte 230 logements locatifs supplémentaires.

- Le pôle urbain représente 86% du parc locatif (4 295 logements).
- La commune de Guéret concentre 78% des logements locatifs soit 3 893 logements.

Il est composé de plus de **5000 logements en 2010**.

- **2 946 logements locatifs privés** (comptabilisés en 2007). Leur nombre est en légère baisse par rapport à 1999 (-24 logements).
 - Ce parc représente 22,5% des résidences principales, taux plus important qu'au niveau départemental (19,8%). 61% des logements sont en collectifs.
 - Les ¾ de ce parc se concentrent à Guéret.
- **Une quarantaine de logements communaux** (données issues du questionnaire adressé aux communes) dont 18 sont conventionnés.
- **2 200 logements sociaux publics en 2010**.

Le parc social

→ En 2010, les **2470 logements sociaux** sont répartis en :

- **270 logements privés** conventionnés dont 18 sont conventionnés « très social ».

Communes	Nombre de lgts conventionnés ANAH
Ajain	2
Guéret	188 dont 18 PST
La Chapelle Taillefert	1
Montaigut-le-Blanc	2
St-Christophe	1
St Laurent	4
Saint-Sulpice le Guérétois	17

Sainte-Feyre	20
Bussière Dunoise	9
Glénic	4
La Brionne	4
La Saunière	2
St Fiel	2
St Léger le Guérétois	4
St Vaury	10
Total	270

- **2 200 logements publics** recensés au 1^{er} janvier 2010. De 2003 à 2010, il s'est construit 128 logements (111 PLUS/PLS et 17 PLAI).

→ L'Office Départemental HLM (Creusalis) dispose de 96% du parc de logements sociaux publics, le reste étant détenu par la Maison Familiale Creusoise.

- 78% des logements sociaux publics sont collectifs. Ce sont, pour les 2/3 des logements de 3 ou 4 pièces.
- Depuis 2000, 174 logements sociaux ont été construits, dont 90% en individuels (17 par an).
- **Plus d'un ménage sur 4 est logé dans le parc social public sur la commune de Guéret.** 5 communes n'ont pas de parc locatif social public : Saint-Christophe, Saint-Silvain-Montaigut, Gartempe, Saint-Léger-le-Guérétois, Savennes.

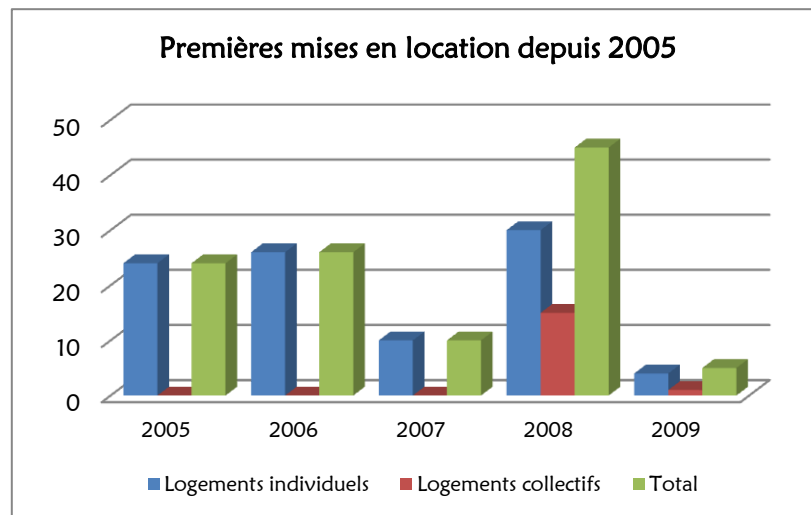
→ **La période de 1970 à 1989 a vu la plus forte période d'activité avec environ 54% des logements locatifs sociaux construits (soit 1 190 logements).** Il s'agit à plus de 80% de logements collectifs répartis, pour les grands ensembles, dans toute la ville de Guéret et sur deux sites à Saint-Vaury. A partir des années 2000, la tendance s'inverse, la majorité des constructions de logements sociaux se fait sous forme de logement individuel (159 sur 174) et s'étend aux communes périphériques de Guéret.

→ **Des ménages ont quitté le collectif pour l'individuel.** Ce phénomène de déconcentration créé une spécialisation des logements collectifs sociaux à Guéret et Saint-Vaury. Ces deux communes logent ainsi une population plus précaire avec quelques poches de précarité.

- **Ce sont les logements collectifs les plus anciens et les plus marqués sur le plan typologiques qui sont aujourd'hui dévalorisés,** les ménages ne veulent pas y habiter, ceux qui s'y installent sont

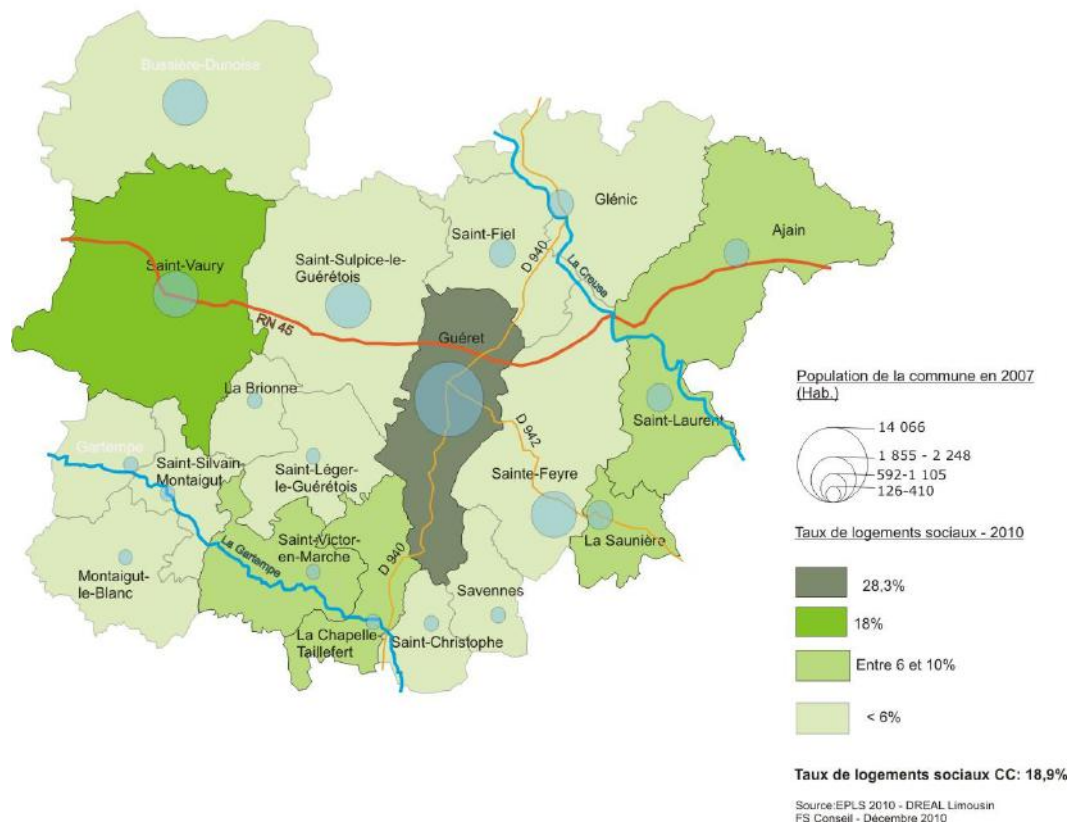
souvent dans l'urgence de se loger et ceux qui y vivent sont contraints de rester en raison de trop faibles revenus. Ces immeubles se paupérisent. La vacance s'y installe. Les immeubles où se cumulent les problèmes d'impayés, de peuplement avec des problèmes de voisinage, et un relatif éloignement du centre ville sont :

- Ceux de la rue Blanchet et rue Madeleine Chapelle à Guéret. Une trentaine de logements sont occupés par des familles mahoraises,
 - Les grands ensembles formés de deux tours de 75 logements rue du Docteur Brésard à Guéret.
 - Un immeuble à Pomeyroux à Guéret.
 - L'immeuble de l'Etang de Saint-Vaury situé à proximité du Centre Hospitalier Spécialisé, autrefois occupé par les employés qui l'ont peu à peu délaissé.
- **Depuis 15 ans, Creusalis a procédé à des démolitions et des transformations d'usage** : 3 programmes de démolition concernant plus de 110 logements ont été réalisés. La démolition de 40 logements vides actuellement est prévue d'ici deux ans. Le FJT de Guéret a été restructuré. Un nouveau projet concerne la transformation d'un immeuble rue Madeline Chapelle en Maison Relais.
 - **Le programme de réhabilitation prévu dans le PLH n'a pas pu être mené**. Quelques immeubles ont pu être réhabilités par la mobilisation de 49 PALULOS⁷ dont les 46 du Foyer de Jeunes Travailleurs (menuiseries, parties communes...). Il reste l'adaptation du parc pour répondre aux exigences des mesures du Grenelle sur le plan thermique.
 - Creusalis conduit également une politique de revente de pavillons construits depuis plus de 10 ans.



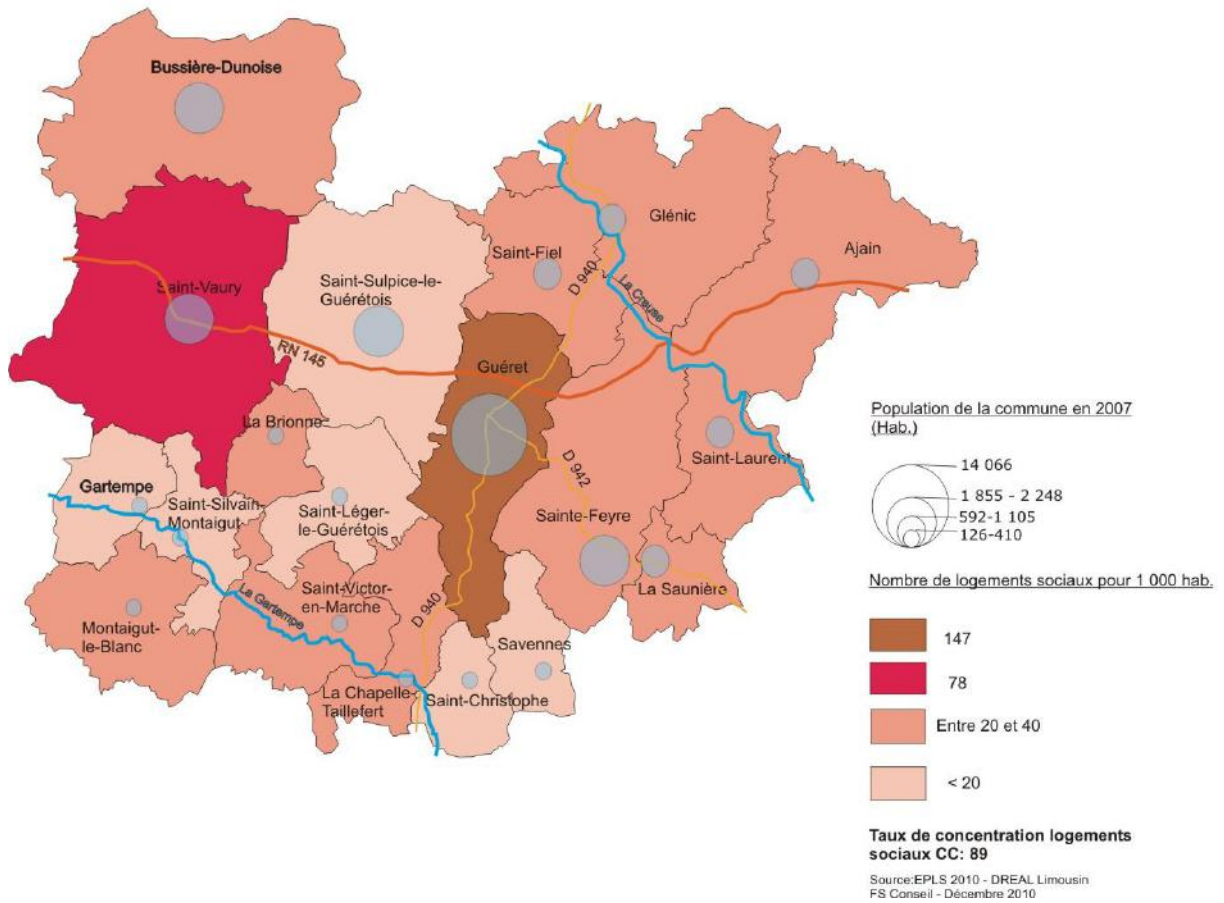
⁷ Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale

Taux de logements sociaux en 2010



- **Le taux de mobilité dans le logement social public est de 12,7% en 2010** (nombre d'emménagements dans les logements / nombre de logements loués). Il reste relativement stable depuis 2006 (12,3% en 2006, 13,9% en 2009).
- La mobilité dans le logement social individuel est plus faible (9,26% contre 13,26% dans les logements collectifs).
 - **Au 1^{er} janvier 2010, la vacance s'élève à 3,5% soit 73 logements vacants.** On constate une forte augmentation de cette vacance, qui n'était que de 1,3% en 2006. Il s'agit essentiellement d'une vacance de plus de 3 mois. La majorité des logements vacants sont des logements collectifs (70 sur 73) et des grands logements T4 et T5.

Concentration de logements sociaux en 2010



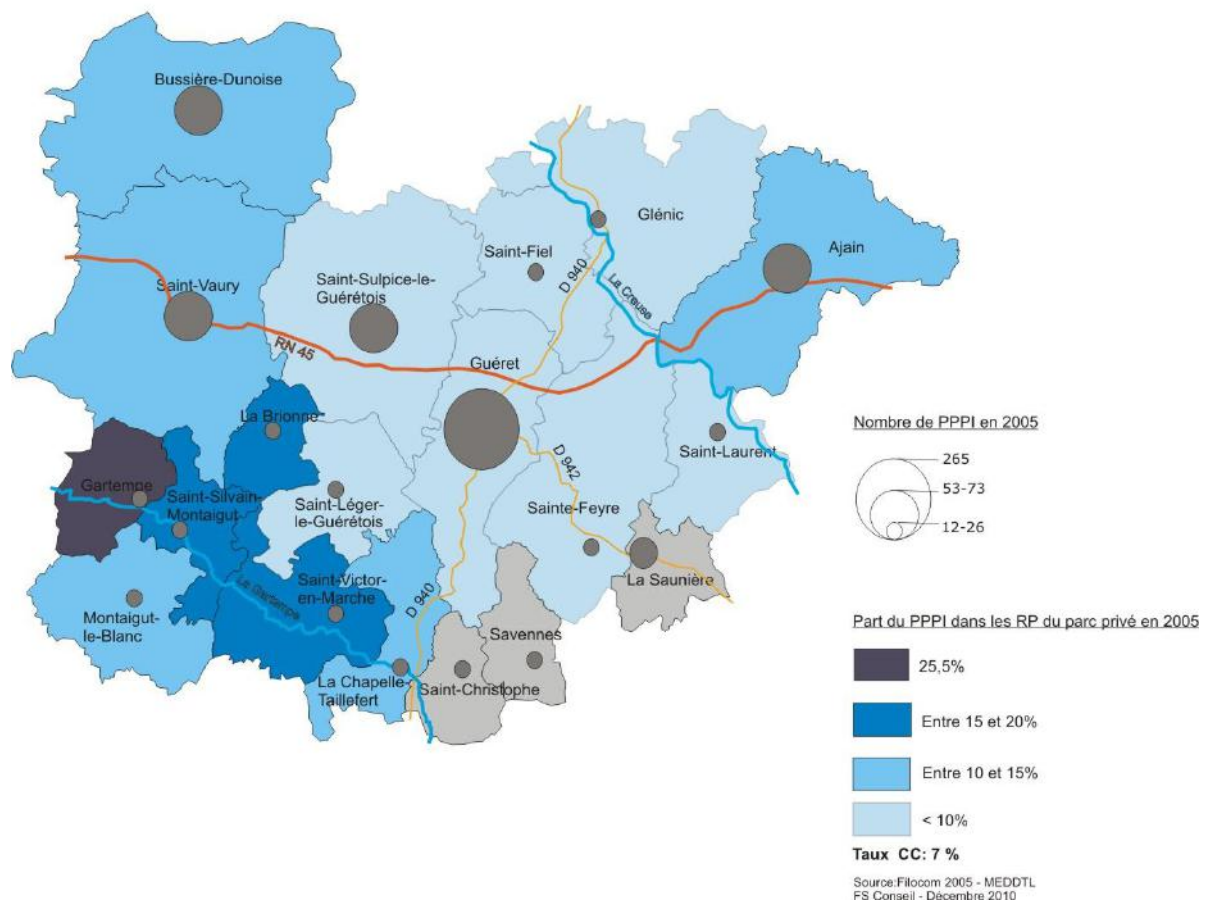
LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE⁸

→ Le Parc Privé Potentiellement Indigne est estimé à 7% des résidences en 2005 (762 logements soit 1 280 personnes concernées) sur la communauté de communes de Guéret Saint-Vaury.

- Guéret concentre 265 logements indignes représentant 4,8% de son parc privé.
- Le taux le plus important se situe sur la commune de Gartempe avec plus du quart du parc privé, soit 14 logements.

Rappel : la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rappelle la définition de la notion de logement indigne : « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Parc Privé Potentiellement Indigne - 2005



⁸ Les données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) sont extraites du fichier FILOCOM- 2005 sur les 19 communes. Ces logements sont identifiés par le croisement de l'état des logements en fonction de leur catégorie cadastrale avec les revenus des occupants

Les enquêtes terrains conduites sur d'autres territoires montrent qu'à peine plus de 30% du PPPI est manifestement indigne ce qui ramènerait à 230 le nombre de logements indignes sur le territoire.

A Guéret, le logement indigne est plutôt occupé par des locataires dans des appartements et maisons de ville, contrairement aux autres communes où ce sont plutôt des propriétaires, occupants des maisons individuelles. **54% des ménages résidant dans le PPPI sont âgés de plus de 60 ans.**

Le repérage du logement indigne n'est pas encore totalement organisé à l'échelle de la communauté de communes. Seuls **trois logements ont été sortis de l'indignité durant les différentes OPAH**. Cinq avaient été identifiés avec des élus référents communaux et dans le cadre d'une action partenariale avec les différents services de la ville de Guéret, l'Etat (DDASS/DT ARS), les travailleurs sociaux du CCAS de Guéret, le service urbanisme de la ville.

Le Programme Régional d'Intérêt Général, qui s'est achevé en décembre 2010, devrait être renouvelé. Il sera en phase avec les nouvelles orientations de l'ANAH de lutte contre l'habitat indigne, d'adaptation du logement à la perte d'autonomie et de lutte contre la précarité énergétique. La prestation d'animation devra désormais comprendre le repérage des situations d'indignité, l'évaluation des travaux à conduire au regard de la situation de la personne et un accompagnement renforcé des ménages.

Une action départementale avec la mise en place d'un dispositif spécifique est prévue dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées. L'observatoire nominatif du logement indigne devrait voir le jour avec la mise en place de l'outil ARIANE par la DT ARS.

→ **Il n'a pas été repéré de copropriétés dégradées sur la communauté de communes hors Guéret.** Le service d'urbanisme a cartographié les parcelles sur lesquelles ont été repérés des immeubles dégradés. Elles concernent principalement le centre ancien autour de la place du Marché et de la Grande Rue ainsi que l'angle de l'Avenue de Laure et d'Eugène France (Cf. cartes - Annexe 3).

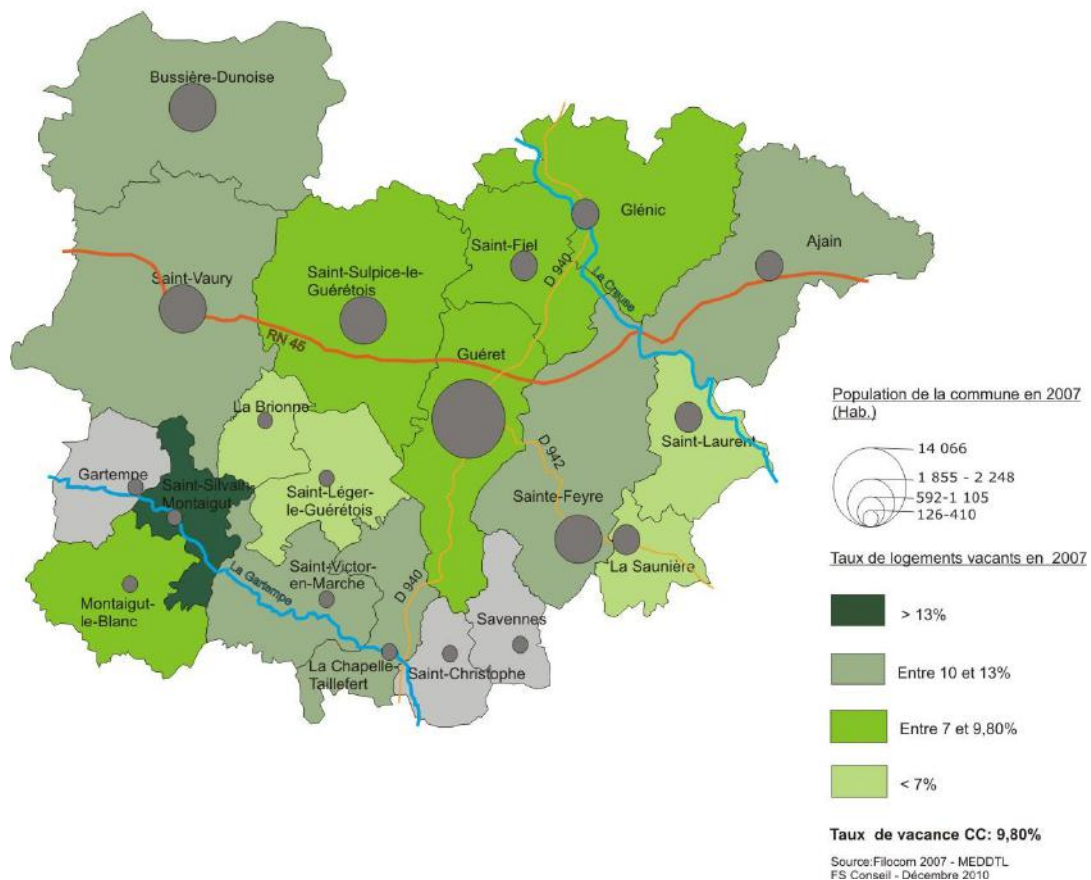
UNE VACANCE EN BAISSÉ MAIS QUI S'ÉLEVE ENCORE À 9,8% DU PARC TOTAL EN 2007

→ 1 569 logements vacants sont recensés sur la communauté de communes en 2007 soit une baisse de 3,5% par rapport à 1999 (- 57 logements vacants).

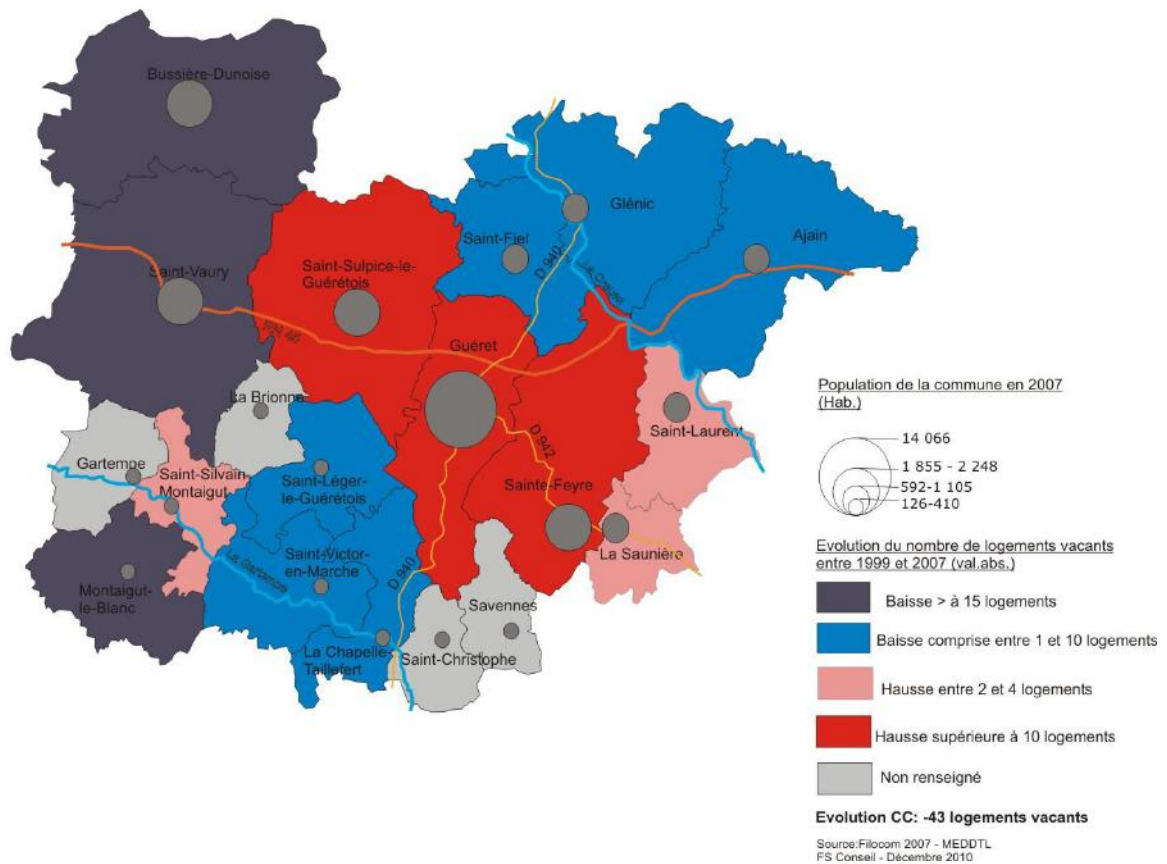
- Guéret concentre à elle seule 53% des logements vacants soit 833 logements. Malgré les OPAH successives, la vacance a augmenté sur la commune de 5,3% (+ 42 logements vacants). Elle est importante surtout dans les logements situés au dessus des commerces en centre ville.

