

Plan Départemental de l'Habitat de la Creuse

Diagnostic

INTRODUCTION GENERALE.....	4
PREMIERE PARTIE : PORTRAIT DU DEPARTEMENT	12
I. STRUCTURATION DU TERRITOIRE.....	13
1. Une ruralité accentuée	13
2. Un département multipolarisé.....	15
3. Un faible niveau d'équipements des territoires	17
4. Des migrations pendulaires en direction des principaux pôles d'emplois.....	20
5. Accessibilité et transport	22
II. POPULATION ET DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	24
1. Une décroissance continue	24
2. Des dynamiques démographiques inégales selon les territoires	27
3. Le vieillissement de la population : une tendance affirmée en Creuse.....	30
4. Une recomposition de la structure des ménages.....	33
III. SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE	37
1. Un revenu médian plutôt faible avec des disparités géographiques	37
2. Les catégories socioprofessionnelles	39
3. Emploi et chômage	40
DEUXIEME PARTIE : PARC, EVOLUTION ET MARCHÉ DU LOGEMENT	44
IV. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION.....	45
1. Composition et évolution du parc de logements	45
2. La construction neuve : une tendance à la stabilisation.....	49
3. La vacance en Creuse : une problématique à l'échelle départementale	51
4. La qualité des logements	58
5. Logements indignes et Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).....	62
6. Les opérations de réhabilitation.....	66
V. LE MARCHE IMMOBILIER.....	73
1. Le parc social : une attractivité à l'épreuve.....	73
2. Le marché locatif privé	77
VI. POPULATIONS SPECIFIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS.....	85
1. Le logement des jeunes	85
2. Les personnes âgées et les personnes handicapées	88
3. Les personnes défavorisées.....	90
4. Le public des gens du voyage.....	92
TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DES CONSTATS ET PRINCIPAUX ENJEUX LIES A L'HABITAT	93
VII. SYNTHESE DES CONSTATS	94
VIII. ENJEUX ET ORIENTATIONS.....	100
1. Développer une politique d'accueil et sécuriser le parcours résidentiel	102

2. Consolider les stratégies d'amélioration de l'habitat et de valorisation du patrimoine	103
3. Lutter contre la vacance du parc de logements sur l'ensemble du département, notamment en centre bourg	104
4. La mise en place et l'animation d'un observatoire départemental de l'habitat.....	106
CONCLUSION	107

INTRODUCTION GENERALE

❖ La Creuse dans son contexte géographique

Située dans le centre de la France, la Creuse est l'un des 11 départements qui composent la région Nouvelle Aquitaine. Le chef-lieu du département de la Creuse est Guéret et le chef-lieu d'arrondissement est Aubusson.

De par sa situation géographique, la Creuse est relativement à l'écart des principaux axes de transport et subit l'influence de Limoges à l'ouest et de Montluçon, voire Clermont-Ferrand à l'est. Toutefois, la particularité de la Creuse réside dans sa ruralité et son environnement. En effet, la faible urbanisation met en lumière les atouts d'un environnement naturel préservé, la richesse de son patrimoine culturel ainsi que la diversité de son paysage.



❖ Rappel du contexte

Le Conseil Départemental, l'Etat et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ont engagé dès 2020 une démarche de mise en œuvre d'un Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Cette démarche résulte d'un souhait de rendre sa politique de l'habitat encore plus cohérente, plus lisible et mieux adaptée au contexte départemental.

Au travers de cette action, le Conseil Départemental se conforme également à la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et instaurant le PDH comme outil stratégique visant à assurer une cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur le département et à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

❖ Les objectifs d'un PDH :

Prévu pour une durée de 6 ans, le PDH est élaboré conjointement par l'État, le département et les Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant adopté un PLH¹ ou ayant délibéré pour élaborer un PLH. Si les EPCI constituent aujourd'hui l'échelon pertinent et opérationnel pour définir et mettre en œuvre les politiques locales de l'habitat, le PDH demeure un outil stratégique complémentaire, à visée départementale, permettant d'assurer la cohérence des politiques de l'habitat existantes et de servir de référence aux territoires ne disposant pas de PLH.

Cependant, de par sa dimension stratégique devant susciter les adhésions, le PDH définit les grandes orientations et doit, de ce fait, être conforme aux orientations définies par les SCoT² et les PLH adoptés sur le territoire. Les objectifs du PDH, tels que décrits dans la circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 relative à sa mise en œuvre, sont :

- d'établir des orientations territoriales sur la base d'un diagnostic partagé en cohérence avec les orientations déjà émises par les SCOT
- d'assurer la cohérence territoriale en matière d'habitat entre les territoires dotés d'un PLH et le reste du territoire départemental
- d'assurer la cohérence entre la politique de l'habitat et la politique sociale
- de faciliter la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme
- de définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation

Ainsi, de par ses objectifs, la mise en place d'un PDH conduit à la production de trois documents :

- un diagnostic territorialisé sur le fonctionnement du marché du logement et les enjeux majeurs de l'habitat

¹ PLH : Programme Local de l'Habitat

² SCoT : Schéma de Cohérente Territoriale

- un document d'orientations définissant la stratégie départementale et les actions à mettre en œuvre pour répondre aux problématiques du marché du logement
- la mise en place d'un dispositif d'observation

❖ **Les enjeux du PDH dans un département très peu pourvu en documents d'urbanisme**

Le PDH s'inscrit dans un contexte réglementaire départemental et doit s'intégrer avec les autres documents existants ou en cours d'élaboration sur le territoire. A cet effet, il doit être mené dans un souci de cohérence avec les SCOT, les PLH, les PLU(I)³, le PDALHPD.

Au 28 mars 2023, seules les 11 communes du sud de la Creuse ayant intégré Haute-Corrèze Communauté disposent d'un PLH à l'échelle du territoire communautaire. En matière de documents d'urbanisme, ces 11 communes sont également les seules à être couvertes par un schéma de cohérence territorial (SCoT), celui-ci ayant été approuvé à l'échelle du Pays de Haute-Corrèze Ventadour. Il est à noter que la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, sur la période de réalisation du présent diagnostic, a engagé un travail de renouvellement de son précédent PLH, terminé en 2019. Ainsi, le nouveau PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est prévu pour la période 2024-2029.

Concernant les autres documents d'urbanisme, la Communauté de communes du Pays Sostranien ainsi que les communes creusoises appartenant à Haute Corrèze Communauté sont couvertes par un PLUi (voir carte page suivante).

Ainsi, sur l'ensemble des communes de la Creuse, seules 22% d'entre elles disposent d'un document d'urbanisme de type PLU(I), carte communale (approuvé ou en révision). Le reste du territoire creusois non couvert, est donc soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

- Taux des communes couvertes par un SCoT en Creuse : 4,3 % (11 communes)
- Taux de population couverte par un SCoT en Creuse : 1,8 % (2030 habitants)
- Taux des communes couvertes par un PLUi : 8 % (21 communes)
- Taux de population couverte par un PLUi en Creuse : 11 % (12 410 habitants)

Si l'on ajoute à ces chiffres les cartes communales, alors la couverture en documents d'urbanisme opérationnels représente 22 % des communes et environ 49 % de la population.

Sources Direction Départementale des Territoires au 28 mars 2023

³ PLU : Plan Local d'Urbanisme – si le PLU couvre l'intégralité du territoire communautaire, on parle alors de PLU intercommunal (PLUi)

Toutefois, plusieurs EPCI ou communes sont en phase d'élaboration de documents d'urbanisme :

- PLUI : au Pays Dunois, à Bénévent Grand Bourg, aux Portes de la Creuse En Marche, à Marche et Combraille en Aquitaine et à Creuse Grand Sud
- PLU : Evaux-Les-Bains
- Carte communale : Lépaud, Chambon-sur-Voueize, Budelière, Parsac-Rimondeix, Clugnat et Cressat

Soulignons également que le département dispose d'un PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) validé en septembre 2019, d'un SDA (Schéma Départemental de l'Autonomie) validé en 2021 et d'un SAGV (Schéma d'Accueil des Gens du Voyage) en cours de validation.

Dans ce contexte général, la mise en place du PDH revêt tout son intérêt et ne se limite pas à un outil d'analyse et d'orientation conforme à une obligation légale. Les principaux enjeux qui en découlent sont :

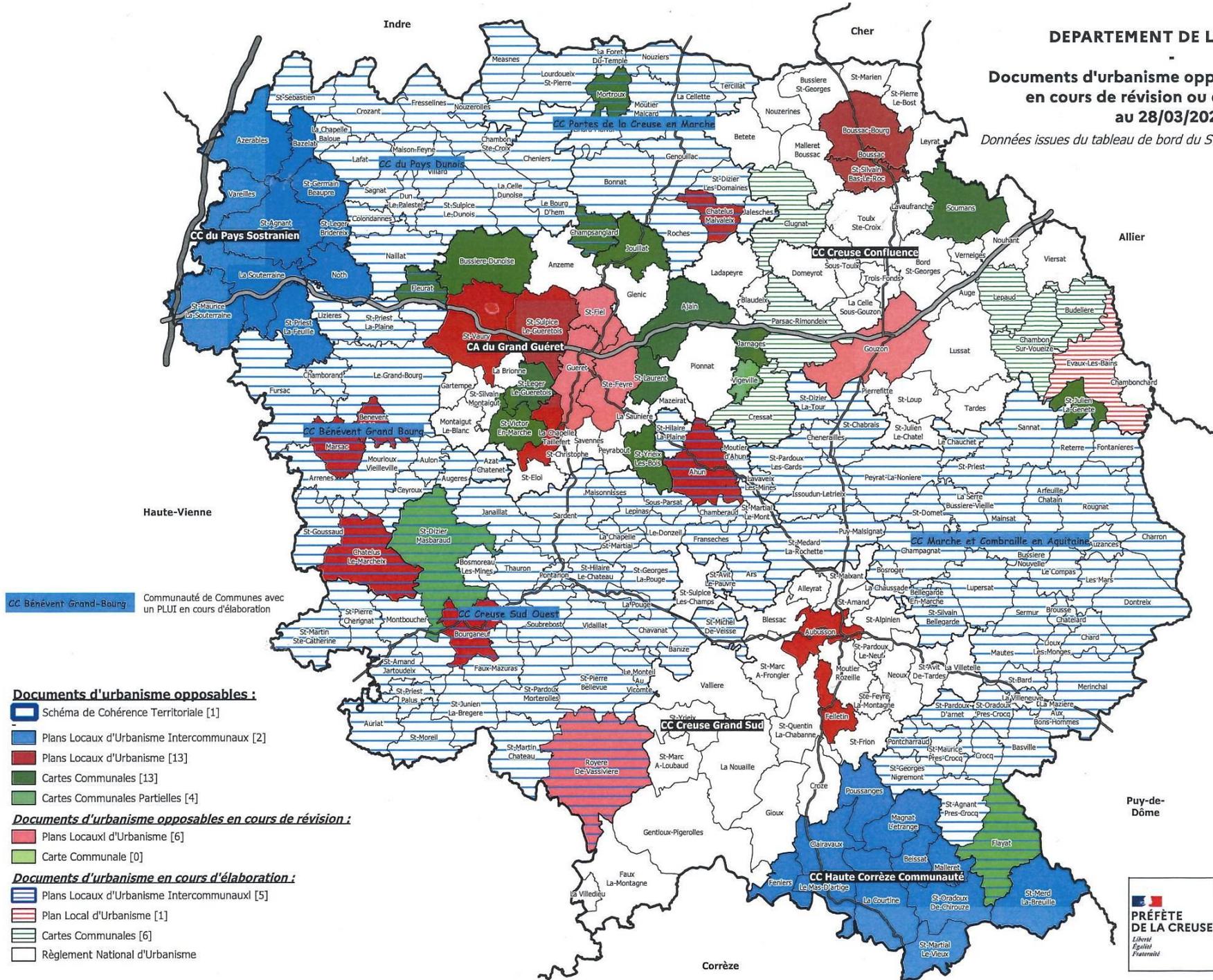
- d'assurer la cohérence entre les territoires, qu'ils soient couverts ou dépourvus d'outils de planification. Le PDH devra également maintenir une cohésion entre la politique de l'habitat, les politiques d'urbanisme et la politique sociale dont le Conseil départemental a la charge. A travers une implication volontaire et continue du Département et de l'Etat, le PDH devrait permettre de construire sur le territoire Creusoise, une politique de l'habitat qui réunit l'ensemble des questions liées à l'habitat et au logement mais également d'aborder d'autres problématiques : la revitalisation des centre-bourgs, les petites villes de demain, territoires 100% inclusifs,...
- la déclinaison de stratégies d'amélioration de l'habitat en prenant en compte diverses problématiques notamment la vacance, l'accueil des habitants, les parcours résidentiels, la valorisation du patrimoine et les questions environnementales ;
- une connaissance approfondie et un suivi du marché de l'immobilier sur le territoire creusoise, la mise à disposition d'informations qualitatives et quantitatives devant contribuer à une meilleure connaissance des territoires et faciliter ainsi la mise en place de politiques adéquates.

En ce sens, ce diagnostic partagé relatif à la situation du logement en Creuse propose une vision large de l'habitat en prenant en compte les paramètres démographiques, socio-économiques ainsi que les mobilités, qu'elles soient résidentielles ou quotidiennes.

DEPARTEMENT DE LA CRÈUSE

Documents d'urbanisme opposables aux tiers,
en cours de révision ou d'élaboration
au 28/03/2023

Données issues du tableau de bord du SUHCD/Mission Planification



CC Bénvent Grand-Bourg Communauté de Communes avec un PLUI en cours d'élaboration

Documents d'urbanisme opposables :

- Schéma de Cohérence Territoriale [1]
- Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux [2]
- Plans Locaux d'Urbanisme [13]
- Cartes Communales [13]
- Cartes Communales Partielles [4]

Documents d'urbanisme opposables en cours de révision :

- Plans Locaux d'Urbanisme [6]
- Carte Communale [0]

Documents d'urbanisme en cours d'élaboration :

- Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux [5]
- Plan Local d'Urbanisme [1]
- Cartes Communales [6]
- Règlement National d'Urbanisme

 PREFÈTE DE LA CRÈUSE <small>Liberté Égalité Fraternité</small>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CRÈUSE Mission Connaissance et Stratégie des Territoires
	<small>© IGN, BD CARTO mars 2023</small>

etat_des_documents_urbanismes.sgs

❖ Les modalités de réalisation du diagnostic

L'élaboration du diagnostic du Programme Départemental de l'Habitat s'est organisée autour d'un travail de concertation avec l'ensemble des collectivités ainsi que des acteurs de l'habitat et du logement du département. La démarche s'est déroulée en 4 phases :

- **Phase 1** : après la validation du cahier des charges, nous avons procédé à un état des lieux de la connaissance territoriale et à un travail de recueil de données, de traitement, et d'analyse statistique et cartographique. Cette première étape a été accentuée par un comité technique (Creuse Habitat – Conseil Départemental et DDT⁴) permettant d'affiner la méthodologie et d'orienter les recherches.
- **Phase 2** : elle correspond à la mise en place d'ateliers en territoires. Des rencontres ont eu lieu au sein des différents EPCI présents sur le territoire départemental, hormis Marche et Combrailles en Aquitaine dont les agendas des acteurs n'ont pas permis l'organisation de cette rencontre.
Ces réunions de travail mobilisant également le CD et l'Etat (la DDT) ont permis le partage des premières données et analyses statistiques à l'échelle de l'EPCI concerné. Ce fut également l'occasion de recueillir les premières interprétations et les attentes des acteurs des territoires communautaires.
- **Phase 3** : Elle s'est déroulée en parallèle de la phase précédente. En effet, concomitamment aux rencontres avec les EPCI, un travail d'approfondissement et de recueil de nouvelles données quantitatives et qualitatives a été maintenu. Ainsi, des réunions physiques ou téléphoniques ont eu lieu avec les autres acteurs notamment le CROUS, des agences immobilières, la SCIC L'Arban⁵, la MDPH, CREUSALIS,...
- **Phase 4** : Précédée par un comité technique, cette étape a été consacrée au traitement et à la synthèse des dernières données recueillies ainsi que la sollicitation des EPCI par le biais d'un questionnaire afin de cerner davantage leur vision de leurs territoires respectifs, les enjeux du PDH, les outils et dispositifs souhaités ainsi que les principales problématiques de l'habitat sur leur espace communautaire.

⁴ DDT : Direction Départementale des Territoires

⁵ L'Arban est une société coopérative d'intérêt collectif basée à Faux-la-Montagne et qui intervient dans deux domaines distincts mais complémentaires : l'habitat et l'urbanisme

Les données mobilisées pour l'élaboration de ce rapport proviennent essentiellement de :

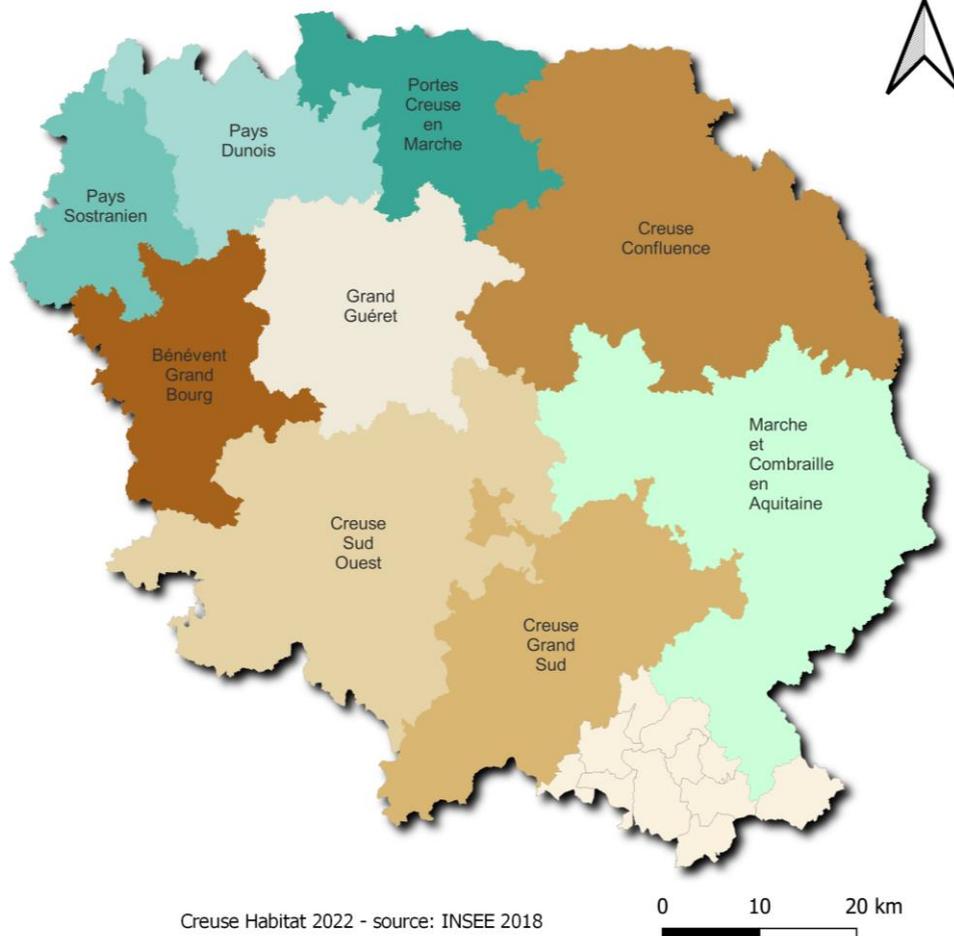
- l'INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques : les données relatées dans ce rapport sont celles de 2018, les dernières disponibles en détail à l'établissement du diagnostic.
- FILOCOM : Fichier des LOgements à la COMMune (2017)
- l'ANAH : Agence NAtionale de l'Habitat
- La Direction Départementale des Territoires
- Creuse Habitat.

PREMIERE PARTIE :
PORTRAIT DU DEPARTEMENT

I. STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Le département de la Creuse compte 256 communes réparties sur une superficie de 5 565km². Le territoire est maillé de 9 EPCI et de 11 communes rattachées à la communauté de communes « Haute Corrèze Communauté » située dans le département de la Corrèze.

Les EPCI de la Creuse



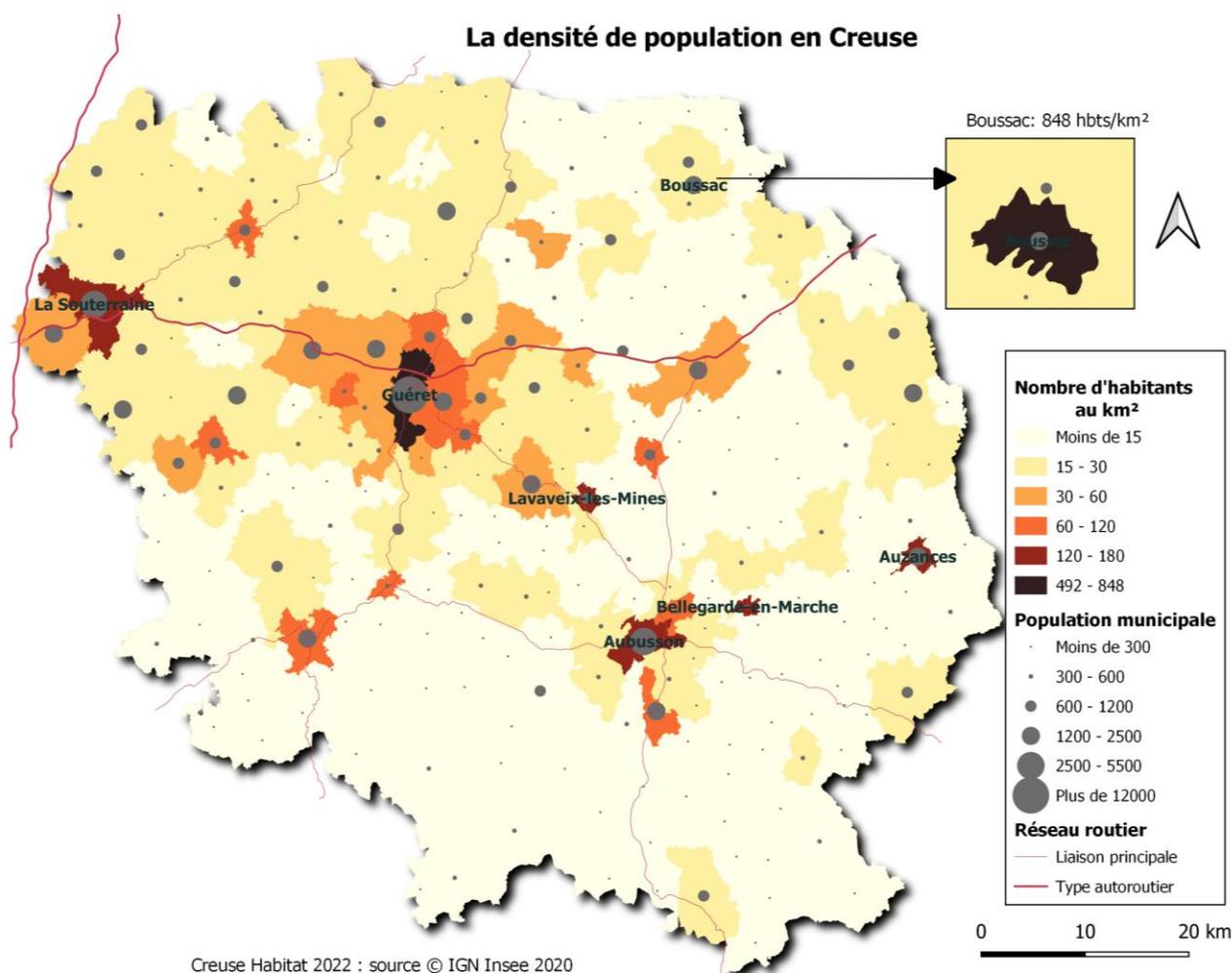
1. Une ruralité accentuée

Avec une population de 117 503 habitants (recensement de 2018), la Creuse est le département le plus rural de la France Métropolitaine avec près de 78% de sa population vivant dans un espace où la nature et l'activité agricole sont très présentes, où les habitants sont moins nombreux et plus éloignés des services (contre 45 % en Limousin et 23 % en France).

Cette ruralité se traduit par une faible densité de population de 21 habitants au km², la plus faible en France après la Lozère (15 habitants/km²). La densité moyenne en France métropolitaine est de 184 habitants au km² et de 68 en Nouvelle Aquitaine.

L'Est et le Sud de la Creuse sont particulièrement affectés par cette ruralité avec des densités parfois inférieures à 15 habitants au km².

La carte des densités de population permet d'apporter une première vision de l'armature urbaine en Creuse. Boussac et Guéret (pôle départemental) sont les 2 communes qui enregistrent les plus fortes densités de population (respectivement 848 et 492 habitants au km²). La particularité de Boussac s'explique davantage par sa superficie qui en fait la commune la moins étendue de la Creuse (1.5km²). De manière générale, les fortes densités sont essentiellement répertoriées le long des voies de communication, la Creuse étant un département où la mobilité quotidienne est principalement axée sur l'utilisation de la voiture.



Nombre d'habitants	Nombre de communes	Part sur total communes	Superficie en km ²	Part superficie Creuse	Population totale	Poids démographique	Densité
Moins de 100	24	9%	232	4%	1 677	1%	7
De 100 à 300	128	50%	2 247	40%	24 177	21%	11
De 300 à 600	58	23%	1 570	28%	25 014	21%	16
De 600 à 1 000	23	9%	705	13%	16 539	14%	23
De 1 000 à 2 000	18	7%	676	12%	23 826	20%	35
De 2 000 à 5 000	3	1%	72	1%	8 287	7%	116
Plus de 5 000	2	1%	63	1%	17 983	15%	284

Source : INSEE 2018

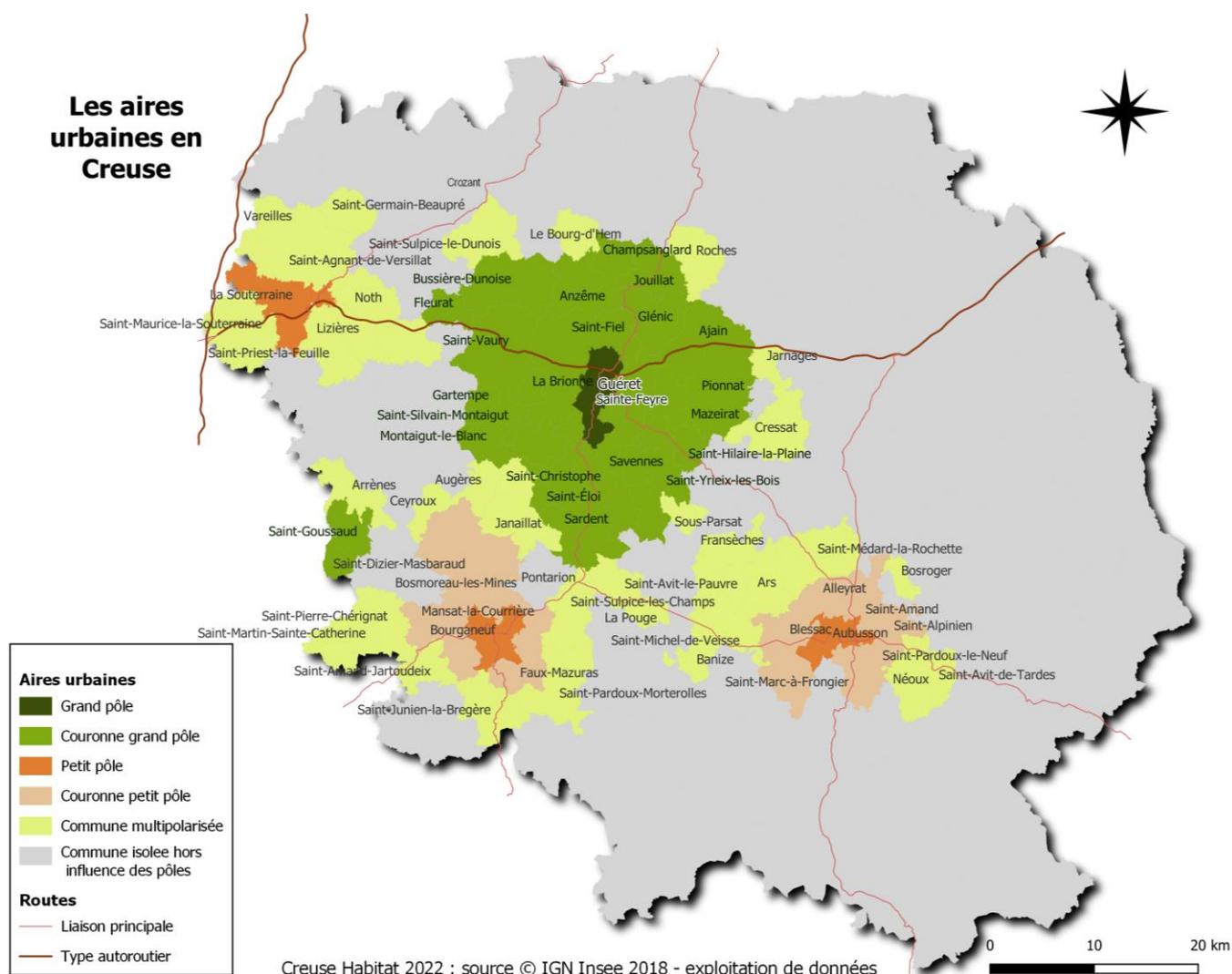
La répartition géographique des 117 503 creusois est significative de l'assise rurale qui caractérise le département :

- 82% des communes du département comptent moins de 600 habitants et concentrent au total 43% de la population creusoise
- 16% des communes ont entre 600 et 2000 habitants et représentent 34% de la population

Les villes de plus de 2000 habitants ne représentent que 2% des communes et concentrent 22% des habitants du département.

2. Un département multipolarisé

La Creuse est donc un département marqué par la ruralité et dont l'organisation urbaine est structurée autour de 4 grands pôles : Guéret, La Souterraine, Aubusson et Bourgneuf.



La carte des aires urbaines permet de distinguer :

- un pôle départemental (Guéret) et sa grande couronne
- 3 pôles secondaires et leurs petites couronnes : La Souterraine, Aubusson et Bourgneuf
- des communes isolées hors influence des grands pôles

Guéret, en tant que moteur économique du département, exerce une grande influence sur les communes environnantes. A l’opposé, la frange Nord, Est et Sud regroupe les communes relativement isolées. Cette dichotomie villes / campagne, urbain / rural, certes présente dans tous les départements, revêt des proportions plus marquées en Creuse, du fait de la taille des villes (aussi bien sur le plan démographique qu’économique). En effet, les pôles secondaires ne disposent pas d’un rayonnement assez important créant de ce fait un isolement des communes dépourvues de services, d’équipements et d’activités économiques. Toutefois, en prenant en compte divers paramètres notamment la population, le nombre d’emplois et la répartition des équipements, on peut distinguer des zones tampons qui endossent le rôle de relais entre l’espace urbain et l’espace rural : ce sont les bourgs structurants et les bourgs intermédiaires.

Les niveaux de centralité des communes creusoises



La méthode de classification utilisée est basée sur l'indicateur des niveaux de centres d'équipements et de services issu des travaux de l'étude « Centralité » réalisée par l'INRAE-CESAER⁶ en partenariat avec l'ANCT⁷ en 2019.

