

Note d'enjeux de l'État

**PLUI Communauté de communes
Midi Corrèzien**

Volet habitat

Table des matières

I Introduction.....	3
II Volet quantitatif.....	4
II.1 Analyse rétrospective.....	4
II.2 Analyse prospective.....	4
II.2.a L'essentiel.....	5
III Volet qualitatif.....	6
III.1 Comment recréer une offre diversifiée de logement ciblée sur l'armature du territoire?.....	6
III.1.a Composition de l'offre nouvelle.....	6
III.1.b Diversification de l'offre.....	6
III.1.c Armature territoriale et formes urbaines.....	7
III.1.d L'essentiel.....	7
III.2 Comment favoriser un habitat privé durable et de qualité ?.....	8
III.2.a L'habitat privé.....	8
III.2.b Durable et de qualité.....	8
III.2.c L'essentiel.....	9
III.3 Comment intervenir dans la requalification du parc public?.....	9
III.3.a Parc public.....	9
III.3.b Requalification.....	10
III.3.c Le parc de logements communaux.....	10
III.3.d L'essentiel.....	10
III.4 Comment améliorer la connaissance des besoins des publics spécifiques pour adapter l'offre de logements et d'hébergement?.....	10
III.4.a Adapter l'offre de logements et d'hébergement.....	10
III.4.b L'essentiel.....	11
IV Annexes.....	12
IV.1 Détails du calcul du besoin en offre nouvelle de logements.....	12
IV.1.a Analyse rétrospective.....	12
IV.1.b Analyse prospective.....	13
IV.2 Contenu habitat réglementaire d'un plan local de l'urbanisme intercommunal.....	15

I Introduction

La quantification et la territorialisation du besoin en offre nouvelle de logement sont des composantes essentielles de la politique de l'habitat.

Dans le contexte de l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal, ces démarches constituent surtout un moyen de mettre en place la stratégie foncière permettant la mise en œuvre opérationnelle d'une politique de l'habitat.

Composent l'offre nouvelle :

- le renouvellement du parc de logements par déconstruction-reconstruction ;
- la reconquête du parc vacant ;
- le changement d'usage ;
- la division de grands logements,
- et la construction neuve.

La composition de l'offre nouvelle et sa territorialisation sont abordées dans le volet qualitatif.

II Volet quantitatif

II.1 Analyse rétrospective

L'analyse rétrospective sur la période 2010-2015 permet de dégager certaines tendances du marché du logement.

La croissance démographique (+ 285 habitants) du territoire marque une rupture avec les tendances départementales. Ce dynamisme s'accompagne d'une évolution du parc de logements de 554 unités répondant notamment aux besoins d'accueil de nouvelles populations et de desserrement des ménages.

Par ailleurs, la croissance du nombre de résidences secondaires (+169 logements) est identique à celle du parc, ce qui entraîne le maintien de leur taux de 25 % sur la période.

Les chiffres de la construction neuve montrent que le renouvellement du parc par démolition reconstruction n'est pas significatif.

On constate également que le parc de logements vacants augmente de 14 % (+ 124 logements).

Le nombre de ménages supplémentaires équivaut au nombre total de résidences secondaires ou vacantes supplémentaires sur la période étudiée. Ce constat attire l'attention sur la surabondance de la construction et son impact sur l'occupation des logements existants. S'il est nécessaire de développer le parc de logements afin d'assurer l'accueil de nouvelles populations et le maintien des habitants actuels, il reste prioritaire de garantir l'attractivité du parc existant dans le but de pérenniser celle du territoire.

II.2 Analyse prospective

L'estimation du besoin annuel en offre nouvelle de logements du territoire est la première étape avant la territorialisation et la détermination de la composition de l'offre nouvelle. La quantification est directement liée à la gestion de l'attractivité du parc, c'est pourquoi les projections doivent être réalistes.