Vacance	Logements vacants en 1999	Logements vacants en 2007
Creuse	11 954	11 153
CC Guéret Saint-Vaury	1 626	1 569
Guéret	791 (48.6%)	833 (53%)

Taux de vacance en 2007



Evolution du nombre de logements vacants entre 1999 et 2007

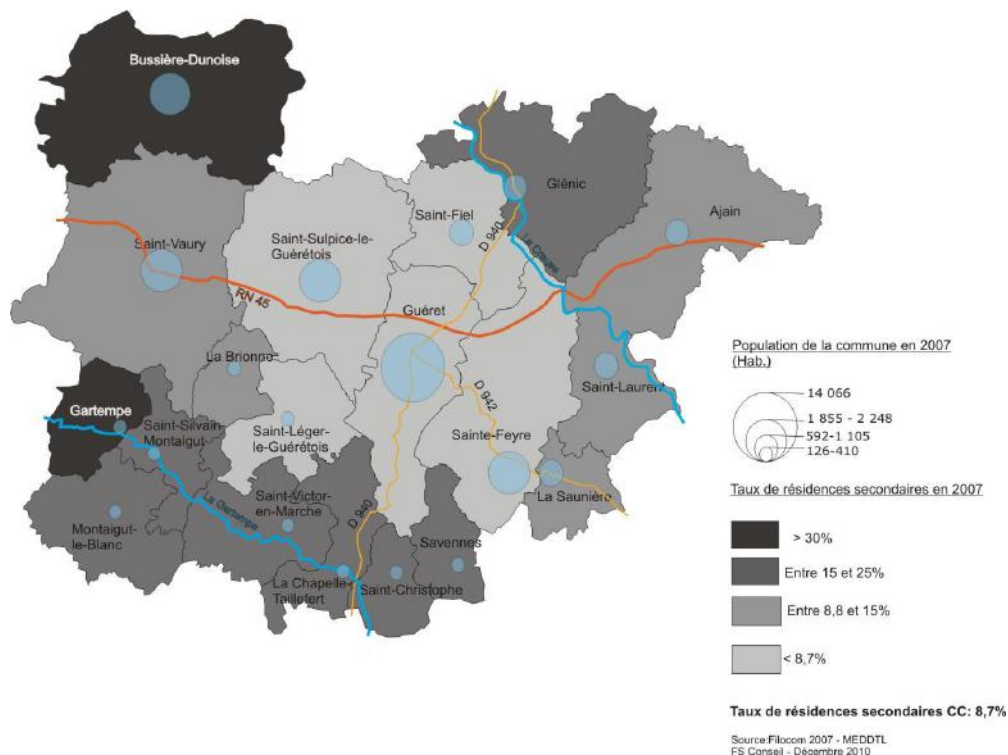


- **La baisse de la vacance concerne particulièrement les pôles de proximité** avec 20% de vacance en moins en 2007. Entre 1999 et 2007, on est passé de 14,6% de la vacance à 11%.
 - Bussière-Dunoise est la commune des pôles de proximité ayant le plus de vacance (12,1%) et Montaigut-le-Blanc le moins de logements vacants (7,7%).
 - Le pôle urbain recense 9,5% de vacance (1 087 logements), part stable depuis 1999. Les communes les moins impactées par la vacance sont Saint-Fiel et Saint-Laurent.
- **La moitié des logements vacants est inoccupée depuis plus de trois ans**, 31% le sont depuis moins d'un an. Dans les pôles de proximité et l'espace rural, la vacance reste en mauvais état, elle nécessite de lourds travaux pour la remettre sur le marché. De plus, les propriétaires n'ont pas toujours la volonté de réhabiliter ces logements. Les communes ne semblent pas favorables à la mise en place de la taxe sur les logements vacants.

LES RESIDENCES SECONDAIRES ENTRE 1999 ET 2007

- **Le taux de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 8,7% en 2007** soit 1 395 logements. Ce taux est largement inférieur à la moyenne du département (21%) et de la région (12,8%).
- Les communes du pôle urbain ont des taux inférieurs à la moyenne intercommunale et notamment Guéret qui compte 4,1% de son parc total en résidences secondaires.
 - Le secteur rural a logiquement une part de résidences secondaires importante et notamment Bussière-Dunoise et Gartempe qui recensent plus de 30% de leur parc de logement total.
- **Le nombre de résidences secondaires a augmenté de 10.20% depuis 1999** soit 130 supplémentaires. Cette tendance cache des disparités importantes au niveau des communes.
- 6 communes ont vu le nombre de résidences secondaires diminuer : Ajain, Saint-Fiel, la Saunière, Savennes et Saint-Silvain Montaigut.
 - D'autres communes sont marquées par une augmentation des résidences secondaires : Saint-Victor-en-Marche (+27), Montaigut-le-Blanc (+12), Saint-Léger le Guérétois (+5), Saint-Vaury (+29), Guéret (+55).

Taux de résidences secondaires en 2007



- **Les propriétaires des résidences secondaires sont souvent des familles qui ont des origines familiales sur ces communes**, ces maisons ne sont parfois ouvertes qu'une fois dans l'année mais ont une très forte valeur sentimentale pour leurs propriétaires. Ces résidences pourront parfois se transformer en résidences principales pour les personnes nouvellement retraitées.

Synthèse du parc de logements

En 2007, la communauté de communes compte 16 064 logements. Les principales caractéristiques sont :

- Une hausse du parc de résidences principales de plus de 6% depuis 1999 qui bénéficie principalement aux communes périphériques de Guéret, notamment Saint-Fiel et Saint-Laurent.
 - Le développement des constructions de type maisons individuelles sur l'ensemble des communes.
 - Un taux de vacance en baisse sur la communauté de communes mais qui augmente sur la commune centre (+42 logements).
 - 762 logements privés potentiellement indignes en 2005 : le repérage de ces logements n'est pas organisé. Un Programme Régional d'Intérêt Général a été signé pour les années 2012-2013.
 - Un parc locatif composé de 5000 logements, dont les 2/3 sont collectifs.
 - 18,9% de logements sociaux sur la communauté de communes, 28% sur Guéret. Les logements collectifs les plus anciens à Guéret et Saint-Vaury sont dévalorisés et concentrent une population de plus en plus précaire.
-

Et depuis 2007

→ Un parc de logements en progression malgré le déclin démographique : sur la période 2007-2011, **le parc de logements du Grand Guéret a gagné près de 600 logements pour atteindre 17 449 logements.**

- **Le parc de résidences principales** continue de progresser depuis 2007 (+1,3%). mais dans une moindre mesure : entre 1999 et 2007 le parc a augmenté de 796 logements (soit une moyenne de près de 100 logements par an) et entre 2007 et 2011, l'agglomération compte 173 logements supplémentaires soit 43 logements par an.
 - L'ensemble du **parc locatif** de la Communauté d'Agglomération est en hausse et compte **5 195 logements en 2011 dont plus de la moitié en locatif privé.**
- **La vacance est en forte augmentation depuis 2007** passant de 9,8% à 11,8% mais reste inférieure au niveau départemental (14%). Cela représente 2 054 logements en 2011 (hors Savennes et Saint-Christophe soumis au secret statistique) soit **378 logements vacants supplémentaires** depuis 2007.
 - Guéret compte 218 logements vacants supplémentaires entre 2007 et 2011 pour atteindre 1 051 logements. Cela représente un peu plus de la moitié des logements vacants de la communauté d'agglomération (51,2 %).
 - 7 communes ont un taux de vacance supérieur à 13% en 2011 (contre une seule en 2007) : Ajain, Bussière-Dunoise, Gartempe, Jouillat, Montaigut-le-Blanc, Saint-Silvain-Montaigut.
- **Le parc de résidences secondaires et de logements occasionnels baisse entre 2007 et 2011** de 2,4 % et reste nettement inférieur à la moyenne départementale (20%). On recense 1 577 résidences secondaires en 2011.

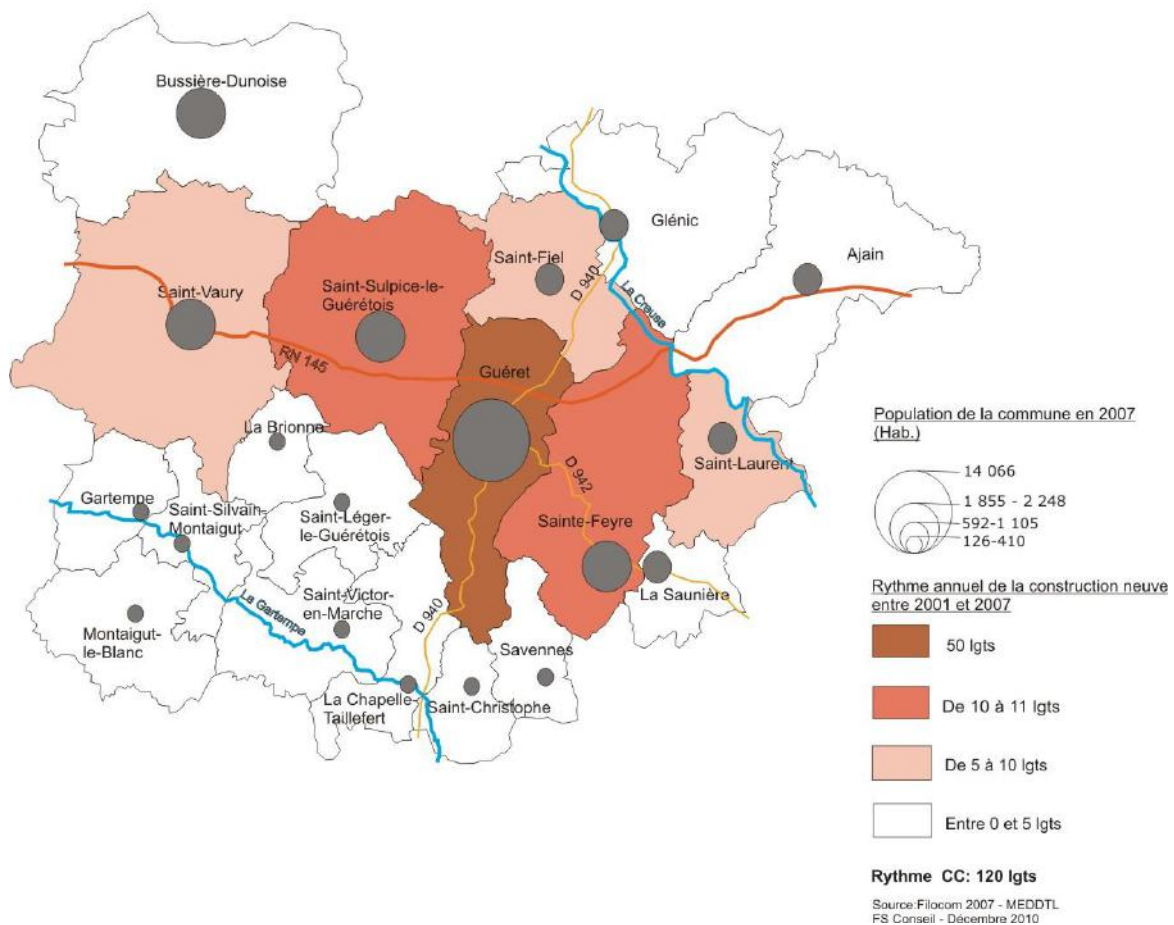
3.1 LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ

DYNAMIQUE DE PRODUCTION NOUVELLE

→ 720 logements construits entre 2001 et 2007

- Il s'est construit en moyenne 120 logements par an entre 2001 et 2007 sur la communauté de communes de Guéret St Vaury.
 - 70% sur le pôle urbain, soit 85 logements par an dont 50 à Guéret (près de la moitié de la production totale), 11 à Sainte-Feyre et 10 à Saint-Sulpice.
 - Entre 10% et 20% sur les pôles de proximité, Saint-Vaury est la commune qui a le plus construit avec 7 logements par an, Bussière-Dunoise et Montaigut-le-Blanc ayant construit moins de 5 logements sur la période.
 - 10 à 20 % sur les communes rurales.
- Entre 2000 et 2009, on peut estimer qu'environ la moitié des logements a été réalisée avec des prêts à taux zéro. Le nombre de PTZ total (acquisition dans le neuf et dans l'ancien) étant, sur cette période, de 720.

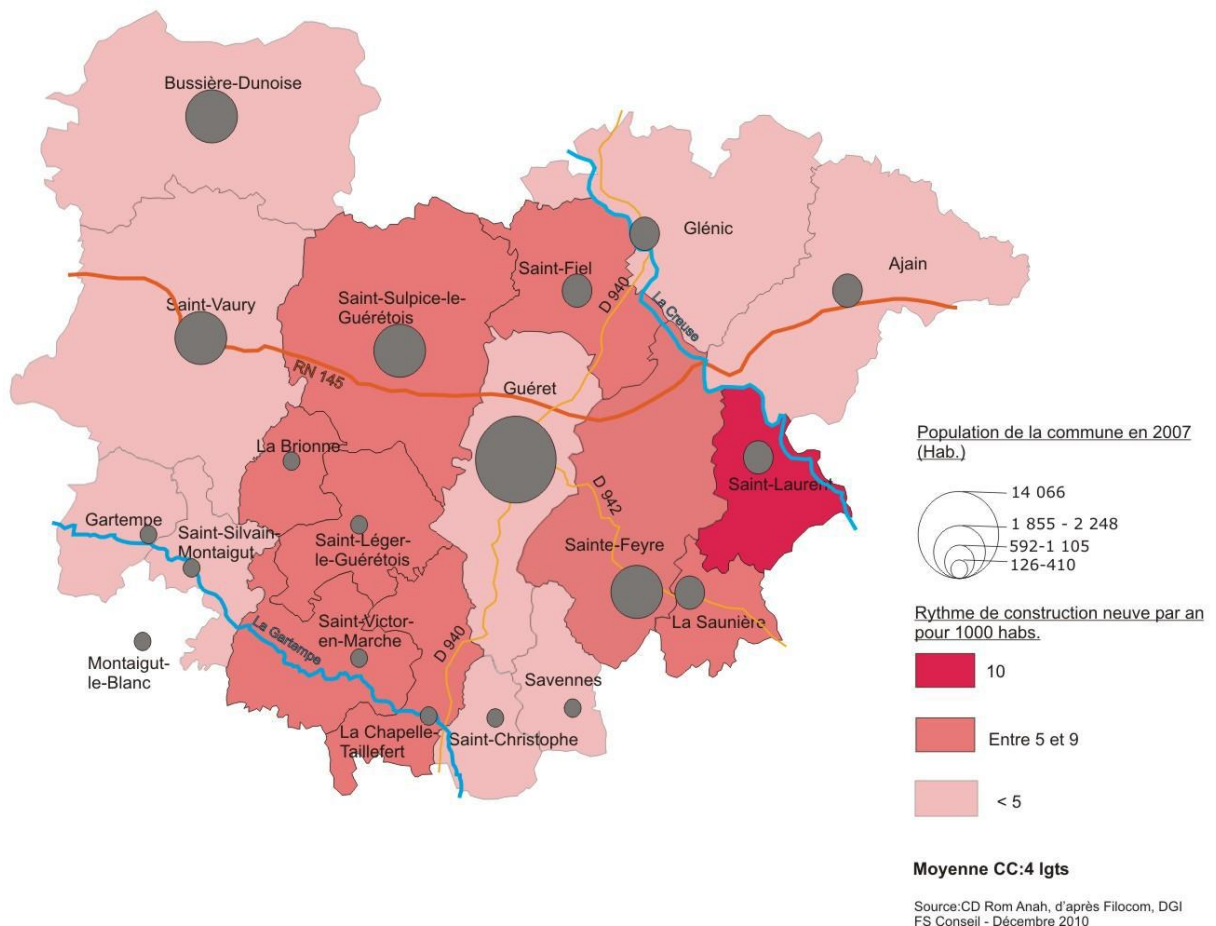
Rythme de la construction neuve entre 2001 et 2007



→ Une ville centre qui s'affaiblit

- Si on rapporte le rythme annuel de construction à la population, **Guéret s'affaiblit au profit de la couronne périurbaine** : Guéret, malgré un rythme de construction soutenu, connaît une faible dynamique avec quatre constructions par an pour 1000 habitants entre 2001 et 2007.
- La plus forte dynamique de construction se trouve sur la commune de **Saint-Laurent**, avec 10 constructions neuves par an pour 1000 habitants, puis les communes en périphérie de Guéret (Saint-Fiel, Sainte-Feyre, Saint-Sulpice, La Chapelle-Taillefert, La Brionne, Saint-Léger, Saint-Victor et la Saunière) avec 5 et 9 constructions par an pour 1 000 habitants.
- 3 communes pôles de proximité font partie des communes qui ont connu la plus faible dynamique : Bussière-Dunoise, Saint-Vaury, Ajain avec les communes de l'espace rural Gartempe, Saint-Silvain, Glénic, Savennes et Saint-Christophe.

La dynamique de la construction neuve entre 2001 et 2007 sur la communauté de communes Guéret Saint-Vaury



→ Une construction essentiellement en individuel

- La dynamique de construction a été portée par les aspirations des ménages pour le pavillon individuel. Même la ville de Guéret, pour lutter contre l'offre des communes périphériques, a développé du pavillonnaire et délivré une trentaine de permis de construire par an en logement individuel.
 - La plupart des logements réalisés par la Maison Familiale Creusoise sont financés avec un Prêt à Taux Zéro. Ce sont des jeunes couples entre 30 et 35 ans, travaillant tous les

deux, souvent un dans le public, un dans le privé. Ceux qui ne bénéficient pas du PTZ sont des retraités qui reviennent en Creuse.

- Cependant, plusieurs programmes de logements collectifs proposant un produit défiscalisé ont été mis sur le marché à Guéret, trois programmes par des investisseurs extérieurs et deux par des promoteurs locaux.

Et depuis 2007

- Depuis 2007, 615 logements supplémentaires ont été construits.
- La construction neuve s'est accélérée entre 2007 et 2011 puisque le rythme de construction entre 2007 et 2011 a été de 154 logements par an contre 120 entre 2001 et 2007.

LE MARCHÉ DU LOGEMENT

D'après les entretiens avec les agents immobiliers réalisés en 2011

→ Le locatif, un marché très détendu qui concerne essentiellement Guéret

- Les caractéristiques du marché

Le marché est détendu. Les agences qui font de la gestion locative témoignent de 5% à 10% de vacance dans le parc qu'elles gèrent. Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer :

- De nombreux logements locatifs ont été mis en service depuis 2002 dans le cadre des OPAH/PIG successifs. Une nouvelle offre en collectif neuf de plus de 150 logements a été produite en centre ville ou à proximité immédiate dans le cadre de programmes défiscalisés.
- Cela a entraîné des transferts entre les différents types de parc. Les prix dans l'ancien ont baissé. Les locataires ont alors pu faire le choix d'un logement privé conventionné à des prix quasi équivalents à ceux du parc public. Cela a créé une rotation, avec des ménages qui passent alternativement du public au privé.
- Les jeunes ménages qui restaient une dizaine d'années dans le locatif dans leur parcours résidentiel traditionnel, sont devenus accédant à la propriété.

- La demande de locatif

- **Les jeunes ménages**, les ménages avec enfants recherchent en premier lieu un pavillon, en centre ville de Guéret ou en périphérie. Parfois, ils souhaitent s'installer dans une commune rurale et cette demande ne peut alors être satisfaite faute de produits. Parmi ces ménages, certains viennent d'une autre ville où ils étaient déjà locataires.
- **Des personnes âgées** veulent se rapprocher des services, même si ce phénomène de retour vers le centre reste encore assez marginal.
- **Des fonctionnaires** souhaitent rester en centre ville dans un logement confortable.

- **Des jeunes** cherchent un logement en centre ville en raison de l'absence de transports en commun.

- **L'offre locative**

Les biens à la location sont principalement situés à Guéret. Ce sont à la fois des appartements neufs et anciens, les pavillons sont plus difficiles à trouver même si la rotation existe avec des ménages qui quittent le locatif pour de l'accession.

Les loyers dans l'ancien ont baissé mais restent relativement élevés. Une recherche fait état de loyers entre 430 et 550 € dans un T3, 510 à 580 € pour un T4 en appartement, 670 € en pavillon. Dans le neuf, ils sont entre 7,2 € et 8 € le m². Ils restent insuffisamment concurrentiels pour les jeunes actifs qui préfèrent se tourner vers l'accession à la propriété.

Les programmes défiscalisés, même s'ils ne sont pas tous loués, trouvent peu à peu preneurs, quelques programmes de qualité moyenne voient toutefois un relatif turn over.

→ **Une demande locative sociale difficile à satisfaire**

- La demande de logements sociaux collectifs porte essentiellement sur des appartements de type 2 et 3 à Guéret. Les programmes réalisés en acquisition/réhabilitation avec quelques appartements hors Guéret ont parfois du mal à être loués.
- La demande porte principalement sur des pavillons de type 3 et 4, les ménages souhaitant autant s'installer à Guéret que sur les communes extérieures. Quelques programmes à Guéret sont moins demandés, car dans une situation urbaine moins favorable comme rue Bresard, Pomeyroux, Sylvain Blanchet.
- Les demandeurs de logements sociaux sont essentiellement des familles monoparentales ou des couples avec un ou deux enfants. On retrouve également des demandes de personnes seules sur la ville de Guéret.
- Les logements sociaux qui sont sur les communes plus éloignées ont trouvé preneur mais leur relocation est parfois un peu difficile.

→ **L'accession, un marché qui reste actif**

Ce marché est porté par tout type de demande : des mutations, des ruptures familiales, des ménages qui veulent accéder à la propriété, des personnes âgées qui veulent s'installer en centre ville et des propriétaires qui veulent investir dans du logement locatif.

Il existe une bonne adéquation entre l'offre et la demande, il n'y a pas de segment tendu hors les personnes âgées qui recherchent un pavillon de plain pied à Guéret.

- La demande

Elle est sur Guéret et 15 km autour. Elle provient essentiellement de creusois : primo-accédants, fonctionnaires qui franchissent le pas d'acheter car ils souhaitent profiter de prix à la baisse, personnes âgées, ménages qui revendent et achètent suite à un divorce, investisseurs privés soutenus par les politiques de réhabilitation.

La recherche porte sur :

- Des biens à la revente de type maison individuelle de 85 000 à 100 000 € pour les primo-accédants, un peu plus élevés pour les autres demandeurs.

- Des biens neufs. La ville de Guéret mène une politique d'accueil des primo accédants en subventionnant le foncier.
- Du foncier.
- Des appartements neufs, souvent des fonctionnaires ou des personnes âgées qui achètent pour anticiper sur leurs besoins liés au vieillissement ou pour loger un membre de la famille.
- Des immeubles anciens pour les investisseurs locaux.

L'accession est soutenue tant dans l'ancien que dans le neuf par le prêt à taux zéro. Entre 2000 et 2009, le nombre de Prêts à Taux Zéro (PTZ) délivré aux habitants de la Communauté de communes de Guéret-St Vaury a doublé ; il est passé de 56 à 103.

- L'offre

Toute la gamme de logements est sur le marché, mais les prix ont baissé. Des ménages qui ont acheté un bien 200 000 € en 2006 peuvent le revendre 20% moins cher aujourd'hui. Dans le pôle urbain et les pôles de proximité, selon les prestations offertes (état des biens, superficie du terrain...), les prix s'échelonnent :

- Pour un appartement T3 entre 60 000 € et 150 000 € selon l'état, la localisation.
- Un appartement neuf est vendu entre 2 100 € à 2 300 € le m².
- Pour les pavillons de 3 pièces : entre 85 000 et 110 000 €.
- Pour les pavillons de 4 ou 5 pièces : entre 110 000 et 220 000 €.

Les agences immobilières pensent que le stock de biens défiscalisés sera vendu d'ici la fin de l'année et qu'il n'y aura plus rien à proposer ensuite. Elles plaident pour une dérogation pour le dispositif Scellier. La commune de Saint-Fiel a fait une demande en ce sens au Préfet. La décision du ministre chargé du logement s'appuiera sur l'analyse de plusieurs éléments (indicateurs statistiques de tension sur le marché immobilier, l'offre, les besoins...).

L'offre de foncier non bâti est développée dans le chapitre 6 : « Le PLH et l'urbanisme » de ce document, dans la sous partie « Le Foncier». Des éléments tels que les disponibilités foncières (quantités et nature), les niveaux de prix et la consommation foncière y sont détaillés et analysés.

Et depuis 2011

→ **Le marché du logement locatif est très détendu et concerne essentiellement Guéret.**

- En juillet 2013, plus de 230 logements sont à louer à Guéret selon « leboncoin.fr ». Les biens à la location sont majoritairement des appartements neufs ou anciens de petites tailles, plus de la moitié sont des logements de type studio ou de type T1 ou T2. Seules 23 sont des maisons.

→ **Le marché de l'accession est également concentré sur la capitale départementale.**

- Ainsi, en juillet 2013 selon le site « leboncoin.fr », 156 logements étaient en vente sur Guéret : 116 pavillons anciens et 40 appartements de tous types. Par ailleurs, une vingtaine de terrains viabilisés sont en vente à proximité de la ville centre.

4.1 L'HEBERGEMENT ET LE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES/SYNTHESE DES GROUPES DE TRAVAIL

Afin d'approcher au mieux les besoins des publics spécifiques, 4 groupes de travail ont été organisés avec les acteurs (voir liste des présents - Annexe 2).

LES JEUNES

Guéret, de par ses fonctions de capitale départementale accueille de nombreux jeunes en recherche de formation et d'emploi. L'analyse démographique a montré que Guéret, malgré le vieillissement de sa population, compte 4 600 jeunes de 15 à 29 ans.

