



**Loire**  
LE DÉPARTEMENT

# PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Observatoire Départemental de l'Habitat de la Loire

2021-2026

## Les logements communaux dans le département de la Loire : CONNAISSANCE ET ENJEUX



En 2023, dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), observatoire adossé au Plan Départemental de l'Habitat 2021-2026, la DDT et le Département de la Loire proposent un travail sur les logements communaux. Ce sujet thématique a été discuté et validé par les intercommunalités, membres du Comité technique de l'ODH. Il est conduit par l'Agence d'urbanisme, epures.

L'objet de cette étude est d'avoir une meilleure connaissance de ce parc, via la réalisation d'un état des lieux dans le département mais aussi de mettre en lumière l'intérêt pour les territoires d'avoir ce type de logement qui peut répondre à des besoins spécifiques : logements des publics jeunes et âgés, hébergement, relogement, saisonniers, ...

## DE QUOI PARLE-T-ON : DEFINITION D'UN LOGEMENT COMMUNAL

Il s'agit d'un logement appartenant au domaine (public ou privé) de la commune destiné à être loué à un ménage. Ce logement peut être issu d'une construction neuve comme d'une acquisition et réhabilitation de bâtiment ancien. Il peut prendre la forme d'une maison individuelle ou d'un appartement au sein d'un immeuble collectif ou d'un bâtiment public.

Le cadre de gestion des logements communaux, mis en location, varie significativement selon qu'ils appartiennent au domaine privé ou public. Si les revenus du ménage locataire ne dépassent pas certains plafonds, le logement pourra être financé avec des fonds publics (État et collectivités, prêts et subventions) et s'apparenter à du logement social.

## MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

### 1/ Un état des lieux quantitatif : identification des logements communaux à partir des Fichiers Fonciers

La base des fichiers fonciers de la DGFIP, données d'origine fiscale et comportant des informations majoritairement déclaratives, retraitées et enrichies par le CEREMA pour le compte de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), est la seule source de données permettant d'approcher de manière quantitative la question des logements communaux. En effet, ces données décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux et les propriétés associées (type et droit).

C'est un fichier considéré comme exhaustif, mis à jour annuellement, géolocalisé et homogène sur l'ensemble du territoire.

A noter que cette base est disponible avec un décalage de près de 2 ans, ce qui peut expliquer des écarts de volume avec aujourd'hui. A été pris en compte, pour cette étude, le millésime 2022 (données au 1er janvier 2022).

Les logements communaux ont été identifiés de la manière suivante : des locaux à usage d'habitation et dont l'unique propriétaire est la commune. Les locaux d'habitation propriétés de la commune pour lesquels des droits de gestion sont identifiés (baux emphytéotiques, à construction, ...) ont été écartés.

### 2/ Un apport qualitatif : envoi d'un questionnaire aux communes ligériennes

Afin d'avoir un retour plus qualitatif sur ce segment de l'offre résidentielle, un questionnaire a été élaboré et envoyé à l'ensemble des communes de la Loire.

Ce questionnaire comportait 3 parties :

- Le questionnement des volumes observés via les fichiers fonciers
- L'utilisation des logements communaux (type d'occupation)
- Les projets de réhabilitation ou de création de logements communaux

En  
savoir



- Définition détaillée en p.4 du Cahier thématique Habitat : le logement communal, une offre de logement stratégique, publication 2020 de l'ODH de l'Isère - <https://www.isere.fr/logement>

- Gestion locative des logements communaux, sujet abordé dans la publication des ADIL de la région AURA Location des logements appartenant à la commune, mode d'emploi, décembre 2020 - [https://www.adil42-43.org/fileadmin/Sites/ADIL\\_42/PDF/Lgt\\_communaux\\_page.pdf](https://www.adil42-43.org/fileadmin/Sites/ADIL_42/PDF/Lgt_communaux_page.pdf)

# LE PARC DE LOGEMENTS COMMUNAUX DANS LA LOIRE

Sources : fichiers fonciers 2022 (logements communaux), INSEE 2020 (pour comparaison avec le parc résidentiel)

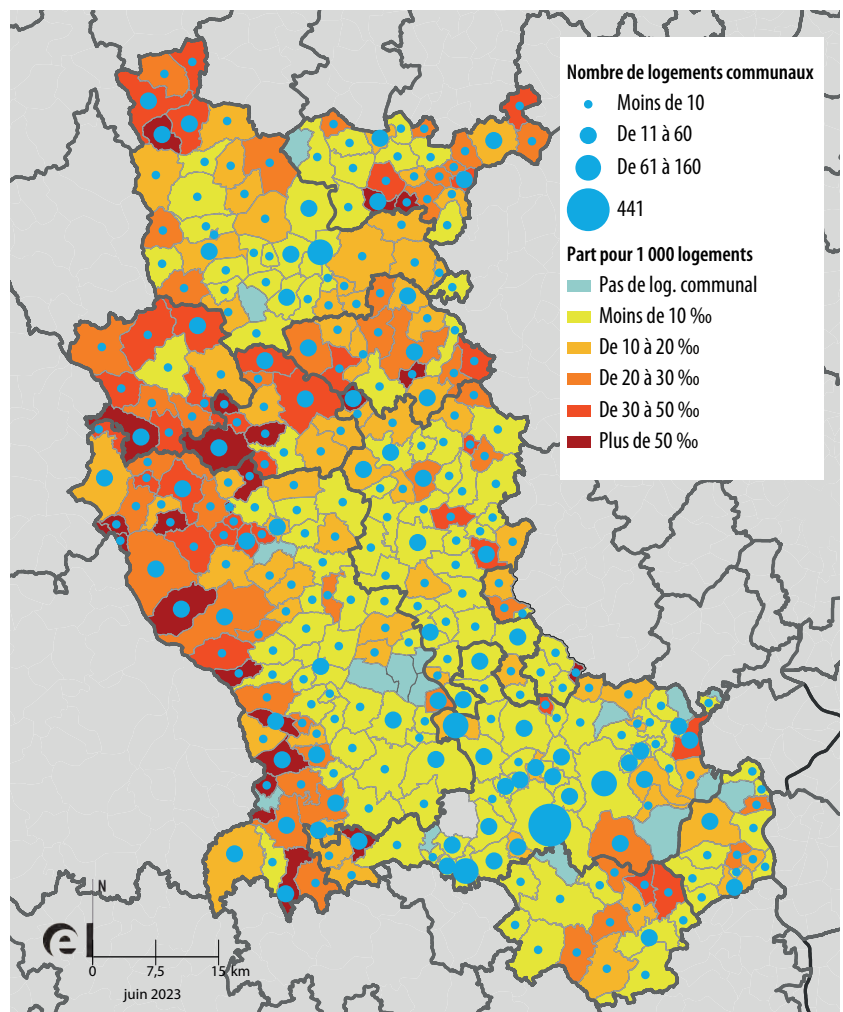
## VOLUME ET RÉPARTITION DANS LE TERRITOIRE