⁶ Institut National de Recherche pour l’Agriculture, l’Alimentation et l’Environnement - Centre d’Economie et de Sociologie Appliquées à l’Agriculture et aux Espaces Ruraux

⁷ Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

Les centres sont identifiés à partir de la diversité des commerces et services. Cette typologie repose sur la Base Permanente des Equipements de l'Insee (BPE).

Nous avons approfondie cette méthode à l'échelle de la Creuse en prenant en compte le nombre d'emplois présents sur la commune, le nombre d'habitants et si nécessaire, la situation géographique. Ce classement a permis de distinguer plusieurs niveaux de centralités :

- le pôle départemental : population supérieure à 10 000 habitants, nombre d'emplois supérieur à 10 000. Commune qui offre également des services rares comme certaines spécialités médicales hospitalières, des services de l'aide sociale aux personnes fragiles, des tribunaux, des établissements universitaires, de grands équipements sportifs et culturels et de grande distribution ;
- les pôles secondaires : population autour de 2 500 à 5 000 habitants, nombre d'emplois environ 1 500 à 3 000. Ce sont des communes qui disposent de plusieurs équipements dont certains spécialisés, notamment dans le commerce, des services liés à la santé,... Elles disposent également de nombreux services aux particuliers, lycées, équipements de sports, loisirs et culture ;
- les bourgs structurants : population entre 1 000 à 2 000 habitants, nombre d'emplois environ 500 à 1 000. Ces communes offrent des équipements riches en commerces et services, faisant de ces centres de véritables foyers d'activité du quotidien (offre de soin de premier recours, activité commerciale renforcée,...)
- les bourgs intermédiaires ou bourgs relais : dans cette catégorie, la population vacille entre 400 et + de 1000 habitants, un nombre d'emplois généralement inférieur à 600. La particularité de ces communes se retrouve davantage au sein de leur niveau d'équipements et de services. L'offre est principalement composée de services aux particuliers, complétés par une école primaire, très peu de commerces, un professionnel de santé et éventuellement d'autres services (pharmacie, soin de beauté...). Leur offre est restreinte autour d'équipements du quotidien et/ou de proximité ;
- les communes non centre : elles ont généralement moins de 400 habitants, un nombre d'emplois assez limité (souvent inférieur à 100). L'offre d'équipements et de services est quasi nulle voire inexistante.

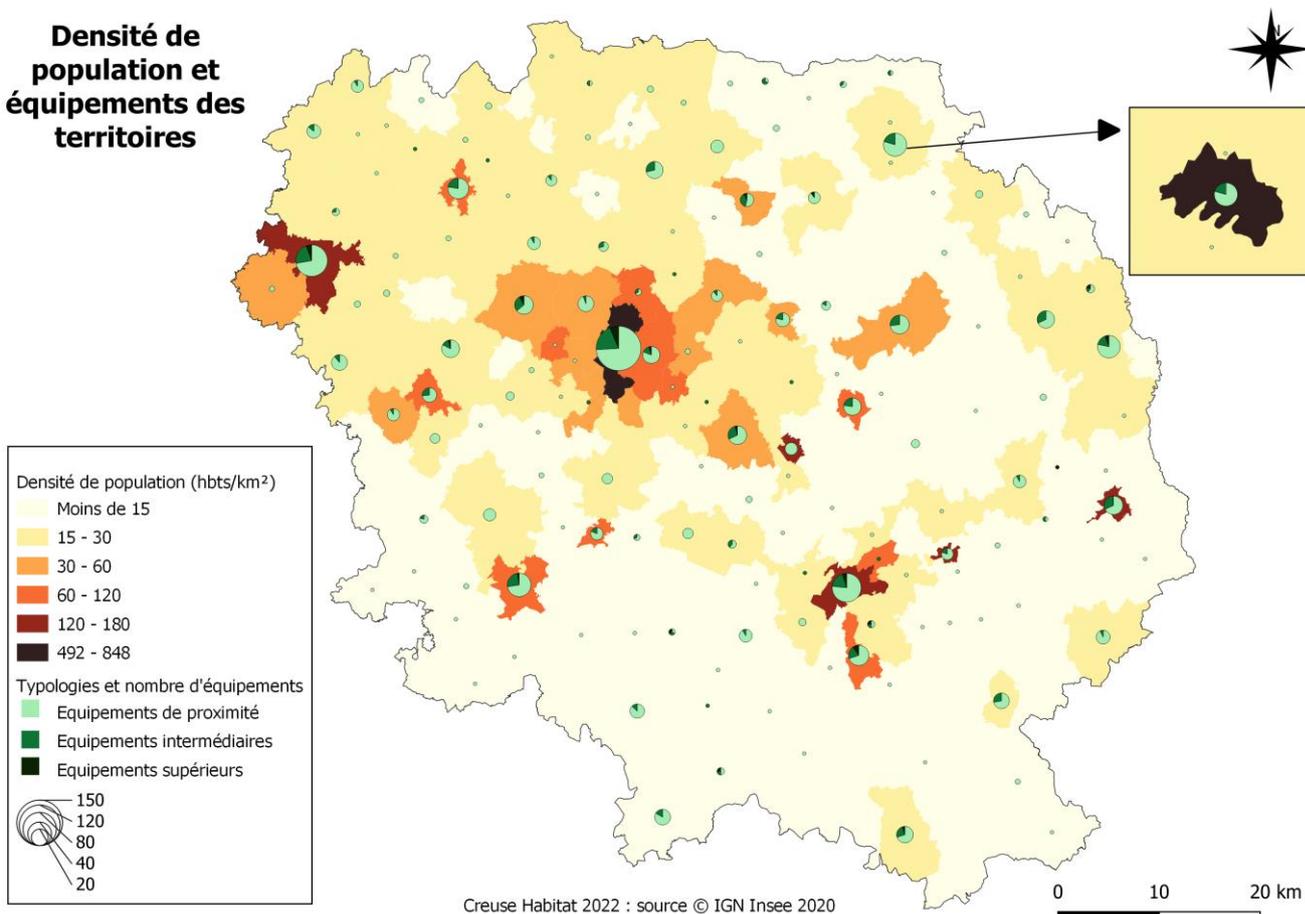
3. Un faible niveau d'équipements des territoires

La répartition des équipements sur le département est mise en lumière par la BPE de l'INSEE (Base Permanente des Équipements). Elle permet de définir l'organisation du territoire en tenant compte de l'accès aux services et aux équipements. Elle distingue 3 gammes d'équipements :

- Gamme de proximité (27 équipements tels que bureau de poste, coiffure, boulangerie, épicerie, école élémentaire, médecin, terrain de sport, etc.).

- Gamme intermédiaire (36 équipements tels que police, banque, vétérinaire, magasins spécialisés, collège, crèche, piscine, etc.).
- Gamme supérieure (47 équipements tels que pôle emploi, lycée, établissements de santé, gare, théâtre, cinéma, musée, hypermarché, etc.).

Densité de population et équipements des territoires



Les équipements de proximité sont peu présents sur l'ensemble du département bien que leur nombre varie fortement en fonction des communes. Toutefois, plus d'un tiers des communes creusoises ne disposent pas d'équipements de proximité. L'Est et le sud du département sont les plus affectés.

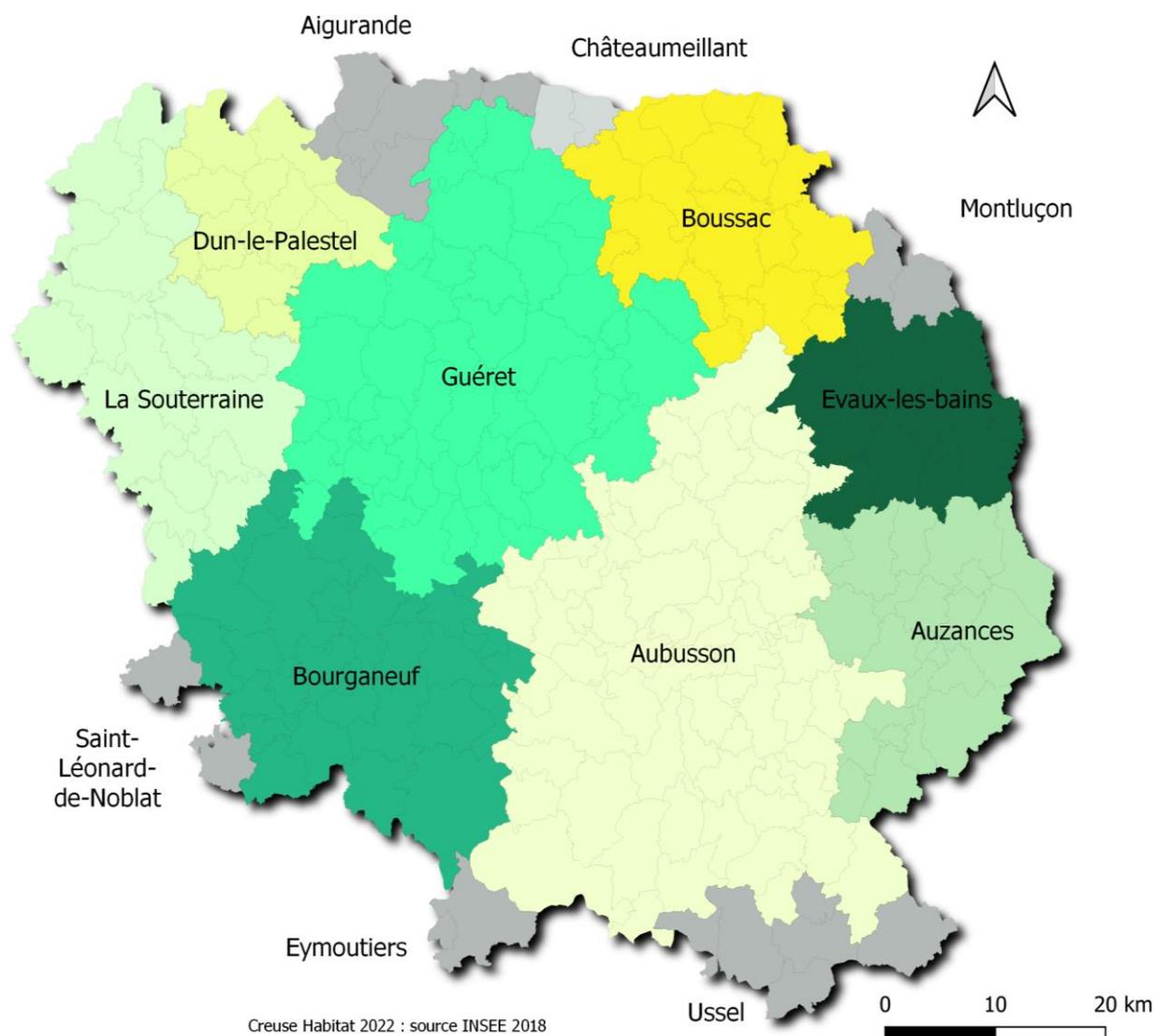
Les équipements intermédiaires sont moins nombreux. On distingue Guéret, les pôles secondaires, les bourgs structurants voire des bourgs relais.

Le département est peu fourni en équipements supérieurs qui sont essentiellement centrés dans les principaux pôles (départemental et secondaire).

Cette répartition territoriale des équipements reflète bien la multipolarité du département comme évoqué précédemment.

Ces équipements structurent les niveaux de centralité et morcellent les bassins de vie. Le département est ainsi organisé en 8 bassins de vie. Certaines communes sont rattachées à des bassins de vie situés dans les départements limitrophes du fait de l'affluence exercée par les équipements et services d'autres espaces urbains, notamment Montluçon.

Les bassins de vie



A travers cette carte, on peut constater que le faible niveau d'équipements des territoires entraîne des bassins de vie assez étendus. D'ailleurs, l'étude de « Centralité » réalisée par l'INRAE-CESAER en partenariat avec l'ANCT en 2019, dont nous avons fait référence précédemment, a servi de référence à la mise en place du dispositif « Petites Villes de Demain » (PVD). Ce dispositif vise à améliorer la qualité de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et de leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités, pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat jusqu'à 2026. Il existe plus de 1600 communes PVD en France dont 22 présentes sur le territoire creusois.

La carte suivante témoigne de leur potentiel dans la reconfiguration territoriale, la redynamisation et l'attractivité de ces territoires.

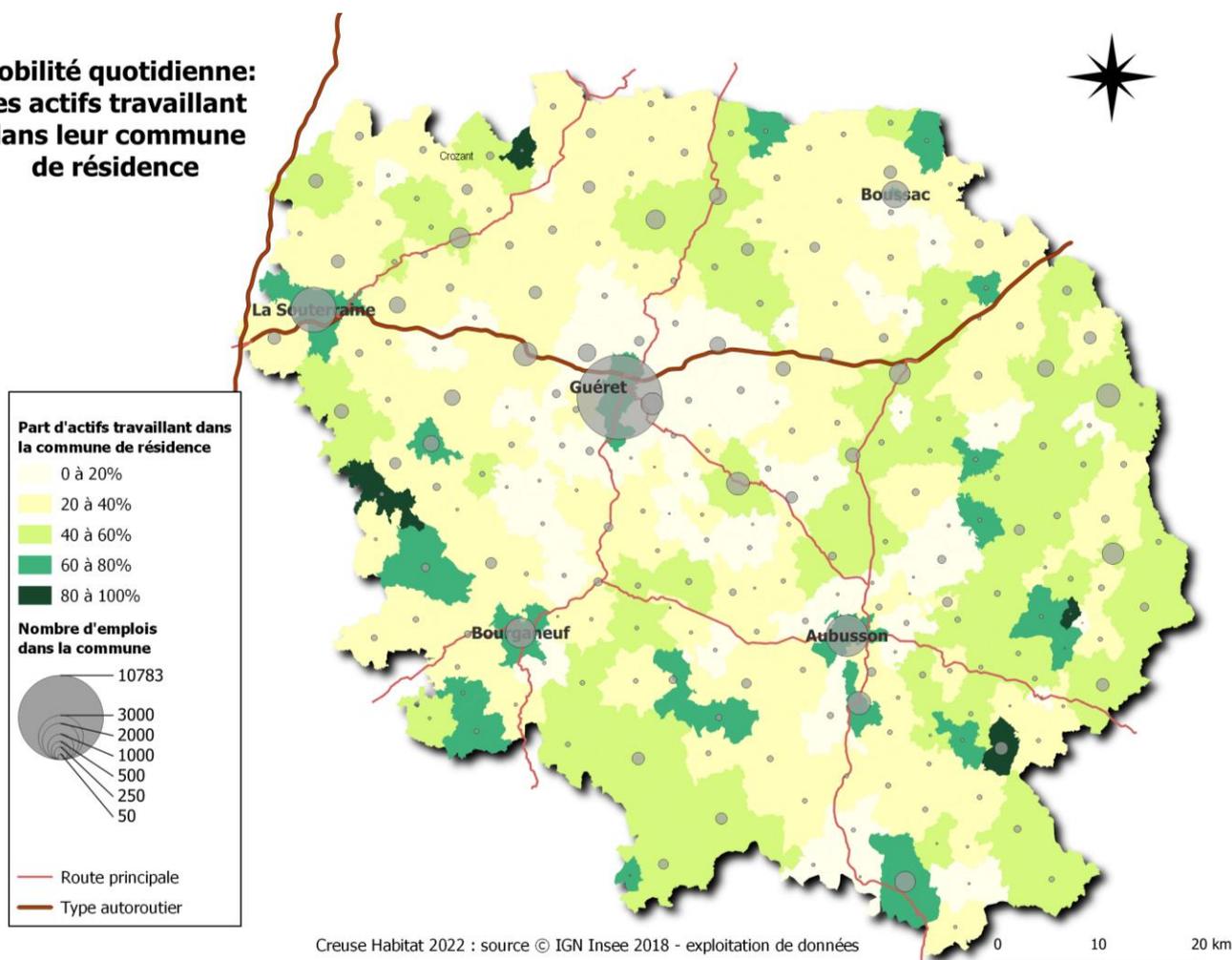


4. Des migrations pendulaires en direction des principaux pôles d'emplois

Les migrations pendulaires (aussi appelées navettes ou migrations journalières) désignent les déplacements quotidiens des actifs ayant un emploi, de leur domicile à leur lieu de travail et inversement.

La Creuse est un territoire de faible densité, parsemé de pôles et de bourgs. Cette situation oblige à une grande mobilité indépendamment des contraintes qu'elle impose sur les déplacements quotidiens. La carte des actifs travaillant dans leur commune de résidence permet de mettre en lumière l'ampleur des migrations pendulaires sur l'ensemble du département.

Mobilité quotidienne: les actifs travaillant dans leur commune de résidence



Les communes où l'on observe une faible part d'actifs travaillant sur place (moins de 20%), sont celles dites résidentielles, fortement contraintes aux déplacements domicile-travail. Ces communes sont situées essentiellement à proximité des grands pôles du département où le nombre d'emplois est le plus important (Guéret, Aubusson et Bourgneuf). Au travers de la carte, on dénote l'importance des axes de communication dans le choix résidentiel de ces actifs. En sachant que la très grande majorité des déplacements en Creuse se fait par le biais de la voiture.

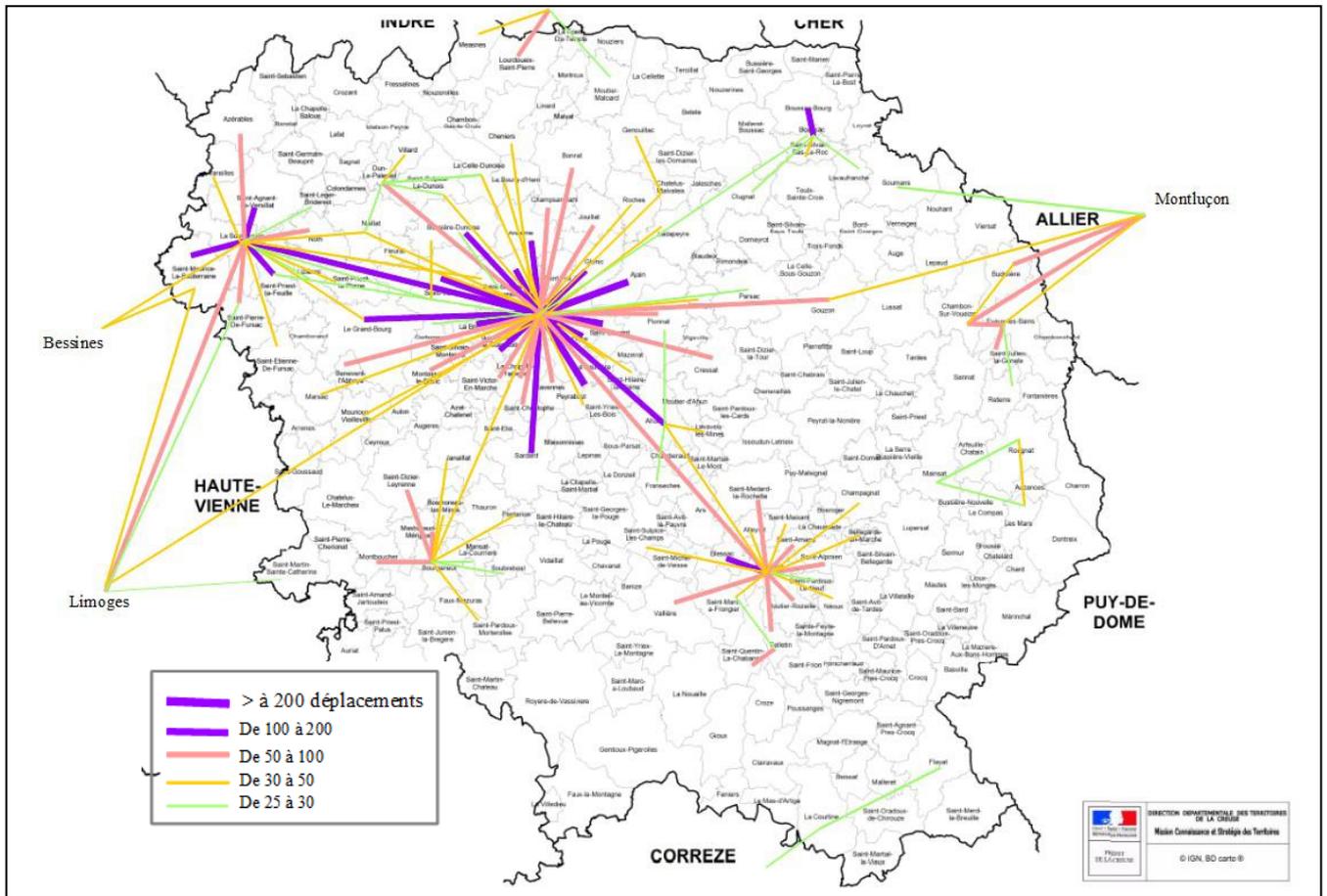
A l'opposé, les parts élevées d'actifs travaillant dans la même commune de résidence sont situées :

- dans les grands pôles ou bourgs disposant d'emplois en nombre important et de nature multiple
- dans des communes où le nombre d'emplois n'est pas très important, ni très varié : Brousse (15 emplois), Arrènes (34 emplois), Nouzerolles (40 emplois), Crocq (114 emplois)

La carte ci-dessous résume les principaux déplacements quotidiens domicile-travail à l'échelle du département. Guéret, pôle départemental, centralise une grande partie des activités et donc

est la destination principale. Les pôles secondaires La Souterraine, Aubusson et Bourgneuf concentrent le reste des navettes.

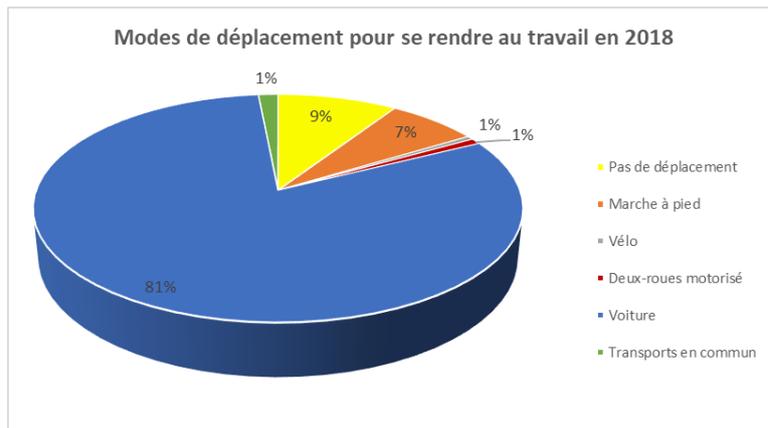
Les principaux déplacements quotidiens



Source : INSEE 2018

5. Accessibilité et transport

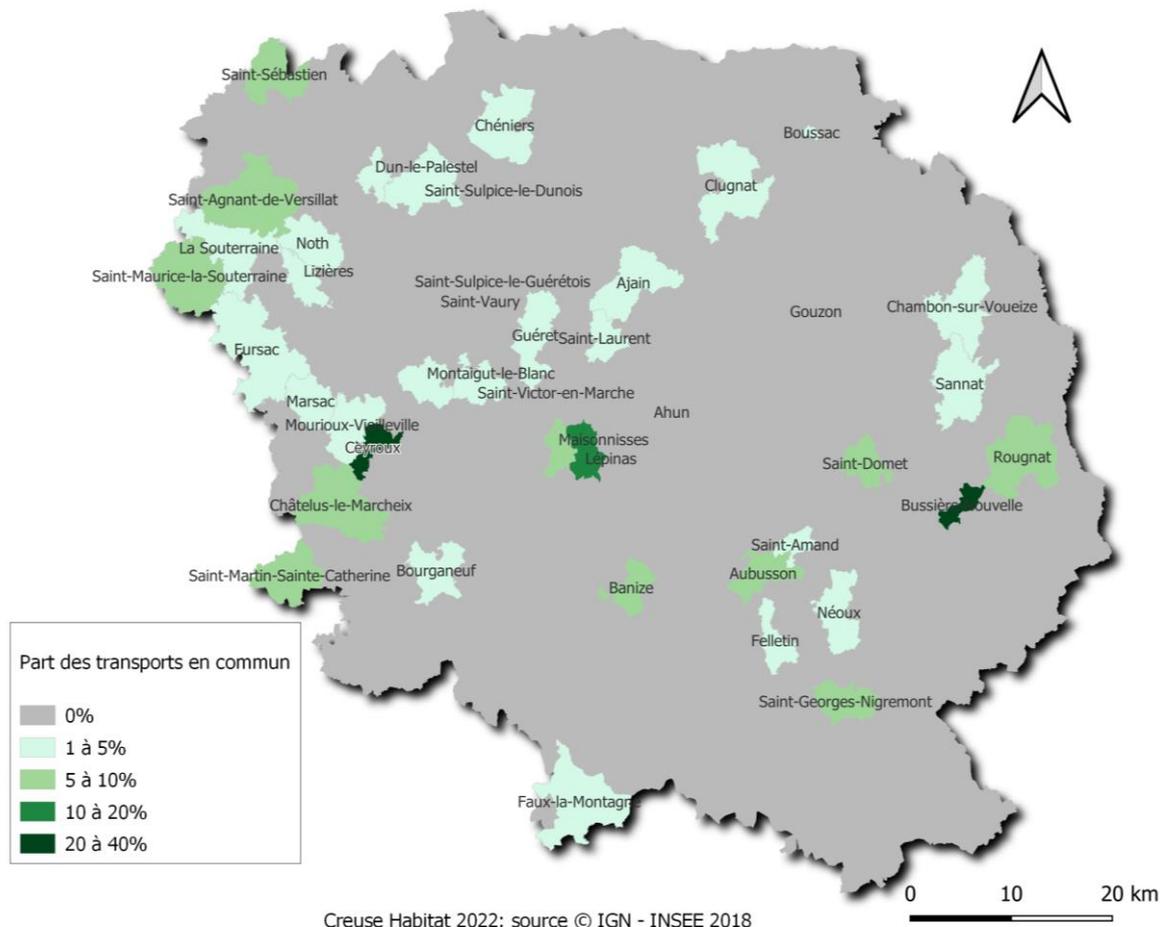
La problématique des transports et déplacements est indissociable de celle de la localisation des ménages et de leur lieu d'emploi. L'éloignement du lieu de travail génère de ce fait un allongement des distances entre lieu de résidence et lieu de travail et une augmentation des déplacements qu'ils soient routiers ou ferroviaires. En Creuse, le temps moyen de déplacement entre ces deux lieux est en moyenne de 20mn (avec une médiane de 22mn en France). Dans le département, l'essentiel des déplacements se fait en voiture comme le montre le graphique ci-dessous.



Source : INSEE 2018

Ainsi, 81% des creusois utilisent leurs voitures pour effectuer les trajets quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Cette situation est à mettre en relation avec le caractère rural du département et un réseau de transport en commun qui n'est pas très dense. Ce dernier n'est utilisé que par 1% des actifs dans les navettes quotidiennes. L'utilisation des transports en commun est essentiellement pratiquée dans les communes situées dans les grands pôles : Guéret, La Souterraine, Aubusson, Bourgneuf et autour de ceux-ci. Quelques communes plus éloignées sont également concernées, notamment Faux-La-Montagne, Bussière-Nouvelle, Rognat, Chambon sur Voueize,... (voir carte ci-dessous).

Mobilité quotidienne: la part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail en 2018



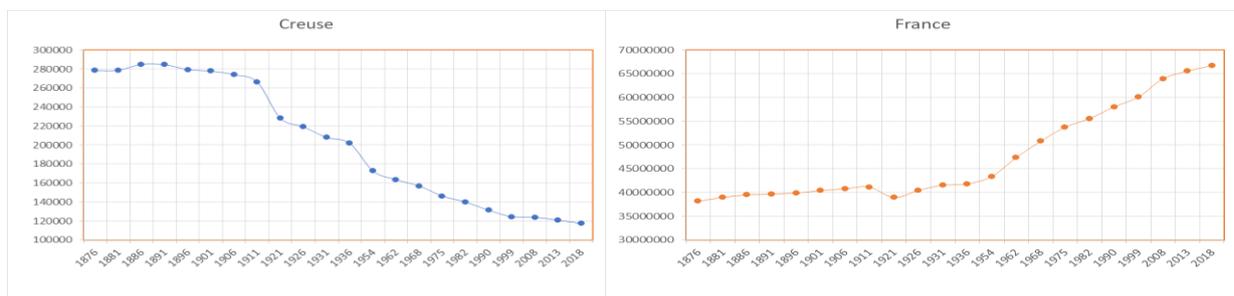
II. POPULATION ET DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

La Creuse accueille 2% des habitants de la Région Nouvelle Aquitaine, soit 117 503 habitants en 2018, sur une population totale d'environ 6 000 000 d'habitants. Elle est de ce fait, le département le moins peuplé de la Région.

1. Une décroissance continue

Cette position de la Creuse est le résultat d'une croissance négative de sa population depuis plus d'un siècle.

Croissance démographique en Creuse

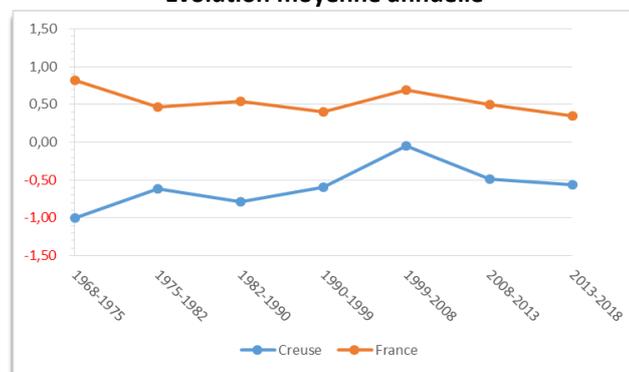


Source : INSEE 2018

En effet, entre 1886 et 2018, le département a perdu plus de 160 000 habitants. Ainsi, depuis plusieurs décennies, nous assistons à une évolution moyenne annuelle négative, hormis la période 1999-2006. Ce regain de croissance serait à mettre au profit des effets de la politique d'accueil entreprise par l'ancienne Région « Limousin », tandis que d'autres acteurs y verraient l'impact d'un réajustement appliqué en 2006 relativement à une sous-estimation du recensement de 1999.