Les jeunes en rupture familiale et en voie de décohabitation, rencontrant des problèmes de ressources d'insertion sociale et professionnelle et des problèmes de mobilité sont repérés comme un public prioritaire du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

L'offre spécifique

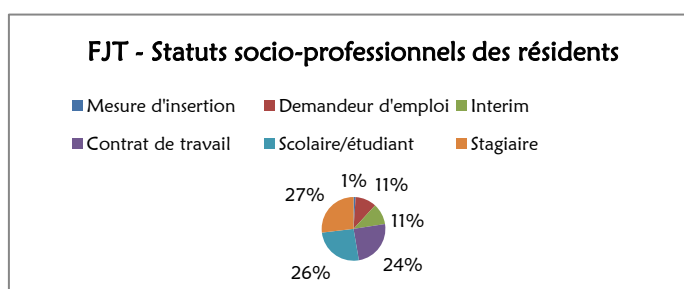
→ Le Foyer de Jeunes Travailleurs

Le Foyer de Jeunes Travailleurs gère deux résidences sociales, la résidence sociale Allende restructurée en 2007 (action du précédent PLH) et la résidence Jean Petit du Boueix où les résidents se partagent une cuisine commune en rez-de-chaussée.

188 jeunes ont été accueillis en 2010.

En tant que résidence sociale, le FJT propose un accompagnement social des résidents, une aide administrative, une offre d'animations. Il a mis en place un « projet santé » avec de nombreuses actions de sensibilisation et de prévention.

	Résidence Allende	Résidence J.P. du Boueix
Capacité	44 studios dont 2 pour personnes à mobilité réduite	8 studios et 36 chambres
Taux d'occupation	97%	31%
Durée moyenne de séjour	305 jours	184 jours
Redevances	336,03 € à 491,62 € (studio pour personne à mobilité réduite)	323,03 € à 398 €



Les projets :

- La réhabilitation du foyer J.P. du Boueix aujourd'hui moins demandé car n'offrant pas les mêmes prestations que la résidence Allende, ce qui laisse une marge pour accueillir des jeunes en recherche de logement.
- La mise en place d'un service de transport avec location de voitures pour un premier emploi.

→ Les logements étudiants

Le CROUS gère à proximité de l'école d'infirmière un immeuble de quatre logements T1 bis et 5 logements T2. Par ailleurs, il dispose d'un agrément pour que les étudiants puissent déjeuner au restaurant de l'IUFM.

→ Un service logement organisé par le Bureau Information Jeunesse

Des propriétaires privés proposent des logements, de la chambre au T3. Ce service est surtout utilisé par les étudiants. Une centaine de logements sont répertoriés dans le fichier. En janvier 2011, 5 logements étaient proposés.

→ Logements très sociaux (Programme Social Thématique)

3 logements très sociaux (deux T2 et un T3) privés sont loués à des jeunes de moins de 25 ans. Le CCAS assure leur accompagnement social.

→ Logements sociaux et logements ordinaires

Le parc social public comprend 550 logements T1 ou T2, soit 25% du parc social public (taux identique à celui de la communauté d'agglomération du bassin d'Aurillac). La vacance touchant essentiellement les grands logements, Creusalis conduit une réflexion sur la transformation des T4 et T5 en studios (T1 ou T2).

Dix T1 et 73 T2 ont été mis en service lors des différentes OPAH.

La demande

→ **A Guéret**

Les jeunes recherchent, en premier lieu, un T1 en centre ville de Guéret de façon à pouvoir se déplacer à pied. En effet, l'absence de transport est fortement pénalisante notamment pour les jeunes en contrat en alternance (apprentis), les jeunes en recherche d'emploi, en intérim...

Ceux qui disposent d'un véhicule, et notamment les étudiants qui viennent d'un autre département, souhaitent vivre à la campagne.

Les jeunes cherchent peu d'appartements pour de la colocation. Quelques expériences ont été conduites (notamment lors des travaux de la résidence Allende) qui ne se sont pas avérées concluantes.

→ **Hors Guéret**

La demande concerne les apprentis qui ont besoin d'un logement dans la commune de leur entreprise d'accueil. La Mission locale fait des démarches auprès des mairies, les logements trouvés étant rarement adaptés pour ces jeunes (souvent très grands, isolés...).

L'approche des besoins

Il n'a pas été identifié de mal logement chez les jeunes. Toutefois, en 2005, 52 ménages de moins de 25 ans résidaient dans le Parc Privé Potentiellement Indigne. Les acteurs témoignent que les jeunes en rupture familiale qui démarrent dans la vie professionnelle ont besoin d'être guidés et accompagnés ponctuellement dans leur recherche de logement et dans la gestion d'un logement autonome.

Les jeunes sont en concurrence avec les personnes seules dans la recherche d'un petit logement. Toutefois les besoins sont faibles.

- Même si l'offre n'est pas toujours présente dans le parc social public (la vacance touche essentiellement les grands logements), elle existe dans le parc privé. Cependant, il est à noter que :
 - Les loyers proposés y sont relativement élevés. Une recherche en janvier 2011 a révélé une offre en studios, T2 meublés et non meublés avec des niveaux de loyers très disparates : de 8€ jusqu'à 15€ le m², avec peu de studios en dessous de 300 €. Certains jeunes se plaignent donc de la qualité de l'offre privée proposée.
- Le FJT dispose de places pour accueillir, toute l'année des jeunes.
- Il peut arriver que la résidence universitaire ne soit pas remplie. D'autre part, il a été observé que parmi les 60 à 65% des étudiants de l'école d'infirmière qui ne sont pas originaires du département, certains demandent à intégrer en cours de cursus une école près de chez eux ; les problèmes de logement étant l'une des raisons évoquées.

Les perspectives

Le logement des jeunes semble circonscrit à Guéret et sa périphérie avec le problème de transport qui lui est lié. Le besoin n'est pas très prégnant.

Les manques concernent :

- Des petits logements dans le parc social public,
- Un meilleur rapport qualité/prix dans le privé.
- Une amélioration de la qualité des logements privés qui n'ont pas pu être réhabilités dans le cadre de l'OPAH.

Les perspectives :

- Le projet de réhabilitation de la résidence sociale J.P. du Boueix,

- La conduite d'une réflexion sur la réalisation d'un petit programme privé qui servirait de référence en matière de qualité/prix pour les propriétaires privés louant des logements à des jeunes et qui aurait un effet d'entraînement.
- La conduite d'une politique coordonnée de l'accueil des jeunes et notamment des jeunes étudiants à Guéret afin de :
 - Faciliter la recherche de logements. Il n'existe pas de lieu où l'ensemble de l'offre est proposée.
 - Organiser un accueil pour les jeunes et notamment les étudiants qui ne connaissent pas la ville, son offre de services. Le groupe de travail a estimé que 500 étudiants étaient d'ores et déjà présents à Guéret tandis que des projets de nouvelles formations (Master, IUT, licence pro) sont à l'étude. Le Bureau Information Jeunesse réfléchit sur cette thématique avec le lycée Favard.
 - Anticiper l'arrivée de nouveaux étudiants étrangers. Certains sont d'ores et déjà présents sur le territoire comme, pour quelques étudiants, les assistants de langues étrangères des collèges et lycées. Parmi les nouvelles formations envisagées, un master international pourrait voir le jour avec quinze ou vingt étudiants dont une majorité d'étrangers qui nécessiterait une offre de logements et de services « sur mesure ».

LES PERSONNES AGEES, PERSONNES HANDICAPEES

Le schéma départemental en faveur des personnes en perte d'autonomie de la Creuse a été élaboré pour la période 2010-2015.

Le nombre de personnes âgées progresse sur le territoire de la communauté de communes. La part des plus de 75 ans est passée de 10% en 1999 à 12,1% en 2007 soit environ 3 300 personnes.

D'après les projections de l'Insee sur le département de la Creuse, les personnes de plus de 75 ans représenteront 18% de la population à l'horizon 2030. La communauté de communes étant plus jeune que le reste du département, on peut estimer que la population des personnes de plus de 75 ans sera de l'ordre de 4 000 à 4 500 personnes en 2030.

L'offre spécifique (schéma départemental en faveur des personnes en perte d'autonomie de la Creuse 2010-2015)

La communauté de communes dispose de l'ensemble des services d'accompagnement des personnes âgées et handicapées notamment en raison du statut de capitale départementale de Guéret.

Tous les équipements et services sont présents sur le territoire :

- La Maison Départementale des Personnes Handicapées, lieu unique destiné à faciliter les démarches des personnes handicapées est située à Guéret.
- Le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) de Centre Creuse géré par le CCAS de Guéret informe, conseille, oriente les personnes âgées du territoire. La coordination gérontologique hospitalière se fait à partir de l'hôpital de Guéret qui dispose d'une équipe mobile de gériatrie.
- Le territoire est très bien couvert en services de maintien à domicile

- Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile pour les personnes âgées, Service d'accompagnement à la vie sociale, service d'accompagnement médico-social, le Groupe d'Entraide Mutuelle.
- Portage de repas, téléalarme, Service de Soins Infirmiers à Domicile, etc.
- Les structures d'accueil
 - 6 EHPAD dont une privée.
 - un foyer d'hébergement pour personnes handicapées de 32 places et un foyer de vie de 10 places à Bussière-Dunoise, 88 places en Maisons d'Accueil Spécialisé (Guéret et au CHS de St-Vaury), un établissement d'aide par le travail de 90 places à St-Sulpice-le-Guéretois,
- Des prises en charge alternatives :
 - Une quinzaine de familles proposent un accueil familial.
 - Un programme à Saint-Fiel où 3 ménages vivant de façon autonome sont regroupés autour d'une famille d'accueil. Un autre projet identique est à l'étude.

L'approche des besoins

Les besoins sont bien couverts :

- Des logements accessibles, une offre de services à domicile étoffée.
 - L'évolution des réglementations de la construction a permis de mettre sur le marché un parc de logements neufs accessibles et, dans le cadre des OPAH, des travaux d'adaptation de logements ont pu être réalisés chez les particuliers.
 - Le maillage territorial de services à domicile et de services infirmiers permet le maintien dans de bonnes conditions des personnes âgées et handicapées dans un logement autonome.
- Le nombre de maisons de retraite (EHPAD) est conséquent. Une offre alternative à l'hébergement en établissement est proposée (accueil familial, habitat groupé autour d'une famille d'accueil) mais pourrait être complétée. En effet, les acteurs soulignent une demande de personnes âgées autonomes mais isolées, qui recherchent un logement individuel avec des pièces de vie communes et une proximité des services.

Cependant les personnes âgées font partie des publics de plus en plus précaires. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées mentionne les personnes âgées parmi les publics défavorisés, ce qui est confirmé par les acteurs :

- Les retraités propriétaires occupants avec de faibles ressources confrontés aux difficultés inhérentes au vieillissement : déplacement, besoins de services, et coûts de l'énergie qui augmentent.
- Les personnes qui ne peuvent plus rester dans leur logement du fait de l'éloignement et de l'isolement.
- Les personnes les plus dépendantes et qui n'ont pas les ressources suffisantes pour accéder à un EHPAD.

Par ailleurs, les questions de mobilité sont prégnantes. Des travaux sont effectués en vue de l'accessibilité des personnes handicapées aux espaces et bâtiments publics mais il n'existe pas de réflexion globale sur les cheminements.

- Deux études sont lancées par la communauté de communes, une sur les transports, l'autre sur le schéma d'accessibilité de la voirie et des établissements recevant du public.
- La MSA a mis en place un conventionnement avec les taxis pour un système de chèque transport à destination des ressortissants qui bénéficient d'une aide ménagère.

Les perspectives

- Au regard de l'évolution du vieillissement de la population, c'est en termes de prévention qu'il faut agir en priorité :
 - En amont, dès la conception de nouveaux programmes de logements, proposer des logements dédiés aux personnes handicapés ou vieillissantes. Ces initiatives permettraient de favoriser la mixité intergénérationnelle et l'intégration, dès la construction, d'un pack domotique sécurisera les personnes peu mobiles.
 - Poursuivre les actions en faveur de l'adaptation des logements du parc privé pour les personnes en perte d'autonomie. C'est toujours une priorité de l'ANAH, mais les conditions ont changé. Désormais, un bilan qualitatif global pour le maintien à domicile sera demandé afin que les travaux réalisés ciblent bien les problématiques de l'habitant. L'ANAH a également comme nouvelle priorité d'accompagner les propriétaires occupants modestes, notamment pour les aider à réaliser des travaux d'amélioration thermique de leurs logements et ainsi lutter contre la précarité énergétique. De nombreuses personnes âgées sont concernées.
 - Organiser, durant le prochain PLH, des propositions sur la mobilité : le transport, l'adaptation de la voirie, l'accessibilité aux équipements.
- Mise en œuvre des actions du schéma départemental :
 - Actions spécifiques pour aider les aidants.
 - Reconstruction de l'EHPAD de La Chapelle-Taillefert et création d'un établissement de 26 places adapté au public handicapé vieillissant.
 - Extension du pôle gérontologique de Guéret dont la capacité d'hébergement sera de 210 places, dont 65 places nouvelles d'EHPAD, 10 places nouvelles d'accueil temporaire.
- Une réflexion doit être conduite sur la réalisation de nouveaux projets complémentaires aux EHPAD, dont les prix de journées sont élevés et qui voient une vacance commencer à s'installer. La diversification de l'offre permet d'ouvrir de nouvelles perspectives, de créer une dynamique de parcours résidentiel pour ces ménages. Des pistes :
 - Création d'un accueil de jour et d'un hébergement temporaire : réflexion conduite par l'EHPAD de la Chapelle-Taillefert.
 - Formes intermédiaires de logements collectifs à des prix raisonnables proposant des services spécifiques, projet d'une nouvelle réalisation comme celle de Saint-Fiel.
 - Foyer logement pour répondre aux besoins de sécurité et de lien social

DE L'HEBERGEMENT AU LOGEMENT ORDINAIRE / ACCES ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

L'offre d'hébergement

Selon le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans logement (PDAHI), le 115 est sollicité en moyenne 4 fois par jour sur le département. L'hébergement d'urgence et l'abri de nuit représente 875 nuitées entre le 1^{er} janvier et le 30 octobre 2010 en majorité à Guéret.

L'offre départementale de logements d'insertion, de logements transitoires et de logements adaptés est à Guéret. Plusieurs structures associatives et le CCAS proposent différents services : accueil de nuit, CHR, logements adaptés, intermédiation locative dans le parc social et dans le parc privé. La ville dispose de 10 places en hébergement d'urgence, 28 places en hébergement d'insertion, 23 logements (35 places) dans le cadre de l'ALT et de 90 logements (116 places) en résidence sociale.

Le département a mis en place une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale avec le Pact-Arim en 2008 dont le siège est à Guéret. Elle vise à rechercher des logements adaptés pour les personnes défavorisées

L'association Escale, en partenariat avec le CCAS met en place des ateliers Loc'action ouverts aux personnes en situation précaires pour les aider dans la recherche et le maintien dans un logement ordinaire.

Creusalis est un partenaire actif dans la chaîne hébergement logement. Il joue pleinement son rôle d'accueil des personnes défavorisées à Guéret.

La demande d'hébergement

D'après le PDAHI, la grande majorité des ménages en recherche d'un hébergement sont des personnes seules, les $\frac{3}{4}$ étant sans ressource à l'entrée dans la structure, ce qui a été confirmé par les acteurs. Près d'un quart de ces personnes sollicitent un hébergement d'insertion suite à une rupture familiale et 10% viennent de la rue.

54% de ces personnes accèdent à un logement ordinaire ou temporaire à leur sortie de CHR.

L'approche des besoins d'hébergement

Le PDAHI mentionne que le département de la Creuse ne connaît pas de tension ni sur l'hébergement d'urgence, ni sur l'hébergement d'insertion « cependant, sa population est confrontée à des indicateurs de forte fragilité qui révèlent des situations souvent difficiles dans le maintien dans le logement avec des risques d'entrée ou de retour vers les dispositifs d'hébergement ».

Sur le territoire de la communauté de communes, la bonne mobilisation des acteurs permet de répondre aux besoins d'hébergement. Ils pointent toutefois la difficulté à trouver une solution pour les personnes en sortie de Centre Hospitalier Spécialisé.

La mise en place du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation, dont l'une des missions est l'observation de l'offre et de la demande, permettra de mieux identifier les besoins.

Les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement

→ Les personnes en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement ont été identifiées dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2007-2011. Le groupe de travail et les acteurs rencontrés confirment l'analyse conduite alors, les publics concernés sont principalement :

- Les personnes qui ont des problèmes de ressources et qui sont fragilisées par une rupture souvent familiale.
- Les familles y compris accédant à la propriété qui sont dans des situations de surendettement très souvent en raison d'une rupture professionnelle ou d'emplois précarisés.
- Des gens du voyage en voie de sédentarisation.
- Des femmes avec enfants et des jeunes couples d'origine mahoraise hébergées dans les familles avec des problèmes de sur-occupation et qui cumulent des difficultés d'insertion sociale et professionnelle.
- Un nouveau public : les personnes âgées ne pouvant plus payer leur loyer.

→ Les autres problématiques identifiées sont les suivantes :

- Creusalis est le principal bailleur social public de l'agglomération. Les personnes qui sont expulsées ne peuvent être relogées dans le même parc.
- Les acteurs témoignent de logements peu confortables dans le parc privé, de factures d'énergie très élevées, d'où une demande croissante d'aide énergie dans le cadre du FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement). Ils s'inquiètent de la généralisation du chauffage électrique dans les lotissements.
- Les travailleurs sociaux accueillent des ménages qui se sont appauvris en accédant à la propriété et qui sollicitent des aides pour le maintien dans leur logement. Le moindre accident de la vie les conduit à une situation de surendettement, tandis que les montages financiers de l'accession n'autorisent aucune marge de manœuvre.
- Enfin, les acteurs signalent l'arrivée temporaire à Guéret d'adultes en reclassement professionnel qui ont besoin d'un meublé peu cher pour 2 à 3 mois et qui ne trouvent pas de solution.

Les perspectives

Pour améliorer la chaîne hébergement vers le logement

- Mise en place du SIAO qui permettra une meilleure connaissance des besoins et donc une meilleure adaptation de l'offre.
- Réalisation d'une résidence d'accueil de 15 places pour personnes en souffrance psychique. Le partenariat avec le secteur sanitaire et social est à définir. Un groupe de travail réfléchit à cette question.

Pour améliorer l'accès et le maintien dans le logement

- Un Projet d'Agence Immobilière à Vocation Sociale porté par l'Escale, le CCAS de Guéret et le PACT ARIM est à l'étude. Ce projet s'inscrit dans le cadre du PDALPD. Il s'agit de mobiliser un

parc privé en gestion locative avec une offre de médiation et un accompagnement léger vers le logement des locataires. Cette initiative permettrait de diversifier l'offre de logements locatifs très sociaux tout en sécurisant les propriétaires vis-à-vis des locataires.

- Le développement des ateliers Loc'action pour l'élargir au public PDALPD.
- La poursuite des mesures d'accompagnement au logement (Mesures FSL et mesures Accompagnement Vers et Dans le Logement).

GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par l'Etat et le Conseil Général en janvier 2004 prévoyait la création d'une aire d'accueil de petit passage de 15 emplacements, soit 30 places de caravanes

La compétence « étude, la construction, l'aménagement et la gestion d'une aire d'accueil pour les gens du voyage » a été transférée en décembre 2003 à la communauté de communes qui a engagé une étude pré-opérationnelle en 2004. L'aire a été mise en service en juillet 2009. Deux agents d'accueil ont été recrutés et formés pour en assurer la gestion. L'aire ferme entre 15 jours et un mois chaque année. Le passage est essentiellement saisonnier.

Des familles se sont installées durablement sur le territoire, certaines se sont sédentarisées dans des logements, d'autres dans leurs caravanes sur des terrains dont elles sont propriétaires. Plusieurs familles sont en voie de sédentarisation.

L'Etat et le Conseil Général recherchent des solutions pour les familles semi-sédentarisées notamment en matière de logement adapté. Dans le cadre du PDALPD, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale départementale dont le siège est à Guéret a été mise en place pour rechercher des solutions aux ménages sans logement.

Quelques familles sont logées en sous-location par l'association l'Escale, leur accès à un logement pérenne étant problématique.

L'approche des besoins

Les problématiques sont plurielles :

- Le grand passage. On observe épisodiquement pendant la période estivale le rassemblement de 40 à 60 caravanes sur la commune de Guéret. L'organisation de cet accueil dans de bonnes conditions sanitaires limiterait considérablement les nuisances.
- L'aire des gens du voyage répond de façon satisfaisante aux besoins de petits passages, mais se pose la question de savoir si elle correspond à l'ensemble des besoins.
- Des familles en cours de sédentarisation ont acheté un terrain souvent en zone non constructible. Il n'est donc pas raccordé aux réseaux ce qui rend difficile les conditions de vie. Ces familles ont été repérées à Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Laurent...
- Des familles sédentarisées mais très désocialisées ou en rupture créent des troubles de voisinage.
- Des familles qui souhaitent s'installer dans un logement trouvent des solutions provisoires donc non adaptées. Une dizaine de familles « tournent sur Guéret ».

Les perspectives

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage doit être révisé. Les axes de travail pour la communauté de communes sont :

- L'aménagement de terrains familiaux afin de diversifier l'offre et répondre aux attentes de sédentarisation des familles. Un projet de terrain familial est en cours d'étude sur la commune de Guéret.
- L'opportunité de réaliser une aire de grand passage.

Les acteurs sont unanimes sur le fait qu'il est nécessaire de trouver des solutions adaptées à chaque cas car elles ne relèvent pas des mêmes outils : urbanisme, accompagnement social... La question de la coordination et de l'animation de cette coordination est au centre du débat.

- Coordination des acteurs. Des familles installées posent problème, les situations sont renvoyées d'un partenaire à l'autre ou d'une commune à l'autre.
- Organisation territoriale pour étayer les questions d'urbanisme pour les communes:
 - Eviter les installations « sauvages ».
 - Prévenir l'acquisition de foncier agricole par ses familles (convention avec la Safer pourrait être envisagée).
 - Réfléchir aux solutions pour les familles déjà installées (échanges de terrain, urbanisation des parcelles).
 - Mobiliser le foncier nécessaire à l'aménagement de terrains familiaux et éviter que ces familles se concentrent sur les quartiers de Changon de Guéret et Sainte Feyre.

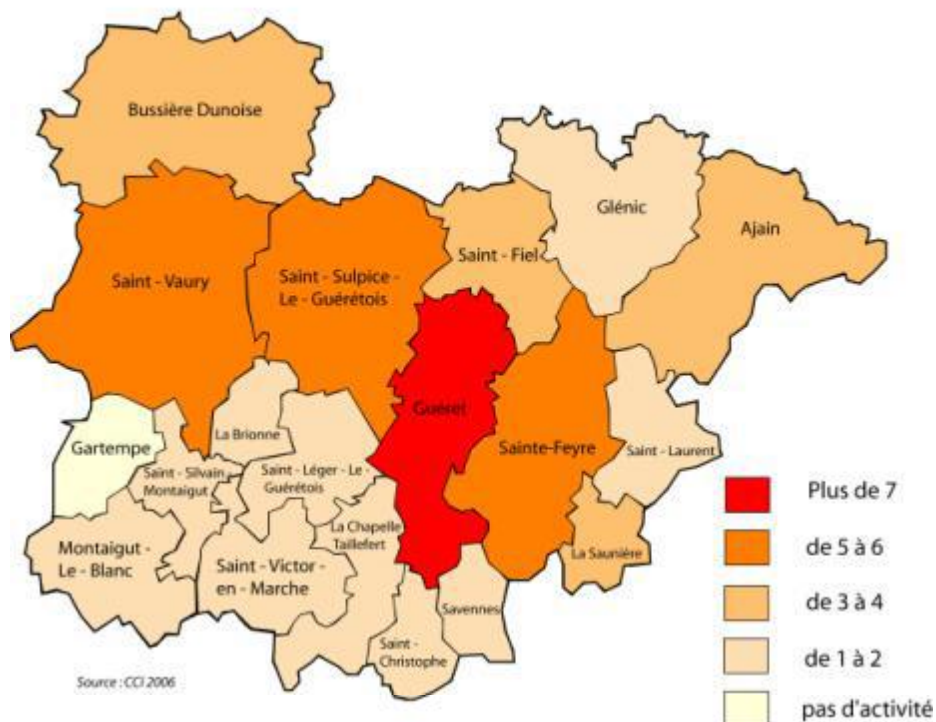
5.1 FONCTIONNEMENT URBAIN ET POLITIQUE DE L'HABITAT

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES⁹

Une offre commerciale d'échelle départementale

- **L'activité commerciale et de services s'organise autour de la ville centre Guéret.** Guéret-Sainte-Feyre constitue le pôle commercial du territoire, son aire de chalandise s'étend sur l'ensemble du département en proposant une gamme complète de biens et services. Le développement de l'offre commerciale en zone périphérique se fait au détriment du commerce du centre ville de Guéret qui souffre et peine à se maintenir ou se diversifier, ce qui induit de la vacance.
- **La zone nord du territoire dispose d'un niveau de commerce de proximité conséquent** permettant de répondre aux besoins de la population présente.
- **Les communes rurales du Sud de la communauté de communes ont des difficultés à conserver une activité commerciale ou de services :** flux moins importants, peu d'équipements publics. Gartempe et la Saunière sont les seules communes à ne disposer d'aucun commerce ou services. Quelques tournées en boulangerie et en boucher complètent l'offre.