D'après l'analyse des données des Fichiers Fonciers, le département de la Loire compte **3 405 logements communaux** en 2022, soit **8 logements pour mille** considérant l'ensemble du parc résidentiel.

Seules **16 communes** sur 323 ne comportent aucun logement communal<sup>1</sup>.

En valeurs absolues, la ville représente le premier lieu d'implantation des logements communaux. Saint-Étienne répertorie 441 logements communaux et toutes les communes dont le nombre de logements communaux est supérieur à 60 (avec Roanne) se trouvent dans sa Métropole.

### LES LOGEMENTS COMMUNAUX



Sources : Fichiers fonciers 2022 – traitement epures

<sup>1</sup> La Bénisson-Dieu, Caloire, Chuyer, Crainvilleux, Dargoire, Doizieux, L'Hôpital-le-Grand, Lentigny, Montarcher, Pavézin, Planfoy, Précieux, Saint-Joseph, Trelins, Unias et Valfleury.

La part qu'occupe le logement communal dans l'ensemble du parc de logements est toutefois supérieure dans les espaces ruraux, notamment

la ceinture montagnaise du département, avec de fortes concentrations dans les monts du Forez ou autour de Neulise.

La proportion des logements communaux est ainsi trois fois plus forte dans les espaces ruraux qu'au sein des grandes villes.

	Urbain	Périurbain	Rural
Nb logements	238 962	116 286	72 085
Nb logts communaux	1 325	825	1 255
<b>Poids %</b>	<b>5,5</b>	<b>7,1</b>	<b>17,4</b>

D'après la grille simplifiée de densité communale de l'INSEE

## CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS COMMUNAUX

Les logements communaux se démarquent surtout par leur nature à dominante collective sur un territoire départemental davantage caractérisé par l'habitat individuel. **Près de huit logements communaux sur dix sont des appartements (77%)**, contre près d'une résidence principale ligérienne sur deux (48%). Cette prédominance de l'habitat collectif au sein des logements communaux se vérifie aussi bien en contexte rural qu'au sein des espaces urbains, et ceci dans toutes les intercommunalités du département.

50% des logements communaux, mais aussi des résidences principales, ont 3 ou 4 pièces. Cependant les petits logements sont plus importants au sein de ce parc communal : **21% de T1 et T2** contre 14% parmi l'ensemble des résidences principales.

L'ancienneté du parc communal est très marquée : **51% des logements construits avant 1919**.

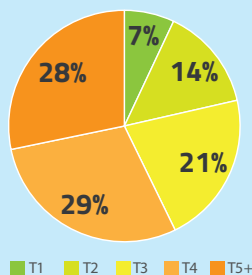
Une forte proportion, **10%**, de logements présumés indignes (catégories cadastrales 7 et 8), contre 3% dans l'ensemble du parc (source FF 2022).

Une très forte vacance : **47% de logements communaux vacants** contre 10% du parc de logements total.

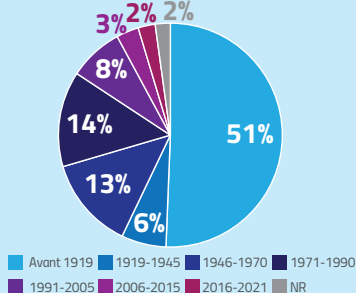
cf. carte en annexe (nb et poids des logements communaux vacants par commune).

### PARC DES LOGEMENTS COMMUNAUX

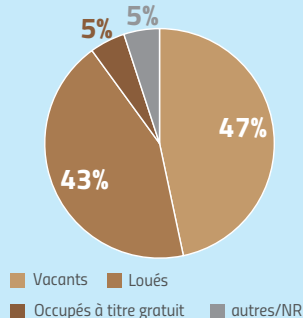
Taille des logements communaux de la Loire (FF 2022)



Date de construction des logements communaux de la Loire (FF 2022)

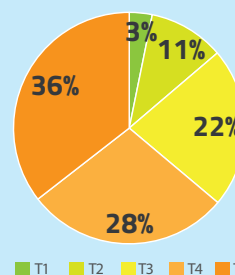


Types d'occupation des logements communaux de la Loire (FF 2022)

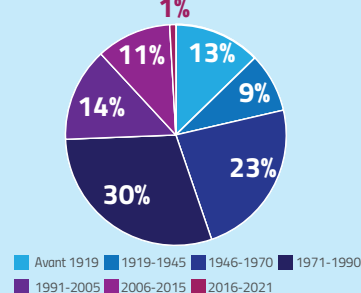


### ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS

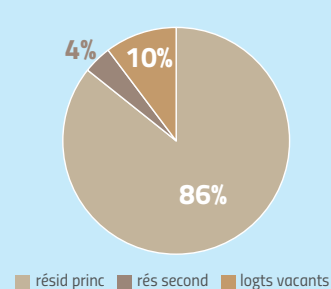
Taille des résidences principales de la Loire (INSEE 2020)