Il convient cependant de retenir le postulat que **ce n'est pas le logement qui crée la croissance démographique mais la croissance démographique qui induit le besoin en logement.**

La surévaluation du besoin en offre nouvelle et notamment de l'augmentation du parc de logements dans le but d'attirer de nouveaux habitants peut avoir des impacts très négatifs sur l'équilibre du territoire :

- la dérégulation du marché du logement avec pour conséquences la perte de valeur des biens immobiliers et l'entrée en concurrence des parcs locatif privé et social public,
- l'augmentation massive de la vacance dans les logements vétustes qui se concentrent dans les centres bourgs, les constructions neuves ayant pour corollaire systématique l'augmentation de la vacance,
- la multiplication des surfaces constructibles permettant d'accueillir les constructions nouvelles entraînant mitage, étalement urbain et risque accru de conflits de voisinage.

Les projections proposées par la collectivité dans le cadre de l'élaboration de son PLUI seront appréciées par les services de l'État. Le besoin estimé devra se positionner au sein d'un intervalle dont les bornes correspondent à des scénarios forcément hypothétiques mais proportionnés à des données projetées réalistes. Elles garantissent, selon les services de l'État, que les projections en offre nouvelle de logements ne desservent pas le territoire.

Les scénarios sont définis par trois paramètres déterminants :

- le taux annuel d'évolution démographique,
- le taux annuel d'évolution de la taille des ménages,
- le taux annuel de renouvellement du parc.

Dans les deux scénarios, un effort important porte sur le renouvellement du parc existant. Le besoin généré ainsi atteint 12 logements par an par convergence avec le taux annuel départemental constaté sur 2010-2015. Le taux annuel d'évolution de la taille des ménages de Midi Corrèzien se maintient également dans les deux scénarios et mobilise annuellement 27 logements.

La stagnation de la démographie (+ 0 % contre + 0,45 % sur 2010-2015) à l'échelle de l'EPCI donne une estimation plancher d'un besoin de 39 logements par an. La poursuite de la croissance démographique donne une estimation plafond de 68 logements par an.

II.2.a L'essentiel

Le territoire est marqué par un dynamisme démographique relativement isolé à l'échelle de la Corrèze et paradoxalement une augmentation de la vacance. L'un des enjeux principaux sera, parallèlement à un développement quantitatif raisonnable de l'offre de logement, d'améliorer qualitativement le parc existant. Au regard des hypothèses retenues, l'estimation en offre nouvelle de logement par la collectivité devrait se situer entre 39 et 68 logements par an.

NB : L'offre nouvelle de logement ne se compose pas uniquement de la construction neuve et ne répond pas uniquement au besoin démographique.

III Volet qualitatif

Les orientations générales du PADD, et les orientations d'aménagement et de programmation du PLUI de la communauté de communes de Midi Corrézien seront appréciées, par les services de l'État, de manière transversale, au regard des questions suivantes :

- Comment recréer une offre diversifiée de logement ciblée sur l'armature du territoire?
- Comment favoriser un habitat privé durable et de qualité ?
- Comment intervenir dans la requalification du parc public?
- Comment améliorer la connaissance des besoins des publics spécifiques pour adapter l'offre de logements et d'hébergement?

III.1 Comment recréer une offre diversifiée de logement ciblée sur l'armature du territoire?

III.1.a Composition de l'offre nouvelle

Ainsi qu'il l'a été précisé dans le volet quantitatif, l'offre nouvelle comporte plusieurs volets.

La construction neuve, souvent désignée comme vecteur de développement du territoire ne doit plus être envisagée comme unique solution. L'inadaptation des logements existants à la demande actuelle est l'une des raisons de la croissance du taux d'inoccupation. La résorption de la vacance en centre-bourg et l'adaptation des logements au vieillissement de la population ne peuvent se faire que grâce à une véritable politique de reconquête du bâti ancien.

D'après les données [Sit@del2](#), le chiffre de 50 logements commencés (construction neuve et construction sur existant) par an n'a plus été atteint depuis 2013. La baisse amorcée en 2008 se poursuit jusqu'en 2015. Une croissance sensible entre 2016 et 2017 n'offre pas le recul suffisant pour être confirmée. Sur les 10 dernières années la construction sur existant représente 20 % du total des logements commencés.

La démolition doit également être envisagée comme un moyen de générer de l'attractivité. Le logement vacant de longue durée peut être considéré comme un gisement foncier disponible pour recréer du logement ou favoriser d'autres projets. La collectivité doit établir, en concertation avec les acteurs du territoire, une stratégie foncière pour se donner les moyens de ses ambitions.