Nombre de commerce de proximité



⁹ Partie élaborée à partir du diagnostic du SCOT – Citadia – Mai 2008



Sources cartes : Citadia – diagnostic du SCOT – Mai 2008

L'accès aux soins : une problématique prégnante sur le territoire

- **En matière d'accès aux soins**, les manques sont les suivants: pénurie de spécialistes, diminution des médecins généralistes. Le département a été marqué par la fermeture en 2009 du service de radiothérapie à Guéret pour des questions de sécurité et d'un nombre de patients traités insuffisant (200 par an).
- **Le vieillissement de la population va engendrer dans un avenir proche des besoins spécifiques en matière médicale**, le schéma régional de création de nouveaux établissements de santé ne prévoit aucune ouverture sur le territoire. Toutefois, un projet de maison de santé, porté par le pays, devrait voir le jour à Saint-Vaury dans l'enceinte de l'hôpital.
- **Les communes de l'espace rural sont logiquement les principales touchées par les difficultés d'accès aux soins**. Le développement des services à domicile sur le territoire permet de répondre aux demandes des personnes âgées notamment (Services de Soins Infirmiers à Domicile, aide ménagère à domicile, repas à domicile organisé par le SIVU pour le maintien des personnes âgées...).



Des services et des équipements adaptés au mouvement pendulaire des ménages

- Une réflexion a été lancée au sein de la communauté de communes pour la prise de compétence **petite enfance**. Le territoire semble plutôt bien pourvu en modes de garde.
- Plus d'une cinquantaine d'assistantes maternelles sont présentes sur 15 communes de la communauté.
 - Les communes de Guéret et Saint-Vaury comptent chacune un Relais d'Assistantes Maternelles.
 - 3 communes disposent de structures collectives : Guéret avec une crèche de 77 places, Saint-Vaury avec la crèche de l'Hôpital de 35 places ainsi qu'un multi-accueil de 5 places, Saint-Fiel avec une structure multi-accueil de 15 places et le projet d'une crèche de 10 places.
- **L'accueil des enfants en péri et extra scolaire** s'est développé ces dernières années sur la majorité des communes.
- 14 communes ont au moins une classe ouverte, les autres fonctionnent en Regroupement Pédagogique Intercommunal. Le territoire compte 23 classes maternelles et 39 classes élémentaires. Quelques communes ont redimensionné les classes afin d'accueillir tous les enfants (Saint-Fiel, Saint-Sulpice). La plupart des écoles maternelles et primaires proposent un accueil périscolaire le matin et le soir.

- 5 communes proposent un accueil de loisirs sans hébergement (Guéret, Saint-Vaury, Sainte-Feyre, Saint-Fiel et Saint-Victor en Marche) essentiellement les mercredis, pendant les petites et grandes vacances.

→ **L'offre de formation dans le secondaire** est concentrée sur Guéret et Saint-Vaury, chef lieu de canton.

- Guéret compte trois collèges (dont un privé) et trois lycées (dont un privé et un avec une annexe section professionnelle). Saint-Vaury recense un collège public et le lycée professionnel Louis Gaston Roussillat.

Cette offre est complétée par des formations post-bac à Guéret : BTS et licence pro domotique, BTS mécanique et automatismes industriels, BTS assistant de gestion, BTS négociation et relation client, un Institut de Formation aux Soins Infirmiers, un institut Universitaire de Formation des Maîtres soit environ 500 étudiants en 2010.

→ **La majorité des communes dispose d'équipements culturels et sportifs** (15 communes ont une salle polyvalente permettant l'accueil des associations locales, 7 communes ont un stade, 7 communes ont une bibliothèque. De plus, la ville de Guéret offre des équipements culturels et sportifs au rayonnement départemental :

- le musée d'Art et d'Archéologie (musée de la Sénatorerie),
- l'espace culturel municipal de la Fayolle, lieu d'animation, de diffusion et de création artistique,
- le cinéma Sénéchal,
- la piscine municipale,
- la bibliothèque multimédia intercommunale,
- ...

LES INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS

Un territoire desservi par un axe majeur traversant la France d'Est en Ouest

La RN 145 également appelée la RCEA (Route Centre Europe Atlantique) **traverse le territoire**. Sa mise à deux fois deux voies est actuellement en voie d'achèvement dans son tronçon reliant l'A20 – à l'A71. Elle met la communauté de communes à une heure de Limoges capitale régionale (90km), à moins d'une heure de Montluçon (66 km), 1h15 de Châteauroux (120 km). Clermont-Ferrand restant à 2 h de Guéret.

L'Autoroute A20 qui longe le département à l'ouest est à 30 minutes, le péage de l'A71 (axe Montpellier / Clermont / Bourges / Paris) à 1 heure.

La RN145 connaît une augmentation de son trafic routier. Près de 16 000 véhicules par jour étaient déjà comptabilisés en 2006 côté Guéret Ouest.

→ Deux autres axes structurent le territoire :

- Un axe Nord Sud, la D940, reliant Châteauroux à Guéret (4068 véhicules par jour en 2006).
- La D942 qui part de Guéret via Aubusson en 50 minutes (50 km), route historique pour rejoindre Clermont-Ferrand (3283 véhicules par jour en 2006).

Les liaisons internes sont assurées par des routes de campagne, de petits aménagements étant régulièrement réalisés pour améliorer le quotidien des usagers.

Peu d'alternatives au « tout voiture »

→ Le monopole de l'automobile

Les trajets au sein de la Communauté de communes de Guéret se font majoritairement en voiture. En 2007, 80,1% des ménages de Guéret possèdent au moins une voiture¹⁰. Les alternatives à la voiture sont peu nombreuses sur le territoire du Guérétois.

- **Le covoiturage** : il n'est pas organisé aujourd'hui à l'échelle du territoire. Pas d'aire de covoiturage, pas de service de mise en relation des personnes.
- **Le réseau de transport départemental** : il est géré par le Conseil Général de la Creuse. C'est un réseau en étoile autour de Guéret. 12 lignes desservent les communes mais la fréquence est faible (3 dessertes par jour). Elles sont principalement empruntées par des personnes âgées pour accéder au centre-ville. Ce service est complété par **le transport à la demande** qui fonctionne sur réservation, certains des arrêts n'étant desservis que sur demande.
- **Le transport scolaire** est également géré par le Conseil Général. Il organise la desserte des élèves entre leur domicile et leur école (élémentaire, collège, lycée). Le transport des élèves handicapés est également pris en charge.

¹⁰ SOURCE : Recensement de la population, INSEE 2007

- **Le réseau de transports publics** est mis en service uniquement sur la commune de Guéret. Sa vocation principale est le transport scolaire avec la desserte des établissements primaires et des services extra-scolaires. En plus du transport scolaire, ce service effectue 3 rotations quotidiennes autour du centre-ville pour desservir les quartiers de Guéret, ce qui reste limité.

→ **Le réseau ferré** de la Communauté de communes de Guéret / St Vaury est très peu développé. Seule la gare de Guéret est encore en activité sur le territoire.

- La gare de Guéret est aujourd'hui fréquentée par 4 lignes (train ou bus) :
 - Bordeaux St Jean / Lyon Perrache
 - Limoges / Guéret / Montluçon : Les liaisons ferroviaires Guéret / Limoges - Montluçon sont très faibles.
 - Limoges / Guéret / Felletin
 - La Souterraine / Guéret / Felletin : Les voyageurs empruntent cette ligne puisque la gare de la Souterraine est reliée à la ligne Limoges / Paris.
- Une ligne de voyage de fret passe également par Guéret. Elle bénéficie d'une organisation spéciale pour le ramassage du bois destiné aux papèteries.

La Région Limousin a engagé un programme d'amélioration des équipements et infrastructures ferrés de la ligne Limoges / Guéret qui conduira au renforcement des liaisons hebdomadaires de cette ligne en relation notamment avec l'arrivée de la LGV Limoges / Poitiers.

→ **Le transport aérien**

- L'aéroport de Montluçon / Guéret se situe sur la commune de Lépaud, à 25 minutes de Montluçon (26 km) et 35 minutes de Guéret (47 km à l'Est). Cet aérodrome est ouvert au trafic national commercial, au trafic commercial régulier ou non, aux avions privés.
- L'aéroport international de Limoges a ouvert des vols réguliers en direction de Lyon et de Paris Orly pour la France, et de Liverpool, Londres-Stansted, Southampton, et Nottingham pour les vols étrangers vers la Grande Bretagne.
- L'aérodrome de Saint-Laurent. Son trafic est ouvert aux avions privés.

La mobilité est une problématique majeure sur le territoire. C'est un enjeu pour le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, pour les adultes et les jeunes en formation, en apprentissage, en recherche d'emplois, et désormais pour les couples installés à la campagne, éloignés des services et qui n'ont plus les moyens d'avoir plusieurs véhicules.

La communauté de communes vient de lancer l'appel d'offre pour la réalisation du « Plan Global de Déplacements de la Communauté de communes et de son volet transport publics », étude complémentaire au SCOT.

HABITAT ET RESEAUX

L'assainissement : des situations contrastées dans les communes

Plusieurs communes sont dotées de schémas d'assainissement approuvés ou en cours : Guéret, Sainte-Feyre (en cours), Saint-Laurent, Saint-Fiel, Saint-Vaury (en cours), Ajain, La Chapelle- Taillefert, Glénic, La Brionne, Saint-Silvain-Montaigut (en cours), Saint-Léger-le-Guérétois, Saint-Victor-en-Marche, Saint-Christophe.

Les bourgs sont en règle générale desservis par un réseau collectif et les villages en individuel. Les stations d'épuration existantes dans les secteurs actifs possèdent des capacités résiduelles. Celle de Guéret est dimensionnée pour 50 000 eq/hab pour 15 000 raccordés. Sainte-Feyre est desservie par une station d'épuration conçue pour 1 200 eq/hab pour 900 raccordés.

Saint-Fiel est raccordé à 70% à un réseau collectif avec une station d'épuration sur le bourg et une partie raccordée sur celle de Guéret. La commune de Saint-Sulpice possède 3 réseaux collectifs avec une partie de la commune raccordée sur Guéret.

La station d'épuration de Saint-Vaury n'est pas saturée mais l'équipement est vieillissant. Une étude est en cours pour une nouvelle station intégrant les projets de développement.

Sur Saint-Léger les $\frac{3}{4}$ du bourg sont raccordés. Sur La Brionne, une partie est en collectif (village des Loges) avec une deuxième partie en projet dont la réalisation dépend d'un financement.

Ajain est équipé sur le bourg en collectif, le reste est en individuel.

Une réflexion est engagée sur la rénovation de la station d'épuration de Bussières Dunoise, commune sur laquelle 2/3 des villages présentent des dysfonctionnements. Le projet de mise en place d'un réseau collectif sur Saint-Christophe est stoppé pour des raisons de difficultés d'acquisition des terrains. Les travaux sont en cours sur la Saunière. Un projet d'assainissement collectif est envisagé sur Gartempe.

Saint-Silvain-Montaigut est traité en individuel. Un projet est envisagé sur le village de Charraud puis sur le bourg et Monteillard. Des problèmes d'assainissement sont mentionnés sur la Gartempe.

L'eau potable

En matière d'AEP, il n'a pas été relevé de situation de blocage majeur en dehors des habituels renforcements ou modernisations de réseaux (Bussière-Dunoise, Ajain). Une action est réalisée, en cours ou envisagée sur la protection des captages sur Sainte-Feyre, Guéret, la Chapelle-Taillefert...

6.1 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET L'URBANISME

LES LIENS PLH ET URBANISME

Compatibilité avec les documents réglementaires

Le PLH est le volet habitat du SCOT dont le PADD a été débattu en Conseil communautaire. Le PLH doit intégrer les orientations générales en matière de gestion de l'espace et les spécifications en termes d'habitat, de transport et de services.

La politique de l'habitat est le levier majeur d'une politique d'aménagement et de développement durable des territoires car elle a un effet sur plusieurs domaines d'enjeux.

Cette politique doit être transcrite dans les documents d'urbanisme (PLU, carte communale). Dans le cas de PLU approuvés antérieurement au PLH, une mise en compatibilité doit être engagée. L'enjeu prioritaire est le respect des choix de développement de l'urbanisation mais il s'agit aussi de s'assurer des incidences de ces choix sur l'environnement du logement :

- L'accès aux services et aux équipements,
- Les modes de déplacement,
- La gestion économe de l'espace et des infrastructures,
- La qualité de l'environnement et ses effets sur la santé et le bien-être des populations.

Par ailleurs, le PLU permet de mobiliser un certain nombre de moyens de mise en œuvre d'une politique d'habitat :

- Définition d'une programmation dans le temps des espaces constructibles ;
- Mise en place de fiches d'orientation d'aménagement sur les espaces à enjeux ;
- Gestion des formes urbaines et des densités ;
- Mise en place d'une servitude permettant la réalisation d'opérations contribuant à la diversité de l'habitat ;
- Ilot à restructurer ;
- Emplacements réservés ;
- Mise en place d'un Droit de Préemption Urbain.

Le cadre législatif et réglementaire.

→ **La loi Montagne** : la loi Montagne est une loi d'aménagement et d'urbanisme qui vise à permettre aux populations montagnardes de vivre et de travailler dans leurs régions en surmontant les handicaps naturels, économiques et sociaux. Ses principes généraux sont :

- La maîtrise de l'urbanisme : construction en continuité ou en hameau nouveau intégré, non constructibilité dans certains cas
- La maîtrise et le contrôle du développement touristique : création d'UTN (Unité Touristique Nouvelle)
- La préservation des terres productives
- La valorisation de la spécificité naturelle et culturelle propre à chaque massif

→ **La loi SRU** : la loi SRU est une étape importante dans l'évolution des modes de gestion de l'espace et d'urbanisation. Comme son titre l'indique elle vise à privilégier le renouvellement urbain aux politiques d'extension et d'étalement urbain qui ont marqué la période d'après guerre.

Les trois grands principes définis par la loi SRU sont :

- L'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part,
 - la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part,
 - dans le respect des objectifs de développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs.
- La mise en œuvre d'un mode de développement respectueux de l'environnement :
 - Gestion économe des espaces naturels ;
 - Maîtrise des déplacements ;
 - Préservation des ressources et des écosystèmes;
 - Protection du patrimoine bâti et naturel ;
 - Prévention et protection des habitants vis-à-vis des risques naturels ou technologiques.

→ **Les lois Grenelle 1 et 2.**

Les décrets d'application à venir de la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 dotent les collectivités d'outils juridiques nouveaux pour un urbanisme économe en espace et en énergie.

La loi entérine les objectifs de développement durable dans les documents d'urbanisme.

Elle mentionne notamment :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

(Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Par conséquent, seront pris en compte par les PLU à la fois le Plan Climat /Energie Territorial et le schéma de cohérence écologique. De plus, la liste des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale est complétée.

Le SCOT devient le document d'urbanisme de programmation de référence.

Les SCOT sont généralisés et leur définition simplifiée (article L 122-1-1) en vertu d'une constructibilité limitée dans les communes non couvertes par un SCOT (article L 122-2).

Pour parvenir aux objectifs chiffrés de consommation de sols arrêtés dorénavant dans le document d'orientation et d'objectifs (ancien DOG), le SCOT devient plus prescriptif et peut imposer aux PLU plusieurs règles précises (seuil de densité, conditions d'ouverture à l'urbanisation, obligations minimales ou maximales de stationnement, étude de densification des zones urbaines, etc.).

La principale incidence de la loi pour les PLU est une incitation forte au PLU intercommunal (article L 123-6). Un PLU intercommunal pourra d'ailleurs dans certaines conditions valoir un SCOT, le PLU s'appliquant maintenant à l'intégralité du territoire de l'entité l'instituant.

De plus, la loi inscrit la transversalité entre aménagement, habitat, et déplacements à travers les orientations d'aménagement « et de programmation » qui deviennent obligatoires pour chaque zone à urbaniser. Pour les PLU intégrant un Plan de Déplacement Urbain, elles tiennent lieu de PDU et de Programme Local de l'Habitat, et incluent échéanciers, schémas, programmes d'équipement et profils d'aménagement.

Les nouvelles prescriptions possibles du SCOT s'appliquent aussi au PLU. Elles visent à généraliser des normes d'urbanisme durable favorisant la densification urbaine (densité minimale près des transports en commun, dépassement de COS pour les bâtiments de bonne performance thermique, etc.).

A noter que les énergies et matériaux renouvelables ne peuvent plus être refusés, sauf avis dûment justifié (article L11-6-2).

Enfin les ZPPAUP deviennent des Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont l'objet est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Ces AVAP peuvent être créées à l'initiative d'une ou de plusieurs communes ou d'un EPCI sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES D'URBANISATION

Les orientations du SCOT

Le PADD fixe trois orientations stratégiques qui sont précisées dans le DOG :

→ Organiser et structurer un développement équitable et solidaire.

Un des objectifs prioritaires qui a un lien étroit avec le PLH est d'ordre démographique avec la nécessité d'attirer et de retenir les populations. La projection au fil de l'eau permet d'envisager une population de 27 600 habitants à l'horizon 2025 en légère augmentation par rapport à 2009, avec une pondération nécessaire pour tenir compte des effets du vieillissement susceptible d'entraîner une baisse de la population qui atteindrait le niveau de 2009, soit 27 300 habitants. Différents scénarii de répartition sont proposés. Le scénario retenu propose une croissance principale concentrée, polarisée et des polarités rurales relais. Il conforte le pôle central composé des communes de Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérétois, Saint-Fiel et Saint-Laurent. Il vise parallèlement à valoriser le potentiel de polarités rurales présentant un niveau d'équipements, de services et commerces (Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert), communes qui pourraient dans un second temps offrir d'autres possibilités d'accueil de populations, d'emplois et d'équipements.

Sur le plan de l'habitat, les orientations sont conformes à la loi SRU avec un objectif de développement d'une offre diversifiée et qualitative en logements. Les besoins sont estimés sur la base de 29 000 à 30 000 habitants soit environ 1400 logements à créer en construction et réhabilitation entre 2008 et 2025 avec un engagement de diminution de la consommation foncière par logement. Le PADD insiste sur la nécessité de développer une stratégie foncière publique. Cette offre nouvelle doit être créée à proximité des équipements et des services notamment pour les plus démunis.

L'enjeu du SCOT est de conforter et de structurer l'offre commerciale autour d'un pôle principal dynamique et de consolider en organisant un maillage en équipements et services appuyé sur des pôles de proximité identifiés.

Cette politique de l'habitat doit permettre de maîtriser la croissance des déplacements alimentée par l'étalement urbain.

Les 2 autres axes définis sont :

→ Assurer l'attractivité et la croissance économique et favoriser la création de nouveaux emplois ;

→ Protéger, gérer et valoriser un territoire « nature ».

Le PADD définit des stratégies localisées de gestion de l'espace qui ont des incidences sur les prévisions de développement des communes.

Le DOG précise le schéma de développement de la Communauté de Communes.

L'objectif principal est de conforter le pôle urbain en veillant aux nécessaires complémentarités entre ces différentes composantes et en respectant un certain nombre de principes de mise en œuvre :

- Densifier les espaces déjà artificialisés pour faciliter la mise en place d'un transport en commun ;
- Favoriser la mixité urbaine tant sur le plan des typologies que des fonctions ;
- Développer les modes de déplacements doux ;
- Initier des projets intégrant la dimension environnementale ;
- Organiser l'espace public ;

Le DOG vise par ailleurs à pérenniser les pôles de proximité en cultivant leurs spécificités. Cette orientation vise notamment une recherche d'autonomie et de complémentarité dans l'offre d'habitat pour les pôles secondaires les plus structurés, Saint-Vaury et Ajain.

Pour les communes rurales, le SCOT préconise un usage économe de l'espace pour préserver le potentiel agricole tout en assurant le renouvellement de la population pour maintenir un niveau de services. L'éloignement de ces communes impose une attention particulière à l'offre de transport.

La couverture par les documents d'urbanisme

La couverture par les documents d'urbanisme est faible puisque que seules 6 communes sont couvertes par un PLU, pour la plupart en cours de révision ou d'élaboration. Il faut noter que 8 communes ont abrogé leur POS : La Brionne, Montaigut-le-Blanc, Saint-Victor-en-Marche, Ajain, Savennes, Saint-Christophe, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Léger a transformé son POS en carte communale.

Cet état de fait est globalement cohérent avec les tendances de construction et la situation par rapport aux grands axes de communication.

L'analyse de ces documents met en évidence globalement une poursuite des tendances à l'étalement de l'urbanisation et à l'extension des périmètres d'urbanisation malgré l'affirmation d'une volonté de frein à l'urbanisation linéaire en faveur d'un épaississement des bourgs et villages. L'analyse des règlements et du zonage ne corrobore pas tout à fait ces intentions. Cela tient à deux éléments :

- L'ampleur de la dispersion de l'habitat sous une forme linéaire avec de nombreux espaces interstitiels potentiellement disponibles et plus ou moins équipés.
- Une tendance lourde de la demande en faveur de l'habitat individuel dans des contextes plus ruraux, hors opération d'aménagement et à des niveaux de prix modérés.

Ce phénomène prend une ampleur et des formes variables selon les communes en fonction des contraintes physiques, de l'état de l'urbanisation et de leur situation par rapport à Guéret et aux principaux axes de circulation.

→ **Le PLU de Guéret.**

(Cf. Inventaire foncier de la commune de Guéret – Annexe 4)

L'élaboration du PLU s'effectue dans un contexte de faible pression foncière. La commune souhaite toutefois accompagner un mouvement de retour sur Guéret. Le scénario de référence retenu est le maintien de la population. Une des mesures prises au PLU a consisté à adapter les prévisions en matière d'espaces de développement à la situation de la demande. La superficie des zones à urbaniser a été réduite dans une forte proportion (de 150 ha à une quarantaine d'ha). Parallèlement un recensement du potentiel des zones

U a été effectué. Les principales réserves se situent dans le prolongement des extensions urbaines récentes (ZAC de Fressanges notamment).

→ Le PLU de Sainte-Feyre.

(Cf. Inventaire foncier de la commune de Sainte-Feyre – Annexe 5)

La situation et la configuration de la commune, dont une partie du territoire est très imbriquée avec Guéret et proche des équipements et zones d'emplois, est un facteur de pression foncière forte et de dispersion de l'habitat de longue date. L'état de la dispersion de l'habitat est très avancé et des phénomènes de jonction entre villages sont déjà effectifs.

Si des évolutions sont intervenues entre POS et PLU, le potentiel foncier disponible est encore très largement dimensionné (48 ha de zones à urbaniser) pour espérer une inversion significative des tendances. Ces zones ne sont pas phasées dans le temps.

Les dynamiques d'urbanisation en étoile sont prolongées. On reste dans une logique d'extension des périmètres et de prolifération de l'habitat dans les espaces naturels. Les sites de développement antérieurs sont confirmés. Ils sont répartis pour partie sur le bourg et plus encore sur les secteurs de développement proches de Guéret : les Bruyères, Villatte/le Theil, Charsat/les 4 vents. Ces sites ont fait l'objet de schémas d'orientations limités à des intentions de voirie.

Les zones AUB sont soit des espaces en extension, soit des « poches » entre deux urbanisations linéaires. Les villages les plus reculés sont mieux maîtrisés.

→ Le PLU de Saint-Fiel

(Cf. Inventaire foncier de la commune de Saint-Fiel– Annexe 6)

La volonté communale affichée au PLU en voie d'achèvement est de mieux maîtriser le développement de l'urbanisation. Deux objectifs principaux sont définis :

- Préserver le caractère de site bocager. Le passage du POS au PLU a permis d'augmenter la superficie des zones naturelles de 445 ha à 681 ha;
- Conforter le bourg pour en faire un vrai pôle de vie.

Cet axe comporte deux volets :

- En matière d'habitat, il s'agit de privilégier des opérations groupées en développant une offre diversifiée avec une meilleure répartition territoriale des zones d'habitat. Le projet prévoit d'étendre les villages à pression disposant des viabilités tout en favorisant un développement dans l'épaisseur. La volonté communale est parallèlement de requalifier les espaces publics et de favoriser les liaisons internes.
- En matière économique, l'objectif est de dynamiser les services de proximité.

Les secteurs voués à l'urbanisation sont de trois types :

- Les zones UA avec un COS de 1,5 (on peut s'interroger sur l'opportunité de mettre un COS dans ce cas de figure).
- Les zones UB avec un COS de 0,3. La définition des zones UB et des extensions de certains villages n'est pas très stricte. Elle contribue à amplifier les phénomènes de dispersion et à augmenter la surface urbanisée. Certaines coupures entre villages paraissent très fragiles (entre Chavanat et Laschamps de Chavanat par exemple ou entre Lardillat, Champ Redon et la Barde).
- Les zones AUB qui peuvent s'urbaniser sous condition d'une opération d'ensemble. Ces zones ne sont pas phasées dans le temps. Elles sont réparties de manière équilibrée entre le bourg et

Laschamp de Chavanat. Si le bourg est relativement compact avec des possibilités foncières d'épaississement intéressantes notamment à l'ouest, le caractère linéaire est nettement plus marqué sur Laschamps de Chavanat. L'urbanisation s'étend quasiment de limite communale à limite communale le long de la RD 940. Les zones AUB sont soit des espaces en extension soit des « poches » entre deux urbanisations linéaires.

→ Le PLU de La Chapelle-Taillefert

(Cf. Inventaire foncier de la commune de La Chapelle-Taillefert– Annexe 7)

La configuration générale de l'urbanisation est très linéaire selon un axe NE/SO. Le bourg est organisé autour de deux pôles séparés par la vallée de la Gartempe :

- Le secteur nord du Breuil, très étendu et à l'urbanisation très lâche, qui se développe autour du carrefour entre la RD 940 (route de Guéret) et la RD 940 a,
- Le secteur du Chier, au sud, très marqué aussi par des prolongements diffus.

Les possibilités d'urbanisation sont constituées de zones U largement dimensionnées et de deux zones AU en extension du périmètre urbanisé, l'une sur le bourg située en limite sud (Puy du Chier), l'autre sur le secteur du Breuil. Ces deux secteurs forment une urbanisation linéaire le long de la RD 940 séparée par une coupure verte.