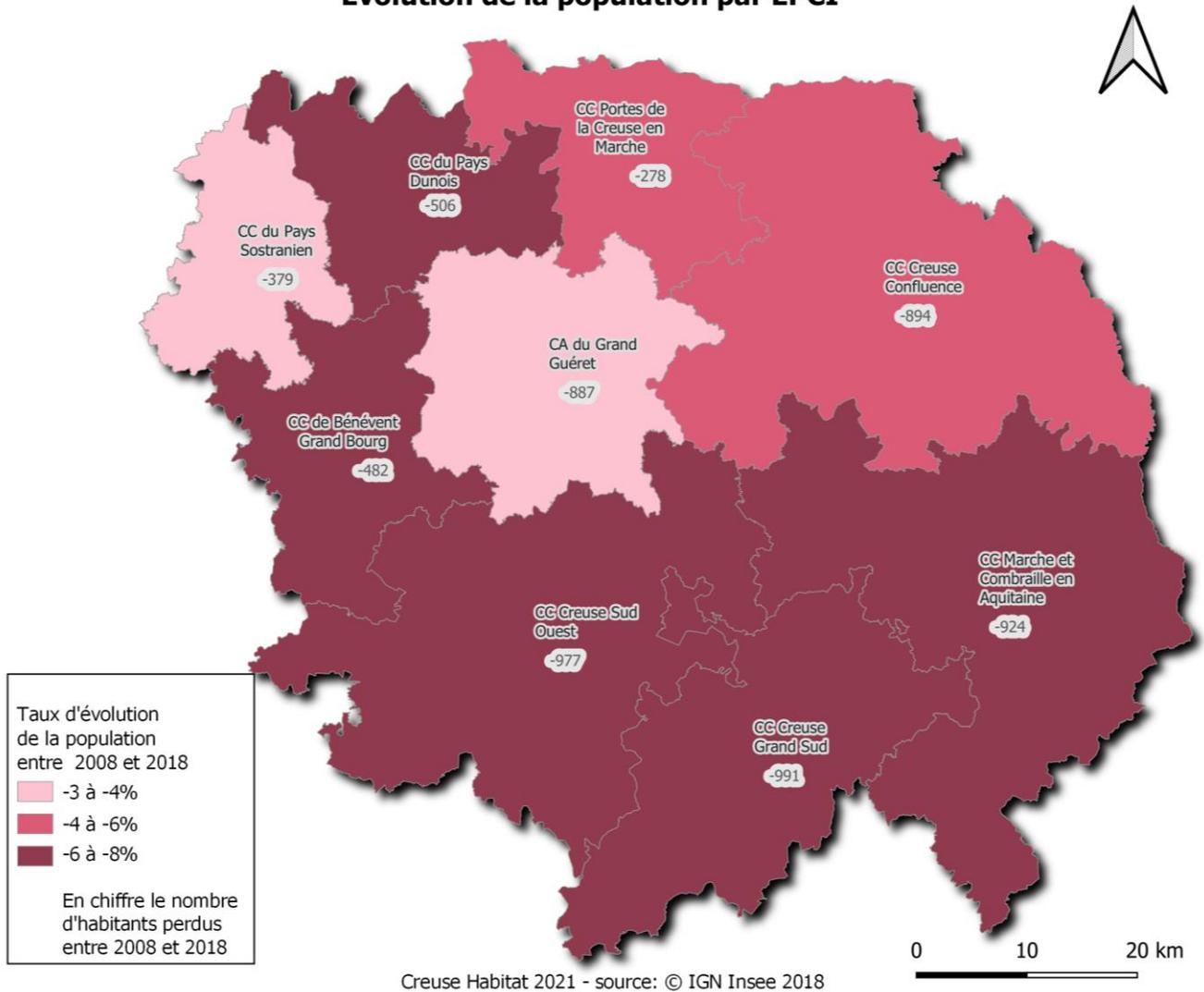
De toute évidence, ce pic de croissance n'a pas réellement infléchi la courbe générale de croissance de la population creusoise.

Évolution moyenne annuelle



Source : INSEE 2018

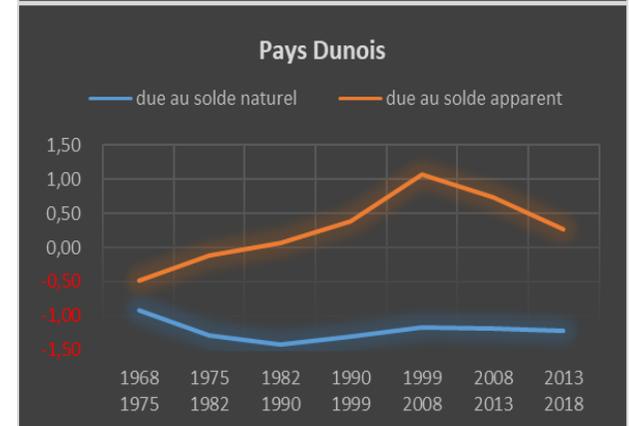
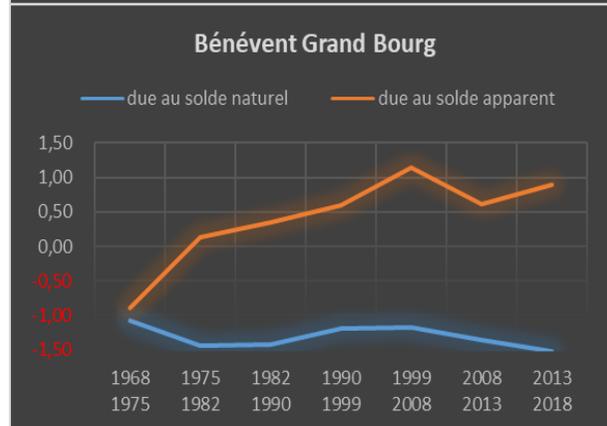
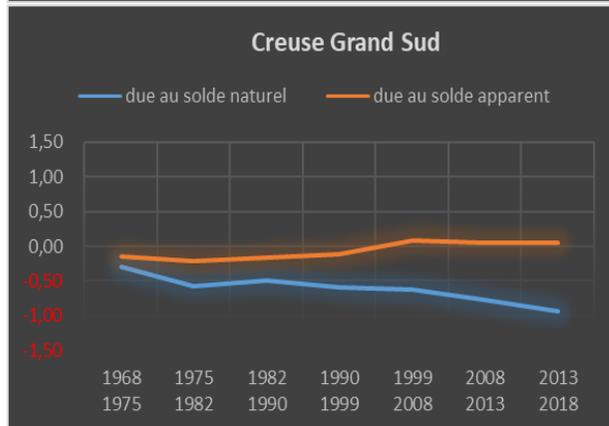
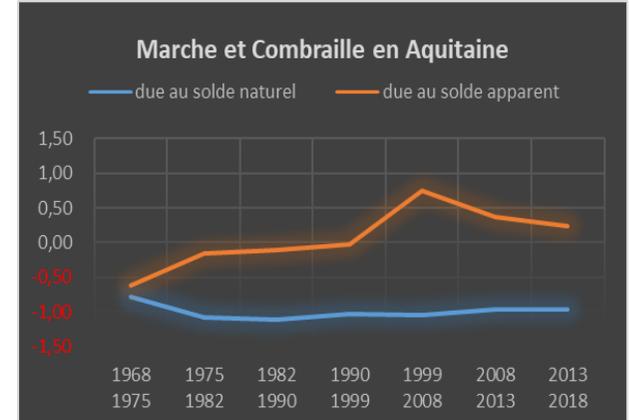
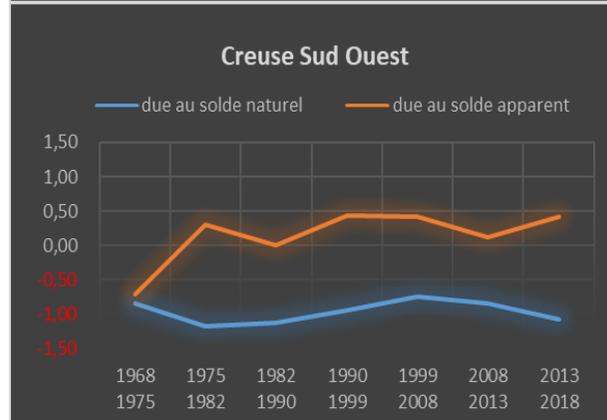
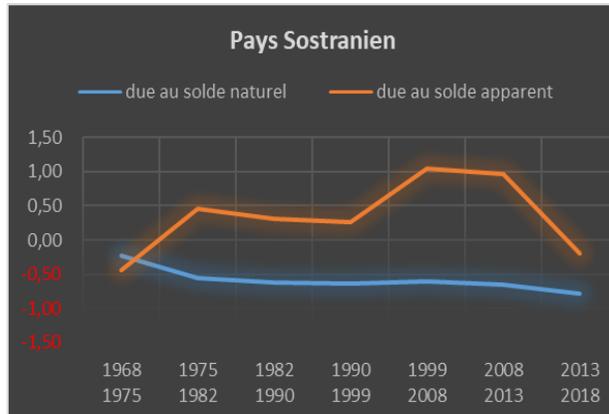
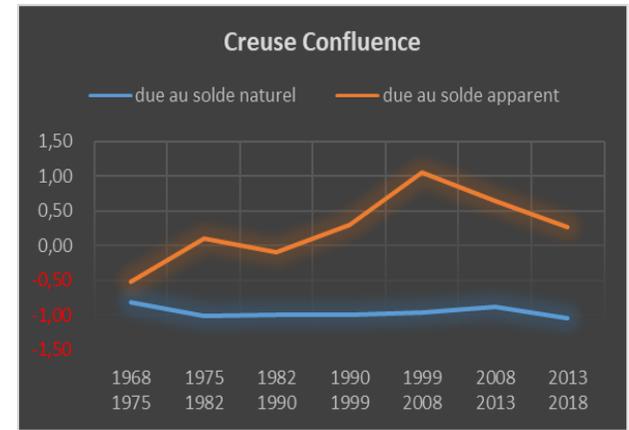
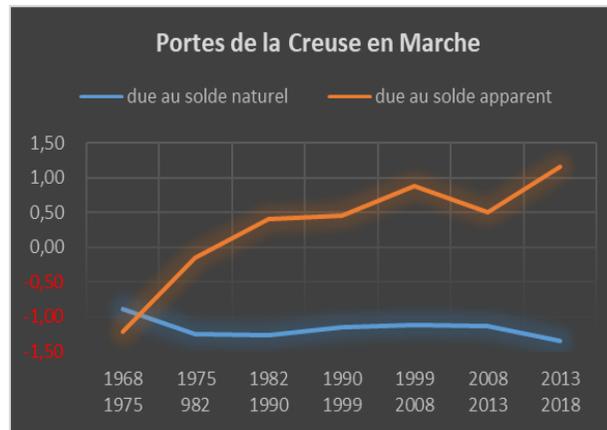
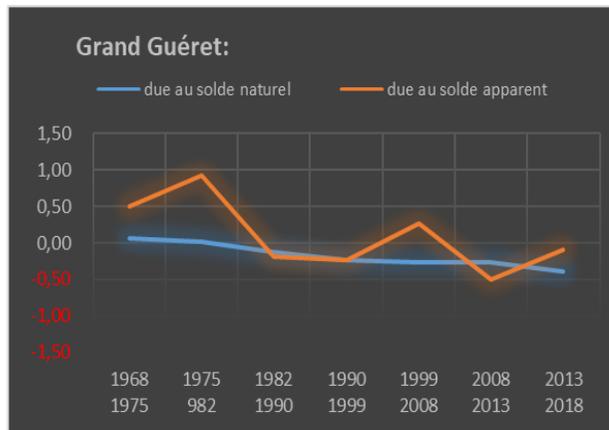
Evolution de la population par EPCI



La décroissance démographique touche tous les EPCI creusois. La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et la Communauté de communes du Pays Sostranien sont les moins affectées par cette diminution de population. Leur solde naturel est moins déficitaire en comparaison aux autres territoires communautaires.

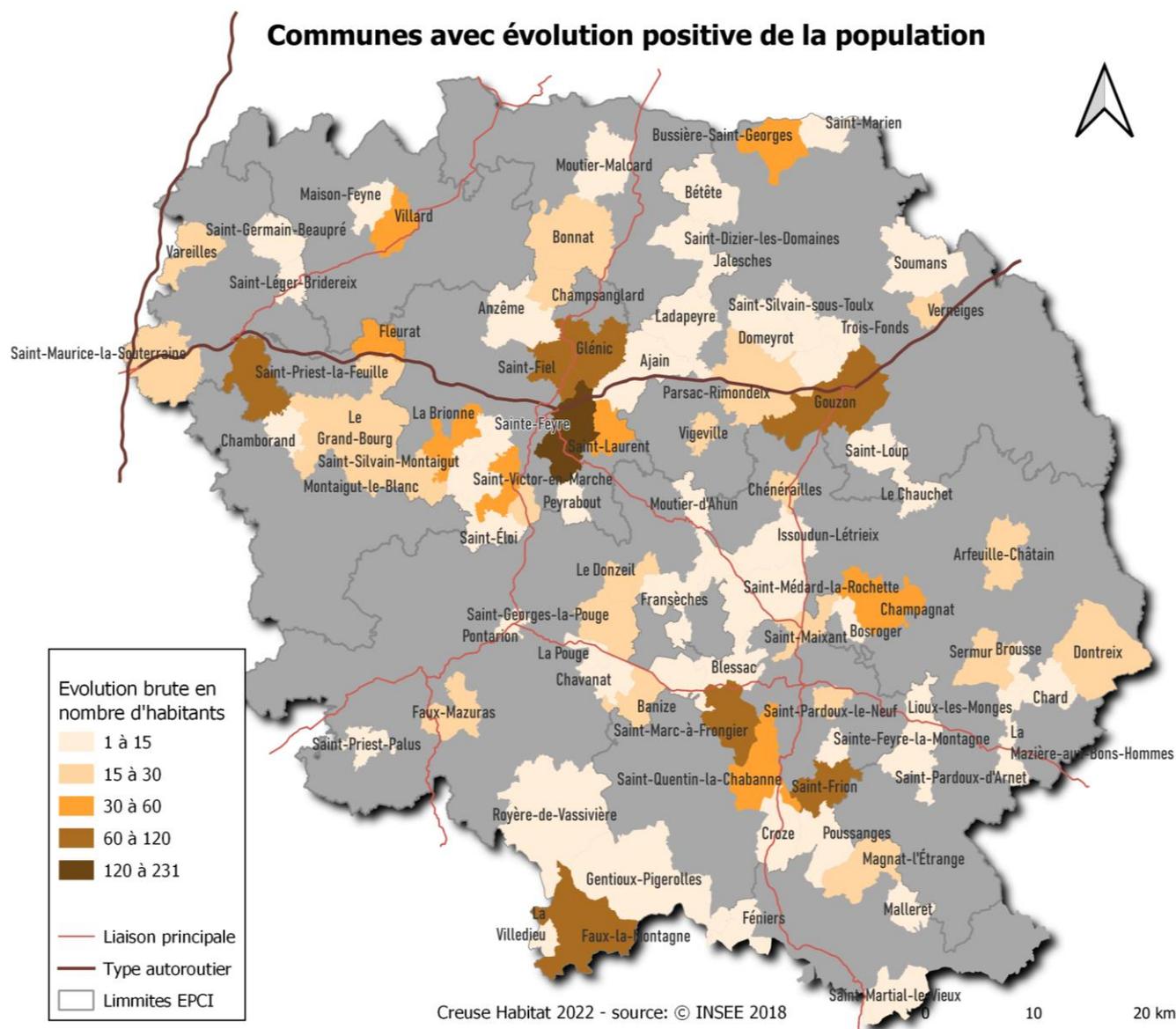
En effet, l'une des caractéristiques de l'évolution démographique en Creuse est qu'elle est largement marquée par un solde naturel négatif depuis plusieurs décennies, lié à diverses raisons dont le vieillissement de la population. De ce fait, l'évolution de la population est davantage alimentée par un solde migratoire positif. Les graphiques suivants mettent en évidence l'importance et la variation des flux migratoires qui contribuent à atténuer la décroissance démographique à l'échelle des territoires communautaires.

Evolution démographique : EPCI



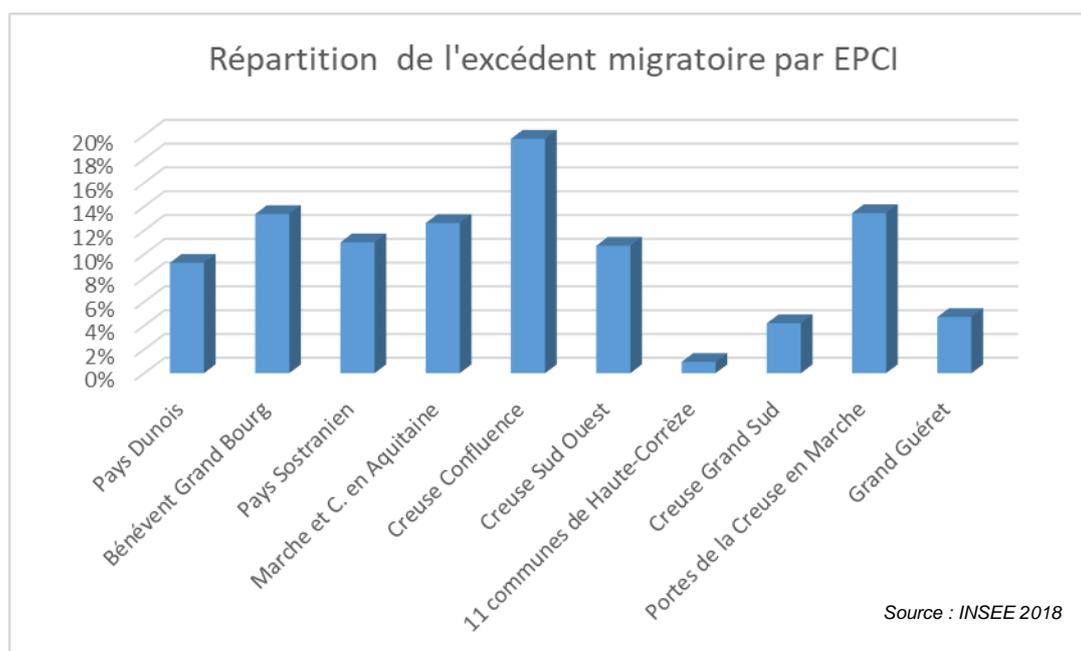
2. Des dynamiques démographiques inégales selon les territoires

La diminution progressive de la population du département revêt des formes différentes et cache certaines disparités au niveau local. En Creuse, 34% des communes ont enregistré une évolution positive de leur population entre 2008 et 2018.



Les 88 communes concernées par cette augmentation du nombre d'habitants sont essentiellement situées le long des principales voies de communication. La commune de Sainte-Feyre est celle qui a gagné le plus d'habitants durant cette période avec un surplus de 231 résidants, profitant ainsi de sa position de « zone périurbaine » vis-à-vis de Guéret. Rapportées au nombre d'habitants par commune, ces évolutions démographiques varient jusqu'à plus de 25% sur certaines communes comme Saint-Frion (+31%), Sermur et Saint-Priest-Palus (+25%). Toutefois, elles sont à relativiser car ce sont des communes très peu peuplées : respectivement 61, 25 et 11 habitants.

A l'opposé, 66% des communes du département sont en déclin démographique. La balance entre solde naturel et solde migratoire reste largement déficitaire malgré l'arrivée de nouvelles populations. En effet, entre 2008 et 2018, le solde migratoire a été positif avec un surplus de 4763 habitants, soit un gain de près de 400 habitants par an dont 20% installés sur le territoire communautaire de Creuse Confluence. Creuse Grand Sud et le Grand Guéret sont les deux territoires sur lesquels le nombre de nouveaux arrivants est à peine supérieur (+5%) à celui des départs vers d'autres départements.

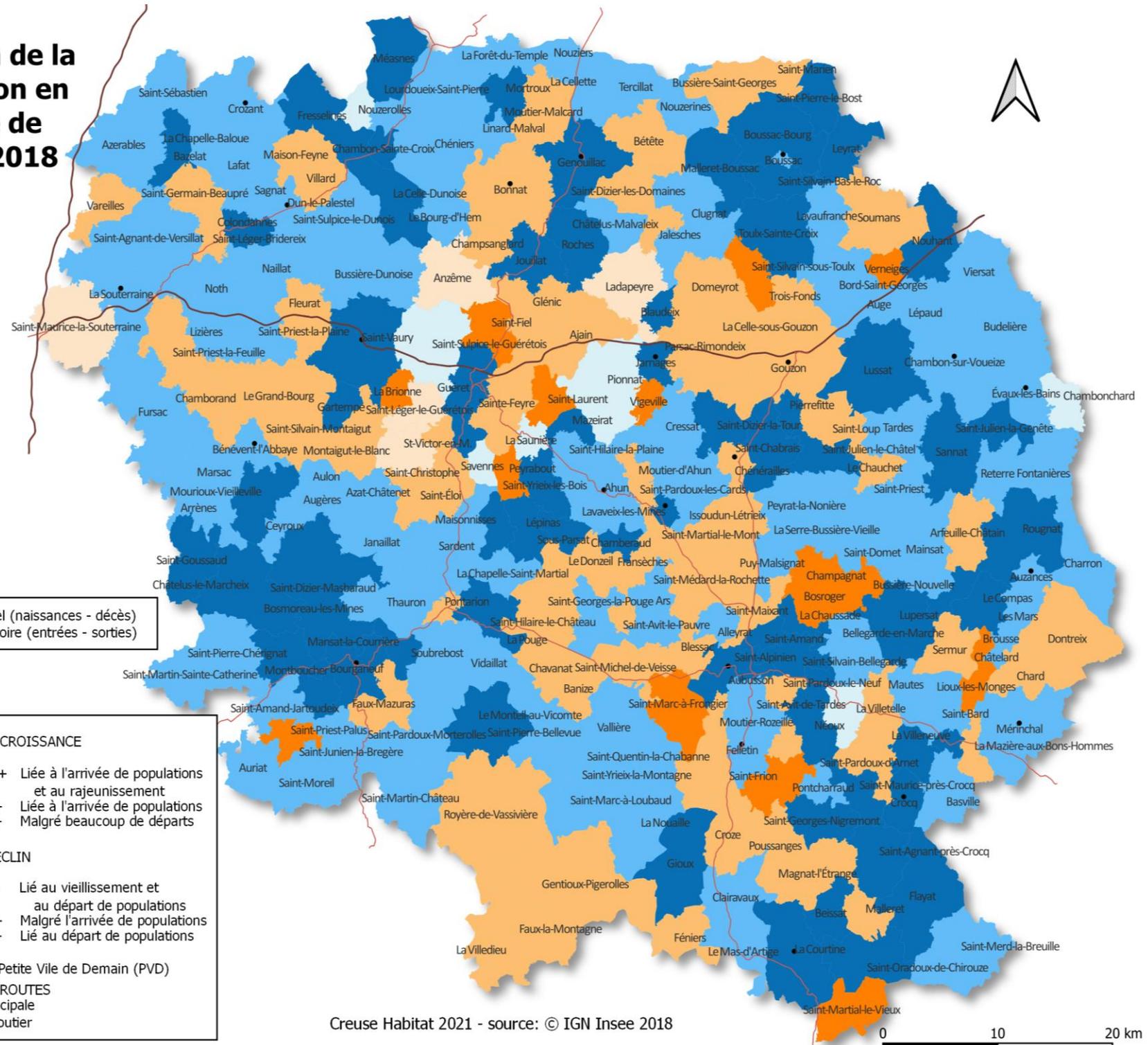


De façon globale, la dynamique démographique du département est portée par le solde migratoire. A défaut d'inverser la tendance, il compense partiellement le non renouvellement de la population locale. Toutefois, avec une contribution d'environ + 0,3 % par an dans la variation annuelle de la population, il reste deux fois inférieur à l'excédent migratoire régional.

Quant au solde naturel, il détient le record d'une participation à hauteur de - 0,8 % à l'évolution de la population du département (contribution la plus importante en France métropolitaine).

La carte suivante met en lumière l'importance et l'impact du déficit naturel sur les dynamiques démographiques locales et départementales.

Evolution de la population en Creuse de 2008 - 2018



SN= Solde Naturel (naissances - décès)
SM= Solde Migratoire (entrées - sorties)

CROISSANCE	
■ SN+ et SM+	Liée à l'arrivée de populations et au rajeunissement
■ SN- et SM+	Liée à l'arrivée de populations
■ SN+ et SM-	Malgré beaucoup de départs

DECLIN	
■ SN- et SM-	Lié au vieillissement et au départ de populations
■ SN- et SM+	Malgré l'arrivée de populations
■ SN+ et SM-	Lié au départ de populations

- Commune Petite Ville de Demain (PVD)

ROUTES

- Liaison principale
- Type autoroutier

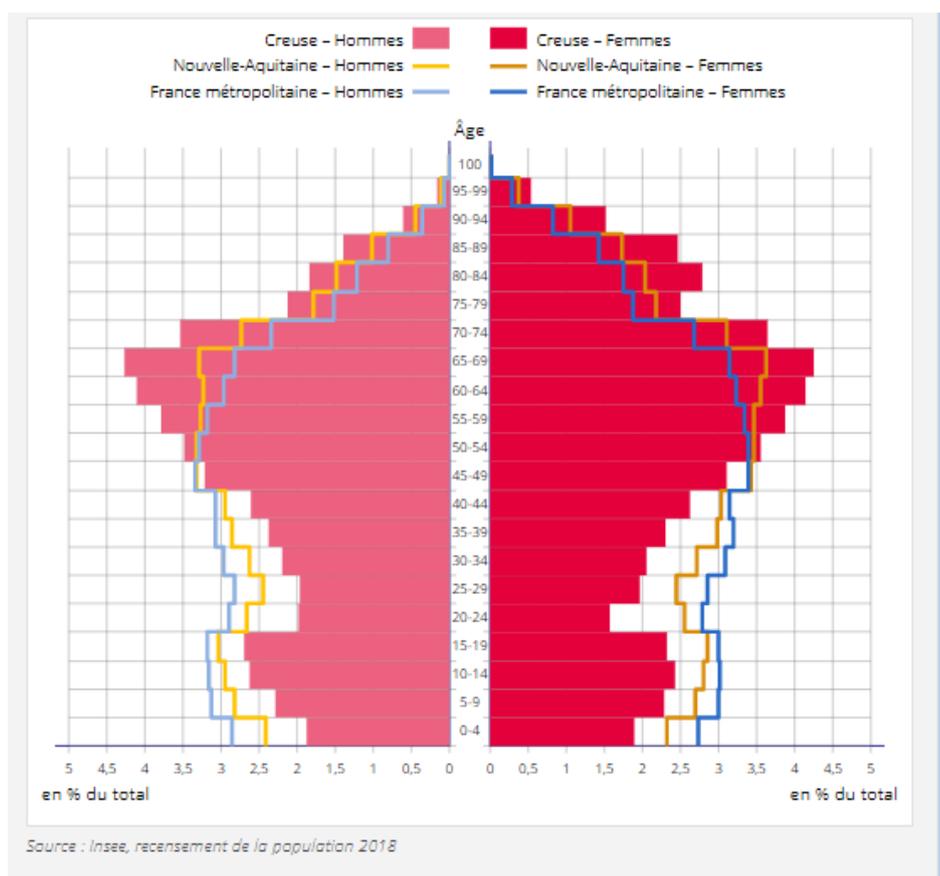
Creuse Habitat 2021 - source: © IGN Insee 2018

0 10 20 km

3. Le vieillissement de la population : une tendance affirmée en Creuse

La population creusoise est la plus âgée de la Région, avec un âge médian de 52 ans, contre 45 ans pour les Néo-Aquitains. Sa pyramide des âges, comparée à celles de la France et de la Région, se distingue par deux points : une sous-représentation des « 0 à 50 ans » et une surreprésentation des « 50 ans et + ». Le contraste est beaucoup plus marquant pour les tranches d'âge « 20 à 50 ans » et « 60 à 75 ans ».

Pyramide des âges de la Creuse



Si le vieillissement de la population correspond à une tendance générale en France, son impact est particulièrement avéré en Creuse. En 2018, 38% des creusois ont plus de 60 ans (contre 26% en France).

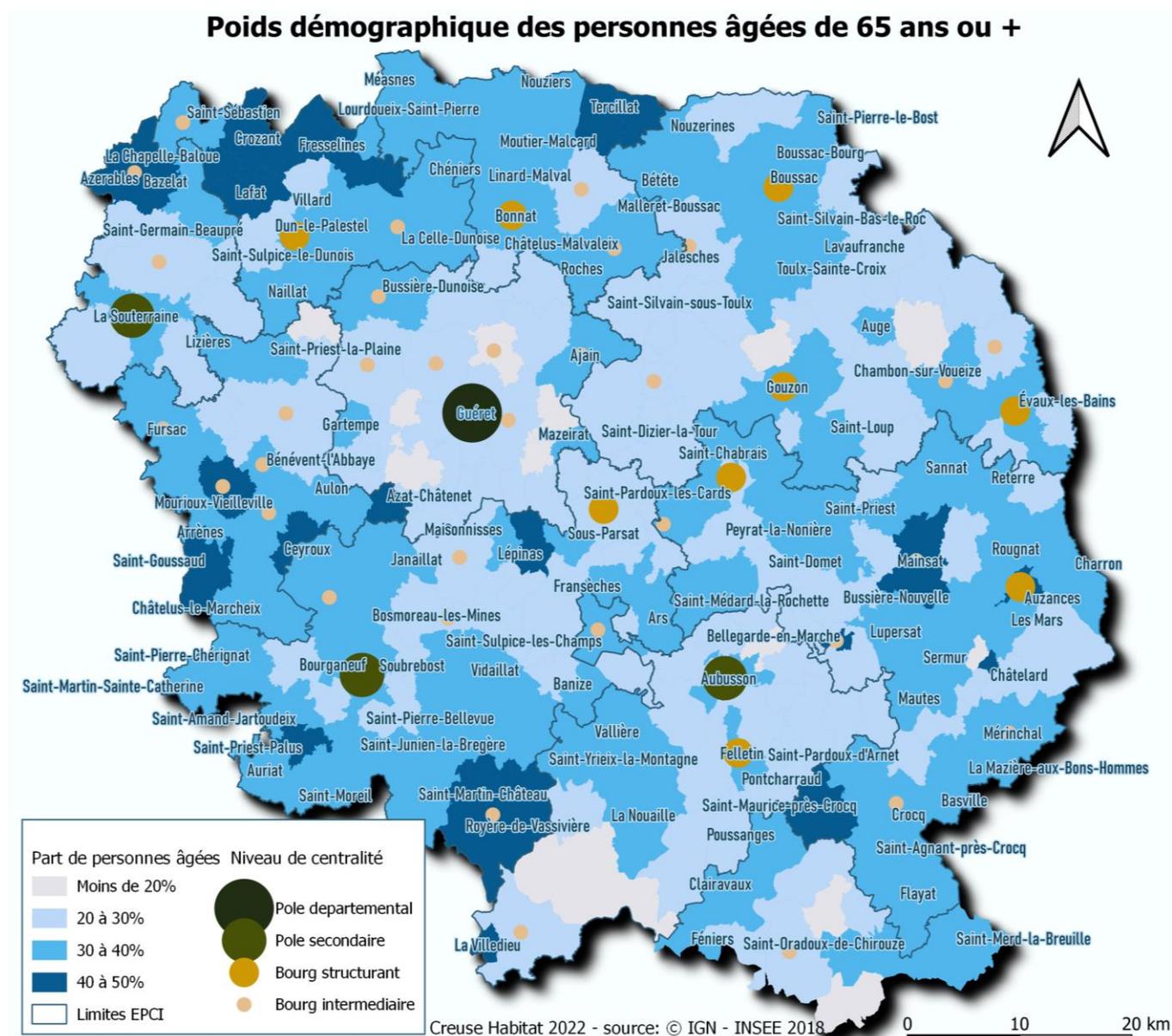
Age	Creuse		France	
	Poids démographique en 2018	Evolution 2008-2018	Poids démographique en 2018	Evolution 2008-2018
0 à 14 ans	13%	-9%	18%	2%
15 à 29 ans	12%	-11%	18%	-3%
30 à 44 ans	14%	-21%	19%	-5%
45 à 59 ans	21%	-9%	20%	2%
60 à 74 ans	23%	23%	17%	30%
75 ans ou plus	15%	-6%	9%	14%

Source : INSEE 2018

A travers ce tableau, on peut constater qu'en Creuse, l'évolution des personnes âgées est moins importante que la moyenne nationale bien que leur poids démographique soit bien au-dessus de la moyenne française. Cette évolution est tout de même constante depuis plusieurs

décennies. Cependant, les catégories plus jeunes se distinguent en Creuse par leur faible part et leur forte diminution.