Sur les communes touristiques, une interrogation pourrait être formulée sur l'équilibre entre l'offre de logements réservés au tourisme ou conservés à titre de résidences secondaires et l'offre locative plus courante.

III.1.b Diversification de l'offre

La composition de l'offre nouvelle de logement doit permettre de compléter l'offre existante et tenir compte de la composition de la population actuelle et future du territoire. La diversification de l'offre doit permettre de satisfaire la continuité des parcours résidentiels (appartement en location pour le jeune quittant le domicile familial, logement adapté proche des services pour une personne âgée, ..). Elle peut donner la possibilité d'accueillir de nouvelles populations qui ne trouvent pas aujourd'hui l'offre adaptée à leurs besoins.

Selon les données Insee 2015, le territoire de Midi Corrèzien comprend un total de 9 450 logements dont 64 % de résidences principales, 25 % de résidences secondaires et 11 % de résidences vacantes.

Parmi les résidences principales, 92 % sont des maisons individuelles. Parmi les maisons individuelles 76 % ont 4 pièces ou plus.

L'offre apparaît adaptée aux grands ménages dont la proportion diminue d'année en année. La nécessité d'une offre nouvelle composée de plus petites typologies devra être interrogée.

Le logement individuel, très présent, répond au désir d'espace qui anime de nombreux ménages habitant le territoire. Cependant la dépense énergétique tend à prendre du poids dans le choix du logement et les solutions plus économes que l'individuel pur devront être étudiées (petit collectif, logement en bande, etc).

III.1.c Armature territoriale et formes urbaines

L'organisation d'un territoire repose sur une armature de communes dont le rôle est défini en fonction de l'attractivité, de la concentration des services et équipements, de la desserte en transports. Lorsque le territoire perd en dynamisme, le rôle de son armature doit d'autant plus être conforté. En effet, la perte d'habitants des bourgs urbains structurants-centres profite dans un premier temps aux communes périphériques mais à terme, c'est tout le territoire qui perd en dynamisme de façon accrue.

L'armature territoriale est le socle de la mise en oeuvre des politiques publiques et notamment celle de l'habitat. La territorialisation de l'offre nouvelle tiendra compte de cette armature sur laquelle doivent être priorités les efforts de développement et de diversification de l'offre de logements.

La question de l'implantation de l'offre nouvelle doit se poser à l'échelle intercommunale pour assurer la solidarité et garantir son équilibre territorial.

III.1.d L'essentiel

L'enjeu du maintien de la population actuelle et de l'accueil de nouveaux arrivants par la diversification de l'offre de logement est prioritaire. La population du territoire, actuelle et nouvelle, doit pouvoir trouver une offre adaptée à ses besoins tout au long de son parcours résidentiel, tant en terme de surface que de coût. C'est pourquoi l'offre actuelle, majoritairement composée de maisons individuelles et de grandes typologies, doit être questionnée.

La composition de l'offre nouvelle devra également permettre d'enrayer la croissance du taux de logements vacants. Pour ce faire, la construction neuve devra être maîtrisée et mesurée pour ne pas agir au détriment de la reconquête de la vacance.

La composition et la diversification de l'offre doivent être territorialisées sur la base d'une armature territoriale forte qui intégrera une réflexion sur les formes urbaines, plus sobres énergétiquement et moins consommatrices d'espace.

III.2 Comment favoriser un habitat privé durable et de qualité ?

III.2.a L'habitat privé

La collectivité doit, par sa stratégie foncière, maîtriser l'extension du parc de logements afin qu'elle soit durable et de qualité. En particulier, elle ne doit pas être un frein à l'amélioration du parc existant.

En fonction du statut des propriétaires (occupants, bailleurs, ou co-propriétaires), les moyens d'intervention sont différents. Sur votre territoire, les résidences principales sont à 79 % occupées par des propriétaires.

19 propriétaires occupants en 2016, puis 28 en 2017, ont bénéficié des aides de l'ANAH pour l'amélioration de leur logement. Le diagnostic du PLUI peut être l'occasion d'étudier la pertinence de la mise en place d'un dispositif programmé de l'Anah. Les propriétaires privés seraient ainsi mieux accompagnés dans leurs travaux de rénovation thermique ou d'adaptation du domicile au vieillissement et ou la perte de mobilité. La collectivité complète ces aides de l'Anah, en matière d'ingénierie, et finance les dossiers qui répondent à ses priorités. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) mutualisée avec une autre intercommunalité permettrait d'avoir un territoire d'action pertinent et une animation efficace à coût raisonnable.