Il n'y a pas de maîtrise concrète de la consommation du foncier. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation restent très générales.

A ces secteurs s'ajoutent des extensions de villages le plus souvent le long des voies. Ses extensions ne sont pas toujours bien maîtrisées (par exemple sur Le Monthaud, le Chenaud, la rue Haute qui possède une longue bande constructible le long de la RD 76). Les autres villages sont mieux tenus.

Deux communes, Saint-Léger-le-Guérotois et Saint-Laurent, sont couvertes par une carte communale.

→ La carte communale de Saint-Léger-le-Guérotois

(Cf. Inventaire foncier de la commune de Saint-Léger-le-Guérotois– Annexe 8)

Elle affirme une volonté de contraindre l'habitat dispersé très développé sur la commune et d'appliquer des principes d'économie d'espace, de réseaux, d'énergie, de fonctionnement.

Les modifications apportées visent à faire évoluer un mode de développement très linéaire, sur des grandes parcelles, le long des voies en faveur d'un épaississement du bourg et des villages. Ce parti d'aménagement ne modifiera pas de manière sensible la structuration du bourg et sa forme.

Ce parti pris impliquera de fait la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement. Le principe d'économie conduit à un objectif de réduction de la consommation foncière à 700/800 m² par logement. Cette incitation à optimiser les grandes parcelles restantes ne se traduit pas de manière très précise dans le document d'urbanisme. A noter toutefois la définition de périmètres de préemption.

Le degré de maîtrise des extensions de villages est variable selon les écarts. Si les villages de la Barderie, les Betouilles, le Pradeau, la rue Basse sont assez bien tenus, c'est un peu moins vrai pour la Loze et la Gasne qui sont des mitages officialisés.

→ La carte communale de Saint-Laurent

Elle prévoit des possibilités de développement importantes en décalage avec la fonction d'une carte communale.

Cette commune connaît une certaine pression foncière avec un taux de 10 logements pour 1000 habitants.

Les autres communes sont sous le régime du RNU. Ce sont essentiellement des communes rurales qui connaissent une faible activité de la construction.

Et depuis 2011

- **2 communes ont un PLU en cours**
 - Saint-Vaury et Saint-Sulpice-le-Guéretois
- **3 communes ont une carte communale en cours.**
 - Ajain, Bussière-Dunoise, Jouillat

LE FONCIER

La consommation foncière

Il n'existe pas de données exhaustives sur les consommations foncières tant au niveau des PLU en cours que des statistiques de la construction. Les données recueillies sont partielles mais donnent une tendance générale (mesures réglementaires, questionnaires, analyse des lotissements). Il ressort de ces éléments que la consommation foncière reste élevée de l'ordre de 1000 à 2500 m² selon la situation.

Sur Saint-Léger-le-Guérotois, la surface moyenne sur le bourg est de 1000 m², 1500 à 2000 m² sur les villages. Toutefois le rapport de présentation mentionne « *que les réalités foncières, comme la taille ou la disposition des parcelles, les volontés des acheteurs et des vendeurs entraînent des surfaces de lots souvent supérieurs à ces estimations* ».

Il faut toutefois noter que la pression foncière reste faible et l'activité de la construction réduite sur bon nombre de communes. Le pôle urbain concentre logiquement l'essentiel de la production (70%) avec une part prépondérante de Guéret (41,5%), mais le reste de l'activité se répartit de manière égale entre les pôles de proximité et les espaces ruraux, signe d'une attractivité réduite de ces pôles.

Les niveaux de prix

Le prix du foncier varie logiquement selon la situation des communes.

La commune de Guéret s'est engagée dans une politique d'offre foncière en lotissement volontaire pour contrecarrer les effets de la périurbanisation. Les lots sortent à environ 30€/m² pour un prix de revient de l'ordre de 50€. Cette politique implique un engagement financier significatif pour s'aligner sur la concurrence.

Sainte-Feyre vend les lots de Cher de Lu 25€/m², prix qui lui permet de faire une opération blanche. Les prix constatés sur la commune varient de 20 à 30€/m² selon la viabilité.

Les lots se commercialisent à 18€/m² à Saint-Fiel (Laschamp de Chavanat) et à 15€/m² à La Saunière. La commune de Bussièrès-Dunoise a baissé les prix du lotissement fixés initialement de 15€ à 12 et 9€.

Les disponibilités foncières : Quantité et nature

Là encore les données sont lacunaires. Elles sont issues principalement des PLU et des questionnaires.

L'analyse de ces données fait apparaître une distorsion entre l'activité réelle et le potentiel d'une part, et d'autre part entre les objectifs du SCOT et les prévisions des communes notamment celles des PLU.

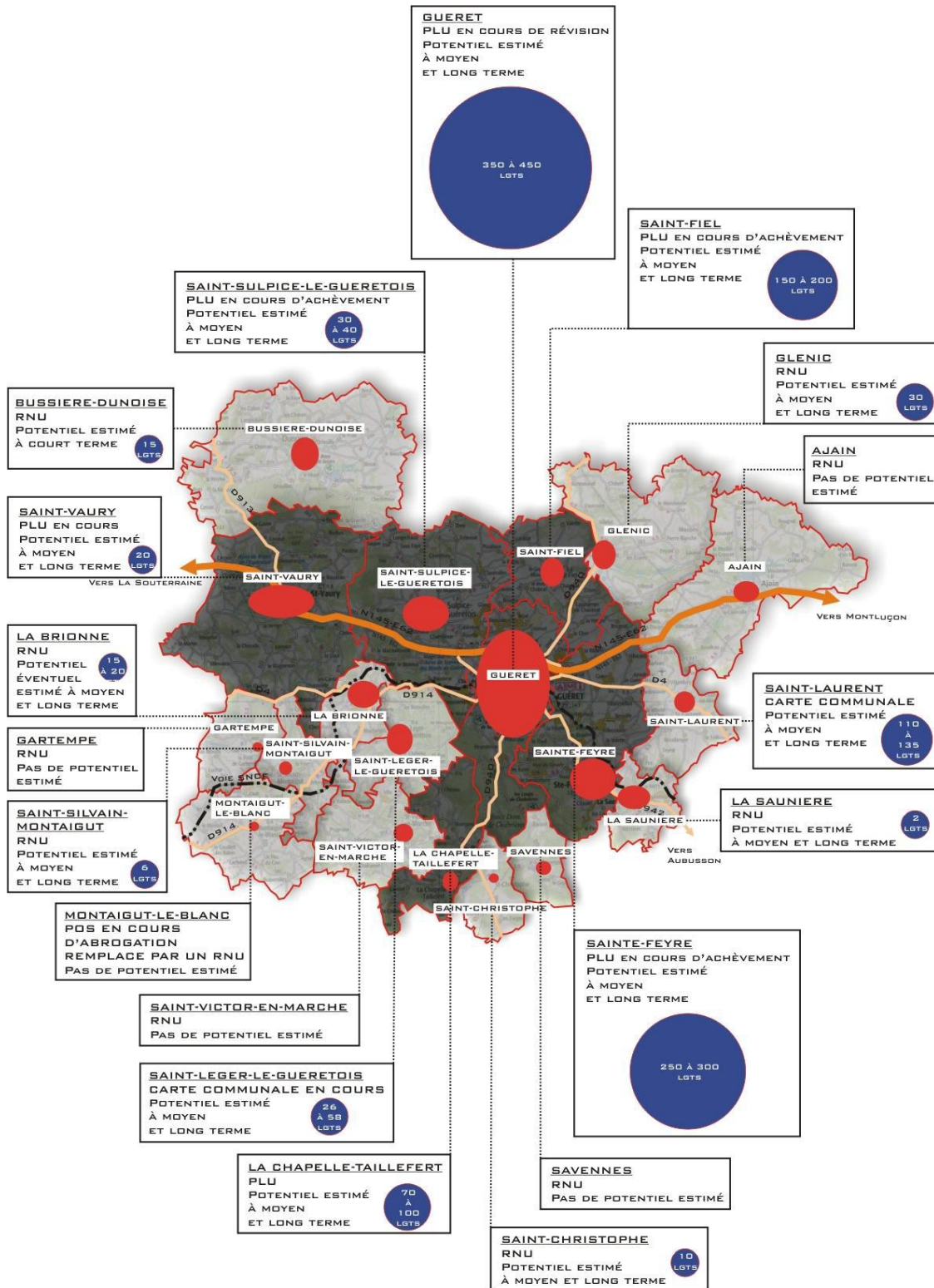
Sans surprise, l'essentiel du potentiel de construction est situé sur le pôle urbain avec une capacité théorique de l'ordre de 890 à 1125 logements répartis pour 40% sur Guéret (41 ha hors zones U). Le reste est essentiellement localisé sur Sainte-Feyre (28%) qui affirme son attractivité et ses volontés de développement. Les lots libres produits sur le bourg au lieu-dit Cher de Lu ont été commercialisés dès l'achèvement des travaux. La proximité d'établissements actifs importants, centre médical MGEN (300 salariés), équipements d'accueil handicapés (agrément pour 30 personnes) et les liens étroits avec la commune centre explique ce phénomène.

Viennent ensuite Saint-Fiel, autre pôle de périurbanisation actif (17%) et Saint-Laurent (110 à 135 logements soit environ 12%) qui n'est couvert que par une carte communale. Il faut noter toutefois que ce chiffre s'explique par un projet de lotissement de 15 lots liés à l'aérodrome. La superficie recensée sur Saint-Laurent est équivalente à celle de Sainte-Feyre.

La ville de Guéret a réduit de manière substantielle ses capacités foncières en divisant par 3 les zones d'urbanisation prévues au POS. L'ouverture à l'urbanisation est phasée dans le temps (15 ha environ sur 41 ha prévus à court et moyen terme). Il faut ajouter à ces disponibilités 23,40 ha disponibles en zone U soit un total de 64,30 ha. Les besoins sont estimés à 36,70 ha.

Les pôles de proximité se situent très en retrait mais le potentiel n'a pu être évalué sur la commune de Montaigut. L'essentiel du potentiel se situe sur la Chapelle-Taillefert avec un niveau élevé (70 à 100 logements pour 7,4 ha de superficie). Le potentiel de Saint-Vaury est estimé à 20 logements à court terme mais les objectifs du PLU sont plus volontaires (de l'ordre de 200 logements à terme). Ajain dispose d'un terrain de plus d'un hectare susceptible d'être construit pendant la durée du PLH et prévoit de réhabiliter des bâtiments anciens et de construire un lotissement en lots libres. Bussières dispose d'un lotissement situé aux franges du bourg qui se commercialise difficilement.

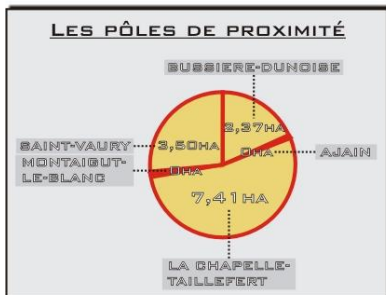
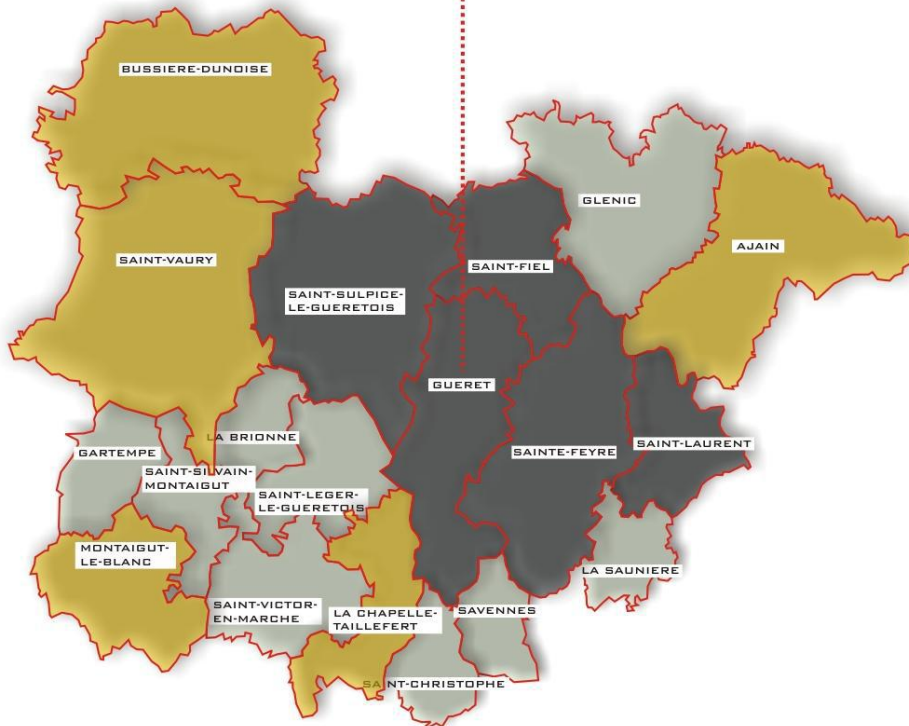
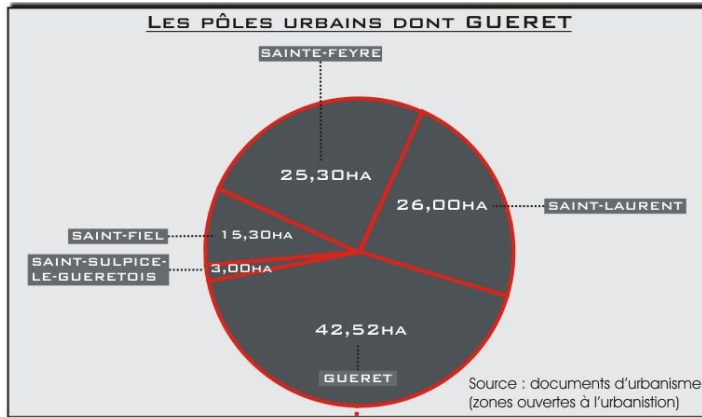
Le potentiel des espaces ruraux ne peut être évalué. A noter toutefois l'importance du potentiel de Saint-Léger-le-Guérétois (20 à 40 logements), commune couverte par une carte communale, qui bénéficie de la proximité de Guéret. La commune de La Saunière dispose également de 29 parcelles susceptibles d'être construites pendant la durée du PLH, pour une surface totale de près de 110 000m².



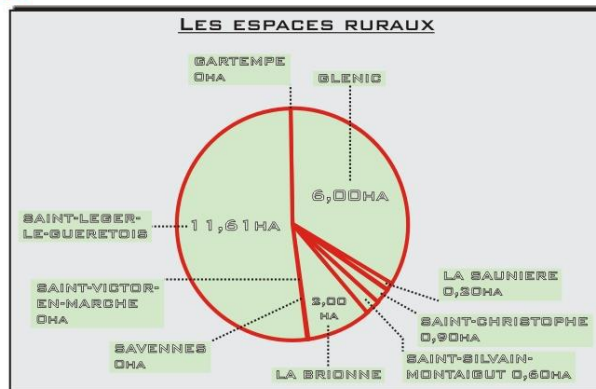
DISPONIBILITÉS

LES POLITIQUES FONCIERES COMMUNALES

Les réserves foncières



Source : documents d'urbanisme (zones ouvertes à l'urbanisation) et réponses aux questionnaires remplis par les communes



Source : documents d'urbanisme (zones ouvertes à l'urbanisation) et réponses aux questionnaires remplis par les communes

POTENTIEL

La situation est variable selon les communes. Certaines communes possèdent du foncier dont une partie aménagée avec un stock de lots.

La commune de Guéret a mené une politique d'acquisition qui lui permet de maîtriser une dizaine d'hectares. Elle dispose d'une offre de 27 lots viabilisés.

La commune de Saint-Vaury possède 3,5 ha. Une première tranche de 8 lots va être aménagée. Au total c'est 20 lots qui pourraient être mis sur le marché.

Sur Bussière Dunoise, il reste une quinzaine de lots sur le lotissement communal. La commune possède en outre un terrain communal d'environ 1 ha entre le cœur de bourg et les locatifs sociaux. La priorité est accordée à la réhabilitation du bâti.

La commune de Montaigut-le-blanc a acquis un terrain pour agrandir son lotissement mais le terrain n'est plus constructible du fait de la proximité d'une stabulation. Un projet d'échanges est envisagé.

La commune de Glénic possède une réserve de 6 ha sur laquelle 4 logements sociaux ont été construits avec Creusalis. Il reste 4,5 ha. Une trentaine de lots est envisagée.

La Brionne dispose d'un terrain de 2ha desservi par les réseaux et bien situé. Saint-Silvain-Montaigut possède 6000 m² et 5 lots viabilisé et Saint-Christophe, un terrain de 9000 m².

Sur la Saunière, il reste 2 lots.

Bon nombre de communes ne possèdent pas de réserves foncières : Saint-Léger-le-Guérétois, La Chapelle-Taillefert, Ajain, Gartempe, Savennes.

La mise en œuvre des outils

Il n'y a pas de politique foncière structurée ni à l'échelle de la Communauté de Communes, ni sur les communes. La mise en œuvre d'une politique foncière organisée est un enjeu mentionné par le SCOT. Seules les communes de Guéret et de Sainte Feyre disposent d'un service Urbanisme Réglementaire.

Le constat est identique sur l'ensemble des communes qui utilisent peu les outils mis à leur disposition et procèdent le plus souvent à des acquisitions à l'amiable au gré des opportunités.

La commune de Guéret dispose du Droit de Préemption Urbain, mais ce droit n'a jamais été utilisé pour constituer des réserves foncières mais plutôt en fonction des opportunités. Le DPU est le plus souvent mis en œuvre pour des opérations de voirie. Il n'y a pas de réelle stratégie foncière. Les autres outils ne sont pas ou peu employés (emplacements réservés pour opération mixte, îlot à restructurer...) Les acquisitions se font le plus souvent à l'amiable sans difficultés particulières.

Les communes de Saint-Vaury et La Chapelle-Taillefert disposent du DPU qu'elles utilisent.

Sur Saint-Léger-le-Guérétois, un périmètre de préemption a été défini dans le cadre de la carte communale.

Les moyens d'intervention sont limités du fait de l'absence de documents d'urbanisme ou de la non mise en œuvre de DPU. La commune de Sainte-Feyre dotée d'un PLU, ne dispose pas du Droit de Préemption Urbain.

LES INITIATIVES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le SCOT met l'accent à plusieurs reprises sur la nécessité de conduire un mode de développement qui intègre de manière volontaire les contraintes et sensibilités du territoire. Les enjeux identifiés couvrent l'ensemble des thématiques habituelles.

- Maintenir l'équilibre et la biodiversité des espaces naturels ;
- Assurer la protection des milieux aquatiques afin d'améliorer la qualité des eaux de surfaces ;
- Valoriser les ressources agricoles et forestières ;
- Maintenir les composantes identitaires et structurantes des paysages ;
- Valoriser le potentiel paysager/cadre de vie du territoire ;
- Maîtriser la qualité des extensions urbaines ;
- Prendre en compte les risques majeurs dans les choix d'urbanisme pour protéger les populations et les activités ;
- Limiter les pollutions et nuisances ;
- Accompagner les initiatives permettant d'assurer une production énergétique locale, respectueuse de l'environnement.

Ces enjeux ont fait l'objet d'une carte de synthèse.

Les exigences en cette matière restent limitées, « *on est content que des gens viennent investir* ».

Dans un contexte encore très en retrait sur ces questions qui paraissent en décalage avec la demande des ménages, deux initiatives méritent d'être mentionnées :

- La ville de Guéret a engagé l'élaboration d'un agenda 21 qui doit déboucher sur un ensemble de mesures. Un projet de lotissement HQE figure au programme électoral. Un site pourrait être envisagé sur l'ancien camping de Pommeil.
- Une opération « d'éco-village » est en cours d'études sur la commune de Saint-Christophe à l'initiative de la Communauté de Communes.

LES PROBLEMATIQUES URBANISME/HABITAT

→ **Vers un mode de développement durable ?**

Le SCOT fixe des objectifs volontaires qui impliquent une évolution des choix d'urbanisation encore trop marqués par une politique « au fil de l'eau » ;

- L'habitat individuel reste le mode principal d'habitat produit. La diversification de l'habitat est faible. Elle est le fait des opérations à vocation sociale avec des opérations d'habitat individuel groupé.
- Si l'essentiel de la construction est réalisé sur le pôle urbain et principalement sur Guéret, l'étalement urbain est actif. La forme dominante en rural est le développement linéaire.
- La consommation foncière reste élevée avec des tailles de parcelles variables mais souvent de l'ordre de 1000 à 2500 m².
- On ne relève que très peu de démarche de requalification des friches urbaines (une opération de promotion dans le centre-ville de Guéret).

→ **Maintien des tendances à l'étalement ou infléchissement ?**

Les PLU en cours visent à freiner le processus de diffusion de l'habitat le long des voies existantes au profit d'un épaississement des bourgs et villages (exemple Saint-Léger-le-Guéretois) mais l'analyse des documents d'urbanisme ne confirme pas véritablement un engagement volontaire dans cette voie. Le principe d'opérations groupées en greffe avec le bourg est souvent mentionné sans que les dispositions concrètes soient précisées. A noter la définition d'une zone de préemption sur Saint-Léger-le-Guéretois.

S'il est vrai qu'il est difficile d'effacer les conséquences d'un phénomène qui a déjà atteint une ampleur importante, il n'en reste pas moins qu'on reste en règle générale dans une logique d'extension des périmètres et l'étirement de l'urbanisation n'est pas stoppé. Les extensions des villages ne sont pas toujours bien maîtrisées et les risques de jonction entre villages et hameaux ne sont pas toujours écartés dans la durée.

Les potentialités foncières définies aux zonages sont très largement dimensionnées et ne permettent pas réellement d'inverser les tendances. Les règlements n'incitent pas suffisamment à la densification. La gestion des zones à urbaniser repose sur une condition d'aménagement global sans que les modalités concrètes soient bien définies. Les orientations d'aménagement existantes sont limitées au strict minimum. Si le recours à des procédures d'aménagement type lotissement est évoqué, il n'y a pas d'obligation réglementaire conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones à seuil), ou d'obligation d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone à urbaniser.

→ **Une politique qui passe par des initiatives en matière d'aménagement.**

Cette volonté de privilégier « l'épaississement » des bourgs et villages passera nécessairement par des mesures d'aménagement permettant d'organiser les sites de développement et de viabiliser les terrains en générant de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et en réseaux et moins en rupture avec l'existant. L'exploitation de ce potentiel dépendra de la capacité des collectivités à maîtriser le foncier. Un certain nombre de zones à urbaniser sont couvertes par des fiches d'orientations d'aménagement.

→ **Effets de concurrence entre ville centre et périphérie.**

Les orientations de la loi SRU et du Grenelle de l'environnement visent à promouvoir le renouvellement urbain et la fabrication de la ville sur elle-même et à éviter ainsi de consommer des espaces naturels et agricoles. On constate peu d'évolution concrète dans ce sens. Tout semble aller dans le sens d'une politique d'offre foncière pour du pavillonnaire avec des logiques de concurrence entre communes. Un bilan coût/avantages des investissements réalisés mérite d'être engagé. On ne peut que constater que ce mode n'a pas d'effets réels sur le niveau de services des communes.

→ **Un bilan de réhabilitation plutôt positif.**

Ce constat doit être pondéré par le bilan très positif en matière de réhabilitation du parc existant conduit par le biais des OPAH. Cette dynamique est à soutenir car il reste un potentiel important.

→ **Une taille d'agglomération et un mode de développement contraignant Transports et habitat.**

Les tendances d'urbanisation constituent un facteur limitant à la mise en œuvre d'une politique de développement durable. La dispersion de l'habitat et la faible masse critique du cœur urbain empêche de mettre en place des modes de déplacements alternatifs à la voiture, qui reste le mode de mobilité dominant. Ce constat peut s'avérer particulièrement discriminant dans l'avenir avec l'augmentation du prix du pétrole.

→ **Des initiatives timides en matière environnementale.**

La communauté de communes reste encore très en retrait du mouvement national en faveur de l'invention et de la mise en application d'un mode d'urbanisation à moindre impact. Il faut rappeler que le premier levier d'un engagement en faveur d'un développement plus soutenable est la politique d'urbanisation et de l'habitat.