Les grandes agglomérations et les pôles universitaires les plus proches (Limoges, Clermont-Ferrand, Poitiers...) situés hors du département provoquent le départ des jeunes Creusois, particulièrement ceux motivés par la poursuite d'études supérieures ou leur insertion sur un marché du travail plus vaste. La sous-représentation de ces populations en âge d'avoir des enfants alimente le déficit du solde naturel. Ainsi, la Creuse se retrouve avec les deux extrêmes : une population vieillissante et un déficit de jeunes.



La mise en évidence du poids démographique des personnes âgées de 65 ans ou plus dans la population totale des communes montre que le vieillissement de la population embrasse la plupart des territoires. Si les secteurs ruraux semblent particulièrement concernés, les bourgs structurants ne sont pas épargnés non plus. Les unités urbaines, notamment Guéret et

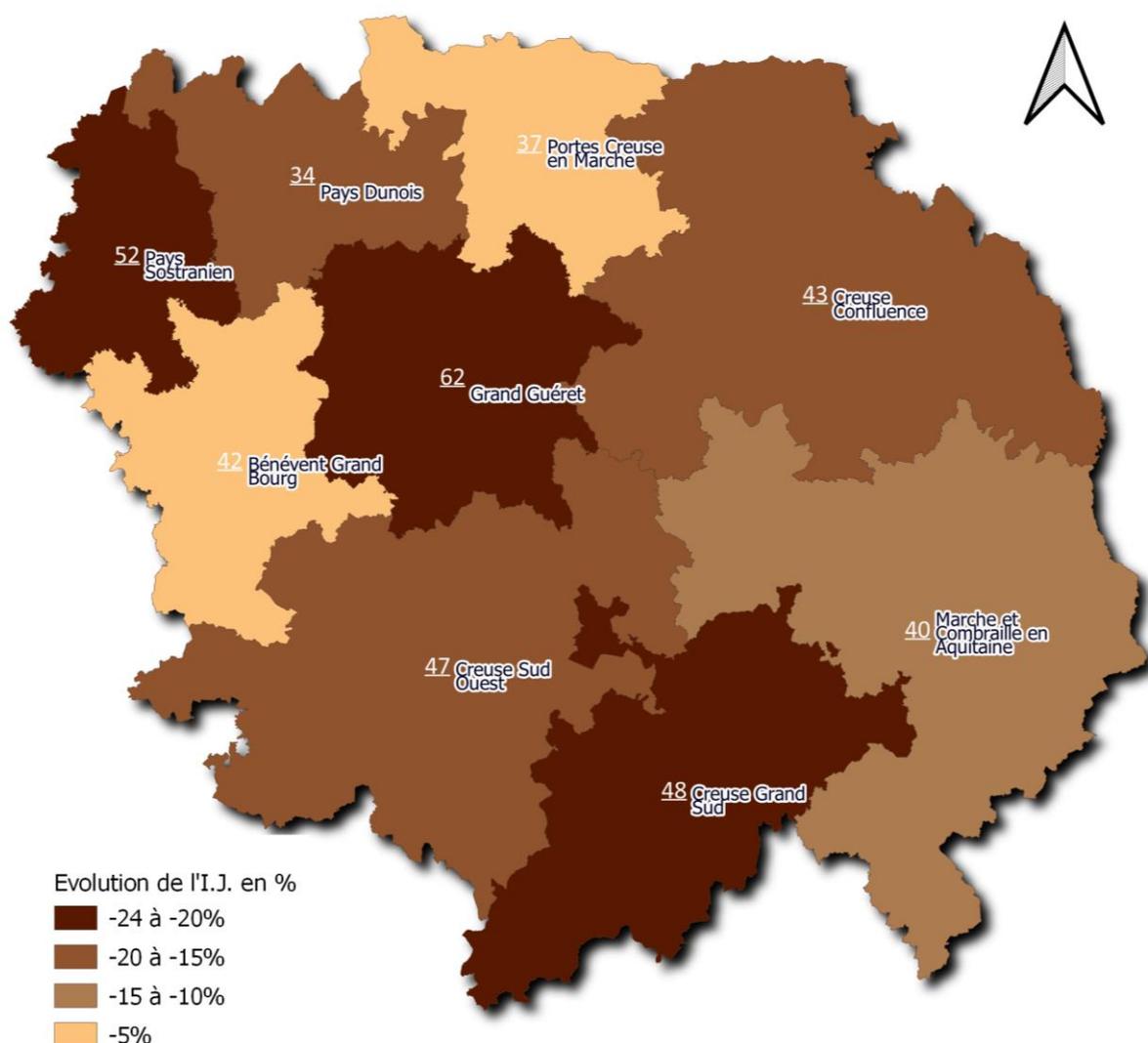
Aubusson, présentent des parts relativement inférieures à la moyenne départementale. D'ailleurs, ce sont dans les EPCI de ces unités urbaines où l'on retrouve les indices de jeunesse les plus élevés.

Indice de Jeunesse (I.J.) : c'est le rapport entre les « moins de 20 ans » et les « 60 ans et plus »

S'il est égal à 100 = il y a proportionnalité entre jeunes et personnes âgées

Plus l'I.J. est élevé, plus le rapport est favorable aux jeunes

L'indice de jeunesse et son évolution au sein des EPCI

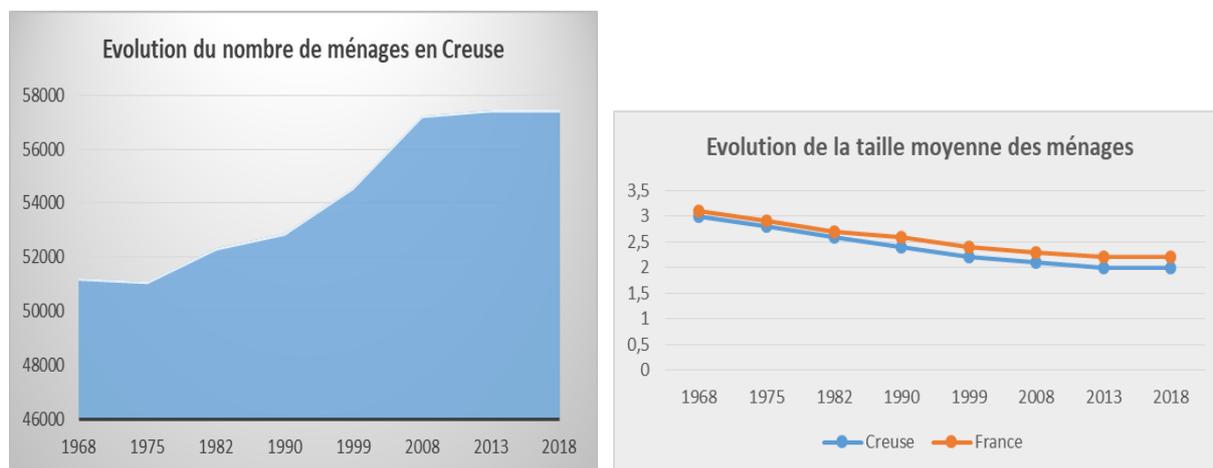


Creuse Habitat 2021 - source: © IGN - Insee 2018

0 10 20 km

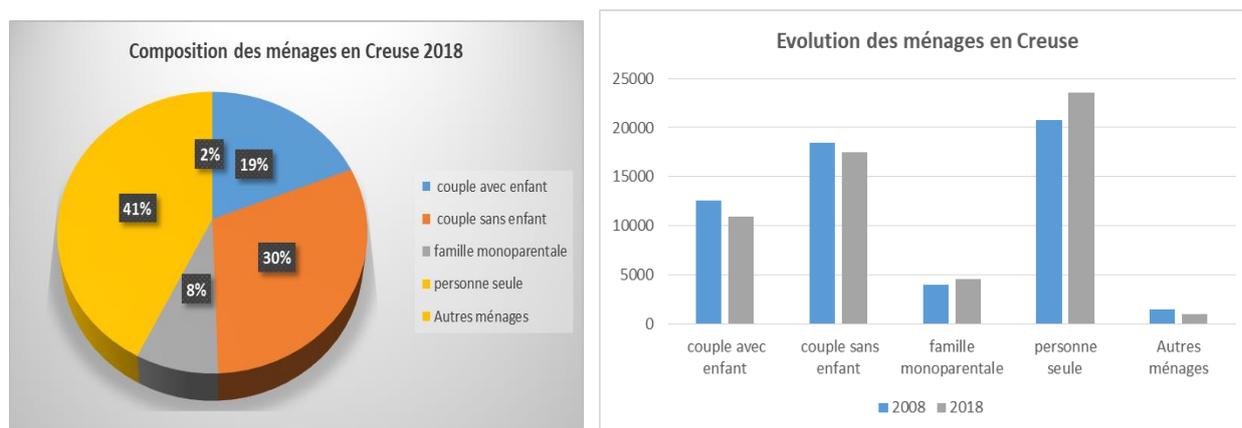
4. Une recomposition de la structure des ménages

En 2018, la Creuse compte près de 57500 ménages. Depuis 40 ans, ce nombre n'a cessé d'augmenter avec une évolution moyenne de 1.7% par an, suivant la tendance nationale qui elle est de 9.2% par an. Depuis 2008, l'évolution est moins importante, aussi bien en France qu'en Creuse.



Source : INSEE 2018

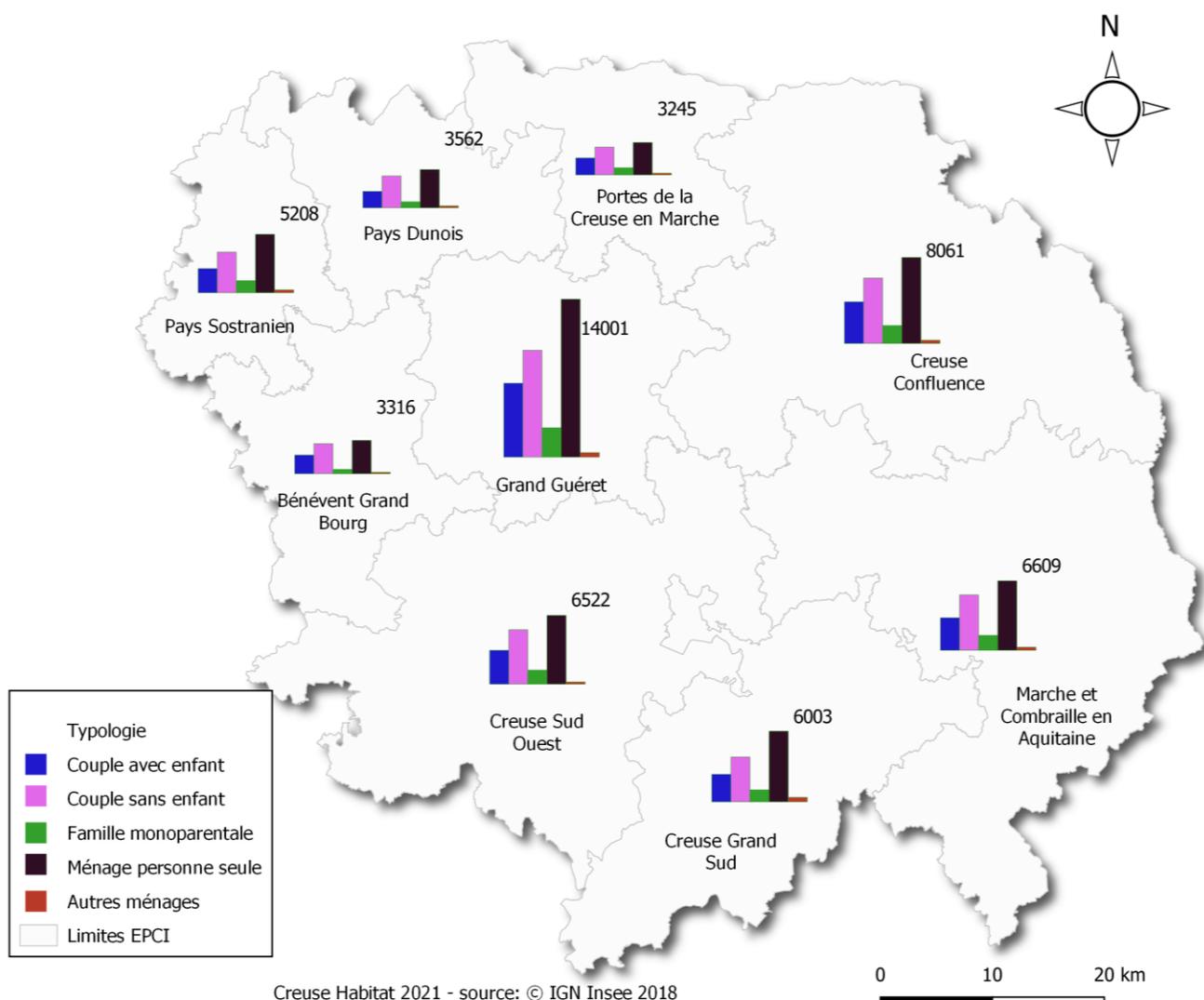
L'évolution du nombre de ménages, plus rapide que celle de la population, est la conséquence du desserement familial et de la diminution de la taille des ménages. Avec le vieillissement de la population, les séparations et les changements des modes de vie, on assiste à une augmentation du nombre de personnes seules (+13% en Creuse et +20% en France), une diminution des couples avec enfants (-13% en Creuse et -3% en France) ainsi qu'un accroissement des familles monoparentales (+15% en Creuse et +22% en France).



Source : INSEE 2018

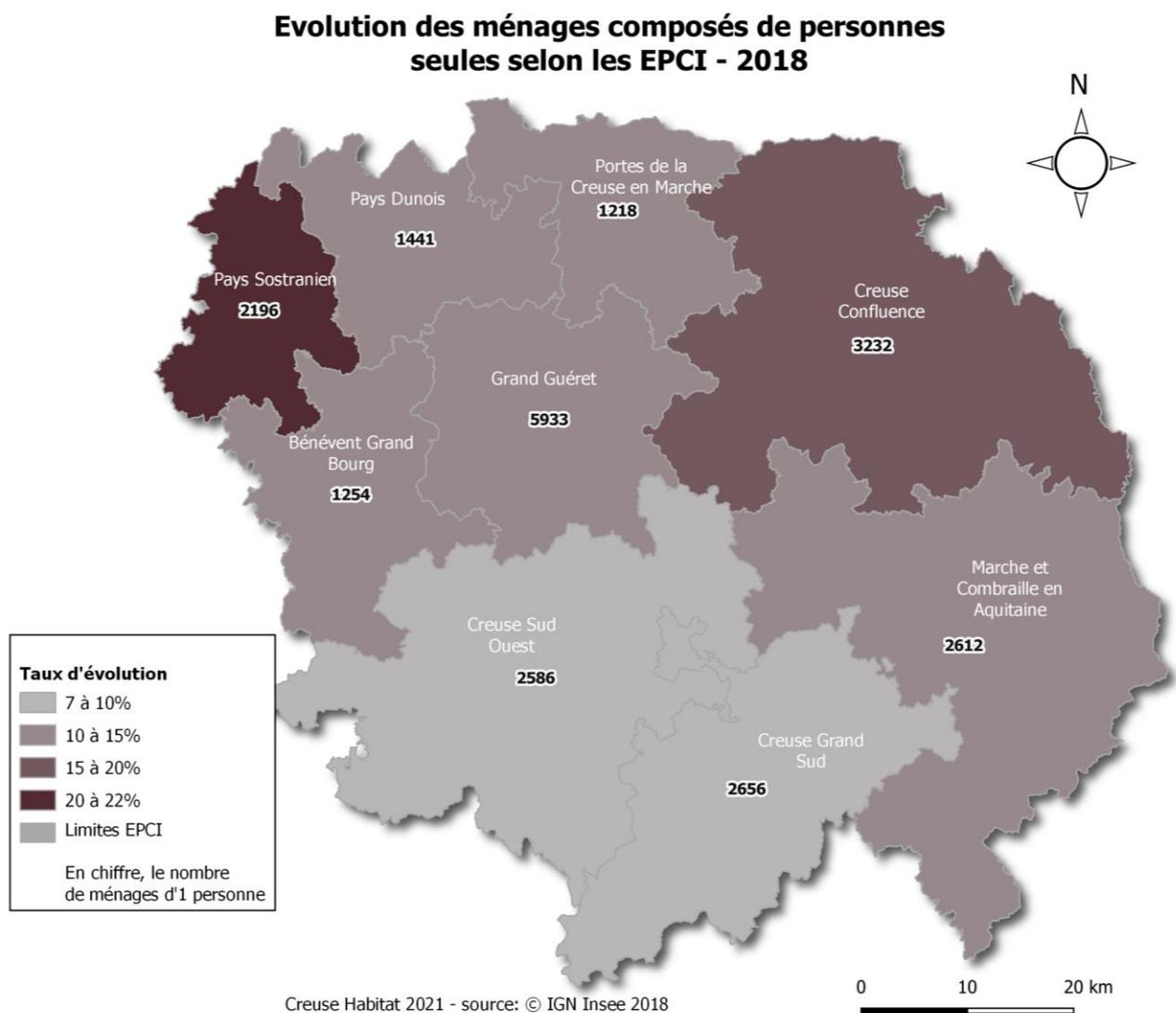
La composition et l'évolution de la structure des ménages engendrent nécessairement de nouveaux besoins en logement et interroge sur l'adaptation de l'offre ainsi que sur les typologies de logements à développer, d'autant qu'elles ne sont pas très homogènes selon les territoires.

Typologie des ménages selon les EPCI en 2018



La prépondérance des personnes seules est constatée dans tous les EPCI. Elle est liée à diverses raisons dont essentiellement le vieillissement de la population et la décohabitation.

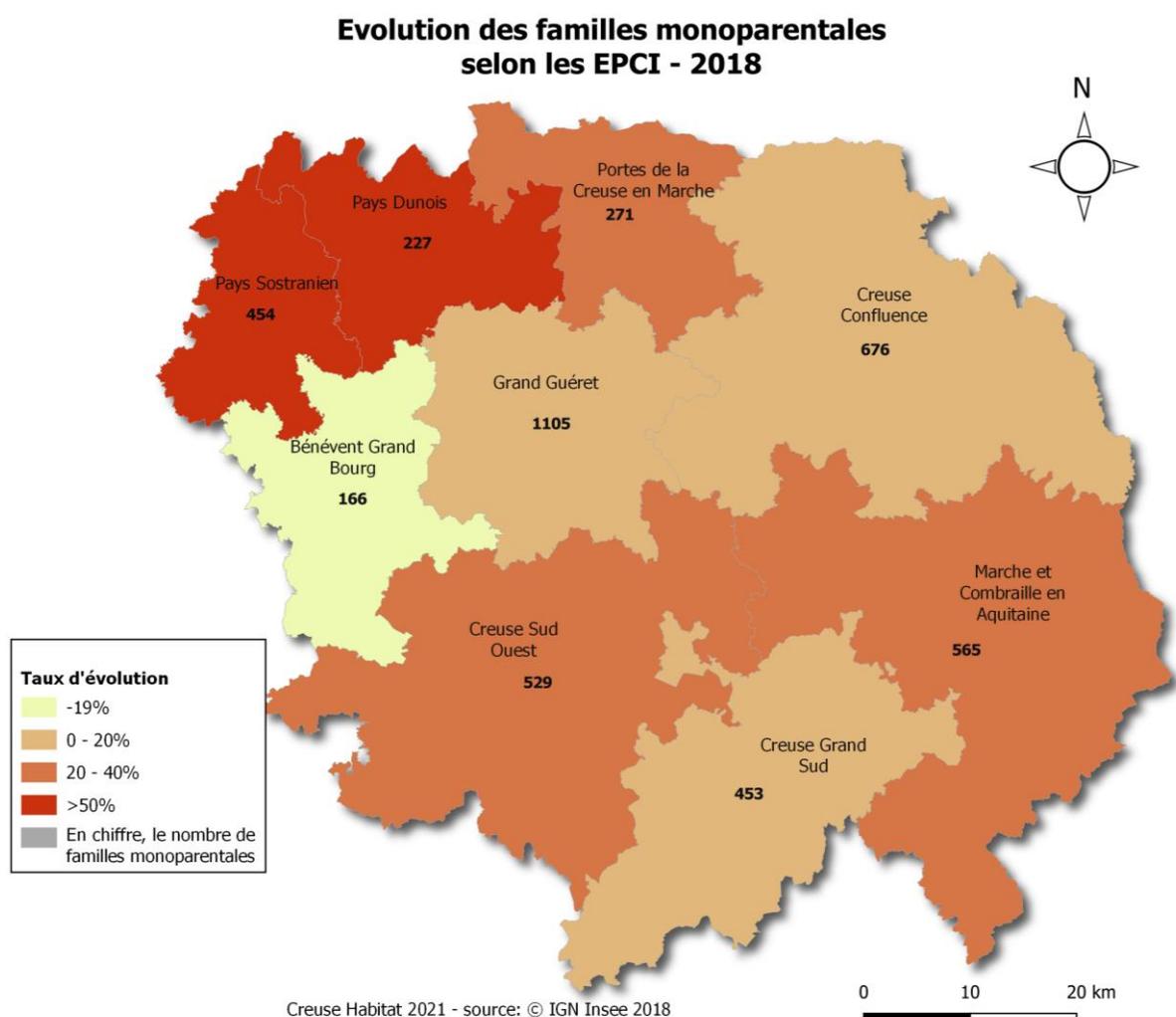
Leur nombre est plus important dans les unités urbaines de Guéret, La Souterraine, Aubusson et Bourgneuf, lié à la présence des jeunes « de 19 à 24 ans » sur ces territoires. Cependant leur évolution est beaucoup plus prégnante au Pays Sostranien et à Creuse Confluence (+20% entre 2008 et 2018).



Les couples avec enfants, bien que peu nombreux, sont présents dans les communes ayant enregistré une évolution positive de leur croissance démographique et dans celles situées

généralement le long des principaux axes de communication, notamment la N145 : Sainte-Feyre, Saint-Fiel, Gouzon, Saint-Maurice-La-Souterraine,...

Les familles monoparentales sont en nette évolution. Hormis sur l'EPCI de Bénévnt Grand Bourg où la dynamique est négative (-19%), on assiste à une évolution allant jusqu'à plus de 50% au Pays Sostranien et dans le Pays Dunois.



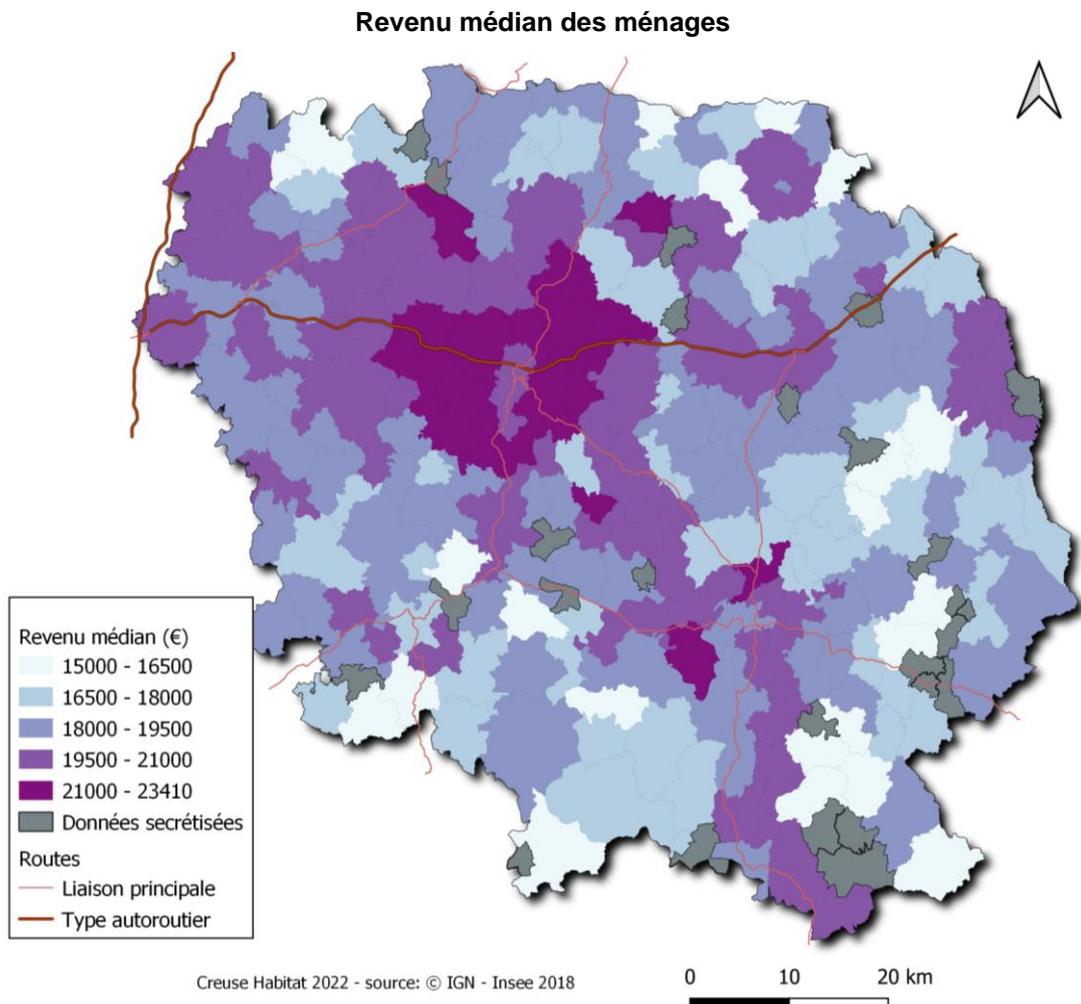
Véritable département rural, la population de la Creuse n'a cessé de diminuer depuis plusieurs décennies. La typologie de la population est empreinte des caractéristiques du territoire : faible part de jeunes, population vieillissante... La dynamique démographique observée semble se poursuivre et l'INSEE table sur une continuité de la décroissance en 2022 avec une estimation à 113 711 habitants soit une croissance de -3% par rapport à 2018.

III. SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE

1. Un revenu médian plutôt faible avec des disparités géographiques

Précisons d'abord que le revenu médian correspond à la valeur selon laquelle, sur une zone géographique donnée, 50 % des revenus sont inférieurs à cette valeur et 50% y sont supérieurs. Par opposition à la moyenne, elle a plus de sens au niveau collectif pour déterminer le niveau de richesse de la base de la population du fait qu'elle ne prend pas en considération les disparités importantes de valeurs. Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie" et disponible depuis 2012, permet d'estimer de façon plus précise les ressources dont disposent réellement les ménages, après déduction des impôts et versement des prestations sociales. Comparativement au revenu déclaré, le revenu disponible réduit les écarts entre les plus modestes et les plus aisés par les effets de redistribution.

En France, le revenu médian est de 21 490 euros en 2018. Sur le département de la Creuse, il est de 19 380 euros. Il est le 5^{ème} plus bas revenu en France métropolitaine, mais également le plus bas de la Région Nouvelle Aquitaine. Comme ailleurs en France, il a évolué de 12% entre 2012 et 2018. A l'échelle des communes, ce revenu médian est très variable.

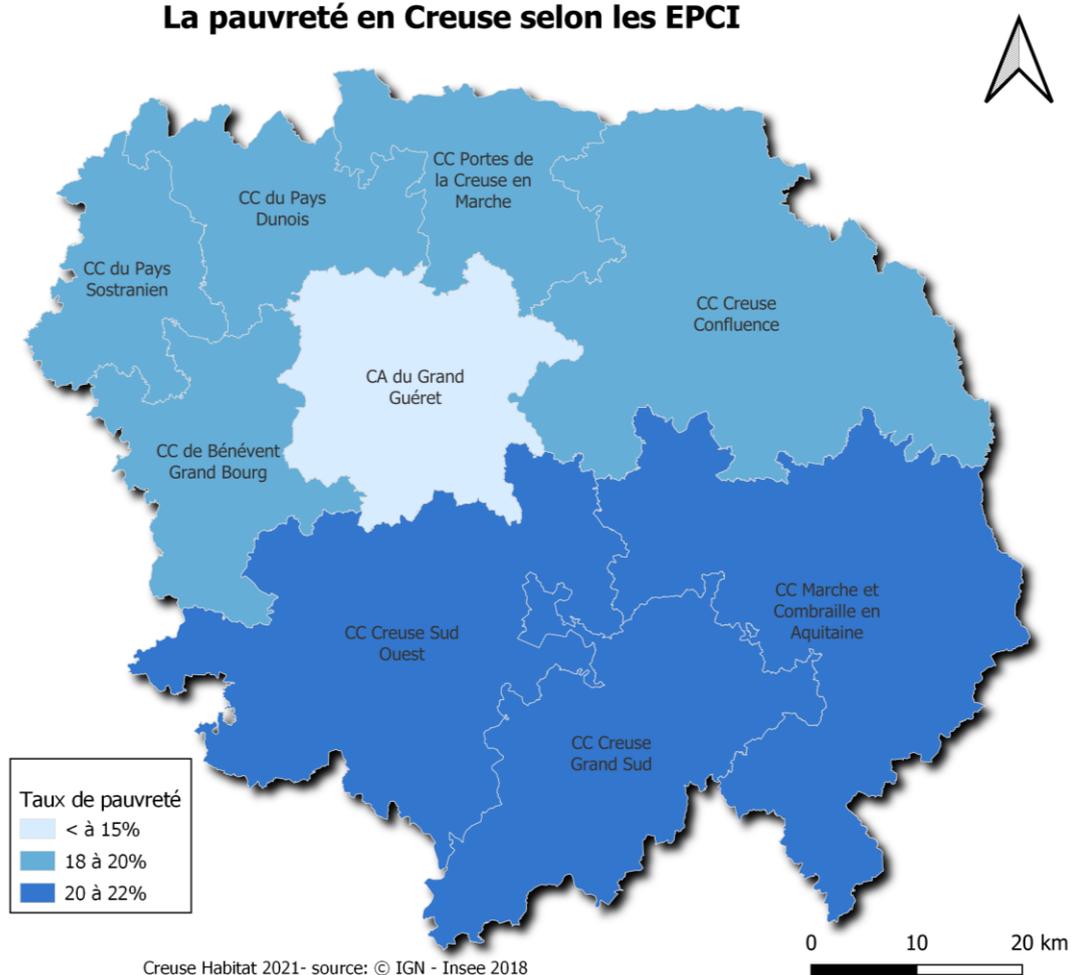


Ces disparités de revenus des ménages ont leurs traductions spatiales : les espaces situés aux abords des pôles urbains (notamment Guéret, La Souterraine et Aubusson) ressortent comme les espaces de préférence résidentielle des catégories sociales aux revenus les plus élevés. Ces plus hauts revenus sont aussi localisés le long des principaux axes routiers.

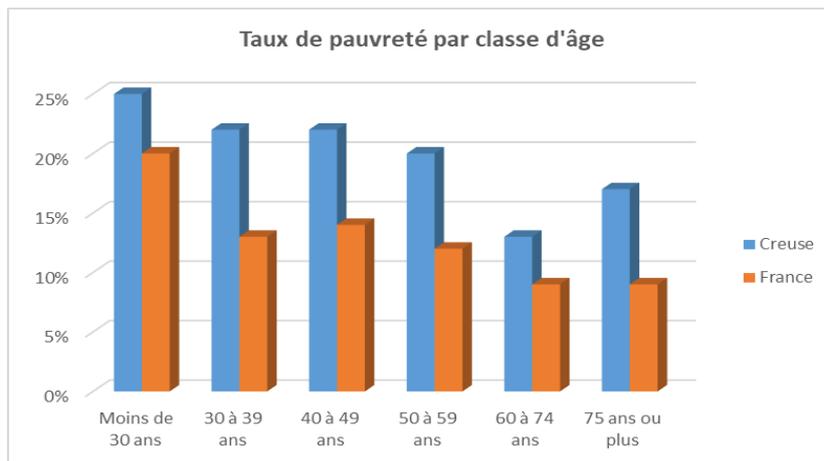
Ce revenu médian conditionne évidemment le taux de pauvreté.