III.2.b Durable et de qualité

L'habitat durable s'inscrit dans un mode de vie durable, par définition peu énergivore, économique et écologique, capable aussi d'intégrer des services numériques et des réseaux techniques adaptés aux besoins des habitants.

La forme urbaine dans laquelle s'inscrit le bâtiment fait partie des critères déterminants. Un bâtiment durable est un bâtiment bien implanté dans son cadre paysager (urbain ou rural), économe en foncier et limitant l'artificialisation des sol. La densification, l'étalement urbain, l'éloignement du centre-bourg et le positionnement par rapport aux axes routiers doivent être débattus. La proximité du logement par rapport aux services et à l'emploi, liée à son implantation dans l'armature territoriale, a des conséquences sur la vulnérabilité énergétique des ménages (consommation de carburant). Un habitat durable doit permettre une consommation en énergie fossile faible.

L'orientation du bâtiment et sa position par rapport aux éléments bâtis ou naturels qui composent son environnement participent à sa performance énergétique. Cette dernière doit être prise en compte. Le confort thermique d'hiver et d'été doivent être étudiés pour limiter les dépenses énergétiques liées au chauffage en hiver et au rafraîchissement de l'air en été.

Dans la composition même du bâtiment, les matériaux biosourcés ou à faible énergie grise (énergie nécessaire à la fabrication du matériaux) doivent être priorités. L'analyse du cycle de vie des éléments du bâtiment ne comprend pas seulement l'énergie et les ressources naturelles nécessaires à la fabrication du matériau mais également à son transport, sa capacité à être remplacé et à son recyclage en fin de vie. Ainsi les matériaux naturels et locaux sont les plus performants dans cette analyse.

En moyenne, 52 % des logements (collectifs ou individuels) du territoire ont été construits avant 1970. L'âge du parc de logements privés est globalement élevé, sa réhabilitation, notamment

thermique, est une priorité.

La qualité de la viabilisation, la desserte en réseaux performants : eau, assainissement, collecte des déchets et accès au numérique sont des critères de choix pour les demandeurs. Ces critères sont déterminants pour l'implantation de nouveaux logements et pour les interventions de rénovation. La stratégie de développement et d'amélioration de ces réseaux est un élément essentiel de la politique territorialisée du logement. Un travail avec les opérateurs et fournisseurs de services est à conduire en lien avec les habitants et notamment les propriétaires bailleurs.

La qualité de l'habitat englobe différentes exigences :

- qualité de vie dans le logement avec un diagnostic du parc potentiellement indigne et la mise en oeuvre d'outils incitatifs ou coercitifs pour résoudre cette problématique en lien avec la mobilisation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ,
- qualité architecturale du logement, mise en valeur du patrimoine existant et insertion paysagère qui ne sont pas incompatibles avec les autres ambitions du territoire,
- qualité de l'accès aux services (santé, enseignement, administratifs, sportifs et culturels, ..)
- qualité de l'environnement technique en réseaux et offres de mobilités transports.

III.2.c L'essentiel

Le lieu et la manière d'implanter les constructions neuves sont des critères déterminants de la qualité et de la durabilité des logements ainsi créés. L'habitat privé doit être durable, c'est-à-dire peu énergivore, économe en foncier et caractérisé par un faible impact écologique. Il doit être de qualité sur le plan architectural, sur celui de l'insertion paysagère, de l'accès aux services et aux réseaux et de qualité pour ses occupants grâce, notamment, à la lutte contre l'habitat indigne.

Si la construction neuve est supposée répondre aux exigences actuelles de qualité et de durabilité du bâtiment, l'offre existante doit s'y adapter. La création de nouveaux logements doit intervenir en complément de l'amélioration du parc existant et non l'inverse.

Favoriser un habitat privé durable et de qualité, c'est activer le maximum de leviers permettant d'agir sur l'implantation et la composition de l'habitat.

Ces ambitions concernent l'ensemble du parc privé. Le volet habitat du diagnostic pourra permettre de justifier ou non la mise en place d'un dispositif programmé de l'Anah et sa nature.