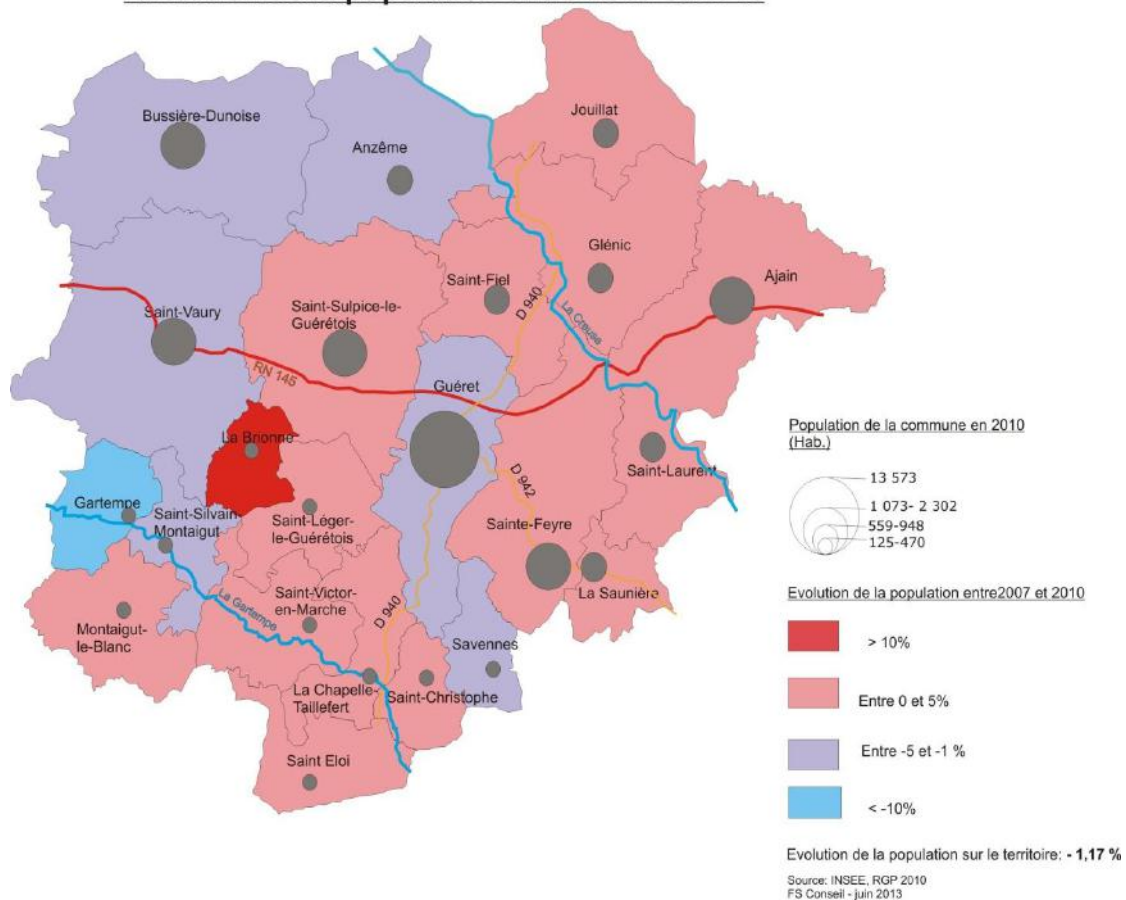
Annexes

ANNEXE 1 : DONNEES REACTUALISEES

UNE COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MARQUEE PAR LE RETOUR D'UNE BAISSSE DEMOGRAPHIQUE

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, compte **28 583 habitants en 2010** avec près de la moitié (47,5 %) de sa population concentrée sur la ville centre de Guéret.

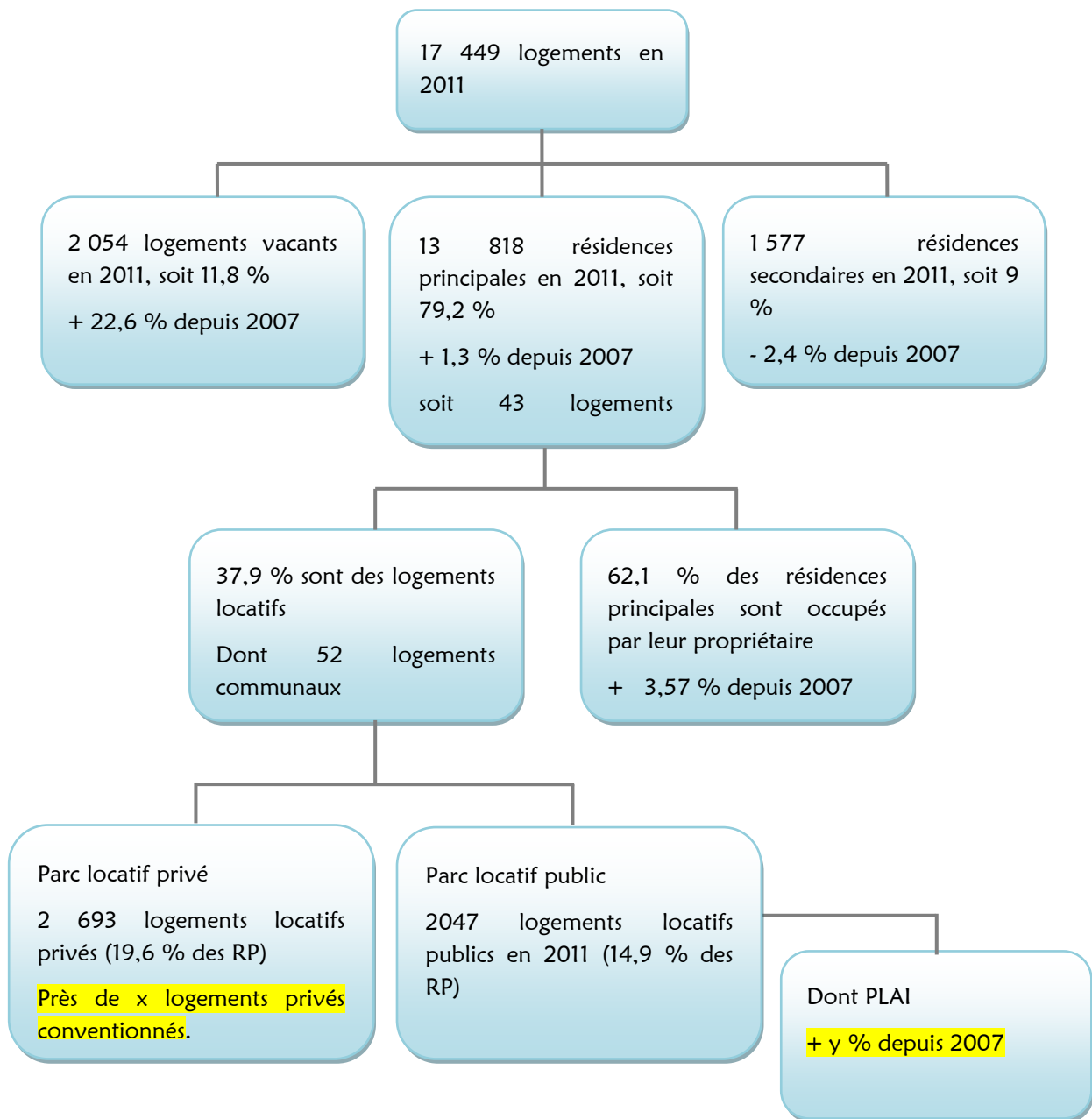
Evolution de la population entre 2007 et 2010



Elle avait réussi à enrayer le déclin démographique entre 1999 et 2007 grâce à un regain migratoire qui compensait le déficit naturel. Mais, depuis 2007 elle connaît de nouveau une baisse de population de 1,17% soit **337 habitants en moins**.

- **La commune de Guéret**, avec ses 13 573 habitants, connaît une nouvelle baisse importante de **493 habitants** pendant que la couronne péri-urbaine gagne de la population.
- 2 pôles de proximité enregistrent également une diminution de population : Saint-Vaury (-49) et Bussière-Dunoise (-32).
- Les communes rurales gagnent majoritairement de la population (+ 107 habitants). Parmi les trois nouvelles communes, seule Anzême voit sa population diminuer (- 3).

UN PARC DE LOGEMENTS EN PROGRESSION MALGRE LE DECLIN DEMOGRAPHIQUE



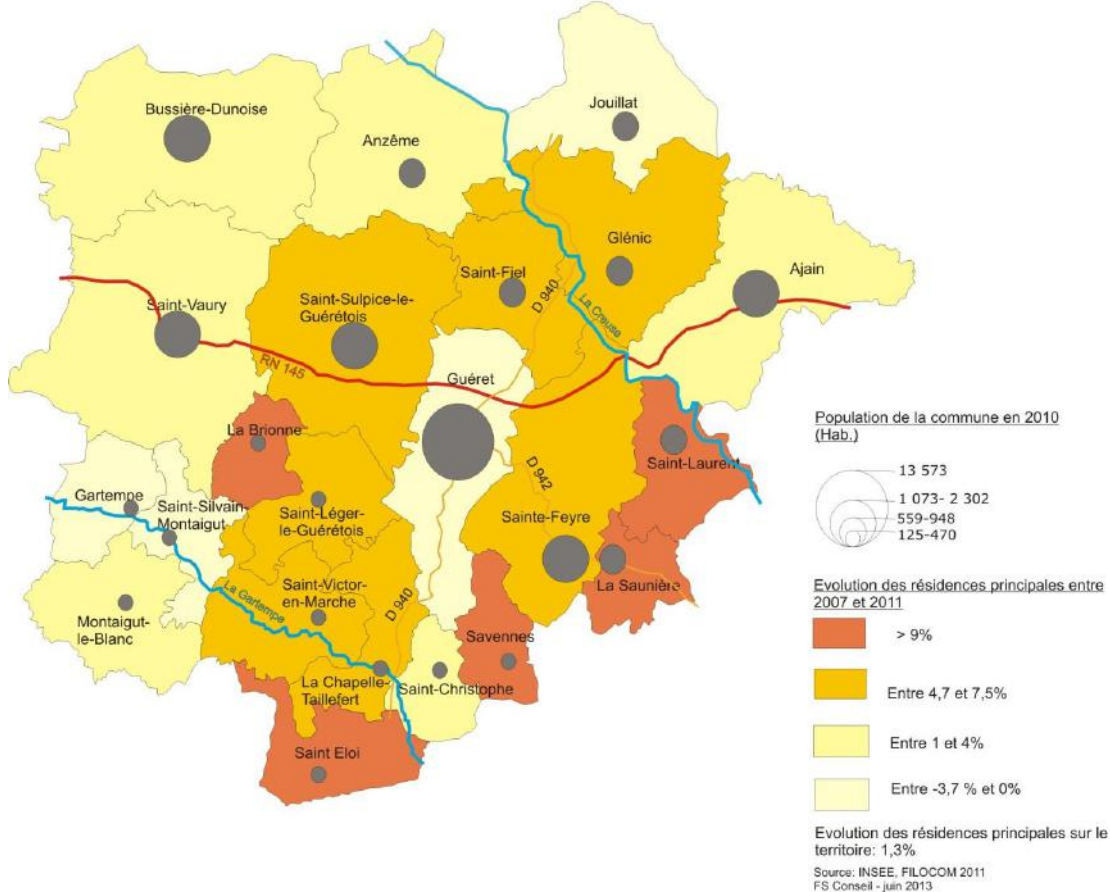
Le parc du logement du Grand Guéret a augmenté **entre 1999 et 2011 de 8,7 % passant de 16 057 logements à 17 449 logements soit 1 392 logements**. Sur la période 2007-2011, le parc a gagné près de 600 logements.

En 2011, le parc se caractérise par :

- 13 818 résidences principales
- 2 054 logements vacants
- 1 577 résidences secondaires.

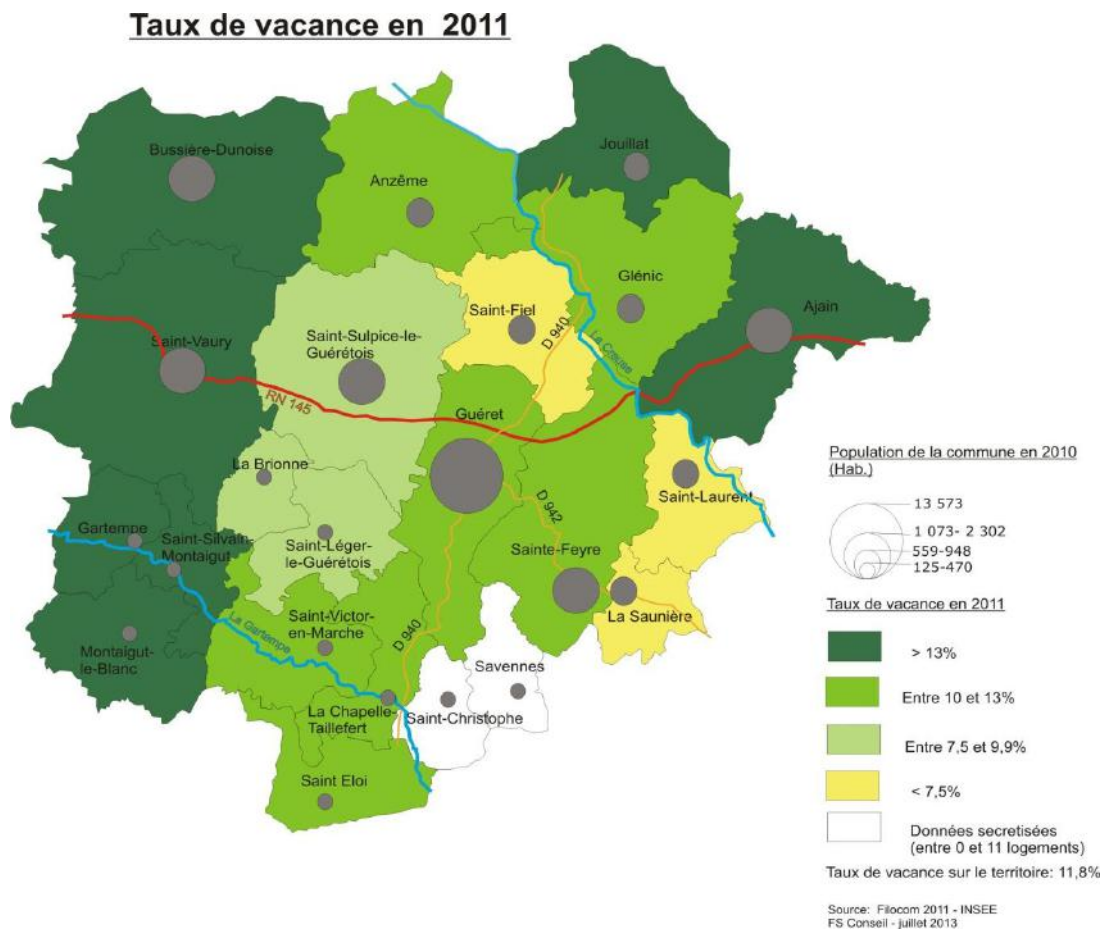
→ **Le parc de résidences principales** continue de progresser depuis 2007 (+1,3%). mais dans une moindre mesure : entre 1999 et 2007 le parc a augmenté de 796 logements (soit une moyenne de près de 100 logements par an) et entre 2007 et 2011, l'agglomération compte 173 logements supplémentaires soit 43 logements par an.

Evolution des résidences principales entre 2007 et 2011



- Le phénomène de périurbanisation se confirme sur la période 2007-2011, il a augmenté de plus de 9% pour les communes de La Brionne, La Saunière, Saint Laurent et Saint-Eloi.
 - Guéret enregistre une baisse du nombre de ses résidences principales (-1,5%) entre 2007 et 2011.
 - L'espace rural se développe toujours au détriment de Guéret notamment.
 - Jouillat, malgré la hausse de population (+8 habitants), connaît une stabilisation du nombre de ses résidences principales.
- L'ensemble du **parc locatif** de la Communauté d'Agglomération est en hausse depuis 1999 et compte **5 195 logements en 2011 dont plus de la moitié en locatif privé.**

UNE VACANCE EN FORTE AUGMENTATION DEPUIS 2007 PASSANT DE 9,8% A 11,8%.



La communauté d'agglomération compte 2 054 logements vacants en 2011 (hors Savennes et Saint-Christophe soumis au secret statistique) soit un taux de vacance de 11,8%. Ce taux reste inférieur à la moyenne départementale (14%).

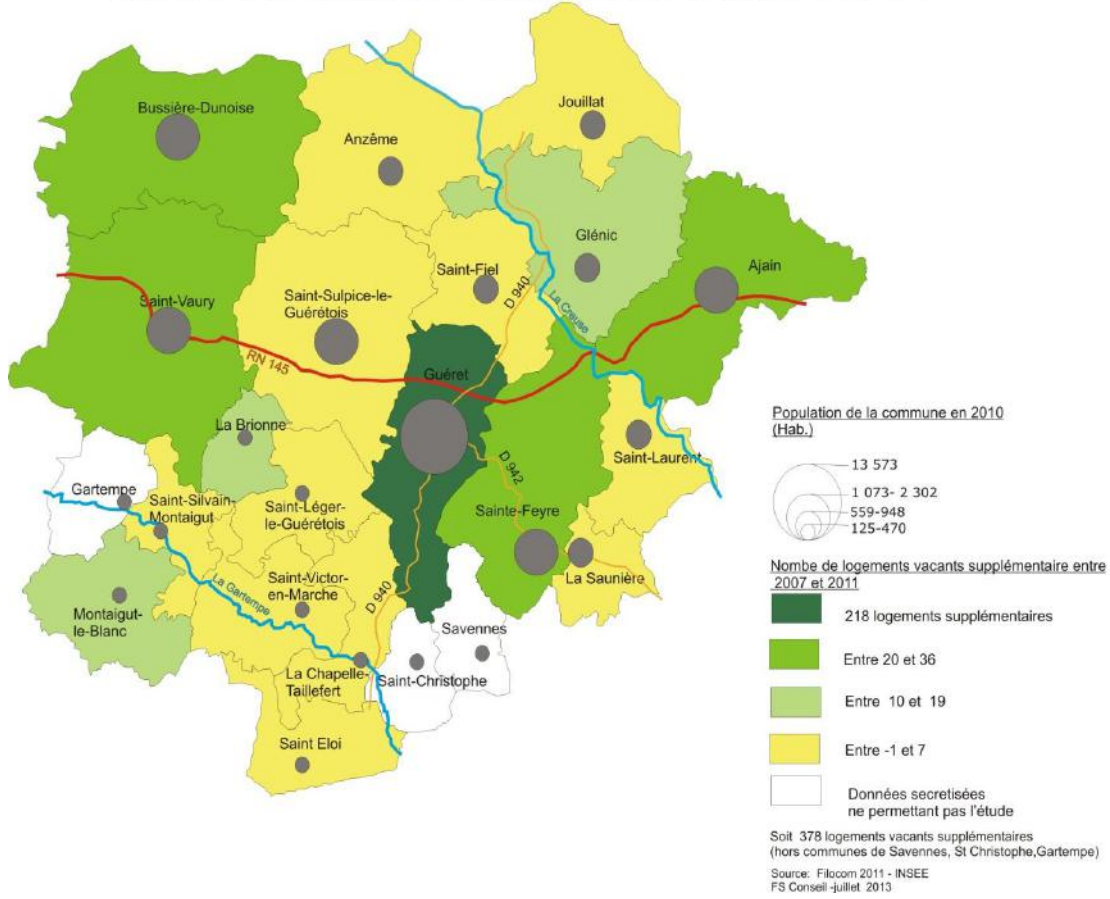
- 7 communes ont un taux de vacance supérieur à 13% en 2011 (contre une seule en 2007) : Ajain, Bussière-Dunoise, Garterpe, Jouillat, Montaigut-le-Blanc, Saint-Silvain-Montaigut.

Elle enregistre une forte progression de la vacance (+ 378 logements hors les communes de Savennes, Garterpe et Saint-Christophe) ce qui représente une hausse de 23% du nombre de logements vacants entre 2007 et 2010.

- Guéret compte 218 logements vacants supplémentaires entre 2007 et 2011 pour atteindre 1 051 logements. Cela représente un peu plus de la moitié des logements vacants de la communauté d'agglomération (51,2 %).
- Saint-Vaury, Bussière-Dunoise, Ajain et Sainte-Feyre connaissent également des hausses importantes de la vacance (entre 20 et 36 logements supplémentaires).

L'espace rural n'est pas épargné puisque Glénic et la Brionne ont vu leur parc vacant augmenter de 10 à 19 logements.

Evolution de la vacance sur le territoire entre 2007 et 2011

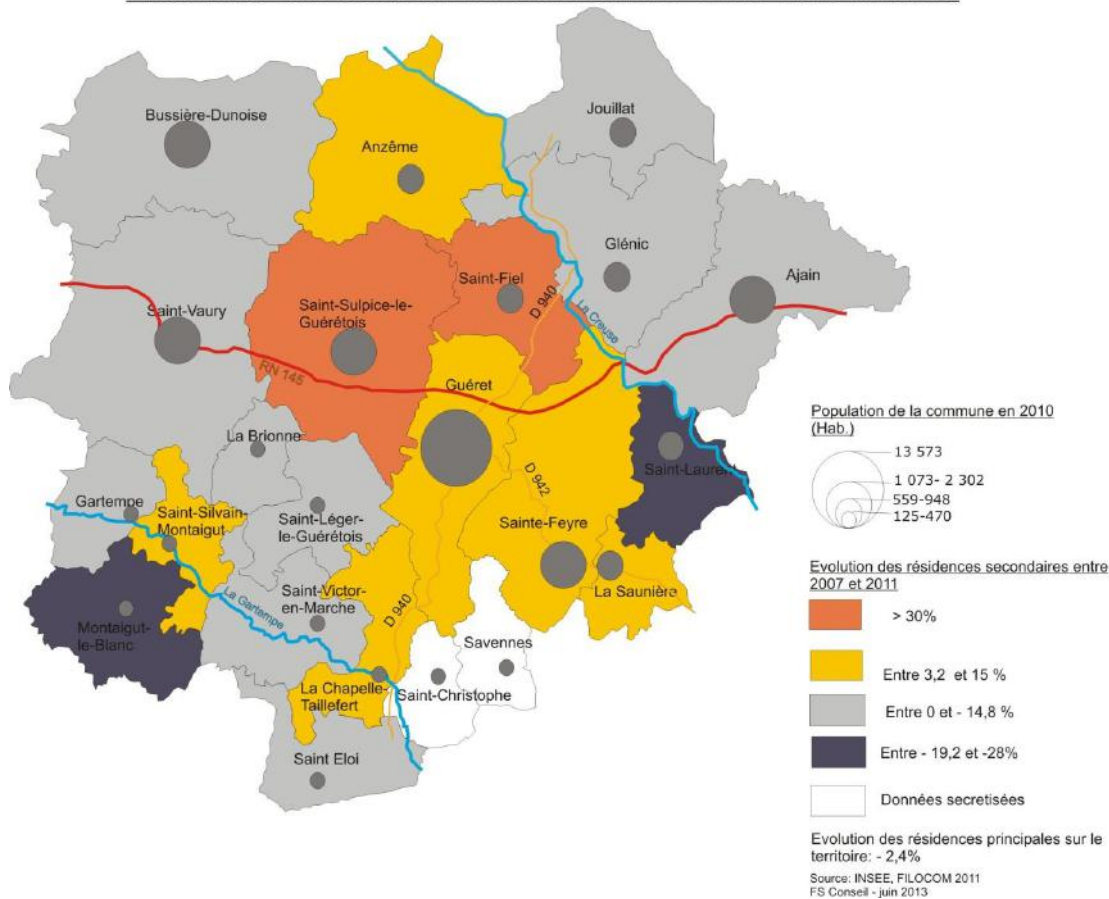


UNE BAISSÉ DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS OCCASIONNELS ENTRE 2007 ET 2011 DE 2,4 %.

Le **taux de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 9 % en 2011** et toujours comme en 2007 nettement inférieur à la moyenne départementale (20 %).

- Le parc de résidences secondaires, avec 1 577 logements, a diminué entre 2007 et 2011 (1 615 résidences secondaires en 2007) soit une baisse de 2,4%. 11 communes ont enregistré cette tendance : Montaigut le Blanc, Saint-Laurent, Ajain, Bussière-Dunoise, Jouillat, Glénic, Gartempes, Saint-Eloi, Saint-Léger-le Guérétois, Saint Vaury et Saint Victor en Marche.
- Les propriétaires de ces résidences ont souvent des origines familiales sur ces communes, aussi ces résidences pourront parfois se transformer en résidences principales pour les personnes nouvellement retraitées.

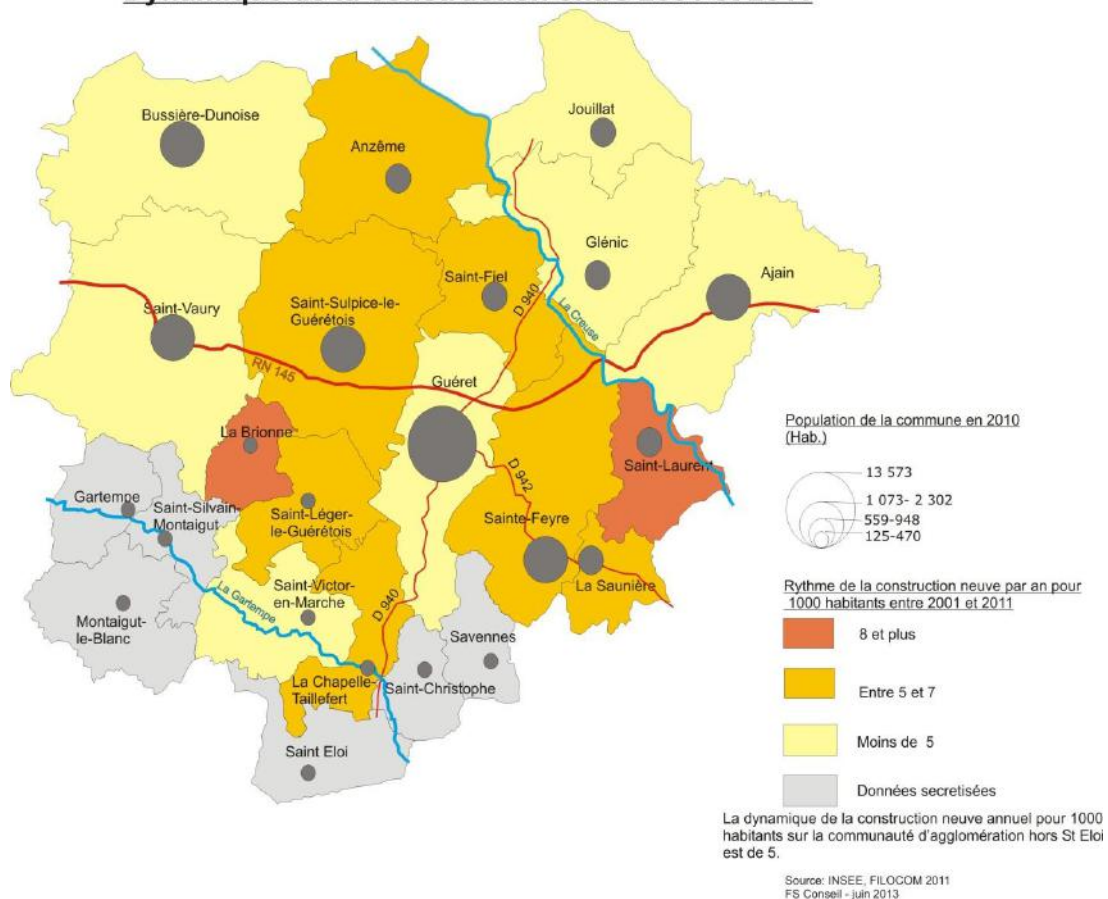
Evolution des résidences secondaires entre 2007 et 2011



UNE CONSTRUCTION NEUVE PLUS SOUTENUE ENTRE 2007 ET 2011

- Entre 2001 et 2011, **1 335 logements ont été construits** sur la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (hors Saint-Eloi soumis au secret statistique) soit un rythme en moyenne de 134 logements par an.
- 921 logements ont été construits sur le pôle urbain soit près de 69% de la construction neuve. La commune de Guéret a vu la construction de 484 logements soit plus de la moitié de la construction du pôle urbain.
 - **Depuis 2007, 615 logements supplémentaires ont été construits.** La construction neuve s'est accélérée entre 2007 et 2011 puisque le rythme de construction entre 2007 et 2011 a été de 154 logements par an contre 120 entre 2001 et 2007.