Avec une part de 19% de la population vivant sous le seuil de pauvreté en 2018 (contre 13% en France), la Creuse est placée au 8^{ème} rang des départements de métropole où la pauvreté est la plus élevée. A l'échelle des EPCI, cette part est plus accentuée au sud du département notamment, avec des communautés de communes dont la part des habitants pauvres peut atteindre 22%.

La pauvreté en Creuse selon les EPCI



En Creuse, tout comme en France métropolitaine, le taux de pauvreté est resté stable entre 2008 et 2018. Les moins de 30 ans sont les plus affectés par la pauvreté avec un taux qui atteint 25% (30% en Haute-Vienne, 28% dans la Vienne).



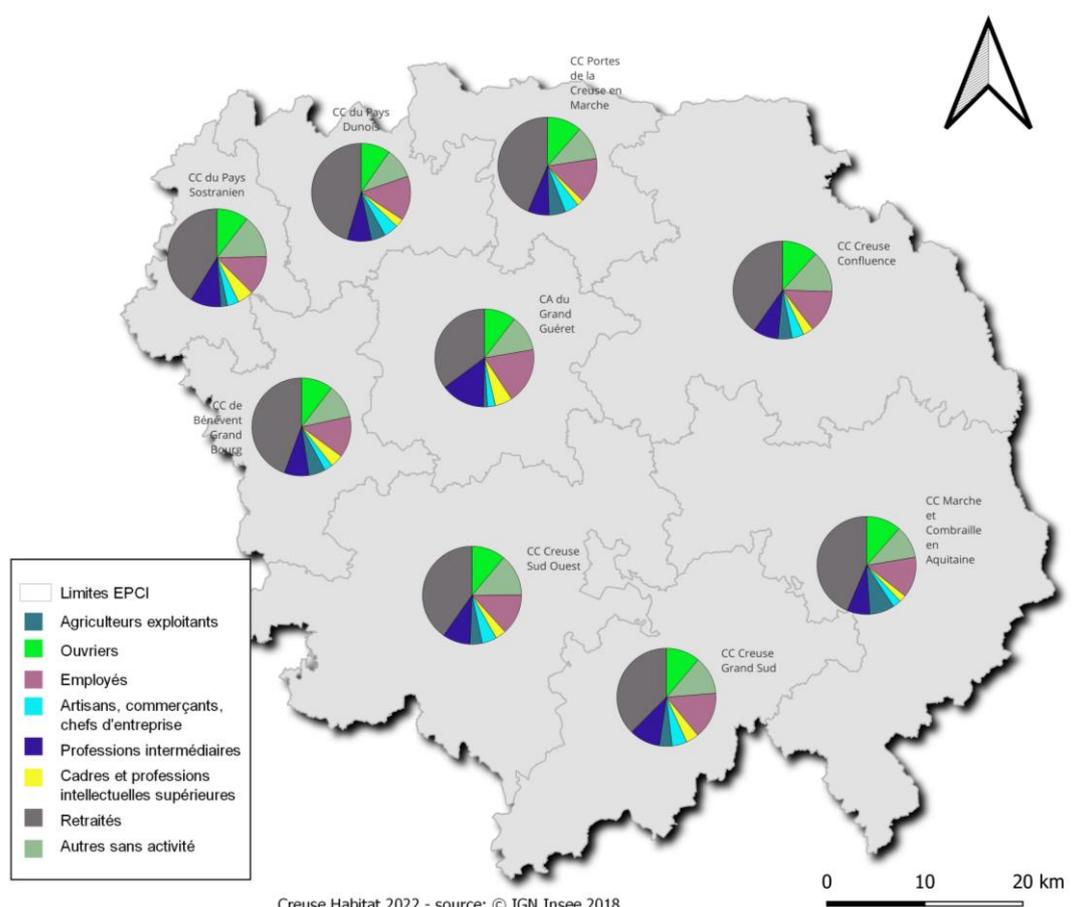
Source : INSEE 2018

En Creuse, les 75 ans et plus détiennent les plus forts taux de pauvreté de la France métropolitaine (17%). Cette particularité creusoise est liée au poids démographique des agriculteurs retraités et dont les montants des pensions sont généralement assez bas.

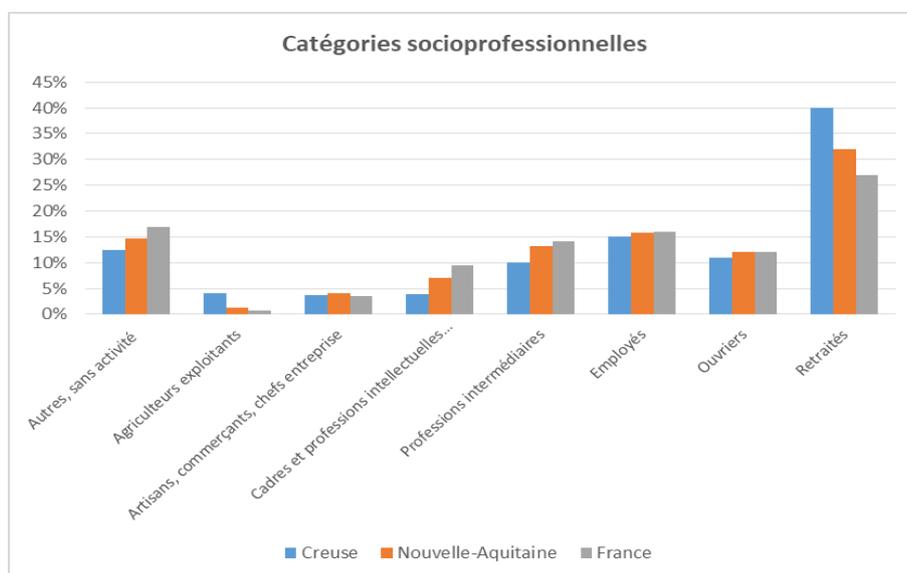
Concernant les familles monoparentales du département, le taux de pauvreté est légèrement supérieur à la moyenne de la métropole : 31% contre 29%.

2. Les catégories socioprofessionnelles

Catégories socioprofessionnelles par EPCI



La répartition, par EPCI, des catégories socioprofessionnelles en Creuse est relativement homogène. En comparaison aux situations régionale et nationale, il est aisé de distinguer l'importance des retraités et des agriculteurs, ainsi que la faiblesse des professions intellectuelles et intermédiaires. Le vieillissement de la population creusoise ainsi que la ruralité du département contribuent très largement à cette situation.



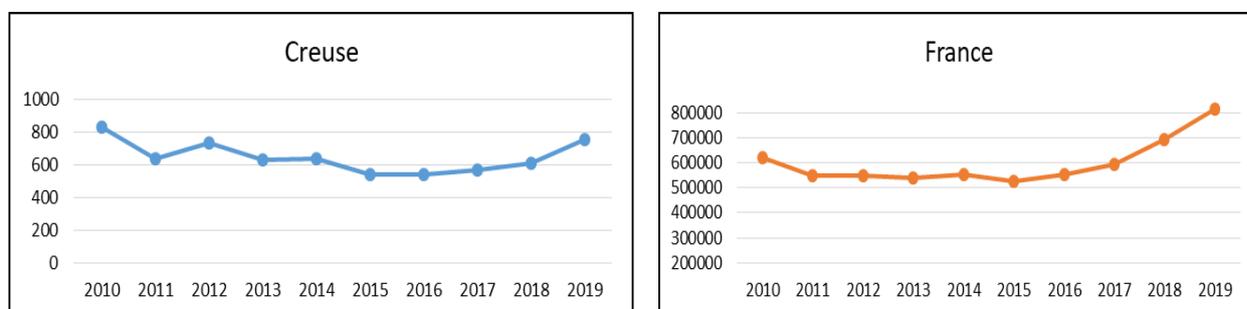
Source : INSEE 2018

3. Emploi et chômage

La capacité financière des ménages est un paramètre essentiel permettant de faciliter l'accès à un logement et éventuellement le choix de sa situation géographique. De ce fait, la solvabilité des ménages est largement dépendante du contexte économique du département, moteur de l'emploi et donc des revenus des ménages.

Depuis 2015, la Creuse, tout comme la France, connaît une augmentation du nombre de création d'entreprises.

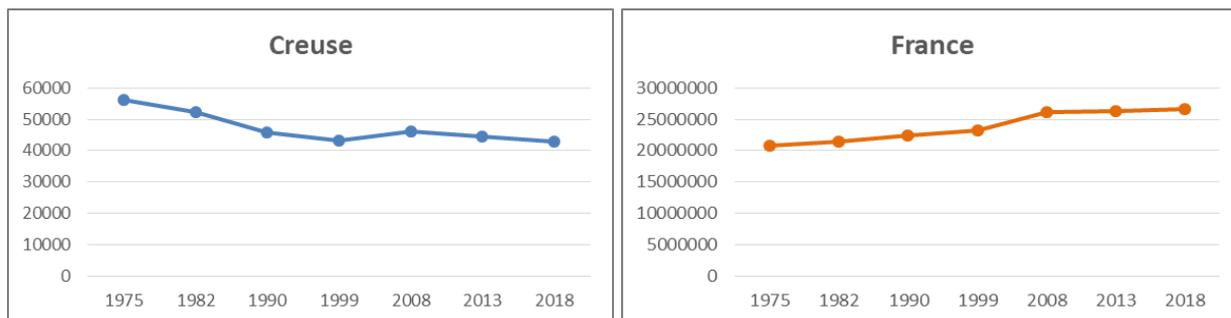
Evolution des créations d'entreprises



Source : INSEE 2018

Pour autant, le nombre d'emplois enregistrés dans le département n'a cessé de diminuer, avec tout de même une accalmie en 2008.

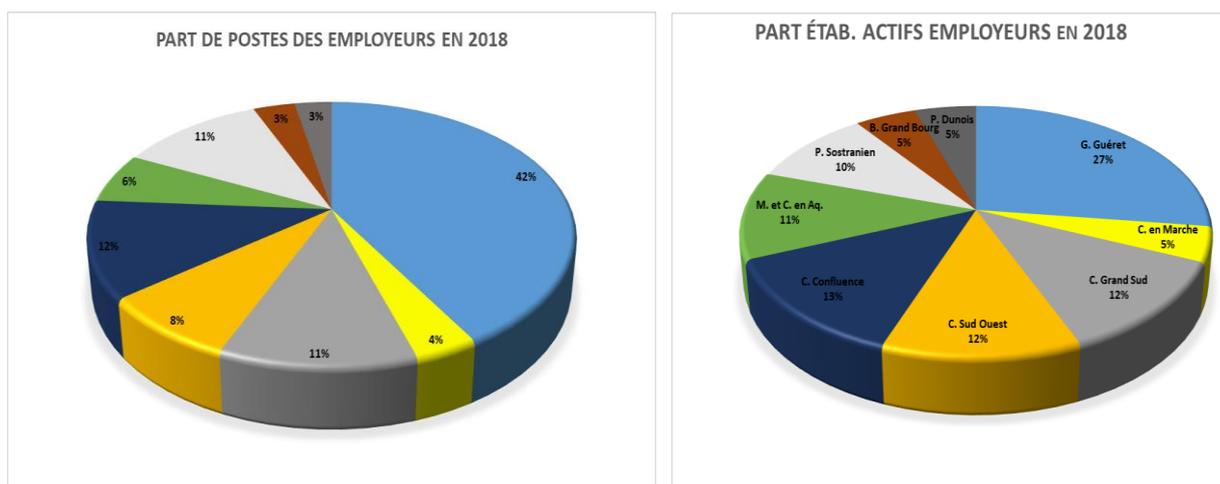
Evolution des créations d'emplois



Source : INSEE 2018

La majorité des entreprises créées sont individuelles (81% en 2019).

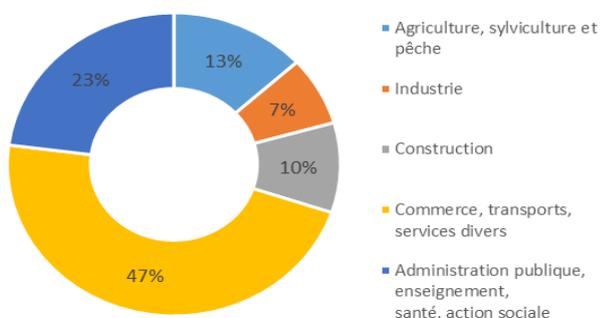
La répartition entre les employeurs et le nombre de salariés démontre une concentration des emplois sur l'Agglomération du Grand Guéret où l'on retrouve 42 % des postes alors que son territoire ne loge que 27% des employeurs du département.



Source : INSEE 2018

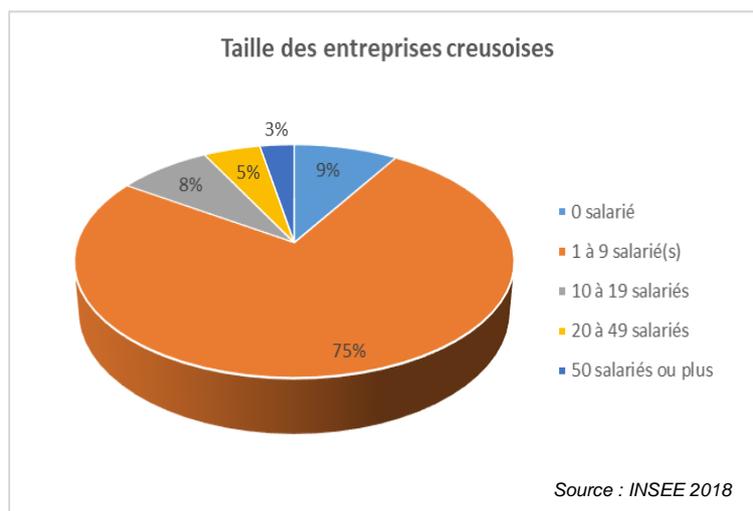
84% des entreprises du département ont moins de 9 salariés dans leurs structures, et le service public est le plus grand pourvoyeur d'activités salariales en Creuse (23% des emplois).

Répartition des entreprises



Source : INSEE 2018

En 2018, sur l'ensemble des entreprises présentes en Creuse, 75% comptent un effectif de moins de 10 salariés.



Les principaux établissements publics et privés employeurs de la Creuse

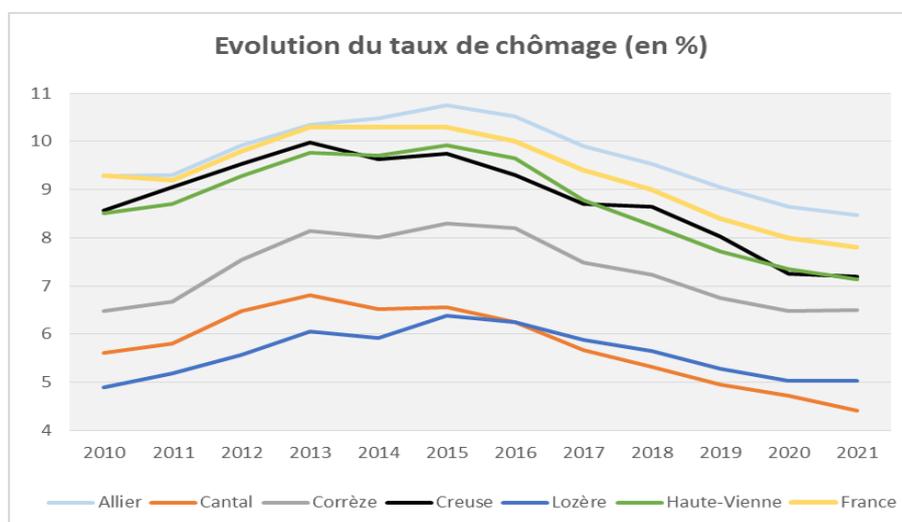
Raison sociale	Tranche d'effectifs salariés	Activité	Commune
Public			
Centre hospitalier de Guéret	1 000 à 1 499	Activités hospitalières	Guéret
Département de la Creuse	1 000 à 1 499	Administration publique générale	Guéret
Centre hospitalier La Valette	500 à 749	Activités hospitalières	Saint-Vaury
Centre hospitalier d'Aubusson	250 à 499	Activités hospitalières	Aubusson
Mairie de Guéret	250 à 499	Administration publique générale	Guéret
Privé			
Centre médical MGEN	250 à 499	Activités hospitalières	Sainte-Feyre
Dagard	250 à 499	Fabrication d'équipements aérauliques et frigorifiques industriels	Boussac
Association d'aide à domicile aux personnes âgées	250 à 499	Aide à domicile	Aubusson
ELISAD	150 à 199	Aide à domicile	Guéret
Saint-Gobain Eurocoustic	150 à 199	Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques n.c.a.	Genouillac

Source : INSEE, Flores 2018

Dans ce contexte d'évolution des créations d'entreprises, de regression du nombre d'emplois et de forte présence du secteur public dans le poids des emplois, la population active connaît une décroissance continue depuis plusieurs années, contrairement à la moyenne nationale.

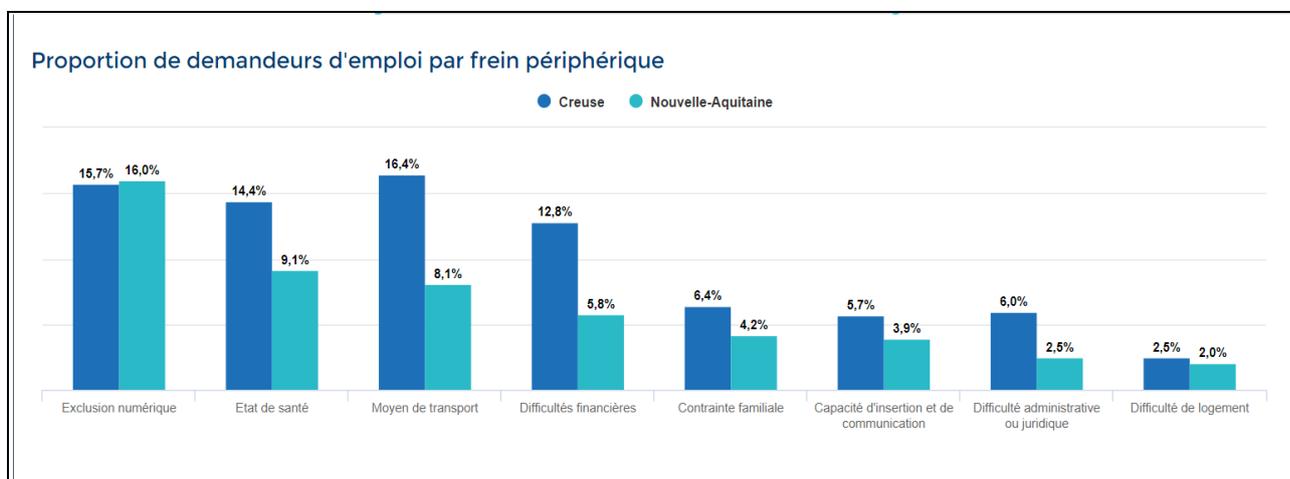
En effet, entre 2008 et 2018, le nombre d'actifs en Creuse est passé de 52 478 à 49 752, soit une regression de -5% (+3% en France). Cette diminution est similaire à celle de l'évolution démographique qui est sur la même tendance : -5% entre 2008 et 2018.

Le taux de chômage en Creuse, tout comme certains territoires limitrophes et/ou similaires (ruraux), est en constante diminution depuis plusieurs années. Il est légèrement en dessous du niveau national.



Source : INSEE 2021

Selon Pôle Emploi, 41% des demandeurs d'emploi déclarent au moins un frein périphérique à l'emploi. Les difficultés liées au logement ne concernent qu'une infime partie des demandeurs d'emploi.



Source : Pôle Emploi – Observatoire de l'emploi - 2021

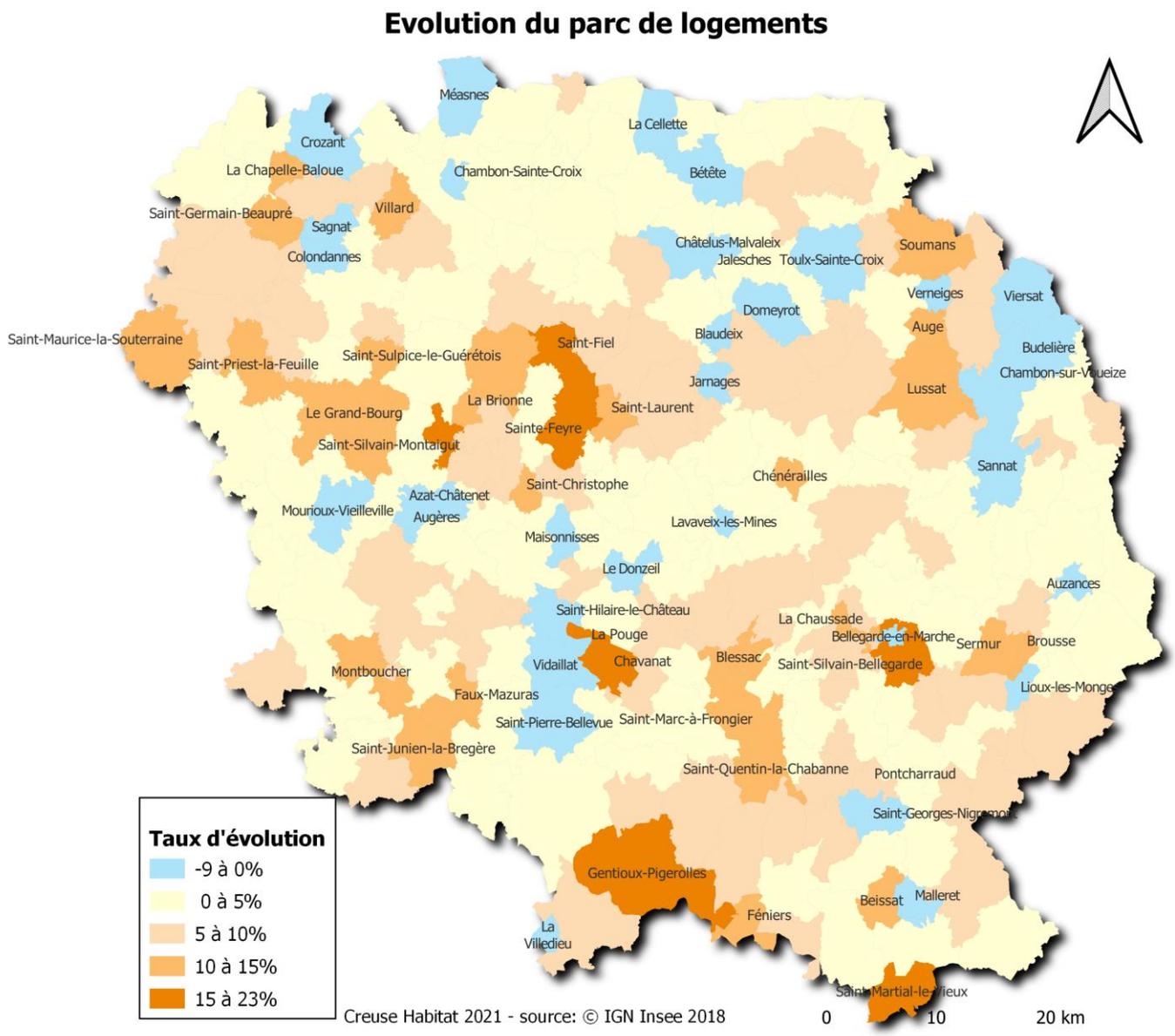
DEUXIEME PARTIE :
PARC, EVOLUTION ET MARCHÉ DU LOGEMENT

IV. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION

1. Composition et évolution du parc de logements

Le parc creusois compte 88 728 logements en 2018, soit une évolution de 4% depuis 2008 (12% en Nouvelle Aquitaine et 10% en Métropole). Cette évolution dissimule des situations inverses à l'échelle des communes. 12% de celles-ci ont connu une diminution de leur parc durant cette période, liée notamment à différents mouvements : démolitions, changements d'usages (transformation de logements en locaux non résidentiels), regroupements de logements (fusion de deux petits logements au profit d'un plus grand),...

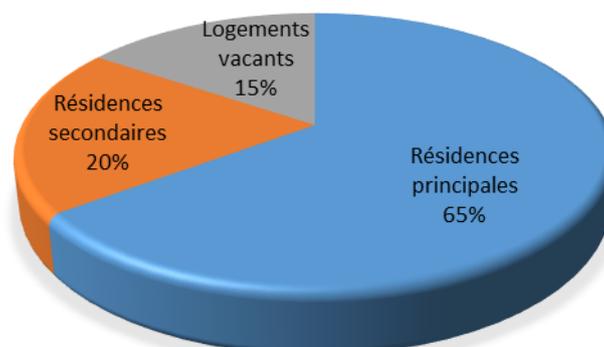
A l'opposé, les communes aux alentours des unités urbaines connaissent généralement les plus fortes évolutions.



Le parc de logements est composé essentiellement de maisons : 86%, largement au-dessus de la moyenne régionale et nationale (71% et 55%).

Cependant, la part des résidences principales est inférieure de 15 points à la moyenne française. Elle est en diminution depuis plusieurs années.

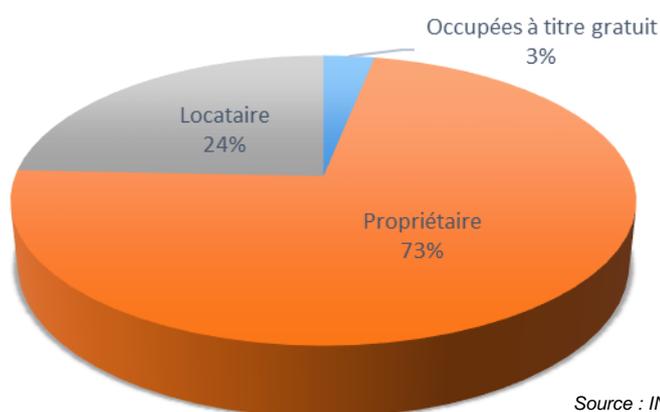
Répartition des logements



Source : INSEE 2018

Cette faible part est bien évidemment en corrélation avec celles des résidences secondaires et des logements vacants pour lesquels le département de la Creuse est très largement au-dessus des moyennes métropolitaines.

Les statuts en résidence principale

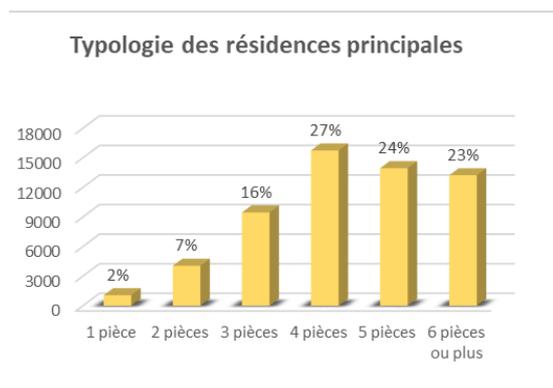


Source : INSEE 2018

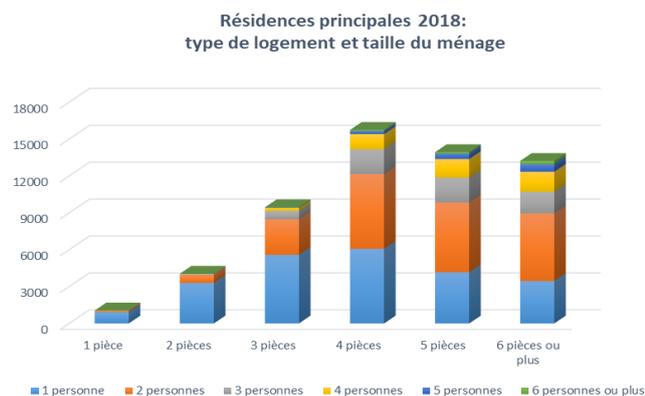
Les locataires, comme par ailleurs dans les départements ruraux, sont peu présents au sein des résidences principales. La Creuse est le département qui compte la plus faible part de locataires en Métropole (40% en France).

Ces derniers sont essentiellement concentrés à Aubusson (54% des ménages), Guéret (50%), Boussac (46%), La Souterraine (45%), Chénérailles et Felletin (43%) et Bourgueuf (39%).

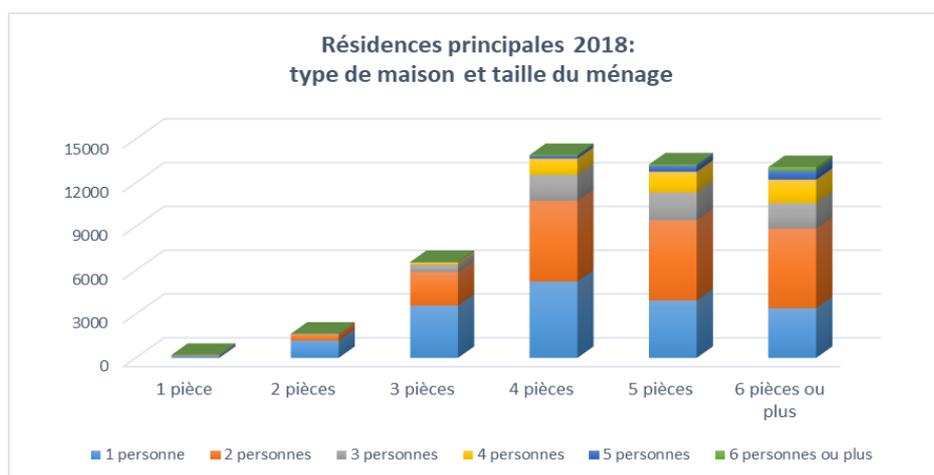
En Creuse, de façon générale, le parc de résidences principales est constitué essentiellement de grands logements : 74 % du parc est composé de type 4 ou plus.



Source : INSEE 2018

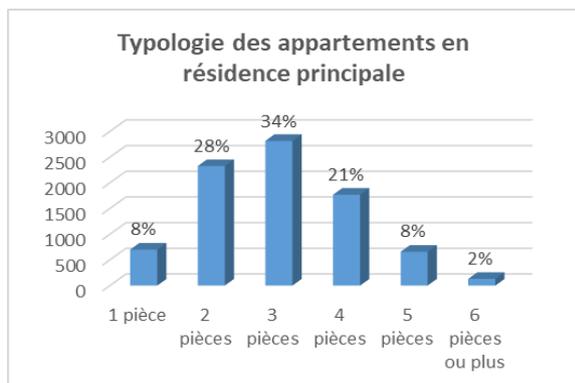


De ce fait, les ménages disposent très souvent d'un espace de vie largement spacieux : 58% des ménages composés d'une seule personne vivent dans des logements de type 4 ou plus. Cette situation est liée d'une part, au vieillissement de la population, les parents restant souvent dans leur logement après le départ de leurs enfants ainsi que le conjoint survivant lorsqu'un des membres du couple décède. D'autre part, elle s'explique aussi par la multiplication des décohabitations provoquées par les ruptures conjugales. Ces phénomènes sont davantage visibles sur l'occupation des maisons.