III.3 Comment intervenir dans la requalification du parc public?

III.3.a Parc public

Sur les 160 logements locatifs sociaux du territoire, 70 % se trouvent à Beaulieu-sur-Dordogne, Meyssac ou Beynat. 54 % du parc a été construit entre 1970 et 1990, 27 % entre 1990 et 2000, le développement du parc, sur les 5 dernières années, est réduit à moins de 10 logements. Malgré un bâti relativement récent en comparaison à la moyenne départementale, la performance énergétique de ces logements est faible. Plus de la moitié du parc a une étiquette énergétique E, F ou G. La réhabilitation thermique est une question qui doit se poser sérieusement comme celle de la modernisation par démolition-reconstruction, réhabilitation lourde ou vente.

La vacance des logements locatifs sociaux sur le territoire n'est pas alarmante mais doit être

surveillée. La faible tension de la demande et la vétusté des logements peuvent rapidement se traduire par une augmentation de la vacance.

III.3.b Requalification

La requalification du parc englobe plusieurs types d'interventions:

- la rénovation pour adapter des logements à la demande actuelle et prolonger leur durée de vie,
- la démolition, pour un patrimoine n'ayant pas d'autre issue viable et qui, dans un projet global, peut être une manière de valoriser l'environnement. Elle peut aussi aboutir à une reconstruction de logements ou permettre l'émergence d'autres projets,
- la vente.

Si la requalification du parc public n'est pas urgente sur le territoire, elle doit néanmoins être discutée entre bailleurs sociaux et EPCI. Il ressort de l'expérimentation d'un plan de modernisation du parc public sur deux intercommunalités corréziennes que, par la connaissance du parc de logements sociaux sur son territoire et la discussion avec les bailleurs, la collectivité peut apporter une vision territoriale allant au delà de la vision patrimoniale. Le ciblage des opérations, la garantie d'emprunt, les subventions, font partie des moyens à sa disposition pour garantir le maintien d'une offre locative sociale de qualité.

III.3.c Le parc de logements communaux

Le parc de logements communaux est souvent peu connu par l'intercommunalité. Pourtant le rôle de ces logements, quelle que soit la taille de la commune, est important. Il pourrait être opportun d'améliorer cette connaissance sur le territoire afin de voir si une action particulière visant les logements locatifs communaux est possible et nécessaire.

III.3.d L'essentiel

La requalification du parc public englobe plusieurs types d'interventions : rénover, démolir, vendre. Elle est indispensable pour qu'il y ait adéquation quantitative et qualitative avec la demande.

La collectivité devra prendre toute sa part dans une discussion à mener avec les bailleurs sur la convergence de leurs stratégies, dont notamment un sujet concernant l'amélioration des performances énergétiques des logements.

La connaissance du parc de logements communaux devra être améliorée.

III.4 Comment améliorer la connaissance des besoins des publics spécifiques pour adapter l'offre de logements et d'hébergement?

III.4.a Adapter l'offre de logements et d'hébergement

Le PLUI pourra s'interroger sur les évolutions des besoins à l'échelle du territoire de l'EPCI et sur les réponses à apporter en termes de logements, dits adaptés dans les parcs publics et privés. Les différents acteurs d'accompagnement social actifs sur le territoire seront un appui essentiel pour mieux organiser l'adaptation de l'offre.

L'adaptation du logement comprend la configuration interne du logement (largeur de passage, type de douche, etc.), les services qui accompagnent le logement (portage de repas, soins médicaux, accès au haut débit, desserte en transports en communs, etc.) et la proximité des services extérieurs au logement.

Le montant du loyers, la durée du bail, ou les modalités d'accession rentrent également en ligne de compte.

Ces éléments constituent autant de réflexions à prendre en considération pour les choix de vos objectifs en matière d'habitat.

La problématique de l'hébergement ne doit pas être écartée a priori. La forte ruralité du territoire la rend certes moins prégnante mais le sujet doit être étudié notamment en raison de la proximité de l'agglomération du bassin de Brive.

Les structures d'accueil publiques comme privées devront être recensées. Un état des lieux de leurs besoins en renouvellement et de leurs perspectives d'évolution serait utile en lien avec le diagnostic social en cours sur le territoire.