Dynamique de la construction entre 2001 et 2011



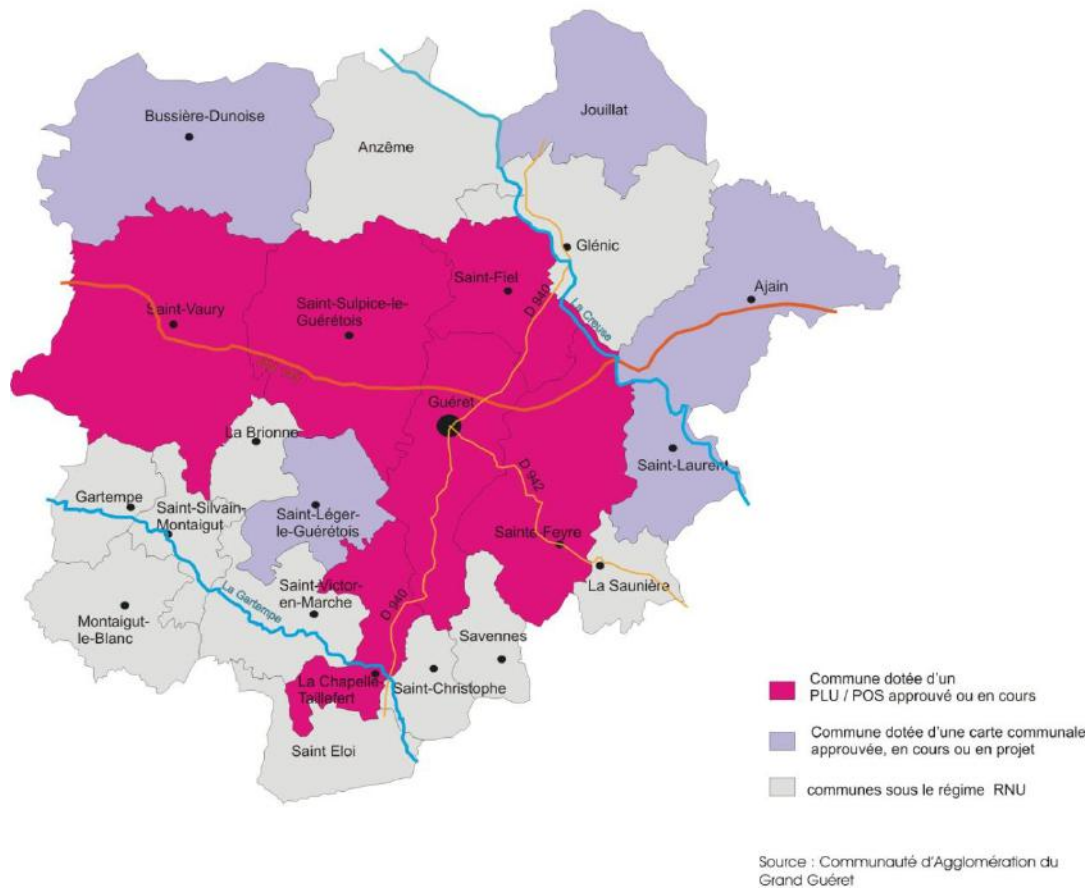
La dynamique de construction est portée par les aspirations des ménages pour le pavillon individuel.

→ Le marché du logement concerne tant le locatif que l'accession :

- Le marché du logement locatif est très détendu et concerne essentiellement Guéret. En juillet 2013, plus de 230 logements sont à louer à Guéret selon « leboncoin.fr ». Les biens à la location sont majoritairement des appartements neufs ou anciens de petites tailles, plus de la moitié sont des logements de type studio ou de type T1 ou T2. Seules 23 sont des maisons.
- Le marché de l'accession est également concentré sur la capitale départementale. Ainsi, en juillet 2013 selon le site « leboncoin.fr », 156 logements étaient en vente sur Guéret : 116 pavillons anciens et 40 appartements de tous types. Par ailleurs, une vingtaine de terrains viabilisés sont en vente à proximité de la ville centre.

UNE COMMUNE SUR DEUX DOTÉE D'UN DOCUMENT D'URBANISME

Les documents d'urbanisme des communes



Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret la moitié des communes dispose d'un document d'urbanisme.

- 6 communes ont un PLU ou un POS, 4 communes du pôle urbain et 2 communes pôles de proximité.
- 5 communes possèdent une carte communale dont 2 (Jouillat et Ajain) sont en cours d'élaboration.
- Saint Léger le Guérétois est la seule commune de l'espace rural dotée d'une carte communale.

En 2011, il était noté que la consommation foncière était élevée, de 1 000 à 2 500 m² selon la situation, même si la pression foncière restait faible. C'est le pôle urbain qui concentrait l'essentiel de la production (70%), avec une part prépondérante de Guéret (41.5%).

En termes de disponibilités foncières, il existait une distorsion entre l'activité réelle et le potentiel d'une part, et d'autre part entre les objectifs du SCOT et les prévisions des communes. Le pôle urbain concentrait une capacité théorique de l'ordre de 890 à 1125 logements, répartis pour 40% sur Guéret. Le reste était essentiellement localisé sur Sainte-Feyre (28%), qui affirme son attractivité et sa volonté de développement.

La mise en œuvre d'une politique foncière organisée est un des enjeux du SCOT.

DES BESOINS EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT POUR DES PUBLICS SPECIFIQUES

En 2011, quatre publics cibles avaient été repérés, leurs besoins en logement perdurent :

- **Les jeunes gens sont attirés par Guéret**, de par ses fonctions de capitale départementale. En 2009, sur la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, ils sont 4 587 de 15 à 29 ans ; leur nombre a diminué¹¹. Il n'a pas été identifié de mal-logement chez les jeunes, et s'ils sont en concurrence avec les personnes seules dans la recherche d'un petit logement, les besoins sont toutefois faibles.
 - L'offre de logement dédiée se compose du Foyer des Jeunes Travailleurs, qui gère deux résidences sociales où 188 jeunes ont été accueillis en 2010, d'une résidence étudiante de 9 logements, de 3 logements très sociaux.
 - La demande se dirige vers des T1 en centre-ville de Guéret, surtout pour les jeunes ne disposant pas de véhicule. L'accueil de nouvelles formations universitaires devrait une nouvelle demande.
 - En perspective, une politique coordonnée d'accueil des jeunes pourrait être conduite afin de les aider à s'orienter vers un logement en adéquation avec leurs ressources dans un marché du locatif très détendu.

- **Le nombre de personnes âgées progresse sur le territoire** : ils représentent 11,8 % des habitants du Grand Guéret en 2009 soit 3 408 personnes¹².
 - La Communauté d'Agglomération dispose de l'ensemble des services d'accompagnement des personnes âgées et handicapées.
 - Les besoins sont bien couverts grâce à une offre de logements accessibles, une offre de services à domicile étoffée, un nombre de maisons de retraites conséquent.
 - Cependant c'est un public de plus en plus précaire, pour lequel les questions d'adaptation du logement à la perte d'autonomie et de mobilité sont prégnantes. Le Conseil général de la Creuse aide à l'installation de packs domotiques sécurité pour faciliter le maintien à domicile des personnes en manque d'autonomie..

¹¹ Ils étaient 4569 sur le périmètre de la Communauté de Communes en 2007 et 4444 en 2009 soit 125 de moins.

¹² Sur le périmètre de la Communauté de Communes ils étaient 3366 en 2007 et 3278 en 2009 soit 88 de moins.

- L'offre départementale de **logements d'insertion, de logements transitoires et de logements adaptés** est à Guéret. L'hébergement d'urgence représente en 2009, 1 209 nuitées. Selon le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans logement (PDAHI), le 115 est sollicité 4 fois par jour sur le département. Des besoins sont repérés pour les personnes en souffrance psychique et notamment celles en sortie de Centre Hospitalier Spécialisé.
- Pour les gens du voyage, **une aire d'accueil de petit passage de 15 emplacements** a été mise en service en juillet 2009, soit 30 places de caravanes. Des ménages sont présents à l'année, leurs enfants sont scolarisés sur place, ils souhaitent se sédentariser. Par ailleurs, des ménages sont d'ores et déjà installés mais dans des conditions d'habitat très précaires, voire indignes.

ANNEXE 2 : LISTE DES PERSONNES RENCONTREES

Les partenaires rencontrés :

- Mme RENON Ghislaine : Directrice du CCAS de Guéret et Membre actif de l'association Escale
- Mme DE OLIVEIRA Sylvie, déléguée local adjoint ANAH
- M. MAUVE Michel, directeur du PACT de la Creuse
- Melle LANGLADE, animatrice MOUS Habitat Adapté
- M. ANDRE Gilles, directeur de Creusalis
- M. LAROUSSE Denis, directeur de la Maison Familiale Creusoise (SCOOP HLM)
- Mme LEFRANC Isabelle, Pôle Local d'Accueil _ Pays de Guéret
- M. NAILLAT André, Agence immobilière Lafontaine Immobilier
- M. BRUNET, Agence Immobilière Lamy
- M. RAPINAT, Agence Immobilière Orpi

Les communes :

- Mme BLANC Elodie, responsable Administration Générale de la ville de Guéret, et Mme. FROMONTEIL Lydia, service urbanisme de la ville de Guéret,
- M. ROUGEOT Patrick, maire de St Léger le Guérétois,
- M. VELGHE Jacques, maire de St Christophe,
- M. PASTY Daniel, maire adjoint de La Brionne,
- M. SUDRON Michel, maire de La Saunière,
- M. PEINAUD Gilles, maire adjoint d'Ajain et M. Jean BOYER,
- M. DOURDET Cédric, référent PLH de la commune de Bussière-Dunoise,
- M MOREAU Alain, maire de Montaigut-le-Blanc,
- M. VILLARD Michel, maire de Sainte-Feyre,
- M. CLEDIERE Alain, maire de St Laurent , Mme LECHAT Josiane, adjointe,
- M. BARNAUD François, maire adjoint de St Fiel, et M. PARRAIN Alain, adjoint,
- M. DUQUEROIX Jean-Claude, maire adjoint de Saint-Sulpice le Guérétois,
- Mme DUBOIS Catherine, référent PLH de la commune de la Chapelle-Taillefert
- M. DUPEUX Jean-Pierre, référent PLH de la commune de St Vaury et M. GOUPILLOU Thomas, DGS
- M. VAURY, maire de St Victor en Marche
- M. DEVILLE Jean-Pierre, maire de St Silvain Montaigut

- M. BRUNO Roland, 1^{er} adjoint de la commune de Glénic, et M. ISOLA Philippe, adjoint de Glénic
- M. CANIGLIA Claude, maire de Savennes

Personnes présentes à l'atelier du pré-diagnostic « Logement des jeunes », lundi 17 janvier 2011, à 10h :

- GOSZKA Patricia, directrice FJT Guéret
- POUPIN Michel, responsable du pôle universitaire
- PECOUT Cécile, chef de service Jeunesse CG
- AUFAURE Christelle, directrice BIJD
- PEYNE Stéphane, mission locale
- WIDMANN Geneviève, directrice institut de formation infirmières, aide soignante
- LECHAT Josiane, commission habitat – commune de St Laurent
- PONT Christian, bureau connaissance et stratégies des territoires, DDT 23
- GRANE M.C., DDT Habitat
- GOUNY Georges, CM Glénic
- DUPEUX Jean-Pierre, commission habitat – commune de St-Vaury
- DUQUEROIX, Jean-Claude commission habitat - commune de St-Sulpice le Guérétois
- FROMONTEIL Lydia, Urbanisme Guéret
- HAMEL François, responsable du service habitat de la communauté de communes
- SAUMUREAU DANTON Françoise, directrice d'étude FS Conseil

Personnes présentes à l'atelier du pré-diagnostic « Logement des personnes âgées », lundi 17 janvier 2011, à 14h :

- COUDERT Marie-Hélène, MSA du Limousin service ASS
- SALLOT Marine, directrice des personnes en perte d'autonomie
- MORIVAL Eric, Responsable du Pôle jeunesse solidarité CG 23
- DESPREY Laure, Horizon Limousin Services
- COMPAIN Charlène, CLIC du CCAS de Guéret
- SOUCHON Mickaël, animateur du PIG de la communauté de communes
- PONT Christian, bureau connaissance et stratégies des territoires, DDT 23
- GRANE M.C., DDT Habitat
- GOUNY Georges, CM Glénic
- BARNAUD François, vice-président de la communauté de communes – commune de St-Fiel
- DUPEUX Jean-Pierre, commission habitat – commune de St-Vaury
- DUQUEROIX, Jean-Claude commission habitat - commune de St-Sulpice le Guérétois
- BLANC Elodie, responsable Administration Générale ville de Guéret
- FROMONTEIL Lydia, Urbanisme Guéret

- DUBOIS Cathy, maire de la commune de la Chapelle-Taillefert
- HAMEL François, responsable du service habitat de la communauté de communes
- SAUMUREAU DANTON Françoise, directrice d'étude FS Conseil

Personnes présentes à l'atelier du pré-diagnostic « Logement indécent, insalubre, dégradé », lundi 17 janvier 2011, à 16h :

- COUDERT Marie-Hélène, MSA du Limousin service ASS
- COUSTY Guillaume, service Habitat et Territoire CG 23
- DUCHEZ Yves, ARS DT 23
- GOUNY Georges, CM Glénic
- BARNAUD François, vice-président de la communauté de communes – commune de St-Fiel
- DE OLIVEIRA Sylvie, bureau habitat, DDT 23
- PONT Christian, bureau connaissance et stratégies des territoires, DDT 23
- DUQUEROIX, Jean-Claude commission habitat - commune de St-Sulpice le Guérétois
- BLANC Elodie, responsable Administration Générale ville de Guéret
- HAMEL François, responsable du service habitat de la communauté de communes
- SOUCHON Mickaël, animateur du PIG de la communauté de communes
- SAUMUREAU DANTON Françoise, directrice d'étude FS Conseil

Personnes présentes à l'atelier du pré-diagnostic « Hébergement et logement des personnes défavorisées », mardi 18 janvier, à 9h

- RENON Gislaine, CCAS Guéret – association ESCALE
- CHAUVET Murielle, coordonatrice Travail Social, Insertion et Logement, DASP Conseil Général
- GOSZKA Patricia, directrice FJT Guéret
- HENault Véronique, chef de service UTAS Guéret
- DE OLIVEIRA Sylvie, bureau habitat, DDT 23
- PONT Christian, bureau connaissance et stratégies des territoires, DDT 23
- CLEDIERE Alain, vice-président de la communauté de communes – commission habitat
- DUPEUX Jean-Pierre, commission habitat – commune de St-Vaury
- AVIZOU Guy, commission habitat - commune de Guéret
- DUQUEROIX, Jean-Claude commission habitat - commune de St-Sulpice le Guérétois
- BLANC Elodie, responsable AG ville de Guéret
- LECHAT Josiane, commission habitat – commune de St Laurent
- HAMEL François, responsable du service habitat de la communauté de communes
- SAUMUREAU DANTON Françoise, directrice d'étude FS Conseil
- MINAIRE Gaëlle, chargée d'études FS Conseil

Personnes présentes à l'atelier du pré-diagnostic « Parc social public », mardi 18 janvier, à 13h30

- PEYROT Marie-Claire, service habitat et territoire Conseil Général
- CHAUVET Murielle, coordonatrice Travail Social, Insertion et Logement, DASP Conseil Général
- MAZALEIGUE Anne-Marie, directrice relation clientèle Creusalis
- BELLETEIX Thierry, directeur développement Creusalis
- LAROUSSE Denis, SCPHLM Maison Familiale Creusoise
- DE OLIVEIRA Sylvie, bureau habitat, DDT 23
- PONT Christian, bureau connaissance et stratégies des territoires, DDT 23
- DUPEUX Jean-Pierre, commission habitat – commune de St-Vaury
- DUQUEROIX, Jean-Claude commission habitat – adjoint commune de St-Sulpice le Guérétois
- BARNAUD François, vice-président de la communauté de communes – adjoint commune de St-Fiel
- HAMEL François, responsable du service habitat de la communauté de communes
- SAUMUREAU DANTON Françoise, directrice d'étude FS Conseil
- MINAIRE Gaëlle, chargée d'études FS Conseil

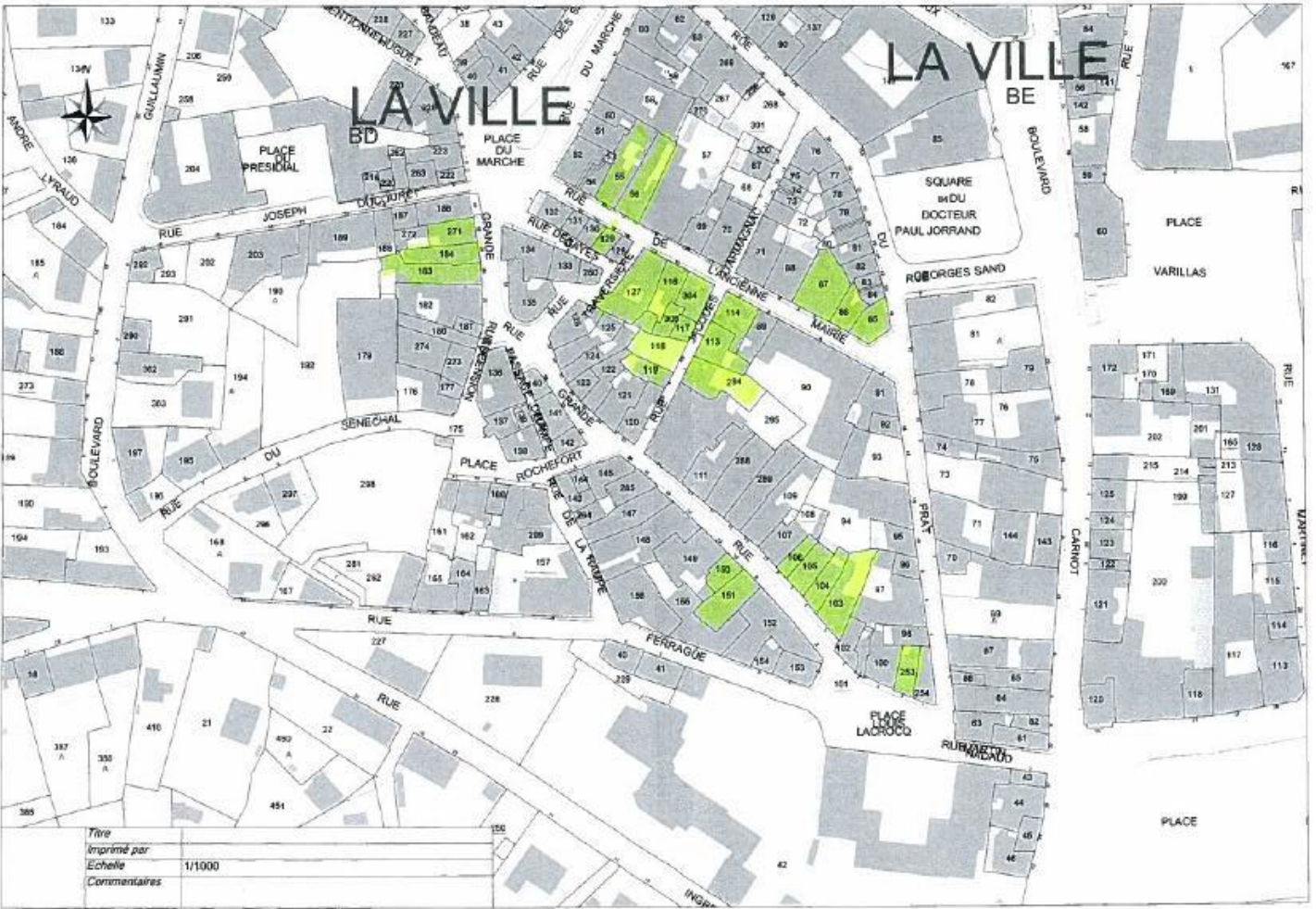
Personnes présentes à l'atelier du pré-diagnostic « Gens du voyage : accueil et besoins adaptés », mardi 18 janvier, à 16h

- TEISSEDRE Alain, président association ESCALE
- RENON Gislaine, CCAS Guéret – association ESCALE
- DEVIEN Madeleine, DDCSPP 23
- NANY Murielle, animatrice spécialisée UDAF 23
- CUGURNO Emmanuelle, Direction de l'Insertion et du Logement, Conseil Général Creuse
- MAZALEIGUE Anne-Marie, directrice relation clientèle Creusalis
- BELLETEIX Thierry, directeur développement Creusalis
- PONT Christian, bureau connaissance et stratégies des territoires, DDT 23
- DE OLIVEIRA Sylvie, bureau habitat, DDT 23
- MAURIN Murielle, capitaine de Police
- BLANC Elodie, responsable AG ville de Guéret
- SUDRON Michel, commission habitat - maire de la commune de La Saunière
- LECHAT Josiane, commission habitat – commune de St Laurent
- DUQUEROIX, Jean-Claude commission habitat – adjoint commune de St-Sulpice le Guérétois
- BARNAUD François, vice-président de la communauté de communes – adjoint commune de St-Fiel
- HAMEL François, responsable du service habitat de la communauté de communes
- SAUMUREAU DANTON Françoise, directrice d'étude FS Conseil
- MINAIRE Gaëlle, chargée d'études FS Conseil

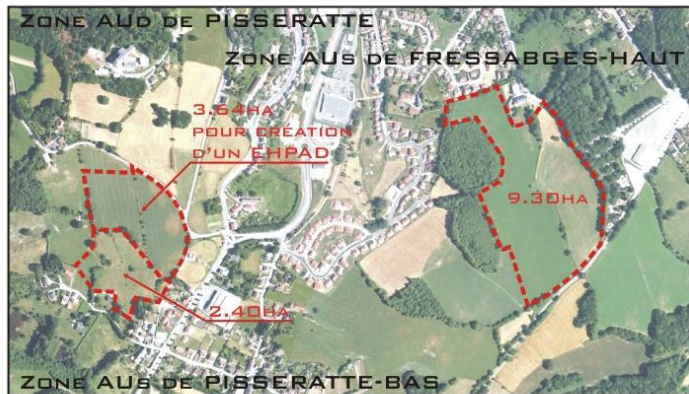
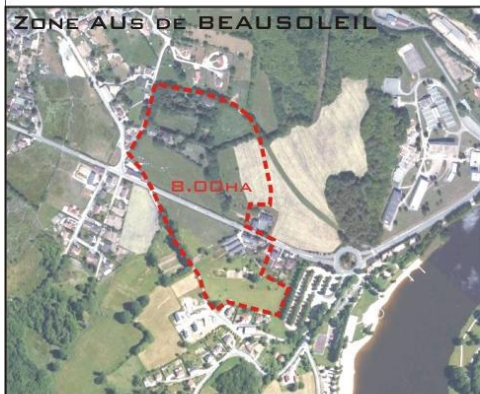
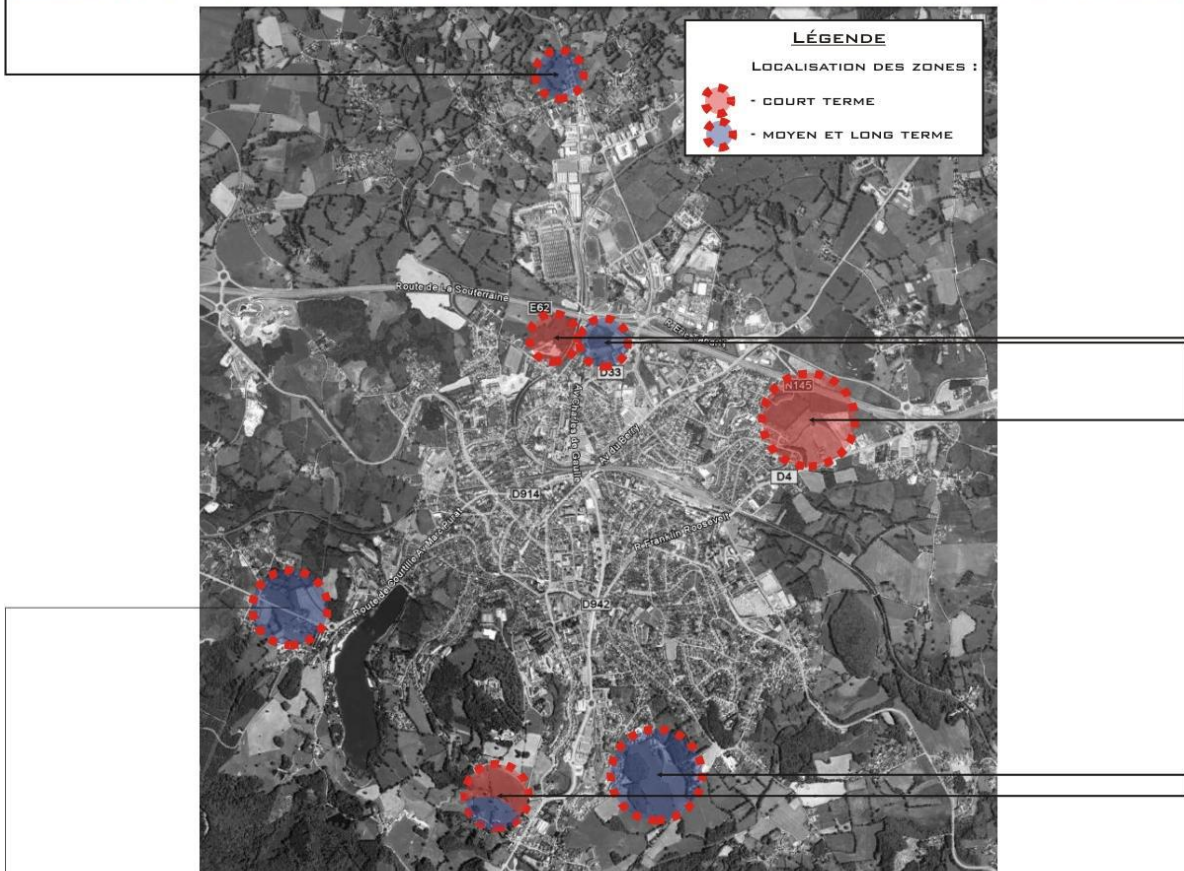
ANNEXE 3 : CARTES DE REPERAGE DES PARCELLES AVEC DES IMMEUBLES DEGRADES - VILLE DE GUERET