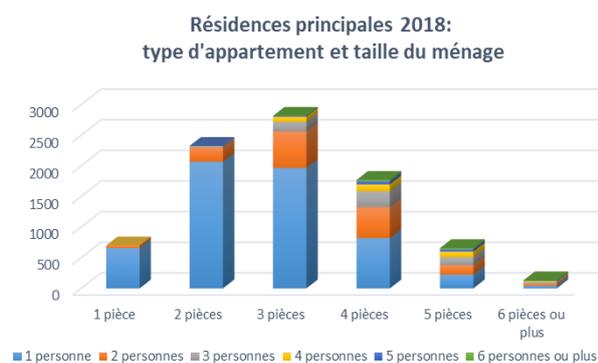


Source : INSEE 2018

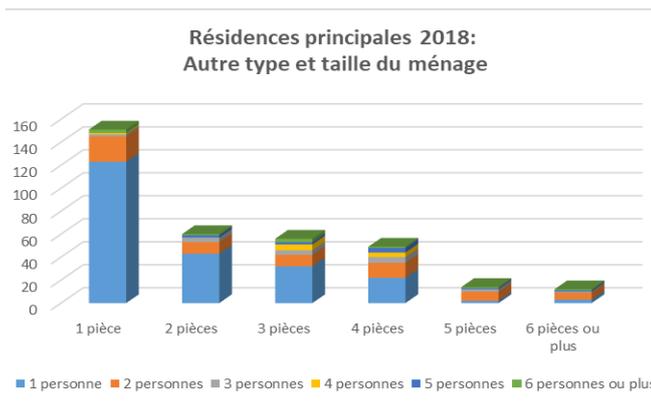
Dans les appartements, le même phénomène se reproduit avec 53% des ménages d'une seule personne qui vivent dans des logements de type 3 ou plus, bien que la configuration du parc soit davantage dominée par de petits voire moyens logements.



Source : INSEE 2018



Source : INSEE 2018



Source : INSEE 2018

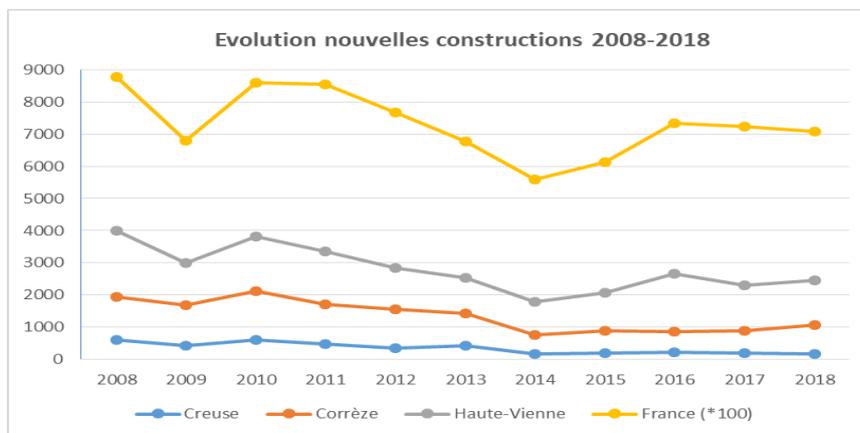
Dans cette catégorie de logement, sont comptabilisées les logements-foyers, les chambres d'hôtel (si habitées de manière permanente par une personne, ou occupées temporairement par une personne qui n'a pas de logement ailleurs), les habitations de fortune (cabanons, logements squattés situés dans un bâtiment en voie de démolition, etc.) et les pièces indépendantes ayant leur propre entrée (retenues comme logement à part entière uniquement si elles sont occupées à titre payant ou gracieux par une personne n'ayant aucun lien familial avec les autres habitants du logement principal et n'étant pas leur employée).

D'une manière générale, le parc de logements de la Creuse étant dominé par des habitations spacieuses, souvent occupées par de petits ménages de deux voire une seule personne, notamment chez les personnes âgées et les décohabitants, se pose la problématique de la consommation énergétique étroitement liée à l'état du parc et aux capacités financières des ménages.

Si l'évolution du parc de logements sur le département est plus lente que la moyenne nationale (4% contre 10% entre 2008 et 2018), celle de la typologie des logements est plutôt conforme à ce qui se passe en France Métropolitaine : augmentation des grands logements notamment les 5 pièces et plus (+3%) et diminution des petits logements (surtout les types 2 et 3 respectivement -2 et -7%). Ces évolutions s'expliquent par l'effet des nouvelles constructions qui portent la croissance du parc.

2. La construction neuve : une tendance à la stabilisation

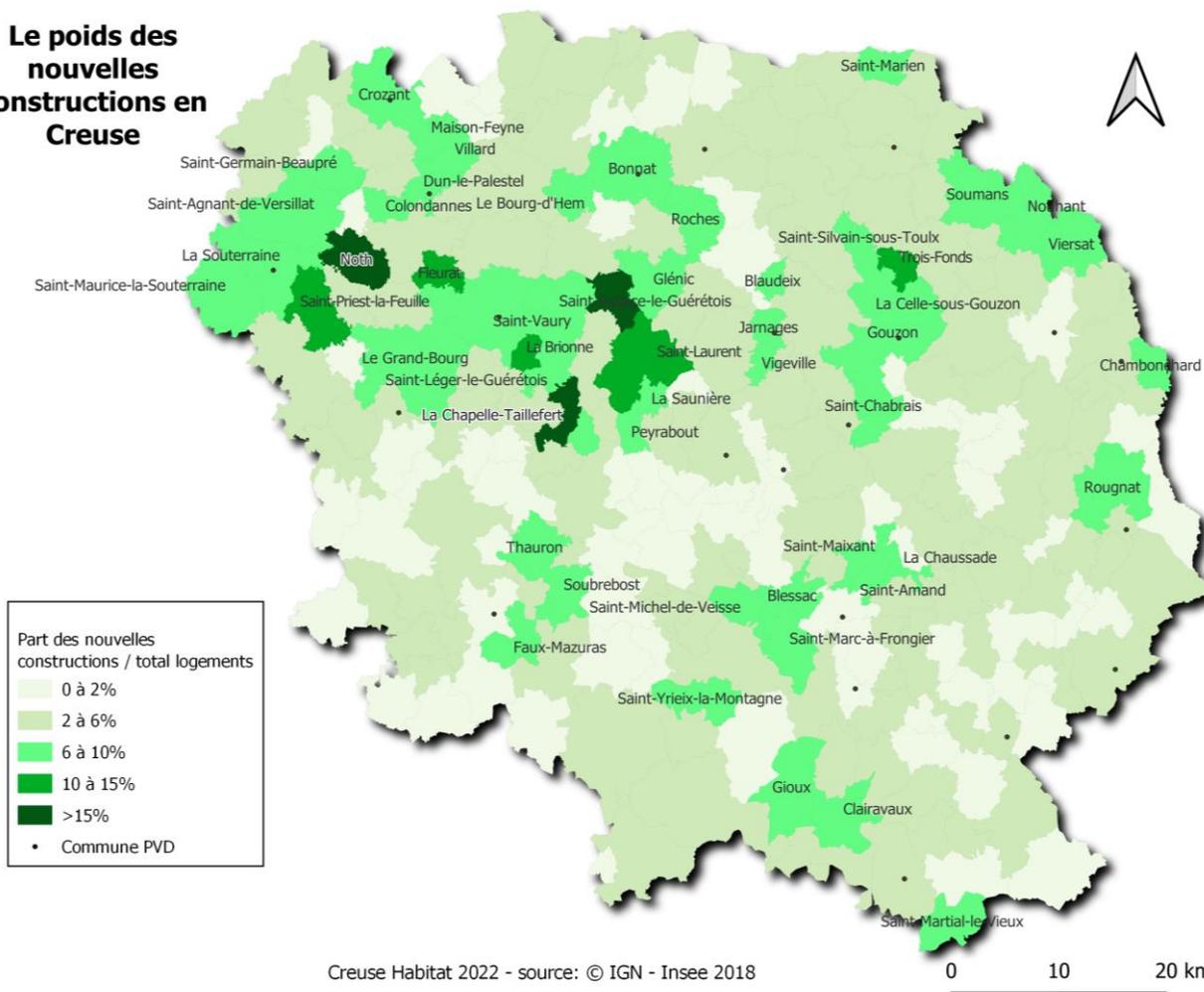
En Creuse, les nouvelles constructions se sont stabilisées depuis 2014. Elles ont chuté de 70% entre 2008 et 2018. On compte environ 200 nouvelles constructions par an.



Source : INSEE 2018

94% de ces productions sont des logements individuels et ¼ des constructions correspondent à des travaux sur du bâti déjà existant. La Communauté d'agglomération du Grand Guéret concentre 26% des nouvelles constructions, suivie de Creuse Confluence (18%) et Creuse Sud-Ouest (14%).

Le poids des nouvelles constructions en Creuse

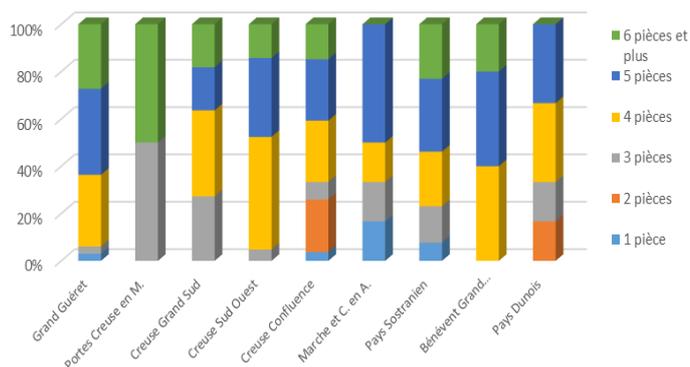


La typologie de ces logements neufs reste dominée par le type pavillonnaire avec des habitations de 4 à 6 pièces et donc très peu de petits logements. Sur la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche, ces nouvelles constructions sont essentiellement des logements de 3 pièces mais aussi des 6 pièces et plus.

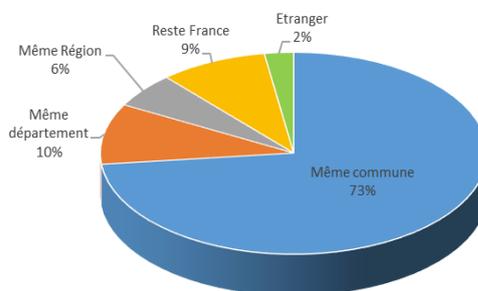
L'origine géographique des propriétaires démontre qu'ils sont très majoritairement des locaux : 83% des propriétaires des constructions neuves habitent déjà dans le département avant l'acquisition du bien.

La composition moyenne des ménages propriétaires des constructions neuves est de 3 personnes, et leur revenu médian imposable moyen est d'environ 33 000 euros. Sur le territoire du Grand Guéret, ce revenu est 15% supérieur à la moyenne, et sur l'EPCI Portes de la Creuse en Marche, il est inférieur à cette moyenne (-9%).

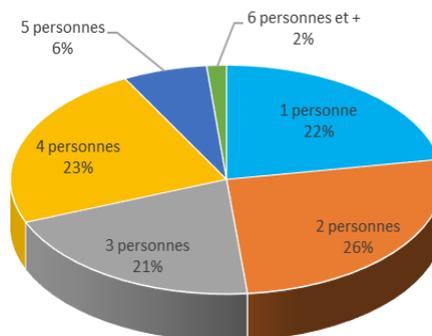
Les nouvelles constructions par typologie et par EPCI



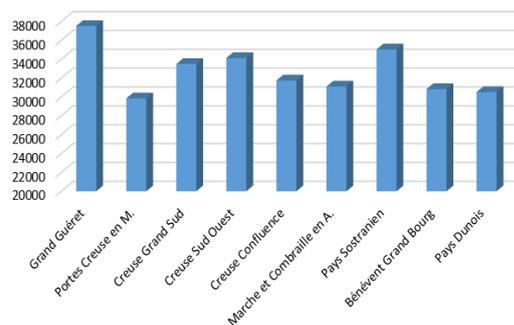
Origine géographique des propriétaires des nouvelles constructions



Composition des ménages dans les nouvelles constructions



Revenu médian brut imposable par ménage par EPCI



Sources : données FILOCOM 2017 - SDES & DGFIP

3. La vacance en Creuse : une problématique à l'échelle départementale

La notion de vacance est très complexe à définir, tant les situations qu'elle concerne sont hétérogènes. Elle correspond, selon l'INSEE à « *un logement inoccupé se trouvant dans l'une des situations suivantes :*

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

Les analyses plus poussées en matière de logement, qui font l'objet d'une bibliographie abondante, recourent à des définitions et à des catégorisations plus précises : vacance frictionnelle (inoccupation en raison du temps d'un changement d'occupant) ; vacance d'obsolescence (logement en mauvais état) ; vacance de projet (temps de réflexion et de mise en place d'un projet de location, d'occupation, de vente, de rénovation...) ; vacance de rétention (logement réservé pour soi ou pour un proche) ; vacance de désintérêt (logements à faible rendement ou pour les propriétaires à très hauts revenus)...

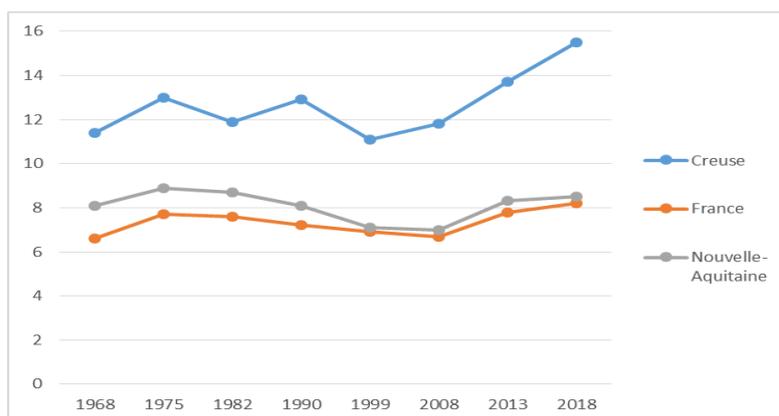
La temporalité est également une question essentielle pour analyser la vacance. En effet, la vacance de courte durée est généralement considérée comme nécessaire à la fluidité du marché de l'immobilier car elle correspond au délai de changement de locataire ou de propriétaire. Une période plus longue peut s'avérer, par contre, beaucoup plus problématique.

De façon globale, il conviendra de retenir qu'un logement vacant est un logement inoccupé, qu'il soit disponible ou non à la vente ou à la location. Ainsi, nous distinguerons deux types de vacance :

- la vacance conjoncturelle ou frictionnelle, généralement inférieure à 1 an, qui est tout à fait nécessaire et correspond au temps de remise en vente ou de location d'un logement, de la réalisation de légers travaux, etc. D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.
- la vacance structurelle, supérieure à deux ans, qui regroupe le plus de situations différentes et qui s'avère plus problématique et complexe à traiter. Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont pas ou plus proposés sur le marché.

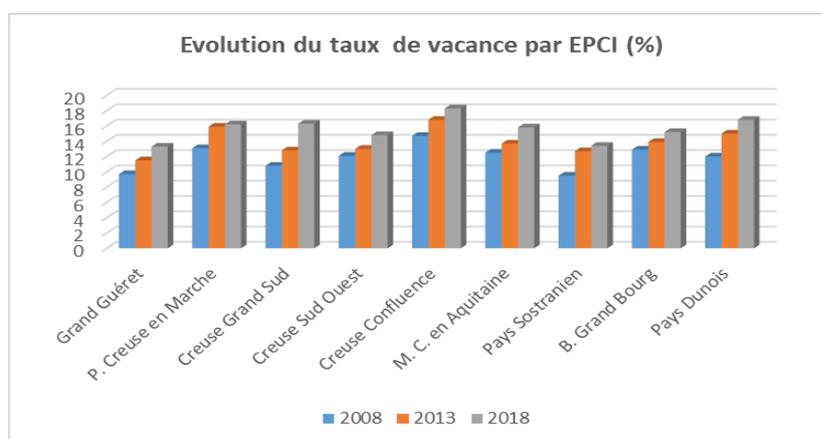
A l'échelle du département, 13 752 logements sont recensés comme vacants en 2018, soit 16% du parc total de logements. Ce taux est le plus élevé de France et est environ le double de la moyenne régionale (France 9%, Allier 15%, Cantal 12%, Corrèze 12%, Lozère 10%). La vacance est en évolution depuis plusieurs années : +31% entre 2008 et 2018.

Evolution du taux de vacance des logements



Source : INSEE 2018

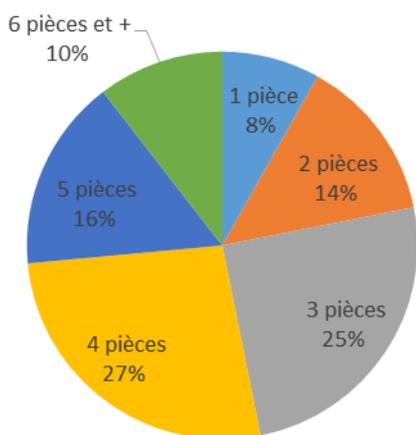
Tous les EPCI sont affectés par l'augmentation de la vacance.



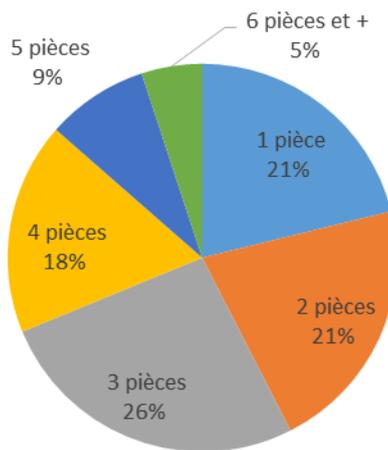
Source : INSEE 2018

L'analyse de la typologie des logements vacants démontre une surreprésentation des petits logements notamment ceux d'1 et de 2 pièces qui représentent 42% des logements vacants et seulement 22% du parc total de logements. A l'opposé, les grandes habitations (T5 et T6) sont moins présentes dans le parc vacant : 11% alors qu'elles composent 26% du parc total de logements.

Parc total de logements



Logements vacants

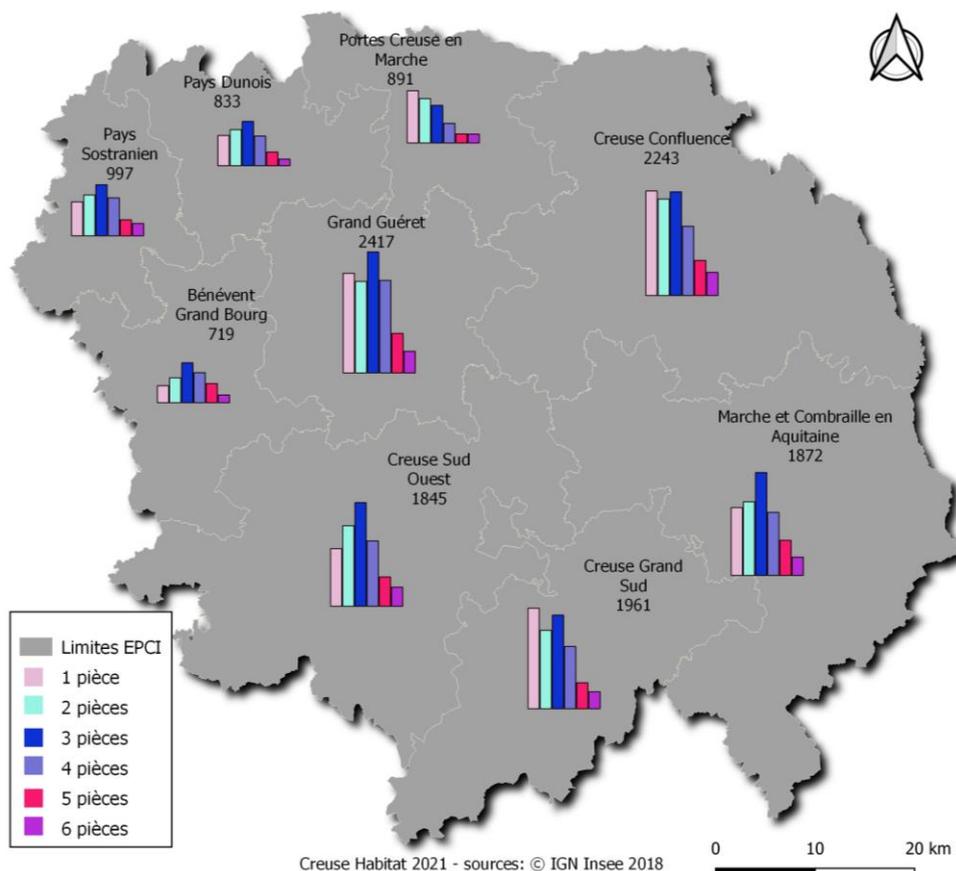


Sources : données FILOCOM 2017 - SDES & DGFIP

Ainsi, les grands logements semblent moins sensibles à la vacance que les petits. C'est le résultat des recompositions familiales nécessitant plus de pièces, l'aspiration des locataires à des logements plus spacieux... Cela pose également la question de la qualité des petits logements généralement situés en centre-ville ou centre-bourg.

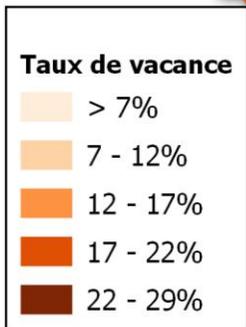
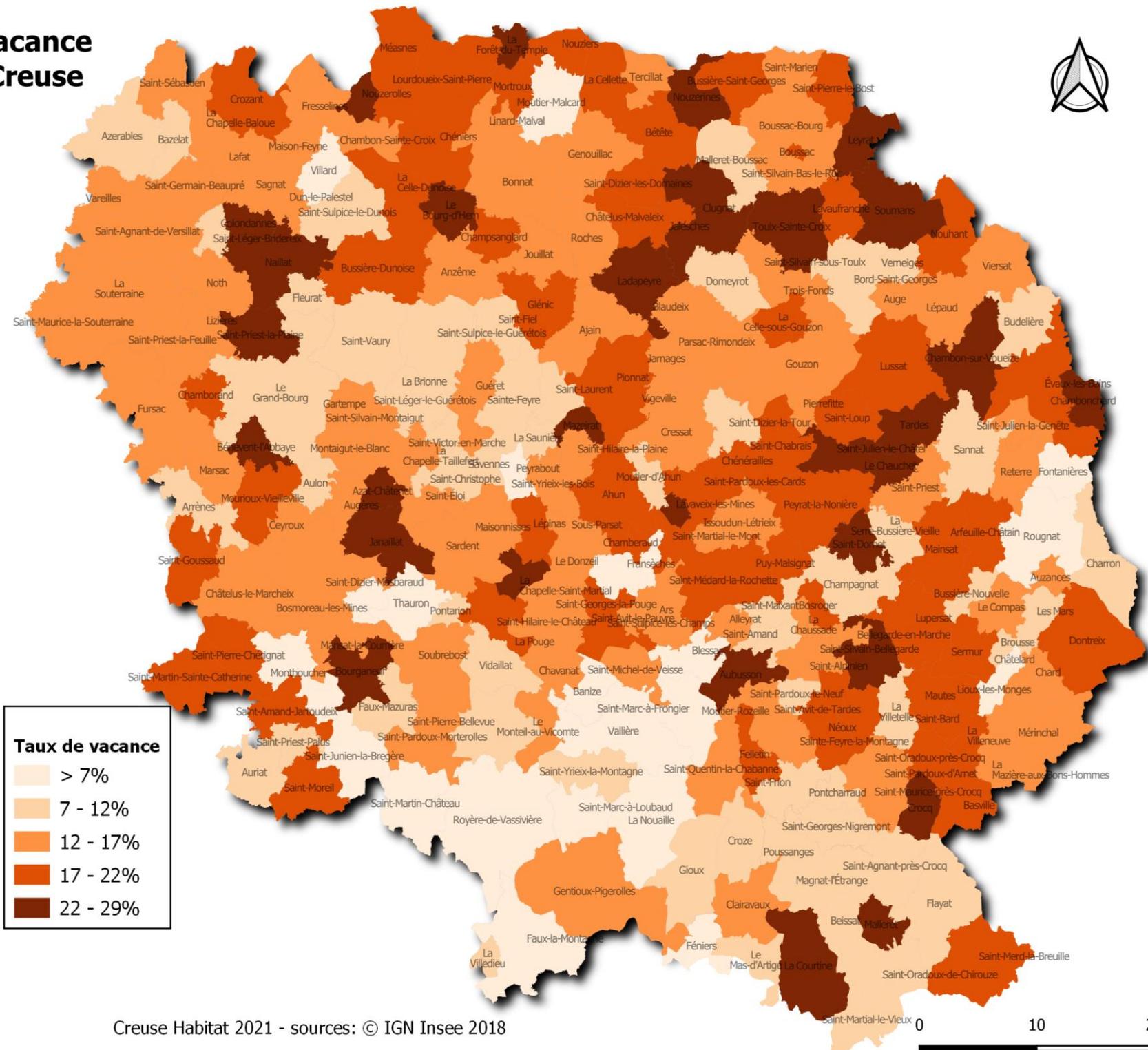
A l'échelle des EPCI, les disproportions sont davantage visibles sur les territoires des Portes de la Creuse en Marche, de Creuse Confluence et de Creuse Grand Sud où la part des petits logements atteint respectivement 56%, 47% et 47% du total du parc de vacance.

Typologie des logements vacants par EPCI



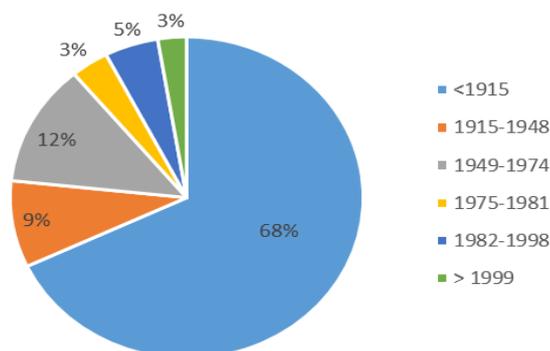
Pour autant, le taux de vacance dans le parc total de logements est supérieur à la moyenne nationale (qui est de 9%) sur 83% des communes du département. Comme le représente la carte suivante, cette vacance, diffuse dans le département, est davantage accentuée sur l'Est et le Nord de la Creuse. Les communes du Sud enregistrent les plus faibles taux.

La vacance en Creuse



Ce parc de logements vacants est majoritairement âgé. 68% des habitations ont été construites avant 1915 et 89% datent d'avant la première réglementation thermique de 1974 qui avait pour objectif de réduire de 25% la consommation énergétique des bâtiments d'habitation neufs et de limiter les déperditions de chaleur par les parois et par le renouvellement d'air.

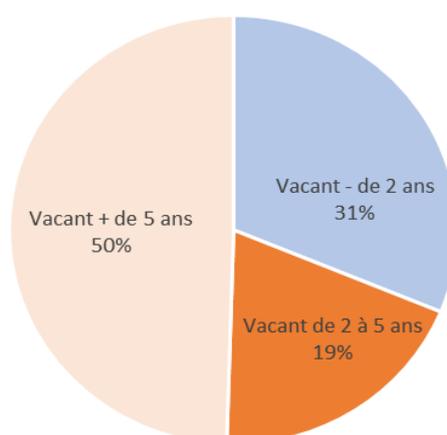
Age du parc de logements vacants



Source : INSEE 2018

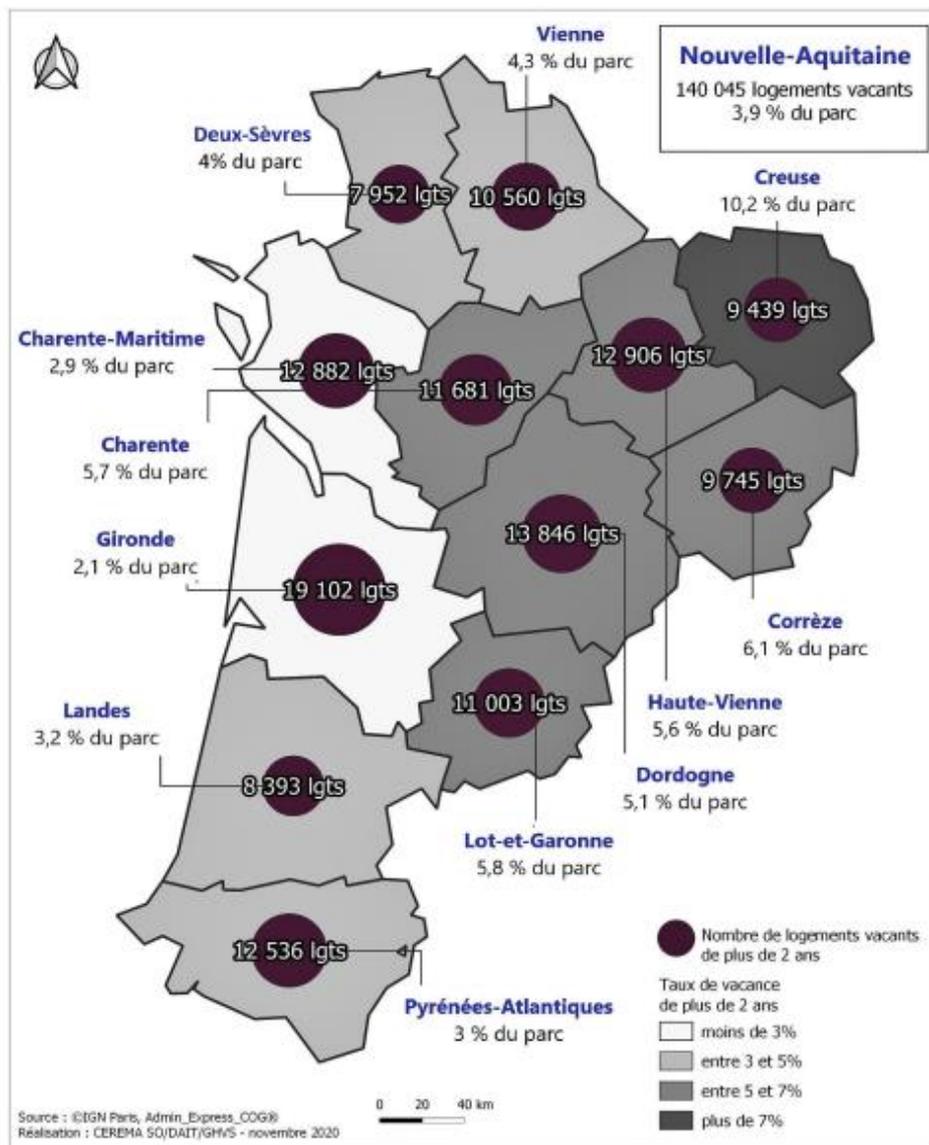
Dans ce stock de logements vacants, la durée de vacance reste importante et détermine souvent la possibilité de remise des biens sur le marché immobilier. En Creuse, la moitié des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans.

Durée de la vacance en Creuse



Source : INSEE 2018

Cette part de vacance structurelle a été mise en évidence à travers une étude de la DREAL Nouvelle Aquitaine. Ainsi, avec plus de 9 000 logements vacants depuis 2 ans ou plus, la Creuse détient le plus fort taux de la Région dont la moyenne est d'environ 4%.



