

### ► Edito

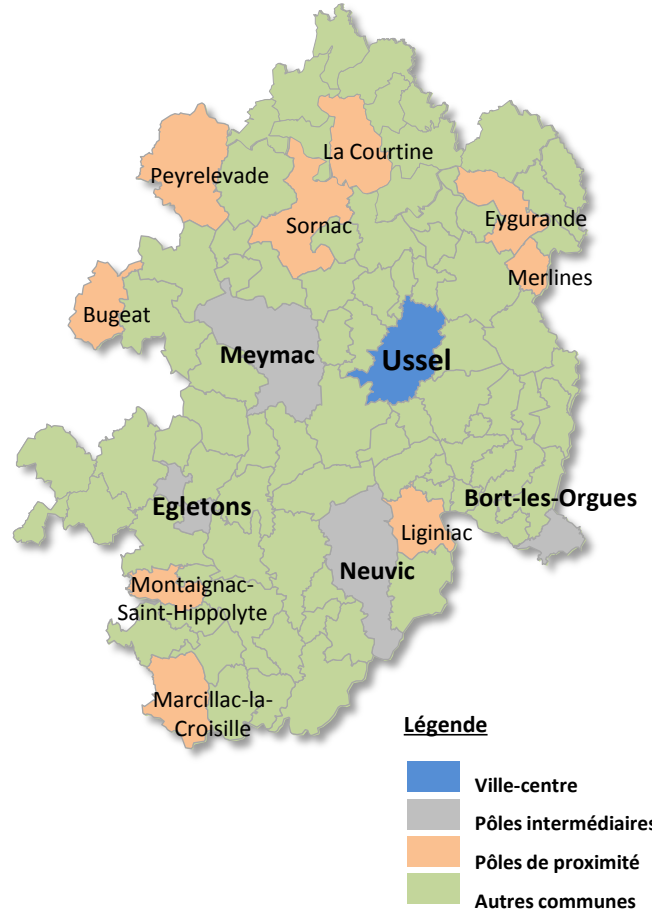
La première phase de l'étude visant à définir une stratégie Habitat pour le Pays Haute-Corrèze Ventadour touche à son terme. L'enjeu de celle-ci était d'élaborer un diagnostic à visée opérationnelle qui permette de définir un plan d'actions et un programme de travaux afin d'enrayer la dévalorisation du parc de logements et la hausse du la vacance conjuguées à une perte d'attractivité des centres bourgs.

Pour ce faire, nous avons travaillé à différentes échelles et élaboré un diagnostic de la situation de l'habitat, dont les grandes lignes vous sont présentées dans les pages suivantes.

Pour accompagner ce diagnostic, une enquête de terrain a permis d'identifier les besoins d'amélioration de l'habitat à l'échelle des 13 polarités du territoire. Les conclusions de cette enquête ont été généralisées à l'ensemble du territoire et ont permis de définir et de chiffrer un programme de travaux.

Enfin, pour répondre à l'enjeu de perte d'attractivité des centres-bourgs, nous nous sommes également dans la définition de projets urbains globaux qui prévoient un programme ambitieux de requalification des espaces publics et de réhabilitation d'équipements et de commerces.

Désormais, il est proposé de s'engager dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Le dossier est actuellement en cours de constitution et s'appuie sur le programme de travaux défini dans l'étude.