III.4.b L'essentiel

La composante sociale des politiques de l'habitat ne sera opérationnelle que grâce à une meilleure connaissance des publics spécifiques présents sur le territoire et une collaboration avec les acteurs de l'accompagnement social. Elle s'inscrit dans le cadre des orientations fixées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Corrèze.

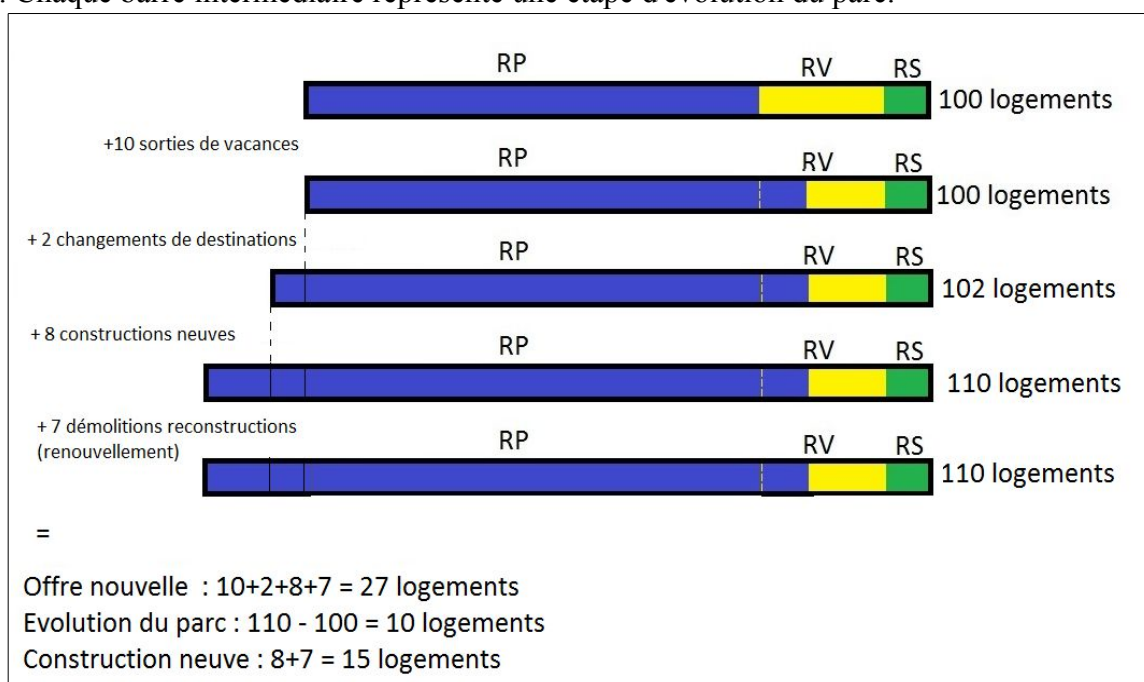
Le PLUI pourra aborder cette question qui, si nécessaire, pourra être approfondie dans le cadre d'une démarche complémentaire comme l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) ou d'un PLUIH (tenant lieu de PLH).

IV Annexes

IV.1 Détails du calcul du besoin en offre nouvelle de logements

Pour mieux comprendre les différents segments de l'offre nouvelle et la différence entre l'offre nouvelle, l'évolution du parc de logement et la construction neuve, le schéma ci-dessous illustre un cas théorique.

La première barre représente le parc de logement de l'année N, la dernière barre celui de l'année N+1. Chaque barre intermédiaire représente une étape d'évolution du parc.



On comprend que la construction neuve participe à la création d'une offre nouvelle, qu'elle peut participer au renouvellement du parc de logements ou à son évolution. On constate aussi que l'évolution du parc peut ne représenter qu'une petite partie de l'offre nouvelle.

IV.1.a Analyse rétrospective

Évolution du parc de logements

En exploitant les données Insee et Sit@del, on observe l'évolution du parc de logements sur la période 2010-2015. Le nombre total de logements sur le territoire de la communauté de communes Midi Corrèzien a augmenté de **554** logements. Le nombre de logements commencés (dépôt de permis de construire) est de **374** logements durant cette même période.