Date de construction des résidences principales de la Loire (FF 2022)



Occupation des logements de la Loire (INSEE 2020)







L'enquête auprès des communes a permis d'apporter quelques éléments explicatifs sur les situations de vacance :

- Certains logements communaux sont utilisés pour de l'hébergement temporaire et peuvent se trouver inoccupés au 1er janvier. Ils sont comptabilisés de fait comme vacants par les services de la DGFIP.
- D'autres ne sont plus utilisés pour un usage d'habitation car inadaptés à la location. Ce sont souvent d'anciens logements au sein d'écoles ou d'équipements communaux, aujourd'hui utilisés en espace de stockage par exemple. La mise aux normes locatives de ces locaux serait trop coûteuse.

C'est également au niveau des natures d'occupation que l'on observe les disparités de territoire, le taux de vacance étant presque deux fois plus fort en ville qu'à la campagne.

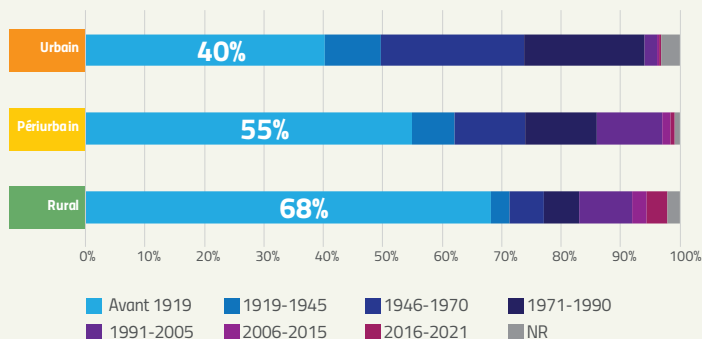
	Urbain	Périurbain	Rural
Logements loués	28%	42%	60%
Logements vacants	61%	44%	33%

## FOCUS SUR LE PARC COMMUNAL VACANT

### ▪ Des logements communaux vacants caractérisés par une forte ancienneté du bâti

L'ancienneté du bâti est légèrement plus marquée au sein des logements communaux vacants (53% construits avant 1919 contre 51% dans l'ensemble du parc communal). C'est surtout dans les espaces périurbains que ceux-ci présentent une ancienneté supérieure, avec une différence de 9 points (46% de l'ensemble des logements communaux datent d'avant 1919 dans ces communes contre 55% parmi les logements vacants).

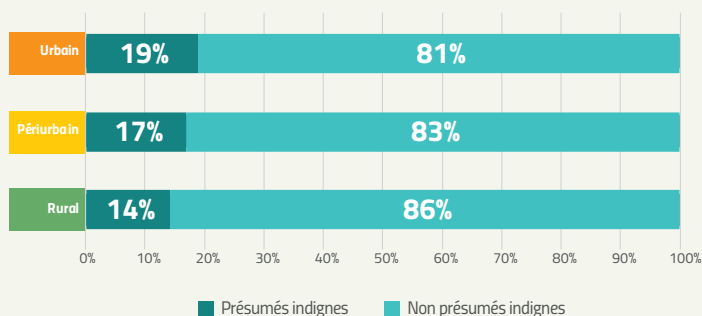
DATES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS COMMUNAUX VACANTS PAR TYPE DE TERRITOIRE



### ▪ Une forte proportion de logements communaux vacants présumés indignes en ville

Les logements communaux vacants présumés indignes représentent quant à eux une proportion particulièrement forte (17% contre 10% de tous les logements communaux). Là encore, ce sont davantage les territoires urbains qui sont concernés, cette proportion y atteignant un logement communal vacant sur cinq.

LOGEMENTS COMMUNAUX VACANTS PRÉSUMÉS INDIGNES PAR TYPE DE TERRITOIRE



### ▪ Une vacance de plus longue durée en contexte urbain

68% des logements communaux vacants sont en situation de vacance depuis au moins 2 ans, 45% depuis plus de 5 ans.

Les logements communaux situés en contexte urbain connaissent une vacance plus dure comparativement à ceux situés à la campagne. Près des trois quarts des logements communaux vacants situés en ville (74%) le sont depuis deux ans ou plus, là où cette part atteint 57 % dans les territoires ruraux.