Plan de la commune de La Ville

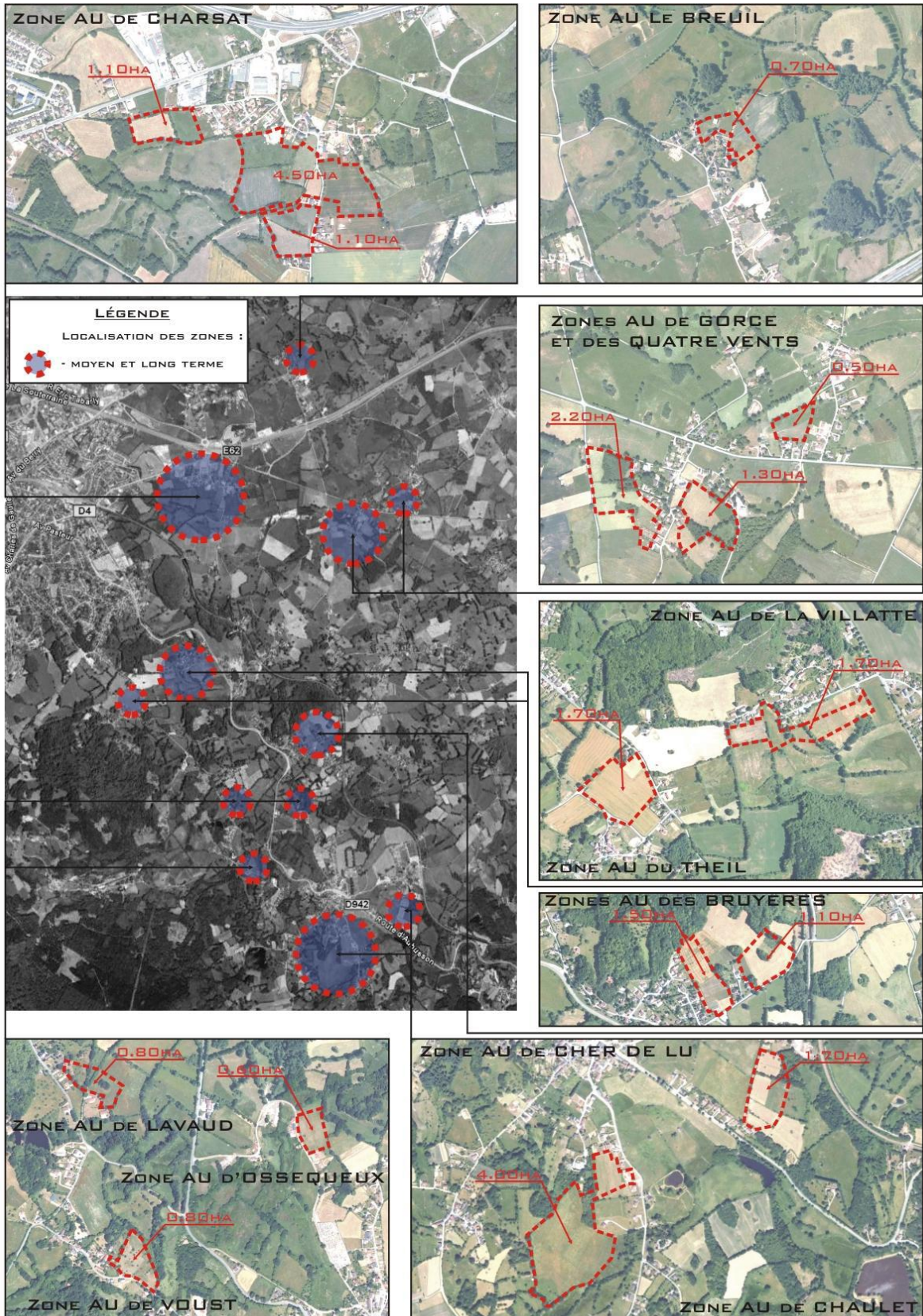


ANNEXE 4 : INVENTAIRE FONCIER DE LA COMMUNE DE GUERET



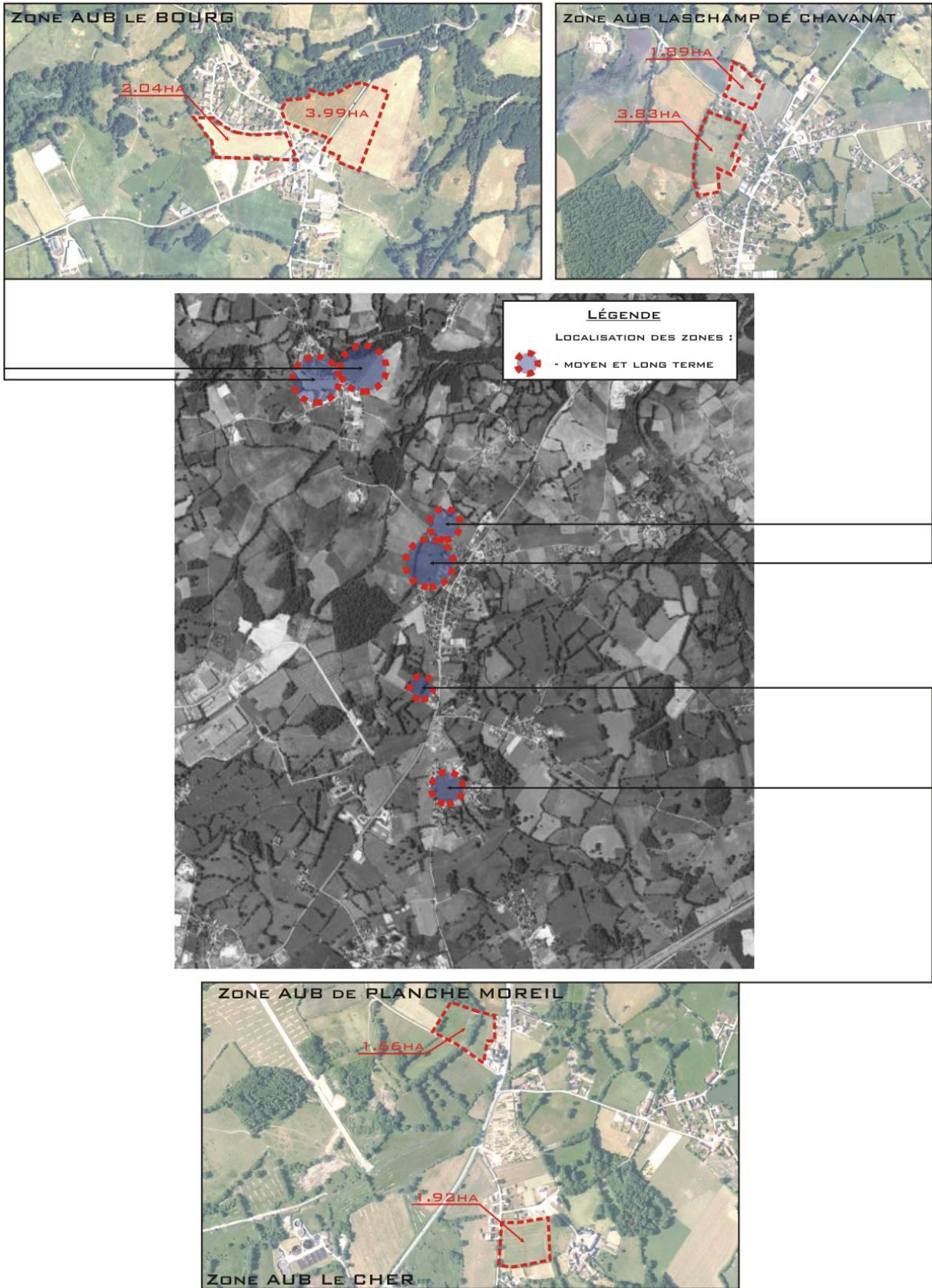
INVENTAIRE FONCIER DE LA COMMUNE DE GUERET (PLU EN COURS)

ANNEXE 5 : INVENTAIRE FONCIER DE LA COMMUNE DE SAINTE-FEYRE



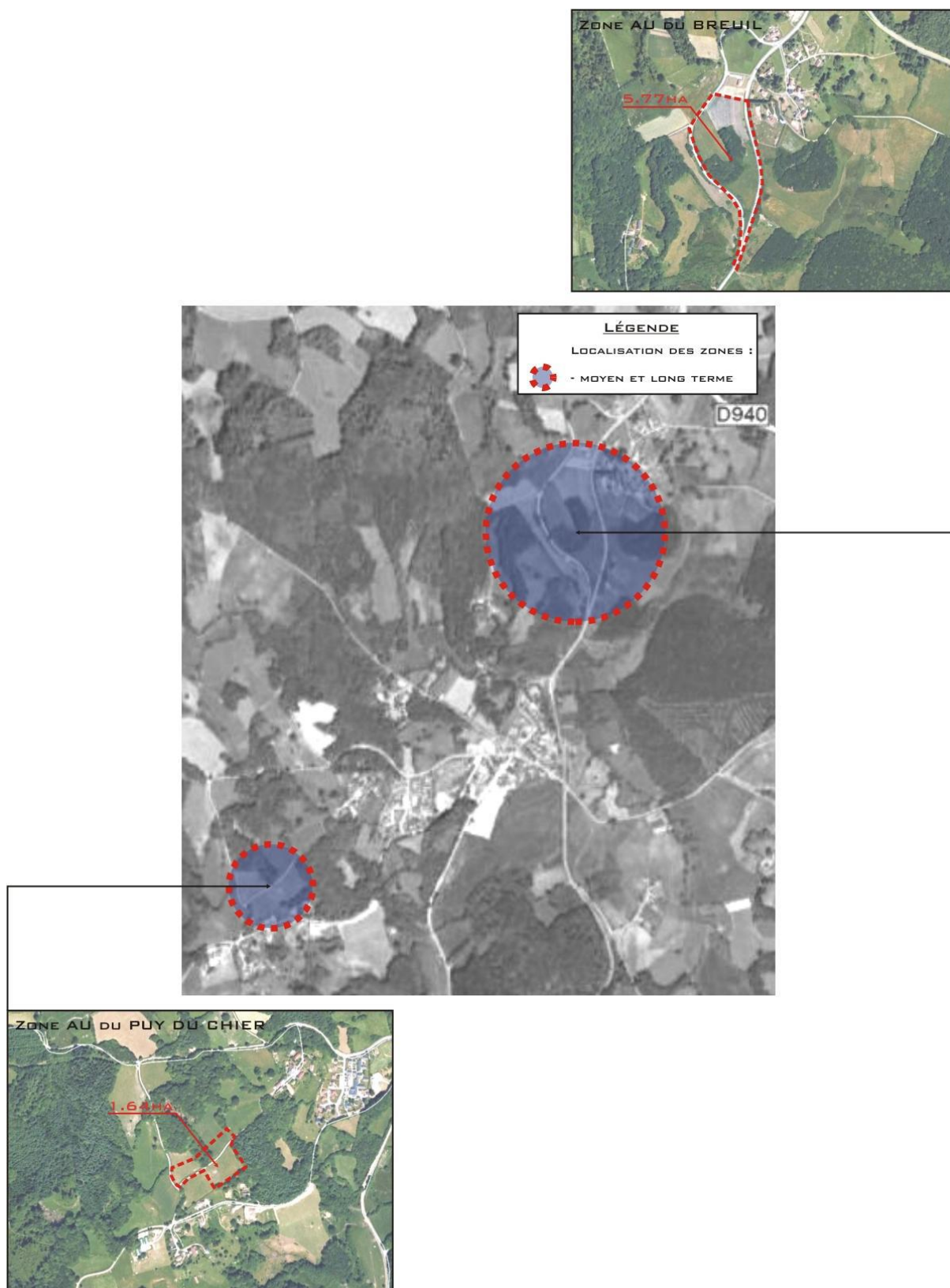
INVENTAIRE FONCIER DE LA COMMUNE DE SAINTE-FEYRE (PLU EN COURS)

ANNEXE 6 : INVENTAIRE FONCIER DE LA COMMUNE DE SAINT-FIEL



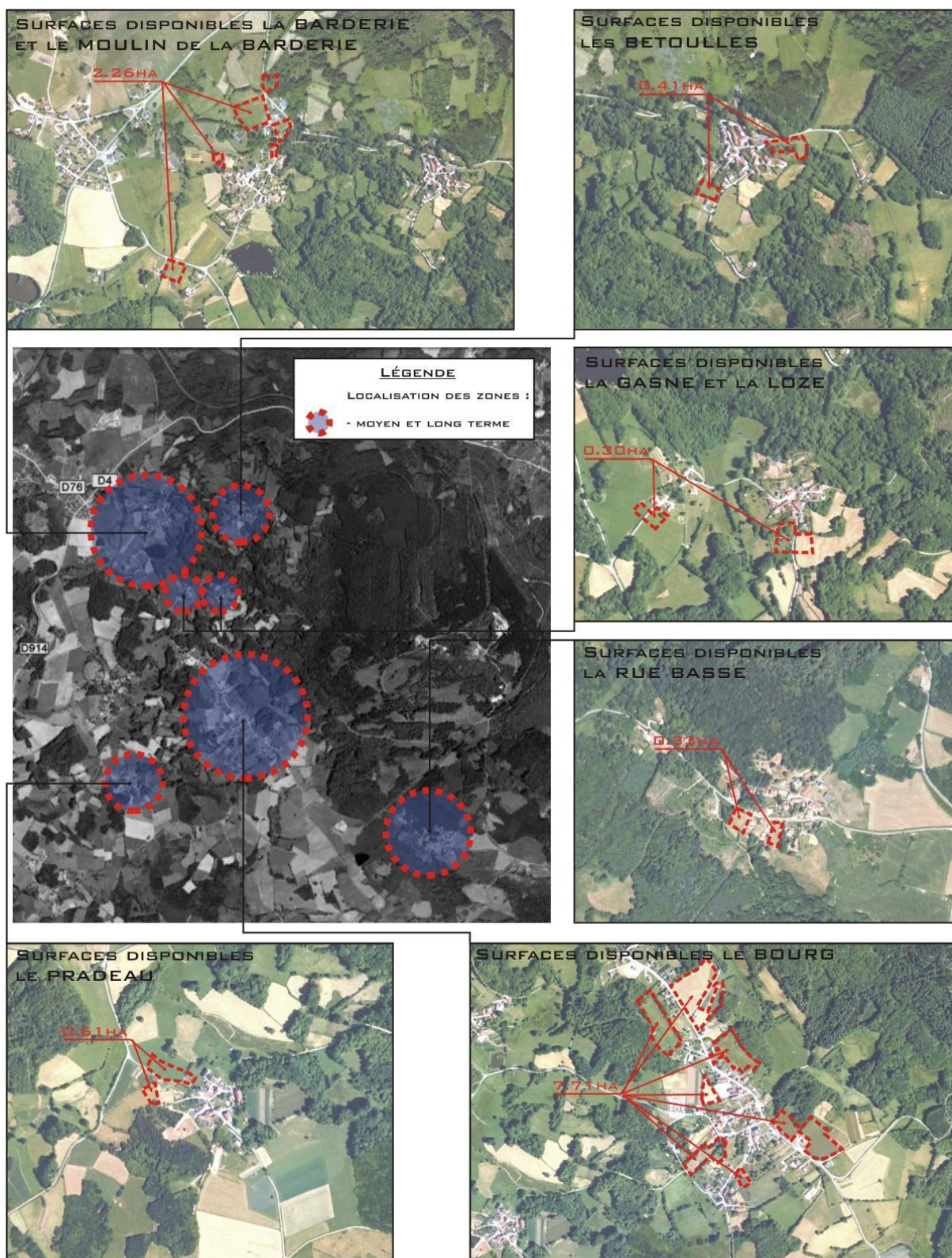
INVENTAIRE FONCIER DE LA COMMUNE DE SAINT-FIEL (PLU EN COURS)

ANNEXE 7 : INVENTAIRE FONCIER DE LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-TAILLEFERT



INVENTAIRE FONCIER DE LA COMMUNE DE LA CHAPELLE TAILLEFERT
(PLU EN COURS)

ANNEXE 8 : INVENTAIRE FONCIER DE LA COMMUNE DE SAINT-LEGER-LE-GUERETOIS



INVENTAIRE FONCIER DE LA COMMUNE DE SAINT-LEGER-LE-GUERETOIS
(CARTE COMMUNALE EN COURS)

ANNEXE 9 : TABLEAU RECAPITULATIF : LE FONCIER

COMMUNE	DOCUMENT D'URBANISME	DISPONIBILITE FONCIERE		RESERVE FONCIERE COMMUNALE	DPU	STOCK	PRIX
		SURFACE	LGTS				
POLE URBAIN							
GUERET	POS valant PLU, PLU en cours de révision	42,52ha (zones AU) + (23ha en zones U)	350 à 450	8 ha sur Fressanges	Oui	/	Lotissement 30€ du m ² viabilisé
SAINTE-FEYRE	PLU en cours d'achèvement	25,30ha	250 à 300	/	Non	/	Lotissement 25€ du m ² viabilisé
ST LAURENT	Carte communale du 8 juin 2007	26,00ha	110 à 135	/	Non	/	/
ST FIEL	PLU	15,30ha	150 à 200	2ha	Non	/	Lotissement de Laschamps 18€ du m ² viabilisé
SAINTE-SULPICE LE GUERETOIS	POS → PLU en cours	3,00ha	30 à 40	3ha	Non	/	Lotissement 18€ du m ² viabilisé
SOUS-TOTAL		112 ,12ha	890 à 1125				
POLE DE PROXIMITE							
BUSSIÈRE-DUNOISE	RNU	2,37ha	15	Projet d'achat d'un bâtiment pour boulangerie au dessus 2 logements 1 terrain communal	Non	Lotissement avec 15 lots à vendre	/
ST VAURY	POS de 1999. PLU en cours d'élaboration	3,50ha	20	/	Oui	Oui lotissement en cours d'achèvement (8 lots)	/
AJAIN	RNU	/	/	/	Non	/	/
MONTAIGUT-LE-BLANC	POS en cours d'abrogation pour être remplacé par RNU	/	/	Projet d'échange d'un terrain communal avec un propriétaire privé pour création d'un lotissement	Non	/	/
LA CHAPELLE TAILLEFERT	PLU	7,41ha	70 à 100	/	Oui	Non	/
SOUS-TOTAL		13 ,28ha	105 à 135				

COMMUNE	DOCUMENT D'URBANISME	DISPONIBILITE FONCIERE		RESERVE FONCIERE COMMUNALE	DPU	STOCK	PRIX
		SURFACE	LGTS				
ESPACE RURAL							
GLENIC	RNU	6,00ha	30	Volonté communale pour la création d'un lotissement de qualité et de bonne intégration paysagère, études budgétées et partenariat avec le CAUE.	/	/	Lotissement 20€ du m ² viabilisé en moyenne
GARTEMPE	RNU	/	/	/	/	Non	/
LA BRIONNE	RNU	2,00ha	15 à 20	Possibilité de valorisation d'un terrain communal	/	/	/
ST SILVAIN MONTAIGUT	RNU	0,60ha	6	Oui 6000m ²	/	Lotissement avec 5 lots	Lotissement 3€ du m ² non viabilisé et 3,50€ viabilisé
ST LEGER LE GUERETOIS	RNU	11,61ha	26 à 58	Non	/	/	/
ST VICTOR EN MARCHE	RNU	/	/	Oui un terrain + un autre envisagé pour des besoins communaux	/	/	/
SAVENNES	RNU	/	/	/	/	/	/
ST CHRISTOPHE	RNU	0,90ha	12	Oui un terrain de 9000m ² . Projet d'éco village (8 Lgts sociaux et 4 lots libres)	/	/	/
LA SAUNIÈRE	RNU	0,20ha	2	/	/	Oui 2 lots	Lotissement 15€ du m ² viabilisé
SOUS-TOTAL		21 ,31 ha	91 à 128				
TOTAL		146 ,71 ha	1086 à 1388				

ANNEXE 10 : TABLEAU RECAPITULATIF : LES CONTRAINTES

COMMUNE	ASSAINISSEMENT		RESEAU GAZ	COMMERCES ET SERVICES	CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET ENVIRONNEMENTALES
	SD	PROJET			
POLE URBAIN					
GUERET	Oui	Investissement sur les réseaux EP et EU et renforcement à prévoir pour l'eau et la défense incendie	Oui	Offre complète	Agenda 21 en cours Site classé « Les Rochers dans la Forêt de Chabrières ». ZNIEFF de type II Forêt de Chabrières. Zone bruit liée à la RN145. Intégration et perception paysagère.
SAINTE-FEYRE	Oui en cours	Un projet en matière environnementale est envisagé au niveau de la protection des captages d'eau potable	Oui partiellement	Noyau de commerces et services de proximité au bourg.	Intégration et perception paysagère. PPRI.
ST LAURENT	Oui pour le bourg et deux villages	/	Oui partiellement	Entre 5 et 10	PPRI.
ST FIEL	Oui	/	Oui partiellement	+ de 10	ZNIEFF de type I Marais du Chancelier.
SAINT-SULPICE LE GUERETOIS	/	/	/	Entre 5 et 10	ZNIEFF de type I Marais du Chancelier. ZNIEFF de type II Forêt de Chabrières.
POLE DE PROXIMITE					
BUSSIÈRE-DUNOISE	/	Réflexion en cours pour réfection de la station d'épuration et étude SPANC	/	Noyau de commerces et services de proximité au bourg.	ZNIEFF de type I Bois et landes de Montpion.
ST VAURY	Oui schéma d'assainissement en cours	Travaux de réfection des réseaux projetés et étude pour la création d'une nouvelle station d'épuration	Oui dans le centre bourg	+ de 10	Zone bruit liée à la RN145. Intégration et perception paysagère.
AJAIN	Oui assainissement collectif pour le bourg et individuel dans les villages	/	Oui partiellement	+ de 10	ZNIEFF de type I Etang de Signolles et étang de Champroy. ZNIEFF de type II Vallée de Verraux et ruisseaux affluents.
MONTAIGUT-LE-BLANC	Le bourg en assainissement collectif le reste en individuel	/	/	Entre 5 et 10	/

LA CHAPELLE TAILLEFERT	Oui	/	Non	Inférieur à 5	ZNIEFF de type II Forêt de Chabrières.
ESPACE RURAL					
GLENIC	Oui	Travaux de réfection des réseaux projetés	Non	Inférieur à 5	ZNIEFF de type I Rochers de Glénic. ZNIEFF de type II Vallée de la Grande Creuse. PPRI.
GARTEMPE	/	Projet d'assainissement collectif pour le bourg	Non	0	/
LA BRIONNE	Oui	Des travaux sont à effectuer sur le village « la Station » projet d'assainissement collectif.	Non	Entre 5 et 10	ZNIEFF de type I Zone humide de La Brionne
ST SILVAIN MONTAIGUT	Oui schéma d'assainissement en cours	Assainissement individuel sur toute la commune. Projet d'assainissement collectif pour le bourg et les villages de Charraud et le Monteillard.	/	Inférieur à 5	/
ST LEGER LE GUERETOIS	Oui	Travaux à effectuer sur certains villages. Raccordement d'une partie du bourg à l'assainissement collectif	Non	Inférieur à 5	Site classé « Les Rochers des Pierres Civières ». ZNIEFF de type II Forêt de Chabrières. Loi montagne. Natura 2000.
ST VICTOR EN MARCHE	Oui	Bourg assainissement collectif et extension au village de Puy Chaud le reste est en individuel. Problème de place pour réaliser l'assainissement individuel à La Rebeyrolle.	Non	Inférieur à 5	Site inscrit « La Vallée de la Gartempe».
SAVENNES	/	Collectif pour parti dans le bourg, le reste en individuel. Un programme d'assainissement est prévu pour le village de Badant. Une étude concernant chaque maison a été réalisée pour vérifier la conformité des assainissements individuels.	Non	Inférieur à 5	ZNIEFF de type II Forêt de Chabrières. Périmètre de protection d'un captage d'eau potable pour la commune de GUERET.
ST CHRISTOPHE	Oui	Projet d'assainissement collectif du bourg mis à l'arrêt pour non acquisition du foncier. Le SPANC a été mis en place.	/	Inférieur à 5	/
LA SAUNIERE	/	Travaux de réfection des réseaux en cours	Non	0	/