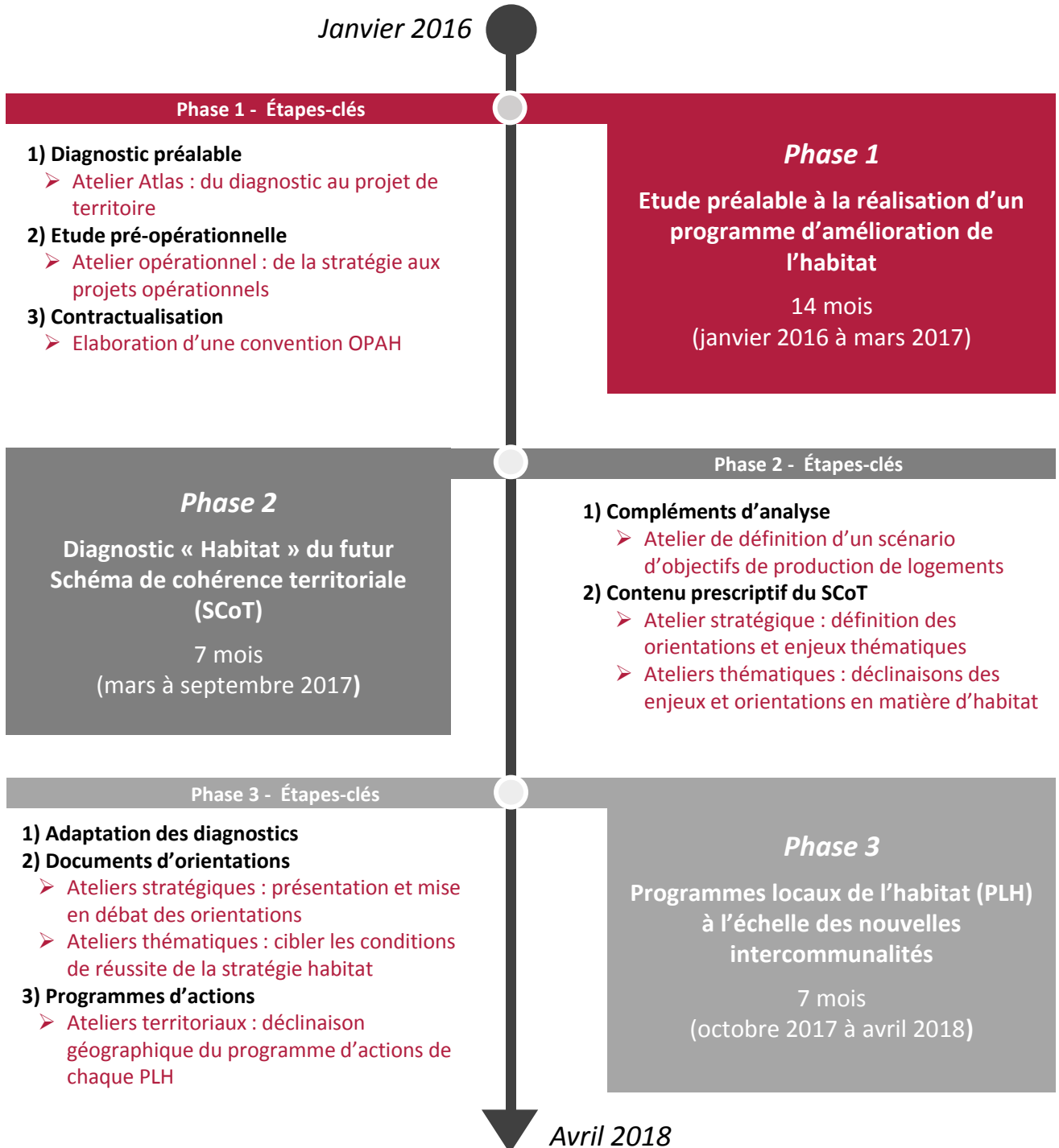


L'équipe de consultants souhaite vous remercier de nouveau pour votre participation, qui demeure essentielle à la réussite du projet, et espère vous retrouver lors des prochaines journées qui seront organisées dans le cadre de l'élaboration du volet Habitat SCoT.

Nous vous tiendrons informés lors des étapes suivante du projet par d'autres journaux de ce type.

*L'équipe de consultants, pour le Pays Haute-Corrèze Ventadour*

## ► Pour rappel : le planning actualisé de la démarche



## ► Les grandes lignes du diagnostic habitat (1/2)

### ✓ *Un territoire disposant de nombreux atouts...*

- **Un territoire rural marqué par la présence de paysages diversifiés et de grande qualité**, entre plateaux et gorges, qui forgent son identité (présence de l'eau, très faible densité de population, développement des activités liées aux paysages, en particulier de la sylviculture et du tourisme de nature).
- **Un territoire pourvoyeur d'emplois** : avec près de 18 000 emplois offerts, le territoire attire quotidiennement 3 356 personnes qui y travaillent sans y vivre.

### ✓ *... mais confronté à la décroissance et au vieillissement de sa population*

- **Un déclin démographique** depuis une cinquantaine d'années, du fait d'un solde naturel défavorable (plus de décès que de naissances).
- **Un phénomène accentué sur les polarités** (Ussel, Meymac, Neuvic, Bort-les-Orgues), qui traduit un manque d'attractivité résidentielle et une perte de dynamisme des centres anciens.
- **Une tendance à la diminution de la taille des ménages** (40% de personnes seules), à l'origine d'un besoin en logements supplémentaires.

### *Plusieurs facteurs...*



**Les départs des jeunes** de 20 à 34 ans en âge de fonder une famille (-2,1%/an en moyenne)



**Le vieillissement de la population** (+1,3%/an de personnes âgées entre 60 et 74 ans en moyenne)



**Une difficulté à capter les actifs** qui travaillent sur le territoire et résident en dehors (48% sont des couples sans enfants) et des **départs de couples avec enfants (33,4% des émigrants)**

### *Plusieurs publics et des besoins spécifiques en logements...*

#### **Les jeunes**

- Un bien en location de taille petite ou intermédiaire (1 à 3 pièces)
- La proximité des transports pour être mobile
- Dans les lieux de centralité pour bénéficier des services et de l'animation urbaine
- Dans un logement social pour certains jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel

#### **Les personnes âgées**

- Le besoin d'adapter son logement à la perte d'autonomie ou de déménager vers un logement de plus petite taille

#### **Les familles**

- Un bien prioritairement en accession à la propriété
- En logement social pour des familles aux capacités contributives limitées (part importante d'ouvriers et d'employés)

## ► Les grandes lignes du diagnostic habitat (2/2)

### ✓ *Un parc de logements dominé par la maison individuelle de grande taille en propriété occupante*

- A l'échelle du Pays Haute-Corrèze Ventadour, 77% des résidences principales sont **des logements individuels** et 60% comptent **plus de 4 pièces** ;
- Des logements collectifs et de petite taille davantage représentés au sein des pôles ;
- Une **majorité de propriétaires occupants** qui représentent 65,6% des occupants à l'échelle du Pays.

**>>> Un enjeu de diversification du parc de logements** en termes de typologies et de statuts d'occupation pour répondre aux besoins des publics identifiés

### ✓ *Un parc ancien fortement touché par la dégradation*

- Près de **la moitié des résidences principales ont été construites avant 1949** et 21% entre 1949 et 1974, soit avant la première réglementation thermique ;
- **Presque un tiers du parc de logements (29%) ne dispose pas de tous les éléments de confort** (baignoire ou douche, WC et chauffage central) ;
- Des niveaux de confort moindres dans les logements anciens.

**>>> Des enjeux d'amélioration de l'habitat ancien** (confort thermique et performance énergétique, lutte contre l'habitat indigne ou insalubre)

### ✓ *Un fort taux de vacance qui concerne principalement les logements anciens dégradés*

- **L'importance** (15% en 2013, soit 4 771 logements) **et la hausse de la vacance** (+5,7% entre 2007 et 2013) traduisent des enjeux d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements ;
- **La ville-centre et la plupart des pôles intermédiaires sont particulièrement touchés par la vacance** ;
- **Une surreprésentation du logement ancien et situations d'inconfort total (28%) ou partiel (24%)** dans le parc vacant.

#### Les caractéristiques de la vacance à l'échelle du Pays



- ✓ Une vacance « **structurelle** » (+ de 3 ans)
- ✓ Une forte présence de **logements collectifs**
- ✓ Logement **ancien** (avant 1915), marqué par des **situations d'inconfort et de vétusté**
- ✓ Logement de **toutes typologies**

Source : Filocom 2013

**>>> Une « réserve » potentielle de logements** à même de répondre aux besoins diversifiés des publics cibles identifiés

**>>> La nécessité de réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat** avant la remise sur le marché des logements vacants

► Du diagnostic habitat à l'OPAH (1/2)

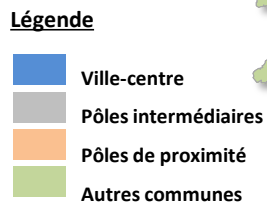
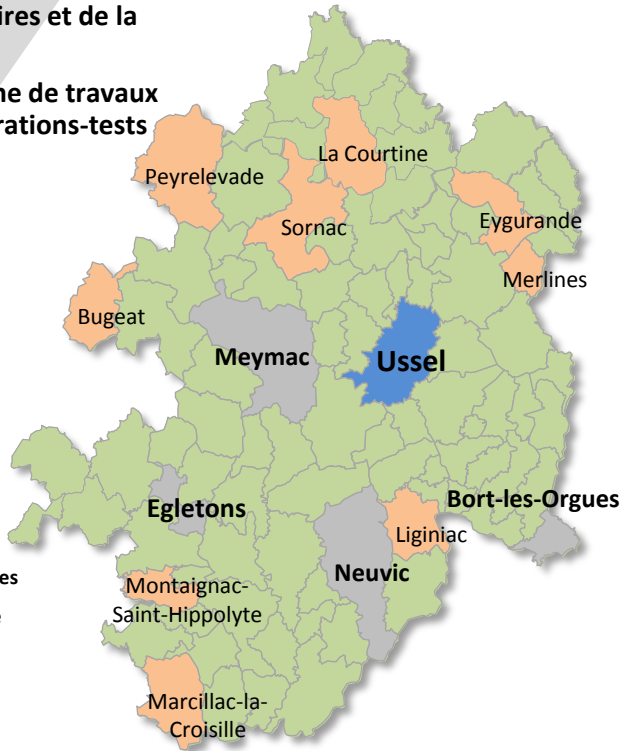
Elaboration d'un diagnostic habitat à l'échelle des 91 communes du Pays Haute-Corrèze Ventadour

Réalisation d'une enquête de terrain portant sur la qualité du parc de logements et le besoin de travaux au sein de 13 polarités intermédiaires identifiées avec ciblage des secteurs à enjeux les plus touchés par la vacance  
Constitution d'une base de données à l'échelle des 13 communes