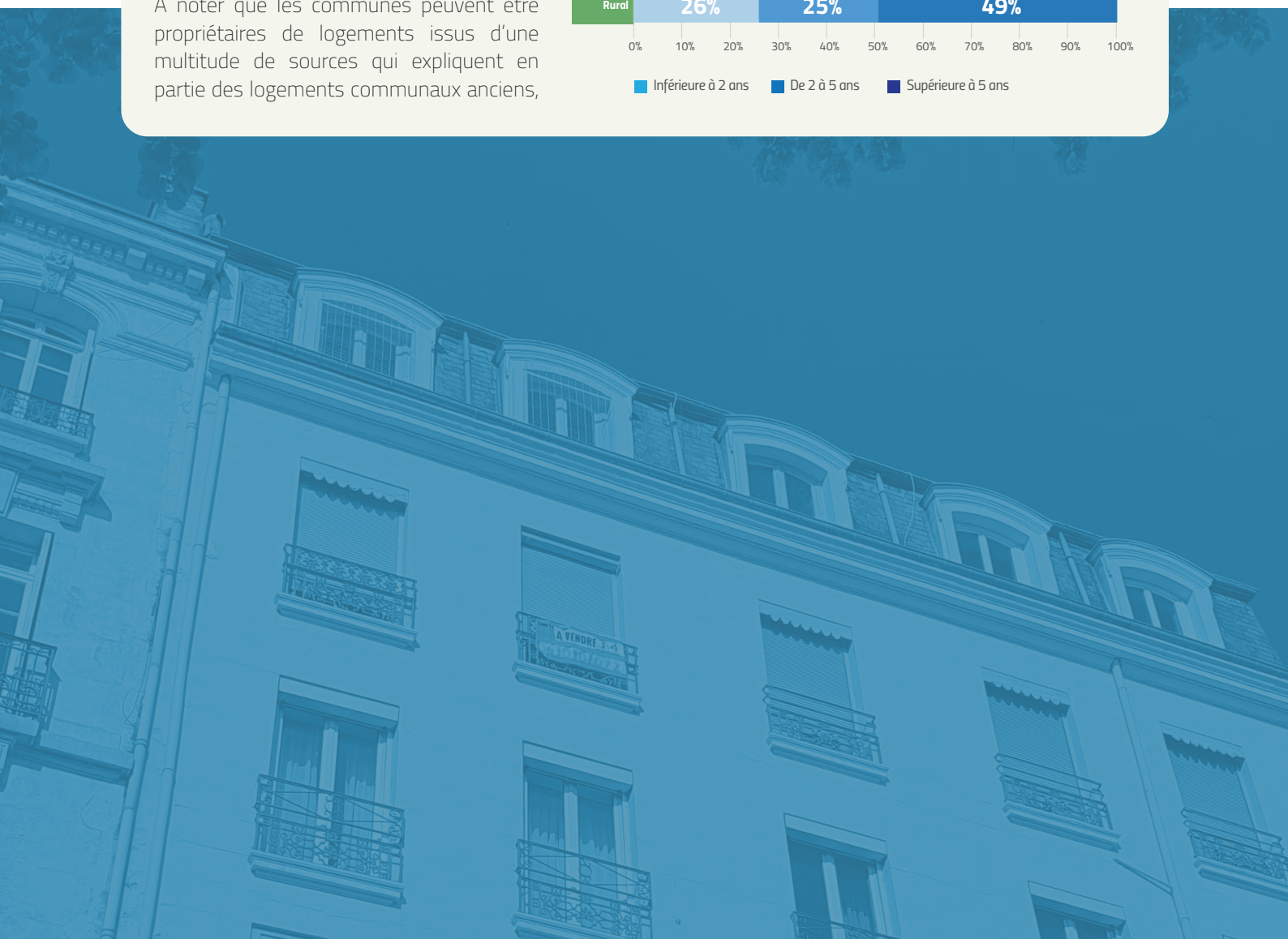
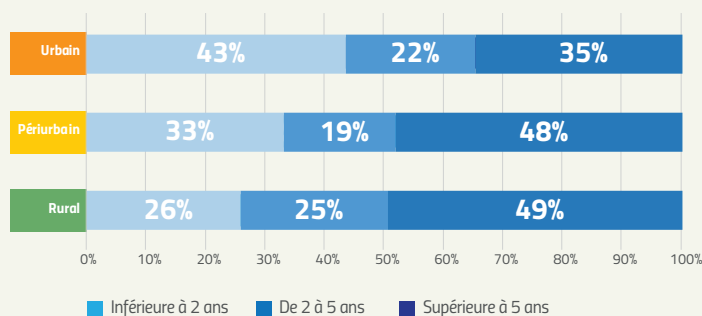
Que ce soit dans l'ensemble du parc ou au sein du parc des logements communaux, les mêmes critères de la vacance se retrouve : des logements anciens et de mauvaise qualité.

A noter que les communes peuvent être propriétaires de logements issus d'une multitude de sources qui expliquent en partie des logements communaux anciens,

peu fonctionnels et peu utilisés à usage d'habitation en l'état actuel, sans travaux de réhabilitation :

- Des cures suite à la loi de 1905 de séparation de l'Église et de l'État.
- D'anciens logements de fonction des enseignants d'écoles primaires.
- Des logements aux étages des mairies ou autres bâtiments publics. Les rez-de-chaussée sont utilisés en établissements recevant du public, les étages demeurant des appartements.
- Etc.

DURÉE DE LA VACANCE DANS LES LOGEMENTS COMMUNAUX PAR TYPE DE TERRITOIRE





## LE PARC COMMUNAL, UNE RÉPONSE À DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Afin de compléter le travail de connaissance du parc de logements communaux, un questionnaire a été envoyé aux 323 communes du département. Au-delà du quantitatif, celui-ci les interrogeait sur le profil d'occupation de ces logements, leur rôle au sein du parc et sur leurs éventuels projets de remise sur le marché des logements communaux vacants, rénovation, ou création de nouveaux logements.

### BILAN DES QUESTIONNAIRES

Sur les 323 communes de la Loire, 171 ont répondu au questionnaire. C'est un peu plus de la moitié des communes ligériennes (53%).

	Nombre retours questionnaire
Urbaines	15 / 25 (60%)
Périurbaines	47 / 86 (55%)
Rurales	109 / 212 (51%)
<b>Total (Loire)</b>	<b>171 / 323 (53%)</b>

Un écart est constaté entre les volumes de logements recensés via le Fichiers Fonciers 2022 et les volumes corrigés par les communes. D'après les retours de questionnaires, aussi bien le volume total de logements communaux que celui des logements vacants sont plus faibles.

Ce questionnaire a notamment permis de poser la question de l'utilisation des logements communaux. En effet, la donnée statistique sur les logements vacants interpelle et peut trouver des explications via la connaissance du terrain. Comme évoqué plus haut, certains locaux, historiquement des logements mobilisés pour des agents communaux par exemple, n'ont plus vocation à être utilisés pour de l'habitation mais restent répertoriés comme tels dans les fichiers fonciers. Certains de ces logements sont vides, en attente de démolition, en ruine ou insalubres. Certains ont été transférés à d'autres propriétaires publics ou ont été affectés à d'autres usages (stockage, bureaux, ...). Un échange plus approfondi avec la commune de St-Chamond a permis de mettre en évidence ces cas-là, rencontrés davantage dans les communes urbaines.