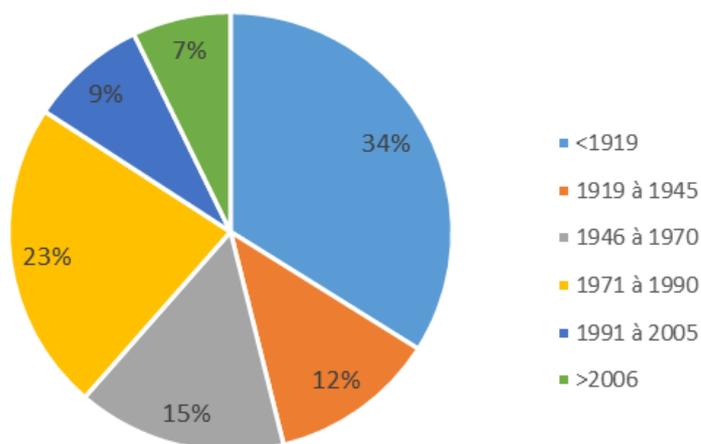
La particularité de la vacance structurelle en Creuse peut se résumer à travers les éléments suivants :

- la plus forte part de logements vacants de plus de 2 ans : **10,2%** du parc
- La quasi-totalité de cette vacance structurelle est située dans le privé (**99%**)
- **87 %** de ces logements ont été construits **avant 1949** (vétusté et manque d'entretien)
- Environ **70%** sont des maisons
- **37%** des logements sont de petites maisons (comportant une seule chambre)
- Seuls **19%** de ces logements vacants **seraient** en « bon état » et donc **81%** nécessitent des travaux pour leur remise sur le marché
- **55%** des logements sont situés en dehors des centres urbains et de leurs périphéries (éloignement par rapport aux centralités et points d'intérêt : mairies, lieux de cultes, écoles).

4. La qualité des logements

Marqué par une forte part de logements vacants, le parc de logements creusois est également caractérisé par l'ancienneté du bâti avec une forte part de logements construits avant 1971 (61% de ce parc).

Age du parc de résidences principales

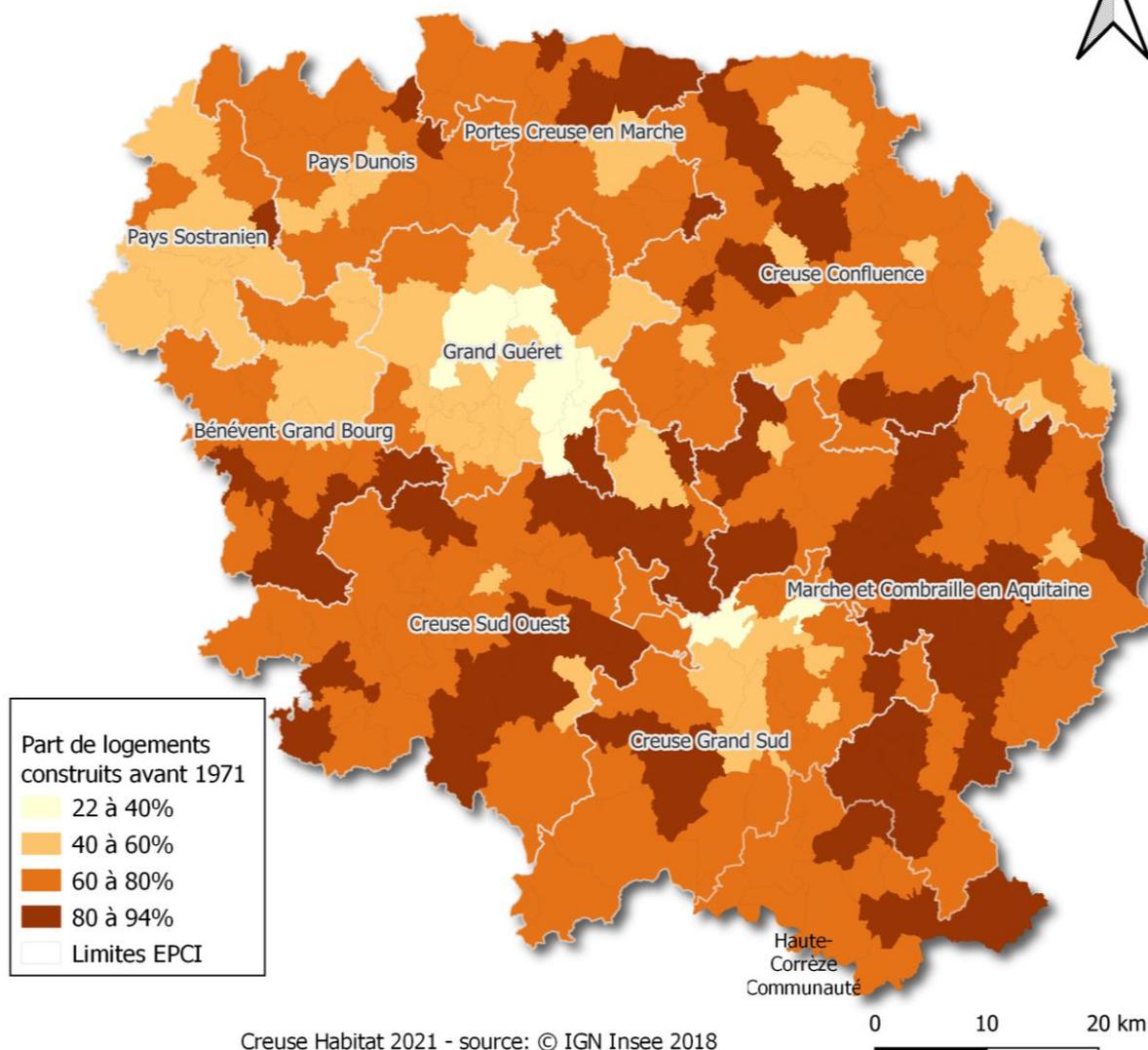


Source : INSEE 2018

A l'échelle des EPCI, le Grand Guéret et le Pays Sostranien enregistrent les plus faibles de parts de résidences principales construites avant 1971 (respectivement 46% et 49%).

De manière générale, l'ancienneté du parc de résidences principales est très visible sur l'ensemble du département, et davantage sur les communes situées sur la frange sud-ouest / sud-est.

Ancienneté du parc: les logements construits avant 1971

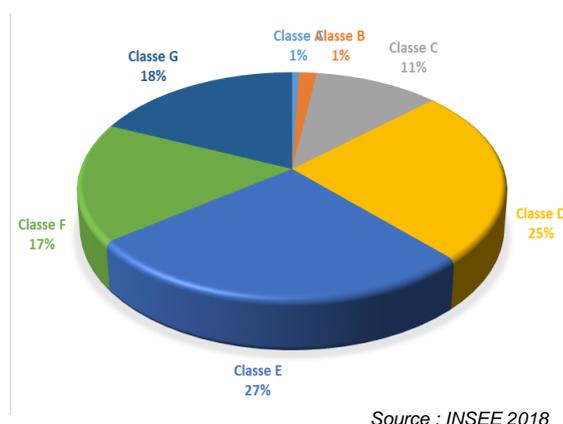


Département	Etiquettes énergétiques du parc de logements						
	A	B	C	D	E	F	G
Creuse	1%	2%	11%	25%	27%	17%	18%
Corrèze	1%	2%	15%	32%	24%	14%	13%
Haute-Vienne	1%	2%	17%	33%	25%	12%	10%
Charente	2%	3%	20%	35%	22%	12%	6%
Lot-et-Garonne	2%	3%	25%	32%	21%	12%	5%
Landes	3%	5%	27%	34%	18%	8%	4%

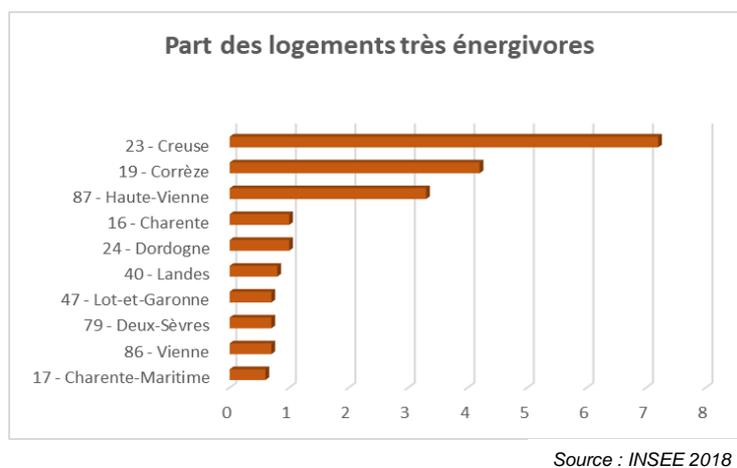
Source : INSEE 2018

Bien évidemment, cette ancienneté du parc pose la question de la rénovation énergétique et du confort des logements. En effet, les logements dont la date de construction est antérieure à celle de la première réglementation thermique (1974), sont potentiellement concernés par cette

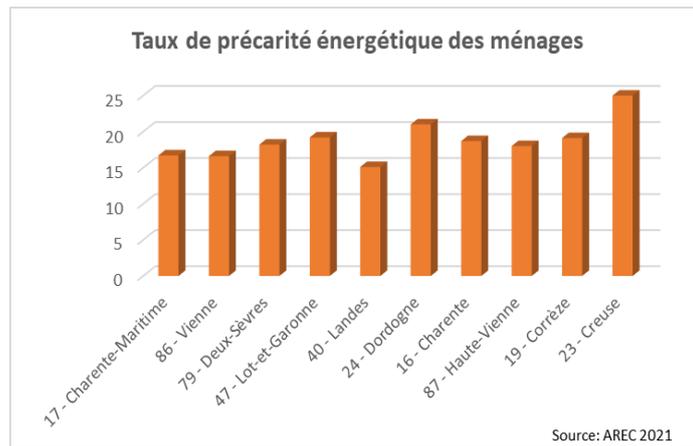
problématique énergétique. En Creuse, en 2021, la part des logements avec des étiquettes énergétiques E, F et G est très élevée en comparaison à d'autres départements de la Région.



La part des logements dits « passoires énergétiques », c'est-à-dire avec une étiquette F ou G représente 35% du parc creusois des résidences principales (la moyenne régionale est de 15%). La part des logements très énergivores (logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450 kWh/m²/an) est de 7% en 2021.



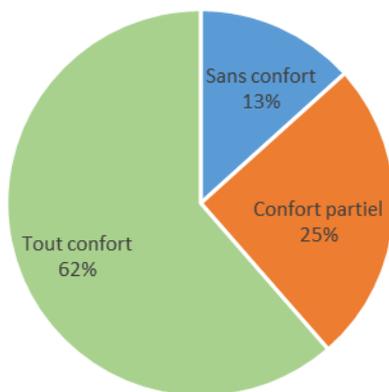
Avec un revenu médian largement inférieur à la moyenne nationale et régionale, le département connaît le plus fort taux de ménages en précarité énergétique (25%). On considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu, et son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3^e décile de revenu par unité de consommation. En France, le taux moyen de ménages en précarité énergétique est de 20%.



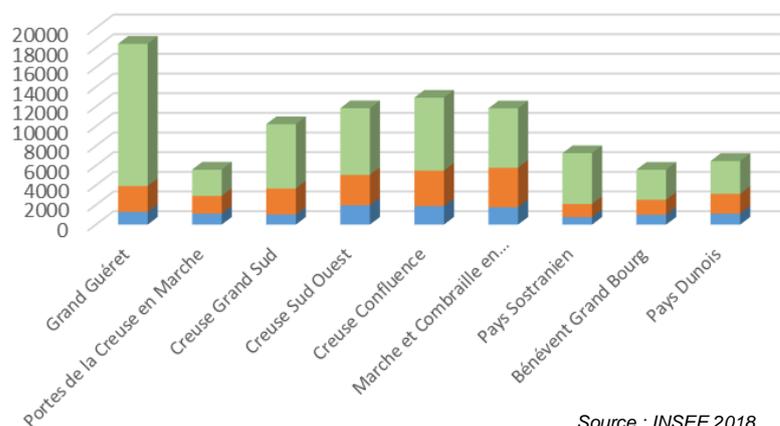
L'analyse de l'état du parc de logements creusois à travers le confort des logements permet de déceler également la qualité des habitations. La définition du confort a été établie en trois modalités :

- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni wc (les wc communs à plusieurs logements sont exclus)
- tout confort : baignoire ou douche, wc * et chauffage central
- confort partiel : les autres possibilités

Confort des logements

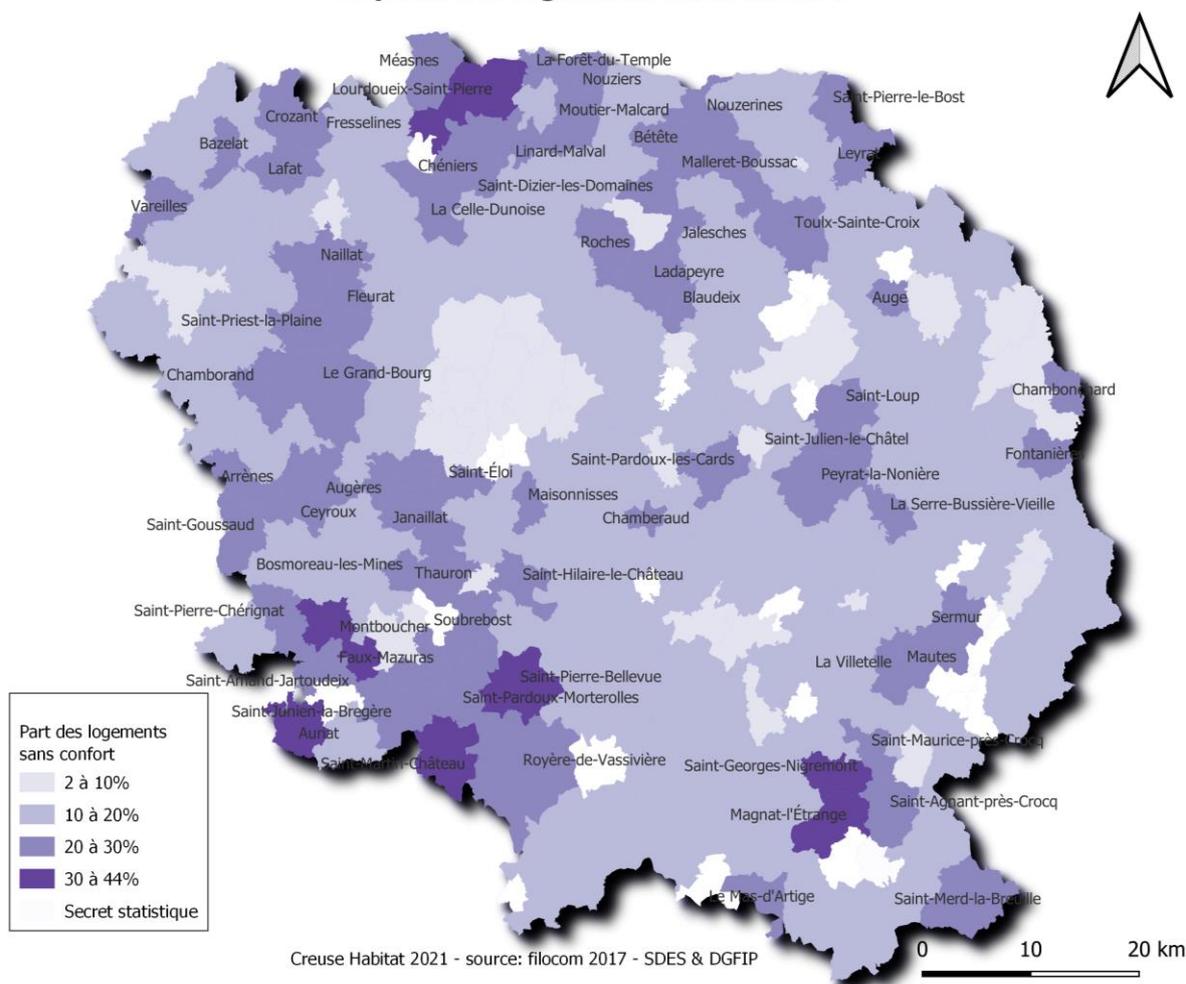


Confort des logements



Ainsi, à l'échelle du département, 14% des logements sont sans confort c'est-à-dire sans salle d'eau ou salle de bains, ni sanitaires. Rapporté au nombre de logements par EPCI, cette situation d' « inconfort » est davantage présente aux Portes de la Creuse en Marche (20%), à Bénévent Grand Bourg (18%) et au Pays Dunois (17%).

Le poids des logements sans confort



Les différentes conditions de logement (ancienneté du parc, importante part de logements énergivores et de logements sans confort) influent davantage à la présence de logements insalubres.

5. Logements indignes et Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Habitat indigne, insalubre, indécent, autant de termes qui méritent d'être précisés car ils s'appliquent à des situations diverses de dégradation affectant le logement et induisent des effets de droit et des conséquences financières différentes.

- **Habitat indigne** : la notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Ce terme d'habitat indigne regroupe les logements, immeubles et locaux insalubres, mais encore des logements et immeubles d'habitation menaçant ruine, les hôtels meublés dangereux, dont la suppression ou la réhabilitation peut être ordonnée par les maires et les préfets, en application de dispositions du code de la santé publique. Ainsi, sont qualifiés d'indignes tous les locaux utilisés à des fins d'habitations et impropres à cet usage (cave, garage, grenier) ainsi que les logements dont l'état expose leurs

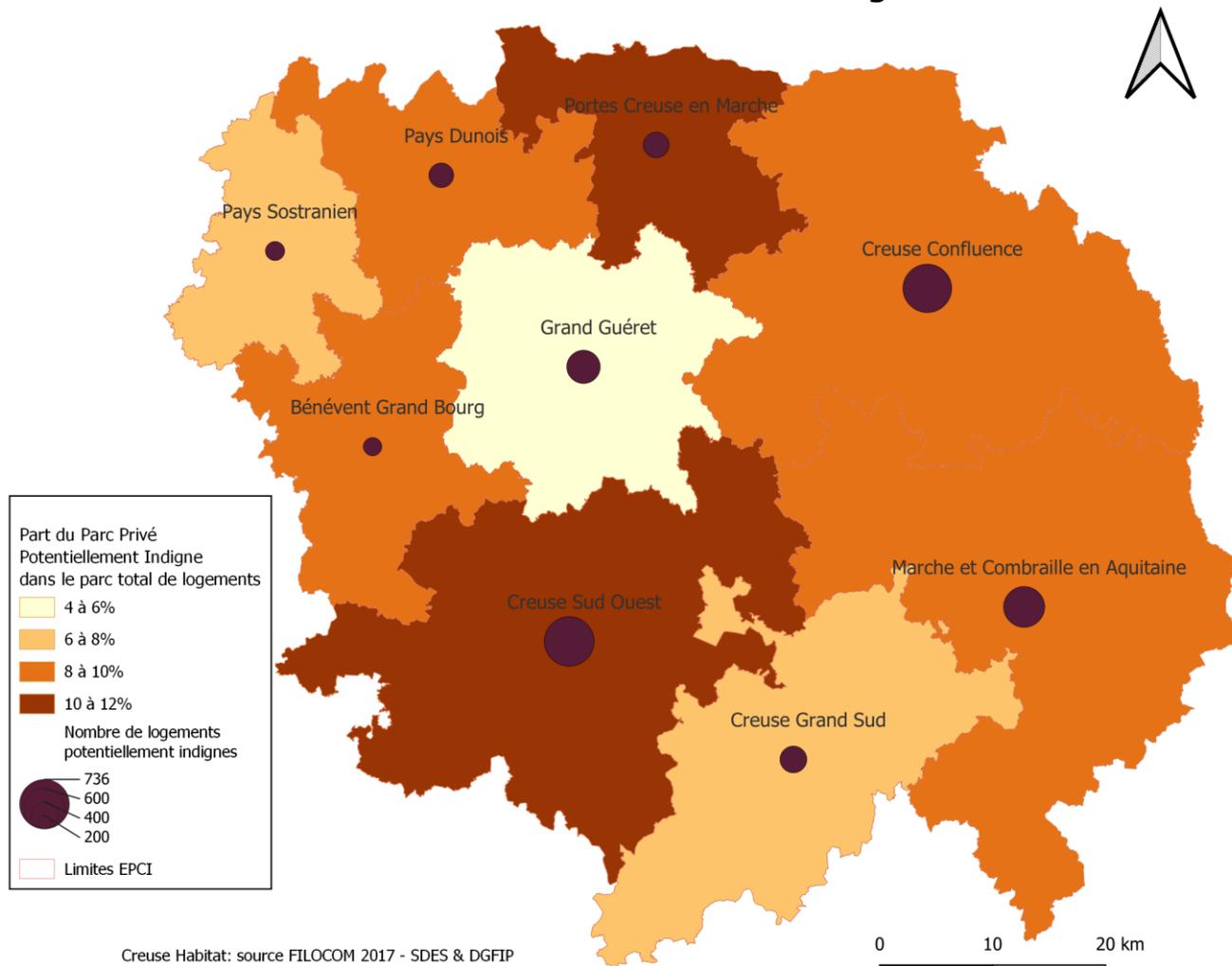
occupants à des risques manifestes pour leur santé (moisissures, intoxications au monoxyde de carbone) et/ou leur sécurité (incendie, court-circuit, péril).

L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables ni les logements vétustes ni les logements non "décentes".

- **Habitat insalubre** : Un logement insalubre est un logement qui présente des risques pour la santé des occupants ou pour le voisinage : il s'agit souvent de logements très dégradés et sans confort. L'insalubrité implique une appréciation de fait qui associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé. L'insalubrité s'analyse au cas par cas et après visite des lieux en se référant notamment à une liste de critères (murs fissurés, humidité importante, présence de plomb, dangerosité des accès, absence de raccordement aux réseaux d'électricité ou d'eau potable ou encore absence de système d'assainissement).
- **Habitat indigent** : la notion de logement décent a été définie par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 (art 187) selon laquelle "le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté d'éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation". La décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité (surface minimale, niveau de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), et/ou l'état du logement (gros œuvres, ventilation, luminosité et sécurité des personnes),...).

Le PPPI (Parc privé potentiellement indigne) résulte d'un croisement statistique entre le classement cadastral des habitations avec les revenus les plus faibles des occupants. Il indique ainsi la probabilité d'indignité des logements. En Creuse, en 2017, 4 827 logements sont potentiellement indignes dans le parc privé : soit 8,9 % du parc privé de logements et concernent environ 7 % de la population creusoise. C'est le taux le plus élevé de la Région : 6% en Corrèze, 6,4 % Haute Vienne, moyenne régionale à 5,9 %.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne



Les EPCI Portes de La Creuse en Marche et Creuse Sud-Ouest regroupent les plus fortes parts de logements potentiellement indignes. Sur l'ensemble de ce parc potentiellement indigne, 46% des logements seraient dans un état « médiocre » voire « très médiocre ». Dans les deux EPCI les plus affectés, ce taux est supérieur à 50%.

Dans le département de la Creuse, il a été mis en place des opérations de lutte contre l'habitat indigne. Elles reposent principalement sur le PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) et le PIG (Programme d'Intérêt Général), conclus entre l'Etat, l'Anah et le Conseil Départemental.

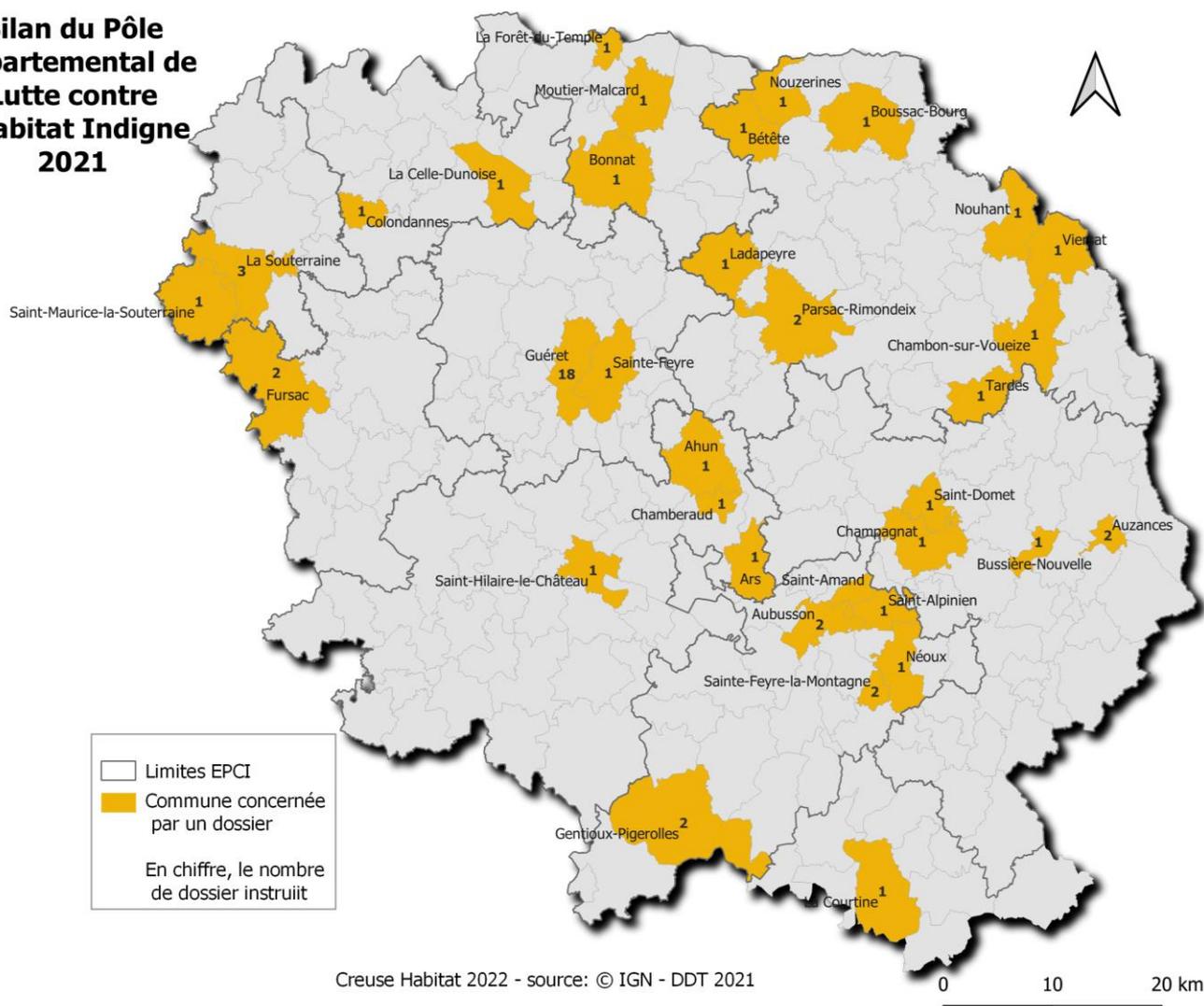
Le protocole du PDLHI a été signé en 2015. C'est un partenariat entre différents acteurs locaux : l'Etat, le Conseil départemental, l'Association des Maires et Adjointes de la Creuse, le Procureur de la République, l'ARS, la CAF de la Creuse et la MSA de la Creuse. L'objectif est, à travers cette collaboration, de fédérer les initiatives locales pour mieux lutter contre l'habitat indigne. Ainsi, le PDLHI a pour missions :

- de favoriser le repérage des situations d'habitat indigne ;

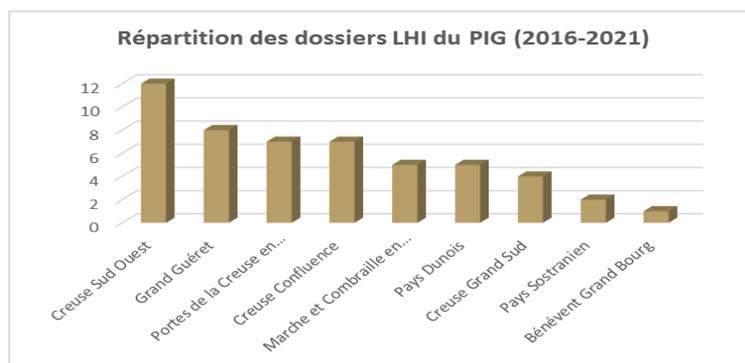
- de traiter en commission les dossiers complexes ;
- de réaliser des actions de communication et de formation ;
- de renseigner la base de données ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne) via la transmission des plaintes et des signalements qui peuvent provenir aussi bien des occupants que des partenaires.

En 2021, près de 60 dossiers étaient en cours sur l'ensemble du département.

Bilan du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne 2021



Parallèlement au PDLHI, les PIG du Conseil Départemental comportent un volet Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique dont Creuse Habitat est l'opérateur, avec comme mission principale de favoriser le repérage et l'accompagnement des ménages. Ainsi entre 2016 et 2021, une cinquantaine de propriétaires creusois ont été accompagnés à la sortie de situation d'indignité ou d'insalubrité de leurs logements. 38% de ces ménages résident dans les deux EPCI où sont enregistrés les plus forts taux de logements potentiellement indignes : Creuse Sud-Ouest et Portes de La Creuse en Marche et Creuse.



Source : données PIG Creuse Habitat 2021

6. Les opérations de réhabilitation

Elles concernent principalement les PIG mis en place par le Conseil Départemental et le dispositif « MaPrimeRénov », ainsi que les opérations OPAH-RU⁸ et « Rénovation de Façades » de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

➤ Les PIG du Conseil Départemental :

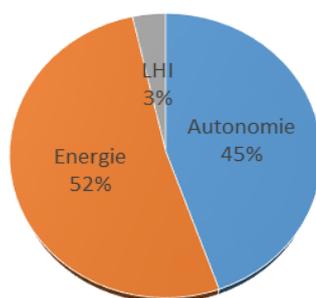
Ils ont été mis en place à la suite de la signature de la convention du 23/09/2016 entre le Conseil Départemental, l'Etat (le Préfet) et l'ANAH, pour une période de 3 ans, puis prorogés jusqu'à fin 2022. Ils comportent 2 volets :

- la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- l'adaptation du logement à la perte d'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap

Les PIG couvrent tout le département excepté les 11 communes appartenant à Haute Corrèze Communauté. Creuse Habitat est l'opérateur de ces PIG. Entre 2016 et 2019, par le biais de son équipe pluridisciplinaire, Creuse Habitat a pu accompagner près de 1450 ménages dans leurs projets d'amélioration ou d'adaptation de leurs logements. La thématique de la rénovation énergétique est majoritaire dans les projets de travaux et concerne 52% des dossiers. Elle est également présente dans 10% des dossiers d'adaptation à la perte d'autonomie, ce sont les projets dits double thématique.

⁸ OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain

Typologie des projets

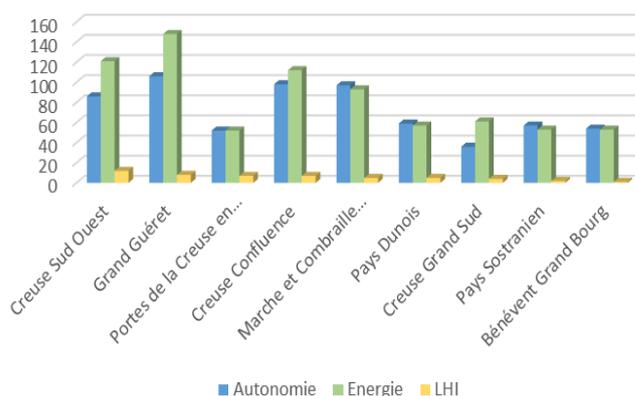


Source : données PIG Creuse Habitat 2021

A l'échelle des EPCI, il est constaté que sur certains territoires, comme Creuse Sud-Ouest ou le Grand Guéret, la part des projets d'amélioration énergétique est davantage importante.