Conception de projets urbains globaux et d'opérations ciblées d'amélioration de l'habitat à l'échelle des 4 pôles intermédiaires et de la Courtine

Chiffrage d'un programme de travaux sur une sélection d'opérations-tests

Extrapolation des besoins et coûts des travaux à l'ensemble des 91 communes



## ► Du diagnostic habitat à l'OPAH (2/2)

### ✓ Qu'est-ce qu'une OPAH ?

L'OPAH (**opération programmée d'amélioration de l'habitat**) est un dispositif contractuel qui propose aux particuliers une ingénierie et un soutien financier pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

**Les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants** qui souhaitent réaliser des travaux dans leur logement peuvent ainsi bénéficier d'aides financières, soutenues par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et selon les cas, par les collectivités locales (villes, EPCI, Départements).

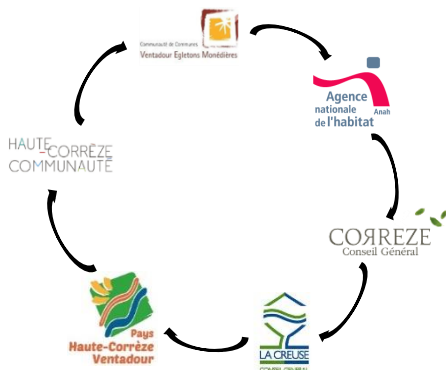
L'OPAH s'accompagne également d'une **mission de suivi-animation** pour l'accueil et l'information des particuliers, le diagnostic technique du logement, l'aide au montage du dossier de demande de subventions et le suivi de la réalisation des opérations. Cette mission peut être effectuée en régie ou confiée à un prestataire externe.

L'OPAH peut être d'une **durée de 3 à 5 ans**.

### ✓ L'OPAH du Pays Haute-Corrèze Ventadour

Sur le territoire, il est proposé une approche à deux échelles :

1. Opération de revitalisation du centre-bourg d'Ussel, à travers une démarche dédiée faisant suite à la sélection de la ville parmi les lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la revitalisation des centres-bourgs ;
2. Opération dite de revitalisation rurale comprenant une approche commune à l'ensemble du Pays (à l'exception de la ville d'Ussel) et une approche spécifique sur les cinq bourgs du territoire touchés par des enjeux de dévitalisation – Meymac, Neuvic, Bort-les-Orgues, Egletons, La Courtine.



L'OPAH sera co-signée et pourra faire l'objet de cofinancements entre le Pays Haute-Corrèze Ventadour, les deux EPCI Haute Corrèze Communauté et Communauté de Communes de Ventadour Egletons Monédières, l'ANAH, l'Etat et les Conseils Départementaux de la Corrèze et de la Creuse.

Les objectifs suivants seront proposés dans le cadre de ce conventionnement. Ils feront l'objet d'objectifs chiffrés en termes de nombres de logements à traiter par catégories de travaux, issus de l'étude pré-opérationnelle :

- **Lutter contre la vacance ;**
- **Améliorer la performance énergétique** des logements et lutter contre la précarité énergétique ;
- **Lutter contre l'habitat indigne** et très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs ;
- **Favoriser l'adaptation des logements** au handicap et au vieillissement ;
- **Requalifier les centres-bourg en perte d'attractivité par une stratégie de type « projet urbain global »** à l'échelle des 5 bourgs précités, visant à participer à leur revitalisation par l'aménagement des espaces publics, la réhabilitation de certains équipements, etc.

## ► Prochaines échéances

Les prochains mois seront jalonnés de plusieurs temps de concertation et de validation, dont les dates définitives vous seront communiquées au fur et à mesure :

- Semaine du 20 mars : **premier atelier Habitat du SCoT** en vue de la définition partagée d'un scénario d'objectifs de production de logements
- Première quinzaine d'avril : **comité de pilotage** de présentation et validation du projet de convention OPAH
- Deuxième quinzaine d'avril : **deuxième atelier Habitat du SCoT** en vue de la définition des enjeux et orientations en matière d'habitat (diversification de l'offre, lutte contre la vacance, maîtrise de la consommation de l'espace, production locative sociale, soutien à l'amélioration du parc public et privé, etc.)

*Les échéances suivantes vous seront communiquées lors des prochains « journaux de projet ».*

## ► Vos contacts

Auprès de l'équipe de consultants :



Adrien METZINGER  
Référent mission  
[a.metzinger@eneisconseil.com](mailto:a.metzinger@eneisconseil.com)  
06.46.20.15.95

Auprès du Pays Haute-Corrèze Ventadour :



Elodie GAILLAC  
Chef de projet  
[chefdeprojet.syndicatphcv@gmail.com](mailto:chefdeprojet.syndicatphcv@gmail.com)  
05.32.09.19.50