Dans les communes rurales, le parc communal revêt une importance particulière. Dans de nombreux cas, ce sont des territoires où le marché locatif est peu présent et les logements communaux permettent de répondre à des besoins spécifiques (loger un jeune qui arrive ou souhaite rester sur le territoire, un ménage vieillissant qui souhaite se rapprocher du bourg et ses services, ...). Ces communes ont une connaissance fine de leur parc de logements communaux, qui porte sur de petits volumes.

### Une diversité de ménages logés dans le parc communal

D'après les retours de questionnaire, les logements communaux sont en majorité mobilisés pour des ménages autres que spécifiques. Néanmoins, plus d'1/3 des communes répon-

dantes ont renseigné loger des ménages vieillissants. Le rapprochement du centre-bourg en est la 1<sup>re</sup> raison. 1/4 des communes ont répondu loger des jeunes. Ce sont principalement des communes rurales.

Profil des publics logés						
Nb de communes répondantes	Agents communaux	Public relogé temporairement	Public saisonnier	Public jeune	Public âgé	Public autre <sup>2</sup>
171	14%	11%	4%	25%	36%	68%

Un logement peut permettre de loger différents profils de ménage.  
Le total des catégories de publics logés est supérieur à 100%.

### Un peu plus d'1/3 des communes ont des projets concernant leur parc communal

Il s'agit soit de projets de rénovation portant sur les logements vacants, soit de projets de développement de l'offre.

D'après le retour de questionnaire, **22% des communes (37) ont des projets concernant leurs logements communaux vacants**. La majorité des projets concerne des travaux de rénovation, souvent associé à un volet énergétique, pour une remise sur le marché de ces logements. Quelques projets sont plutôt de l'ordre du changement d'usage ou

rénovation pour vente à des particuliers ou professionnel, de la cession à organisme privé ou public, ou de la démolition.

Quant à la création de nouveaux logements communaux, 19% des communes (33) répondent avoir des projets. **2/3 de ces projets sont des créations à partir de bâti existant**. Il s'agit plutôt d'opérations de petite taille, autour de 2 à 3 logements, qui vise un public senior ou jeune. Quelques communes évoquent un développement de l'offre pour des saisonniers ou du logement touristique.





## DES EXEMPLES LIGÉRIENS

### JURÉ

(Pays d'Urfé)

« Une offre locative abordable »

246 habitants (RP INSEE 2020)  
163 logements (RP INSEE 2020)

Juré est une commune rurale, relativement éloignée des pôles d'activité. Elle se situe sur l'axe routier (RD1) entre Saint-Germain-Laval et Saint-Just-en-Chevalet, au sud-ouest de Roanne (30 km environ).

En termes de parc locatif, la commune dispose de 2 logements sociaux (Ophéor) et de 7 logements communaux aménagés dans l'ancienne Cure, maison des « Sœurs », école/mairie, ancien appartement de la Poste, et ancien gîte touristique.

Afin de ne pas alourdir le budget des ménages, le conseil municipal actuel propose ces 7 logements communaux à loyer abordable, de 10 à 20% en dessous des niveaux de loyer des logements sociaux. Ces logements sont occupés par divers profils de ménages, qui habitaient déjà le territoire ou proche : personne ayant besoin d'un logement adapté, ménage monoparental (changement de statut familial), jeune agricultrice en occupation provisoire, ...



Ancienne école et mairie, après travaux, vue de la rue et vue arrière (jardin partagé) ©Juré



### Réhabilitation de l'ancienne école et mairie

La commune de Juré possède une maison qui était, il y a quelques années, occupée par l'école et la mairie. L'école est fermée depuis de nombreuses années. Seule la mairie restait mais a fini par déménager dans le centre-bourg dans les années 2000.

La commune a décidé de réhabiliter ce bâtiment et de réaliser deux appartements (T3 entre 60 et 65m<sup>2</sup>), dont un adapté pour personne à mobilité réduite (PMR).

Ces deux logements bénéficient d'un jardin commun partagé et sont proposés à 380€/mois.

**Calendrier :** travaux 2021-2022, réception 2023

**Montant des travaux :** -

**Aide(s) mobilisée(s) :** a bénéficié d'aides des plans de relance Département et Région, et de l'AAP Département<sup>3</sup>.

### Souhait de développer l'offre via la remise en état d'un autre bâtiment communal

La commune souhaite proposer 2 à 3 logements locatifs supplémentaires (2 T3 et 1 studio, dont 1 PMR), à partir d'un bâtiment communal comprenant actuellement 2 logements insalubres. Le bâtiment est aujourd'hui utilisé par 2 associations locales. Le projet se concrétisera après avoir trouvé une autre solution d'hébergement pour ces associations.

**Calendrier prévisionnel :** 2026-2027

**Montant des travaux :** budget estimé entre 180 et 260 k€

**Aide(s) mobilisée(s) :** -

<sup>3</sup> APPEL À PARTENARIAT Logements adaptés à la perte d'autonomie

**PALOGNEUX**  
(LFa)

« Un parc qui participe au renouvellement de la population »

**68** habitants (RP INSEE 2020)  
**55** logements (RP INSEE 2020)

Palogneux est une petite commune rurale située sur un plateau à 800m d'altitude, sur les hauteurs de Sail-Sous-Couzan qui est la commune de proximité proposant les services du quotidien (pharmacie, boulangerie, commerces). En matière d'activité économique, Palogneux héberge un artisan et 3 agriculteurs. Le pôle économique le plus proche est Boën-sur-Lignon où les actifs de la commune vont travailler, ainsi qu'à Montbrison ou à St-Germain-Laval.

En matière de parc locatif, la commune possède 2 logements communaux qu'elle gère directement, tous actuellement occupés.