Une partie grande partie de l'augmentation du parc de logements s'explique donc autrement que par la construction. Le renouvellement du parc par déconstruction-reconstruction est non significatif voire nul, il s'agit de la principale conclusion à tirer de ce constat

Le renouvellement du parc est rendu visible par un nombre de logements commencés supérieur à l'évolution du parc.

Données démographiques

L'évolution démographique est positive sur la période 2010-2015. La population des ménages augmente de 285 individus, avec une taille des ménages 2,11 en 2015, on compte **135** nouveaux ménages sur le territoire. Parmi les 554 logements supplémentaires, 135 sont les résidences principales des ménages nouvellement arrivés.

La taille des ménages passe de **2,15** en 2010 à **2,11** en 2015, soit une évolution annuelle de $-0,43\%$. En appliquant la taille des ménages de 2015 sur le territoire, soit **2,11** personnes par ménage, à la population de 2010 soit 12 486 habitants (Insee 2010), et en retranchant le nombre de ménages de 2010, soit **5795** ménages, on extrapole le desserrement des ménages.

$$(12\ 486 / 2,11) - 5795 = 123$$

Ainsi, on suppose l'apparition de **123** nouveaux ménages, d'où la nécessité d'autant de logements. La population présente en 2010 occupe **123** logements de plus en 2015 selon notre hypothèse.

Évolution du parc de résidences vacantes ou secondaires

Le parc de résidences vacantes augmente de **124** logements soit une hausse de 14% en 5 ans (source Insee). le parc de résidences secondaires augmente de **169** logements ($+8\%$ en 5 ans, Insee). Parmi les 554 nouveaux logements, 293 ont pour conséquences l'augmentation du parc de résidences vacantes ou secondaires.

Le principal paradoxe sur la période 2010-2015 reste l'augmentation massive de la vacance du parc couplée à une croissance démographique. 22% de l'évolution du parc se fait au sein du parc vacant.

On constate également que, malgré des hypothèses simplificatrices, le taux de renouvellement du parc n'est pas suffisamment significatif. Le taux moyen annuel départemental est de $0,2\%$, c'est-à-dire que chaque logement est renouvelé tout les 500 ans.

IV.1.b Analyse prospective

L'estimation du besoin en offre nouvelle de logements peut être faite selon différentes hypothèses et différentes méthodes de calcul. Afin de ne pas perdre de vue l'objectif principal : une estimation réaliste et vertueuse, et d'éviter une confrontation stérile des hypothèses et des méthodes, les services de l'État choisissent simplement de borner l'estimation.

Deux scénarios hypothétiques sont définis par trois paramètres déterminants :

- le taux annuel d'évolution démographique
- le taux annuel d'évolution de la taille des ménages
- le taux annuel de renouvellement du parc

Dans les deux scénarios, présentés dans le tableau ci-après, l'accent est mis sur le renouvellement du parc.

Le taux départemental appliqué au territoire de Midi Corrèzien implique le renouvellement de 12 logements par an.

Par ailleurs, l'unique différence entre les deux scénarios concerne l'évolution démographique : entre stagnation et croissance en continuité du taux constaté sur 2010-2015.

	Évolution démographique	Desserrement des ménages	Renouvellement du Parc	Total
Constat 2010-2015 (Corrèze)	0,45 % (-0,10 %)	-0,43 % (-0,32 %)	0 % (0,19 %)	
<i>Hypothèse basse</i> Convergence avec les tendances départementales	0 %	-0,43 %	0,19 %	
Besoin en logements	0	27	12	39
<i>Hypothèse haute</i> fil de l'eau + Amélioration du renouvellement urbain	0,45 %	-0,43 %	0,19 %	
Besoin en logements	29	27	12	68

Dans la colonne "Total" on obtient un intervalle : [39 ; 68].

IV.2 Contenu habitat réglementaire d'un plan local de l'urbanisme intercommunal

Article L. 151-4 du code de l'urbanisme

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des **besoins répertoriés en matière [...] d'équilibre social de l'habitat [...]***

Article L. 151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit : [...]

*2° **Les orientations générales concernant l'habitat [...]** retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.[...]

Article L. 151-6 du code de l'urbanisme

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat [...]***

Article L. 151-7 du code de l'urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

*1° Définir les **actions et opérations nécessaires[...]** lutter contre l'insalubrité, permettre le **renouvellement urbain**, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

[...]

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;

[...]