« Ces logements communaux sont importants : ils permettent un renouvellement de la population et rendent pérennes l'entretien des bâtiments communaux. C'est aussi ce qui nourrit la vie économique et sociale du village (école, associations...) »



Bâtiment communal qui fera l'objet d'une rénovation globale, ©Palogneux

**Projet de création d'un logement communal**

Il s'agit d'un projet de rénovation globale (isolation, chauffage, ...) d'un bâtiment communal (anciennement l'école), situé en centre-bourg et composé actuellement d'un logement communal loué (ancien logement de fonction pour l'instituteur) et de 2 salles de réunion. Le logement existant sera rénové et les 2 salles de réunion seront transformées en un duplex pour accueillir un couple pour répondre à une demande forte de jeunes désirant habiter la commune. En effet, les jeunes ayant grandi sur le territoire, impliqués dans la vie associative de la commune, souhaitent y rester.

Des demandes de jeunes ménages des communes environnantes, comme St-Just-en-Bas, font également part de leur souhait de pouvoir s'installer dans la commune ou en tous cas rester sur le territoire. Le parc locatif communal permet de répondre à ce besoin et de maintenir en place la population jeune.

**Calendrier prévisionnel : faisabilité en 2024, réalisation en 2025**

**Montant des travaux : non budgétisé à ce jour**

**Aide(s) mobilisée(s) : -**

**PLH LFa - action n° 6**  
**« aide aux acteurs publics dans la reconquête du parc existant »**(nouveau règlement applicable au 1<sup>er</sup> janv. 2024)

Pour les communes, l'agglomération propose une aide financière pour :

- Les opérations de production de logements sociaux en PALULOS, PLUS, PLAI en acquisition amélioration, uniquement en maîtrise d'ouvrage communale, et ayant obtenu l'agrément de l'Etat.

- Les opérations de rénovation de logements communaux et d'acquisition-amélioration de logements par les communes (à condition qu'ils soient agréés par l'Etat ou le deviennent après travaux).

Ces aides sont bonifiées en cas de changement d'étiquette énergétique pour a minima atteindre l'étiquette E.

Pour rappel, à compter du 1<sup>er</sup> janv. 2025 les logements G seront interdits à la location. Les logements F seront concernés par cette interdiction à partir du 1<sup>er</sup> janv. 2028 et les E à partir du 1<sup>er</sup> janv. 2034.



## ST-ROMAIN- EN-JAREZ (SÉM)

« Participe à la redynamisation  
du centre-bourg »

1 214 habitants (RP INSEE 2020)  
550 logements (RP INSEE 2020)

Saint-Romain-en-Jarez est une commune plutôt rurale, située sur les hauteurs de la vallée du Gier, à 10 km environ de Rive-de-Gier et en limite du département du Rhône. La commune dispose d'un centre-bourg qui a fait l'objet d'une importante réhabilitation (bâti et espace public), très peu touché par la vacance.

La commune possède 7 logements communaux en centre-bourg, tous loués, gérés par une agence immobilière.

La commune n'a pas le souhait de développer davantage ce segment de parc, qui est néanmoins utile et complémentaire de l'offre locative sociale qui s'est développée dans le cadre du PLH3 de SÉM. Il répond à un besoin de logement des jeunes ou personnes âgées en centre-bourg, ou personne désirant trouver une location rapidement.



Maison Relave © Google (en cours de travaux en février 2021)



Régénération Café Bessy © 2024 Google

### Rénovation énergétique de la maison Relave

Cette maison située au centre du village comprend 5 logements communaux, plutôt de petites surfaces, principalement occupés ces dernières années par des jeunes (accès PMR non possible). Le bâtiment a fait récemment l'objet de travaux de rénovation (isolation par l'extérieur, menuiseries externes, électricité, peinture et sol) dans le but notamment de baisser les charges énergétiques des locataires.

Calendrier : livraison 2021

Montant des travaux : 70 900 €

Aides mobilisées : Région, Département, SIEL, DSIL (dotation Etat pour l'investissement local), pour un total de subventions de près de 48 000€

### Réhabilitation du café Bessy

La Municipalité a racheté les locaux du café Bessy, ancien hôtel, café et restaurant avec des dépendances, situé en centre-bourg. Une réhabilitation complète a été réalisée en 2017 pour aménager un espace commercial multiservices, un café-restaurant et un logement communal au dernier étage (initialement pensé pour loger la ou le futur(e) gérant(e)).

Calendrier : livraison fin 2017

Montant des travaux : 682 000€ HT  
(pour la totalité du projet)

Aides mobilisées : fonds de concours « transition énergétique et écologique » de SÉM, Département, FISAC, DETR et réserve parlementaire

**COMMELLE-  
VERNAY**(Roannais  
agglomération)« Une réponse à un besoin de  
logement temporaire »**3 018** habitants (RP INSEE 2020)  
**1 272** logements (RP INSEE 2020)

Commelle-Vernay est une commune organisée autour de deux centralités, suite à la fusion ancienne, le 02 avril 1840 par le Roi Louis-Philippe, de Commelle et de Vernay. Vernay constitue le bourg historique avec de l'habitat médiéval, et Commelle, où se situe maintenant la mairie et les commerces/services, est un ancien bourg agricole où s'est développé de l'habitat plus récent. Le parc résidentiel est essentiellement composé de maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires. La commune se situe à proximité de Roanne, pôle d'attractivité économique.

L'offre locative est peu développée dans la commune. Deux bailleurs disposent tout de même de quelques logements sociaux, sous forme de petits collectifs.

La commune gère deux logements communaux :

- l'un dans le bourg de Commelle, **mobilisé pour de l'hébergement temporaire** de ménages de la commune en attente d'un relogement à la suite d'un sinistre, d'un logement déclaré insalubre, etc.

Ce logement a fait l'objet de travaux d'amélioration et a été meublé en conséquence. Il est loué « clé en main ».

- l'autre dans le bourg de Vernay, actuellement non occupé, en attente de travaux de réhabilitation (dont énergétique). **Il sera proposé à un public jeune, afin de répondre aux besoins des entreprises locales qui cherchent à loger leur apprenti sur la commune.** Ce sont des jeunes qui souvent ne disposent pas de véhicule.

A ce jour, les travaux n'ont pas été chiffrés. C'est un chantier qui ne devrait pas débiter avant 2025.



Maison du Vignoble ©Commelle-Vernay



Maison des Associations ©Commelle-Vernay





**LA COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DU PILAT  
RHODANIEN**

## Réflexion sur le logement communautaire d'urgence

Le diagnostic du PLH (PLH 2018-2024) a mis en évidence un besoin de développer le logement d'urgence sur le territoire.

Face à ce constat, le Pilat Rhodanien a d'abord pensé à la création d'un second logement d'urgence sur le territoire, via une aide du PLH. Un logement dédié existe déjà sur la commune de Pélussin. Ce type de logement doit pouvoir présenter une rotation d'occupation importante pour être mobilisé facilement, en urgence. Sur le terrain, il s'est avéré que cela n'était pas constaté. Le logement d'urgence de Pélussin est occupé et non facilement mobilisable face à des situations d'urgence.

La réflexion a alors porté sur la mobilisation de quelques logements du parc social présent sur le territoire, avec Loire Habitat. Cette piste n'a pas été totalement concluante. La gestion locative de ce parc ne permet pas de répondre de manière agile du fait du cadre réglementaire (commission d'attribution, accompagnement social, ...).

Dans un 3<sup>e</sup> temps, la Communauté de commune s'est tournée vers le SIAO 42 et l'association Le MAS (Mouvement d'Action Sociale, association d'aide aux personnes vulnérables ou en difficulté). Le SIAO a fait remonter une méconnaissance des besoins exprimés par le territoire. Les demandes d'hébergement d'urgence ne remontent pas au SIAO. Effectivement, face aux situations d'urgence, la réponse en logement doit être quasi immédiate et chaque commune se débrouille pour trouver une solution : mobiliser un logement vacant ou un gîte non occupé sur la commune, appeler les communes voisines pour savoir si des logements sont disponibles,...

Ce travail a permis de renverser « le problème » : plutôt que de réfléchir à la solution, ne faut-il pas repartir des besoins de chaque commune ?

Collectivement les maires des communes ont exprimé le besoin, avant tout, d'avoir un guide opérationnel sur le logement d'urgence (quel processus enclencher ? personnes/structures référentes ? ...).

Les logements communaux, bien que représentant un faible volume (8 logements pour milles dans le département de la Loire), constitue une réponse à des besoins dans certains territoires, notamment les plus ruraux où l'offre locative est peu présente.

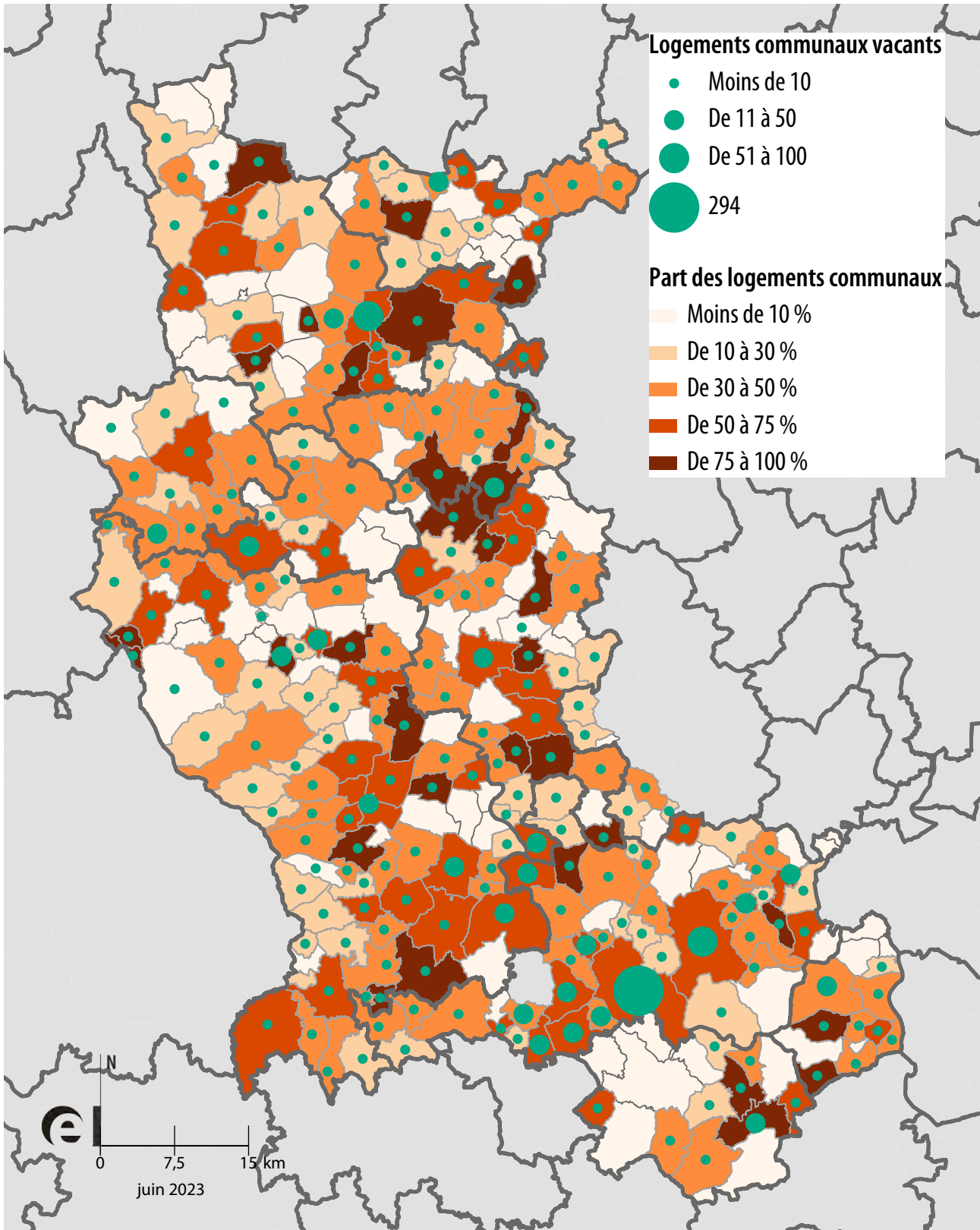
Ce parc communal est mobilisé pour loger des jeunes désirant rester ou s'installer dans la commune, des ménages vieillissants souhaitant se rapprocher des centres-bourgs avec services et commerces. Il peut encore être mobilisé pour du relogement temporaire ou de l'hébergement saisonnier. Après rénovation, il peut permettre de proposer des logements accessibles et adaptés.

C'est un parc plutôt ancien, constitué d'anciens bâtiments communaux (cures, écoles, ...) généralement situés en centre-bourg. Ce parc qui nécessite souvent des travaux de rénovation pour être remis aux normes d'accessibilité, énergétiques ou juste d'habitabilité.

Même faible, ce parc répond à des problématiques locales de logement et participe à l'attractivité des centres-bourgs ainsi qu'à la valorisation du patrimoine communal.

# ANNEXES : cartes communales

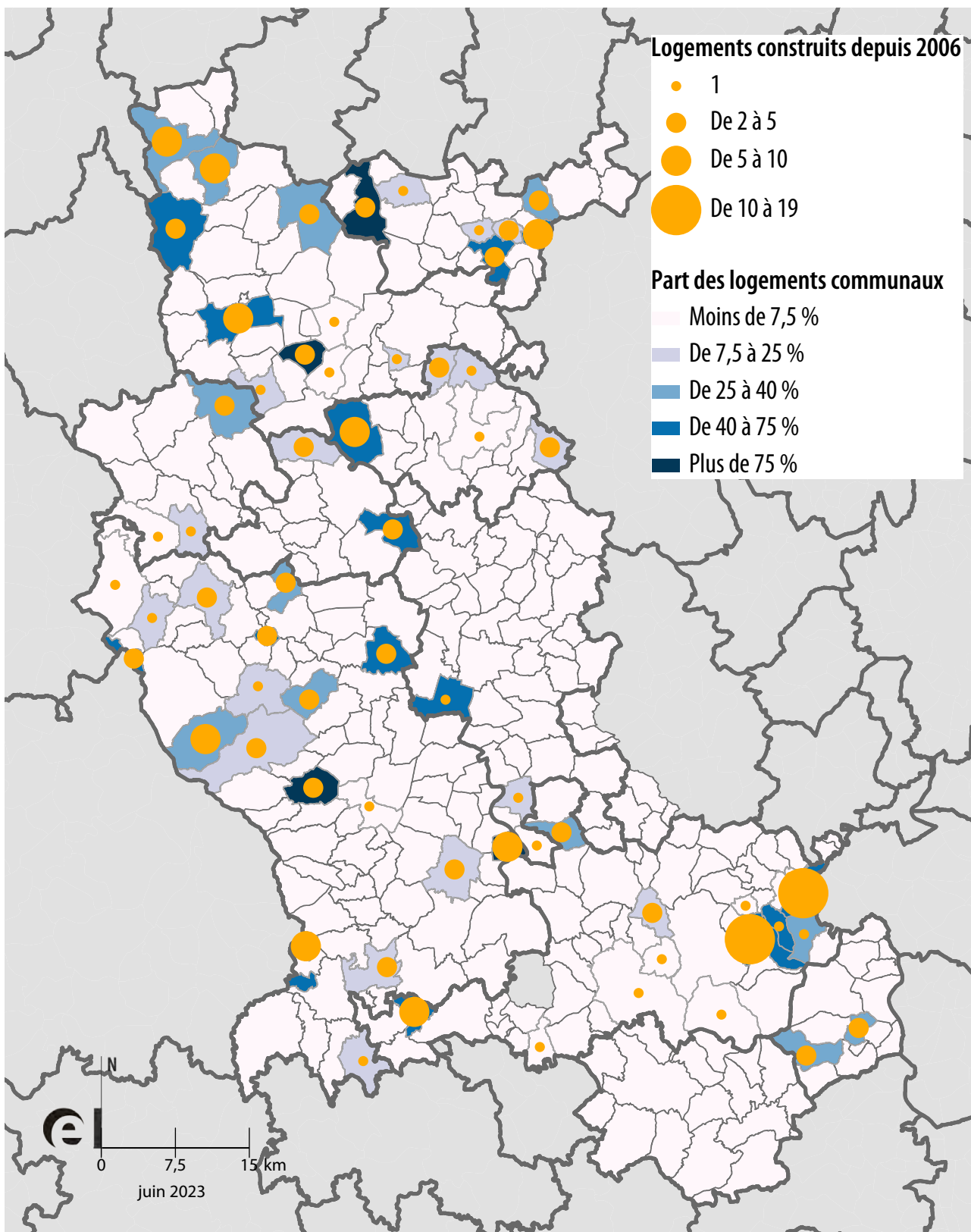
LES LOGEMENTS COMMUNAUX VACANTS



Sources : Fichiers fonciers 2022 – traitement epures



LES LOGEMENTS COMMUNAUX DE CONSTRUCTION RÉCENTE



Sources : Fichiers fonciers 2022 – traitement epures





# PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Observatoire Départemental de l'Habitat de la Loire

2021-2026

## Les logements communaux dans le département de la Loire : CONNAISSANCE ET ENJEUX