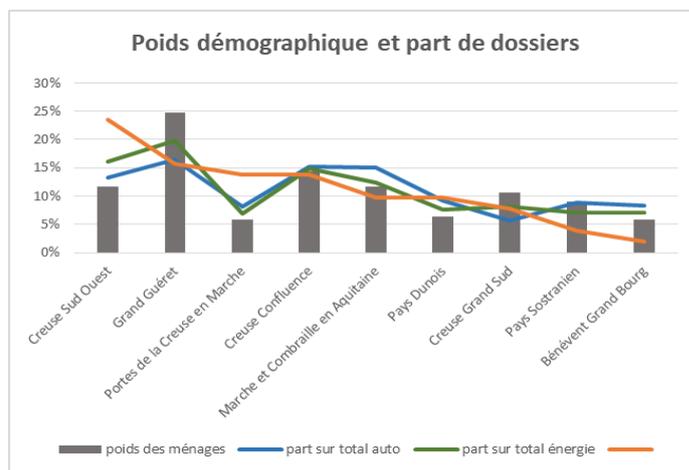
En considérant le poids démographique des ménages de chaque EPCI sur le total des ménages des 9 EPCI de la Creuse, nous pouvons établir une comparaison entre le poids des ménages et leur part dans les dossiers selon les thématiques. Ainsi, Creuse Sud-Ouest qui loge 12% des ménages creusois, enregistre 13% des dossiers autonomie, 16% des dossiers énergie et 24% des dossiers LHI. A contrario, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret qui regroupe 24% des ménages ne représente que 16% des dossiers autonomie, 20% des dossiers énergie et 16% des dossiers LHI.

Typologie des projets par EPCI



Source : données PIG Creuse Habitat 2021

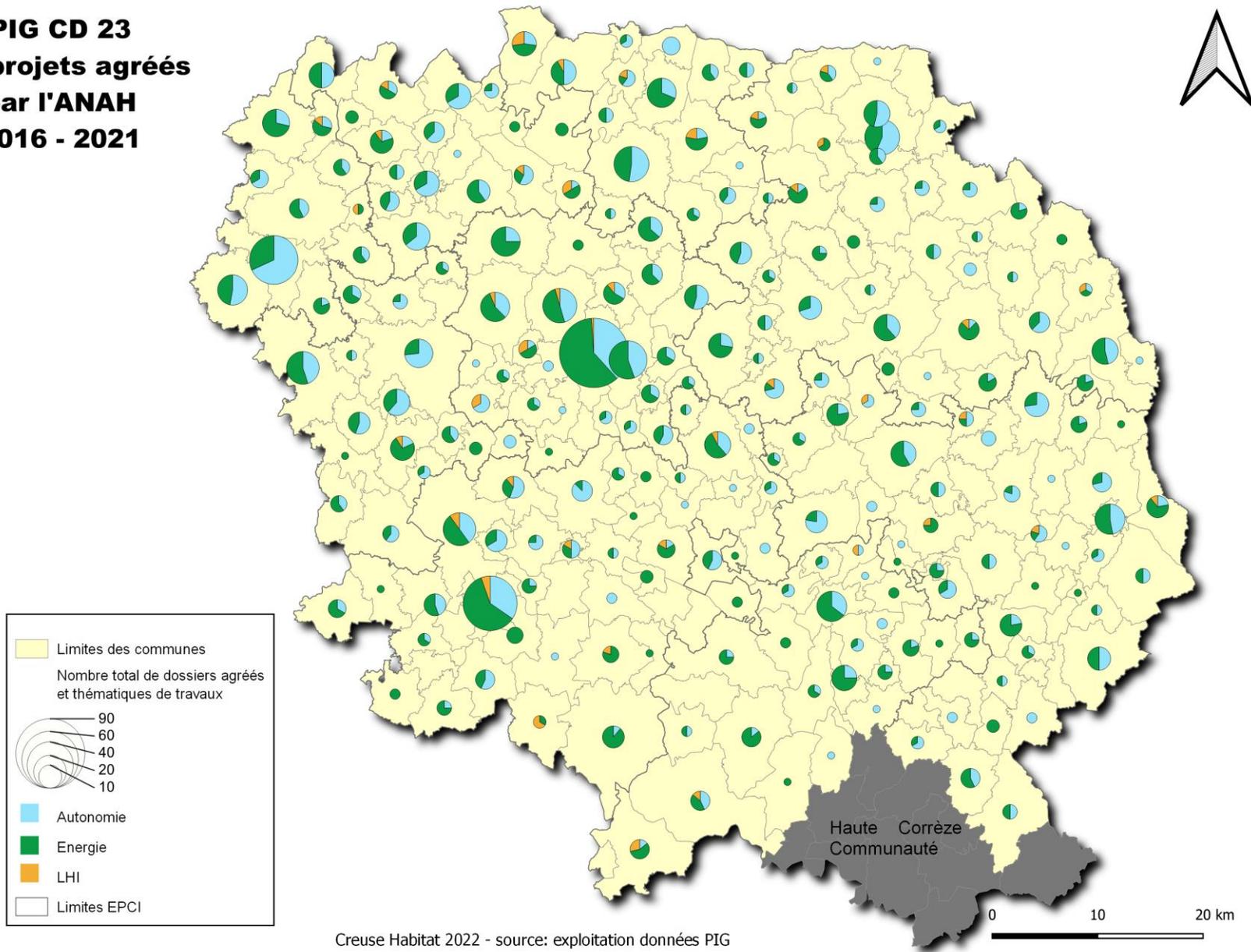
Poids démographique et part de dossiers



Source : données PIG Creuse Habitat 2021

Tous ces projets ont été financés principalement par l'ANAH, abondés par les EPCI et avec la participation, selon les situations, des caisses de retraite et caisses complémentaires, du Conseil Départemental dans le cadre de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), de la MDPH (Maison Départementale de Personnes Handicapées), de la Fondation Abbé Pierre...

FIG CD 23
Les projets agréés
par l'ANAH
2016 - 2021



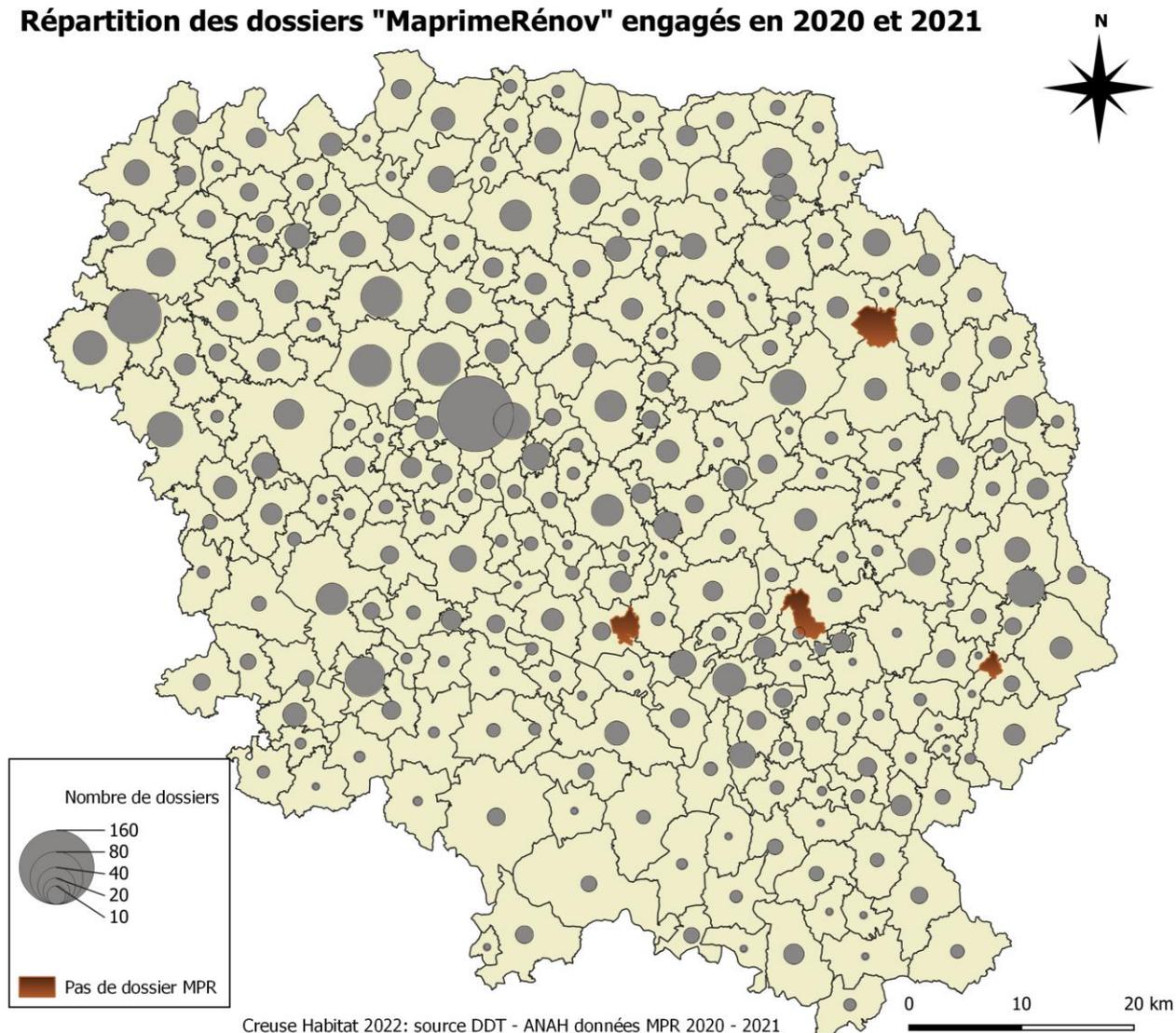
Creuse Habitat 2022 - source: exploitation données FIG

➤ **Le dispositif MaPrimeRénov**

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les creusois, comme ailleurs en France, ont pu bénéficier d'un nouveau dispositif qui vient compléter la panoplie des aides, notamment pour les personnes dont les ressources dépassent les plafonds ANAH : « MaPrimeRénov ».

Ainsi, de 2020 à 2021, ce sont près de 2784 dossiers qui ont été engagés en Creuse, via le dispositif « MaPrimeRénov ». Ces projets concernent uniquement des travaux d'amélioration énergétique.

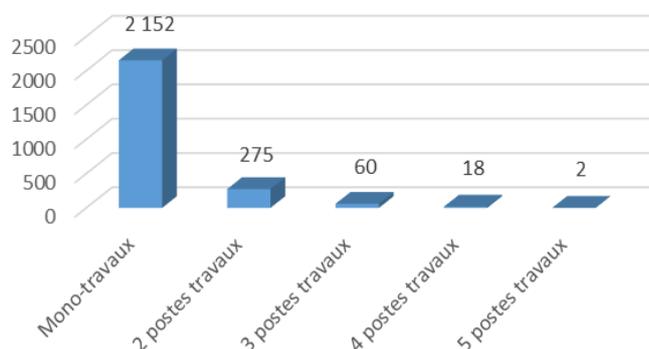
Répartition des dossiers "MaprimeRénov" engagés en 2020 et 2021



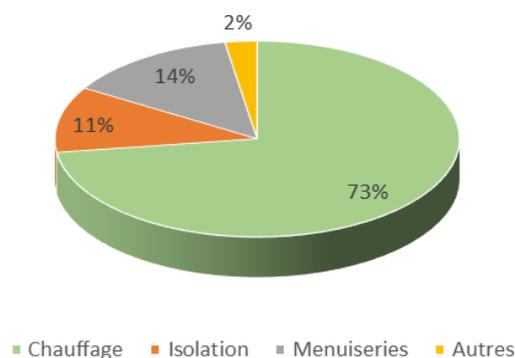
La répartition géographique des dossiers est relativement homogène sur l'ensemble du département. Seules 4 communes n'ont pas enregistré de projets : Bosroger, Châtelard, Auge et Saint-Avit-le-Pauvre.

La majorité des projets ne concernent qu'un seul poste de travaux, généralement le système de chauffage.

Répartition des projets MPR engagés en 2020 et 2021

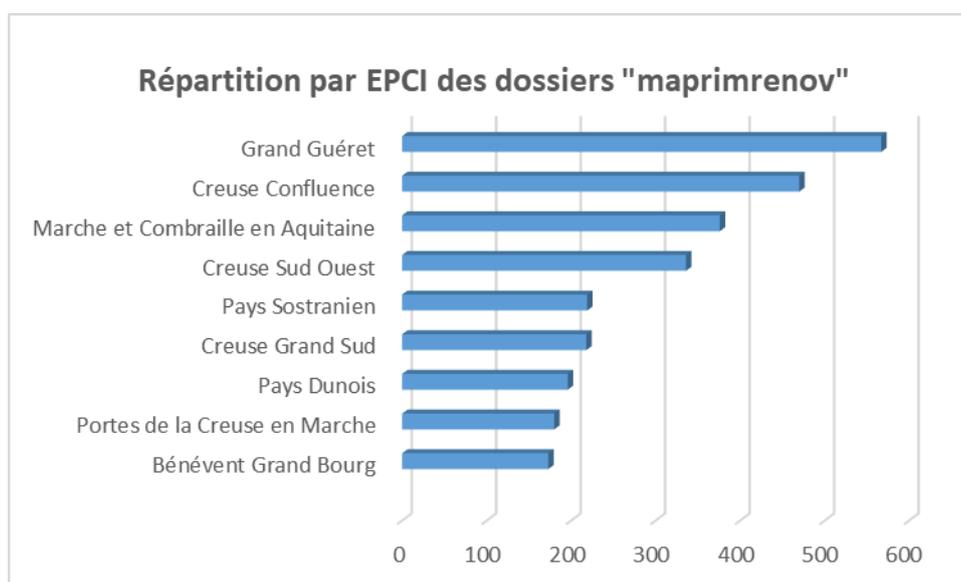


Répartition des projets mono-travaux engagés



Source : DDT - ANAH données MPR 2020 - 2021

Répartition par EPCI des dossiers "maprimrenov"



Source : DDT - ANAH données MPR 2020 - 2021

64% des dossiers engagés sont situés sur 4 EPCI : Grand Guéret (20%), Creuse Confluence (17%), Marche et Combraille en Aquitaine (14%) et Creuse Sud Ouest (12%).

Au vu de l'état du parc de logements (ancienneté...) et de la situation financière des ménages (revenu médian faible), ces dispositifs contribuent pleinement à la dynamique de rénovation des logements mais aussi à leur adaptation à la situation physique des propriétaires, notamment chez les personnes âgées qui représentent tout de même près de 40% de la population creusoise.

➤ **L'Opération façades de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**

Depuis 2012, le Grand Guéret a initié un dispositif d'incitation à la mise en valeur des façades. Ce dispositif couvre le périmètre du centre historique de Guéret ainsi que les bourgs des autres communes de l'agglomération.

En conjuguant plus-value du patrimoine privé et réhabilitation des centre et bourgs, cette opération se veut contributive à l'amélioration du cadre de vie et du paysage

architectural et de ce fait, valorise l'image du territoire communautaire dans son ensemble.

Les recommandations architecturales et techniques constituent le cadre de référence et les principes directeurs de ce dispositif. Pour ce faire, un partenariat a été mis en place avec le CAUE⁹, l'UDAP¹⁰ de la Creuse et la Fondation du Patrimoine pour la réalisation de travaux de ravalement de façades de qualité. Les propriétaires peuvent ainsi bénéficier d'une aide financière et d'une assistance architecturale, technique et administrative pour les travaux de ravalement des façades, de menuiseries extérieures,...

Au 31 décembre 2021, 38 dossiers ont été agréés dont 48% sur la commune de Guéret et 10% à Bussière-Dunoise.

➤ **L'OPAH-RU du centre ville de Guéret**

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est un dispositif permettant de faire face, sur des territoires urbains, à des problèmes d'insalubrité de l'habitat, de friches urbaines, de vacance, de vétusté entraînant des dysfonctionnements urbains et sociaux et menant à une dévalorisation de l'immobilier et à une dégradation significative du cadre de vie des habitants.

De par ses volets urbain, immobilier et social, mais aussi ses actions foncières coordonnées de lutte contre l'habitat indigne et des actions dans le domaine économique, l'OPAH-RU permet de répondre à des besoins particuliers, spécifiques au territoire concerné. Dans le contexte de l'Agglomération du Grand Guéret, ce dispositif axé sur le centre ville de Guéret vise essentiellement à favoriser la réhabilitation des logements du centre-ville pour améliorer les conditions de vie de ses habitants et y voir s'installer de nouveaux résidents. Cette opération, qui a débuté en janvier 2021 pour une durée de 5 ans, a un objectif total de 90 projets avec une réserve financière d'environ 2,5 millions d'euros regroupant différents financeurs.

Pour sa première année de mise en service, 166 demandes ont été enregistrées, dont majoritairement des propriétaires occupants ou bailleurs. Parmi ces demandes, 38 concernaient la Prime Accession, les autres ont quasiment toutes fait l'objet d'une visite dont notamment 31 visites pour les façades et 48 visites de logements locatifs nécessitant des travaux lourds. Dès la première année, 6 ravalements de façades et de devanture commerciale ont été réalisés, ainsi qu'un projet de travaux d'amélioration énergétique chez un propriétaire occupant et un projet de travaux lourds chez un propriétaire bailleur. A noter que parmi les 39 demandes classées sans suite, 21 étaient hors secteur de l'OPAH et ont été réorientées vers Renov'23 et Creuse Habitat.

⁹ CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

¹⁰ UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

➤ **L'OPAH-RR du Pays Haute-Corrèze Ventadour**

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale est un dispositif qui peut se révéler efficace dans les territoires ruraux confrontés à d'importants phénomènes de dévitalisation et de paupérisation dus à une décroissance démographique importante, un vieillissement de la population et un appauvrissement des habitants de ces zones. Il devient alors nécessaire d'intervenir dans le domaine de l'habitat et de mettre en place une politique coordonnée de développement local.

L'OPAH-RR porté par le Syndicat mixte du Pays Haute-Corrèze Ventadour couvre les 91 communes du territoire du Pays et de ce fait, les 11 communes creusoises rattachées à la communauté de communes de Haute-Corrèze. L'objectif de ce dispositif d'une durée de 5 ans (début 2018 à fin 2022) est de permettre, via un accompagnement administratif, technique et financier des ménages, de réduire à long terme le nombre de logements indignes, d'améliorer la performance énergétique des logements et des immeubles, de réinvestir les logements aujourd'hui vacants. Elle vise également à permettre aux ménages âgés et/ou handicapés de mieux vivre à domicile, dans une logique d'adaptation du logement à son occupant.

A l'échelle des 11 communes de la Creuse, les objectifs sont les suivants :

Objectifs de réalisation de la convention: objectifs Corrèze Anah						
	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	95	96	107	87	85	470
dont logements indignes ou très dégradés	4	4	5	5	3	21
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	72	68	78	68	64	350
dont aide pour l'autonomie de la personne	19	24	24	14	18	99
Logements de prpopriétaires bailleurs	9	9	9	7	6	40
dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	10
Dont travaux d'amélioration des performance énergétiques de l'habitat	5	6	6	4	3	24
dont aide pour l'autonomie de la personne	2	1	1	1	1	6
Dont logements "Habiter Mieux"	81	78	88	76	71	394
dont PO	74	70	80	70	66	360
dont PB	7	8	8	6	5	34

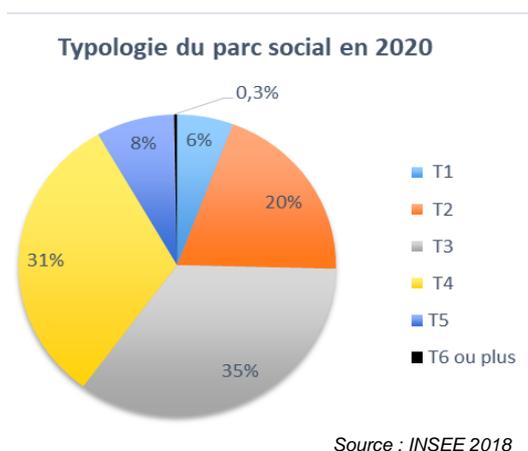
Source : convention OPAH-RR

A l'établissement de ce diagnostic PDH, nous n'avons pas pu recueillir les données relatives au nombre de projets réalisés sur cette partie du territoire creusois.

V. LE MARCHE IMMOBILIER

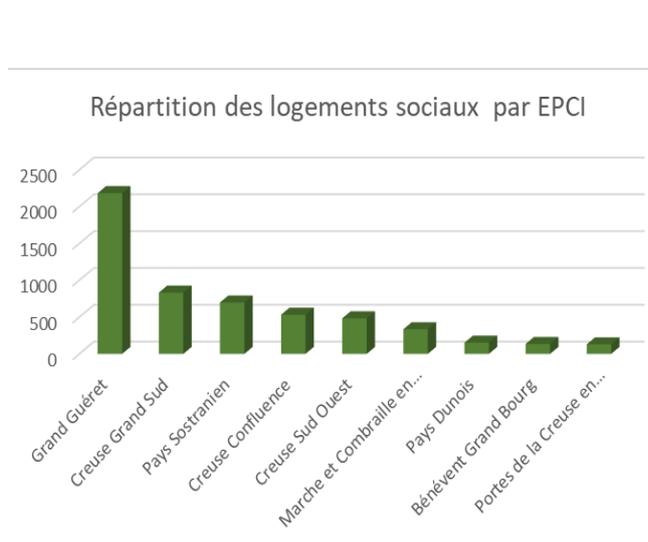
1. Le parc social : une attractivité à l'épreuve

En Creuse, avec près de 5500 logements en 2018, le parc social représente 10% du total des résidences principales. Cette part est en dessous des moyennes nationale et régionale qui sont respectivement de 15% et 12%. Ce parc a très peu évolué entre 2016 et 2020 (+2%). Il est constitué essentiellement de grands logements : près de 40% sont de type 4 et plus et donc peu de petits logements.

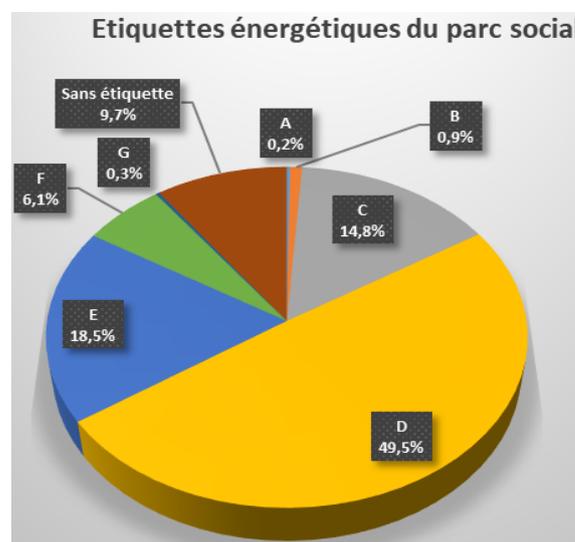


78% des logements sociaux sont concentrés dans 4 EPCI : Grand Guéret (40%), Creuse Sud (15%), Pays Sostranien (13%) et Creuse Confluence (10%).

Le parc social est globalement en bon état avec 28% des logements datant d'avant 1969 (Nouvelle Aquitaine 27%, Haute-Vienne 42% et Corrèze 18%) et 65% des logements disposant d'une étiquette énergétique située entre A et D (Nouvelle Aquitaine 64%, Haute-Vienne 58% et Corrèze 51%).



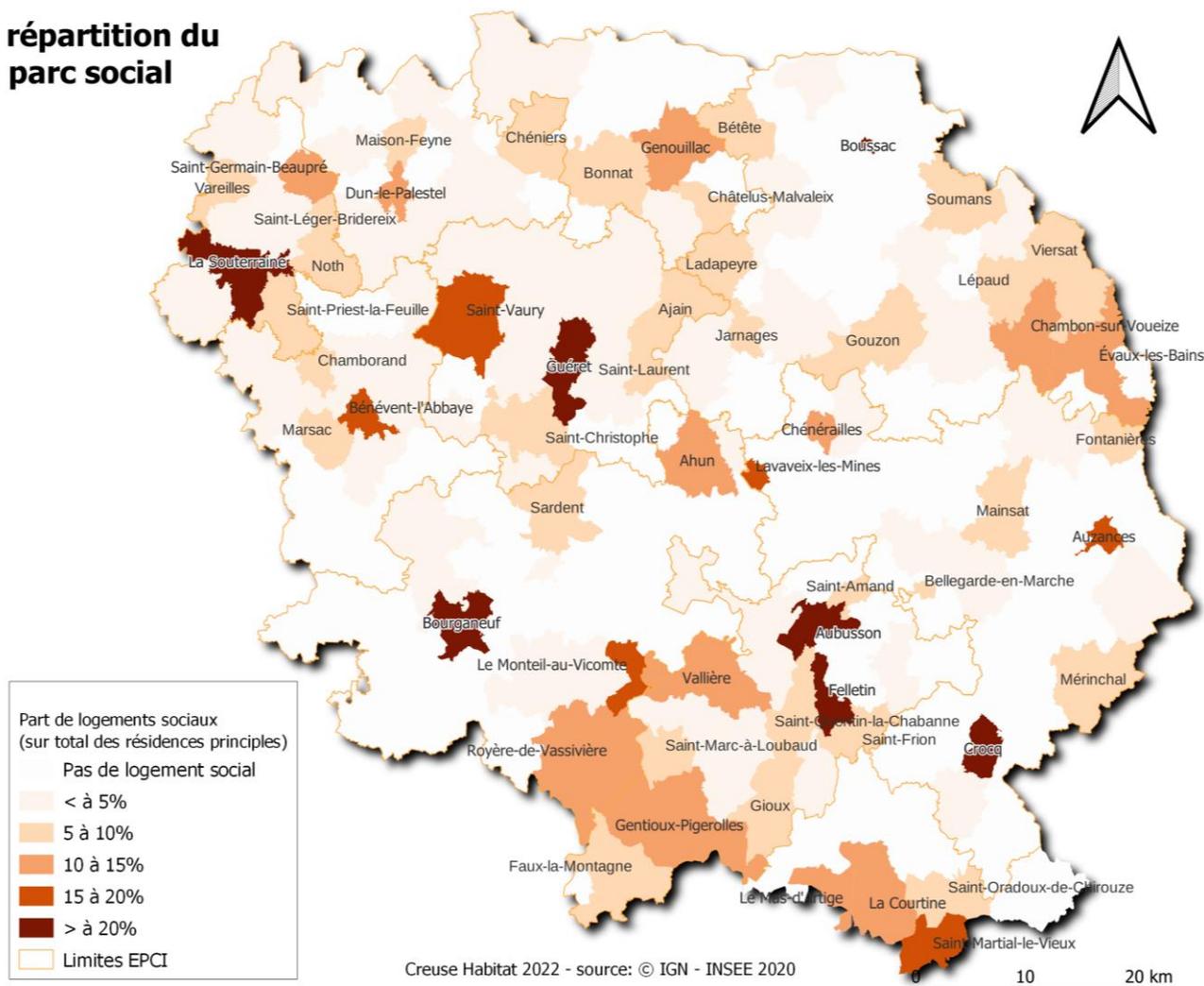
Source : INSEE 2018



Source : INSEE 2018

Seule la moitié des communes du département dispose de logements sociaux sur leur territoire. Environ 60% du parc social est concentré dans les 4 principales villes du département : Guéret (34%), La Souterraine (10%), Aubusson (9%) et Bourgneuf (5%).

La répartition du parc social



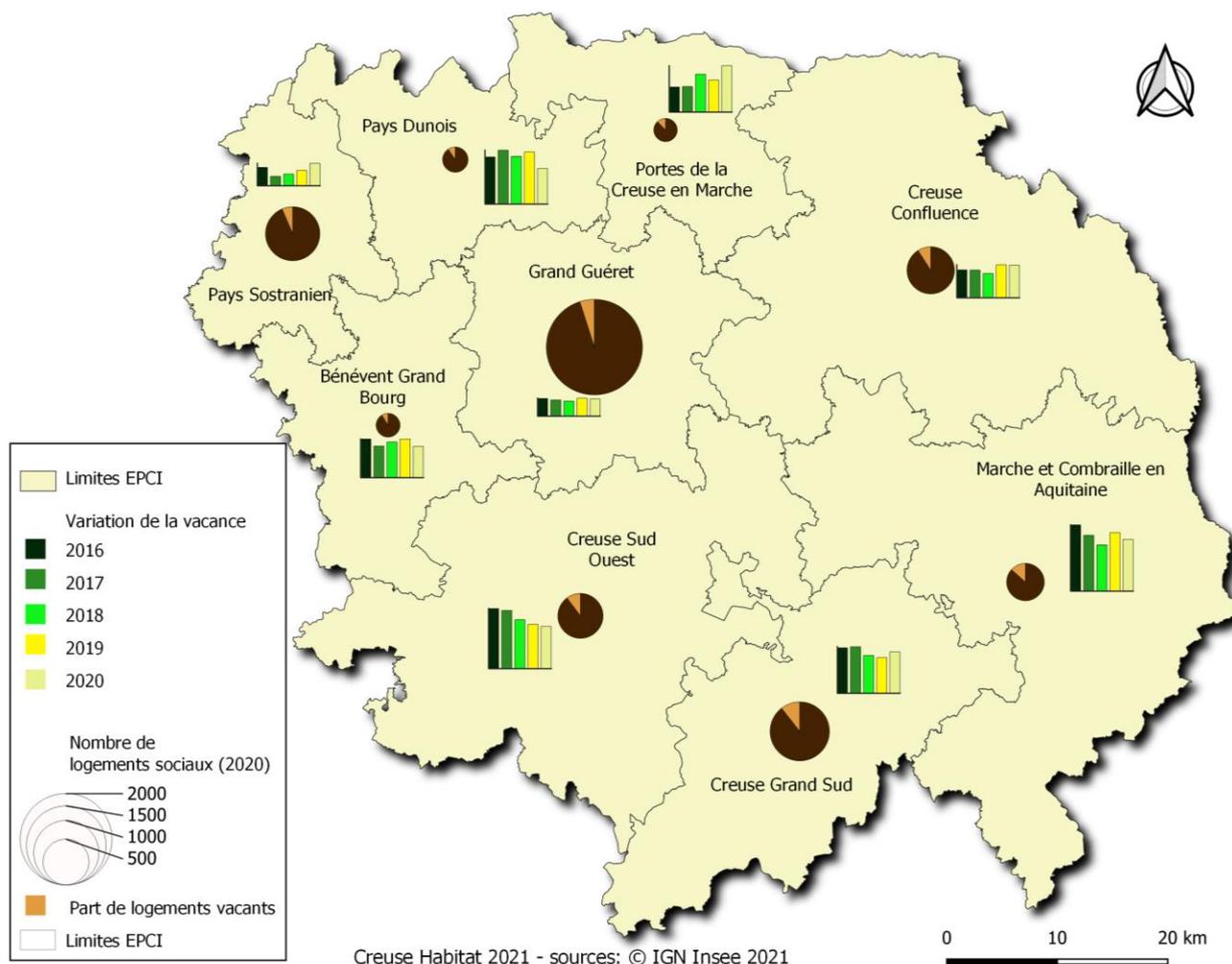
En Creuse, le principal bailleur social est Creusalis qui détient, depuis 2020, plus de 95% du parc de logements sociaux du département. Contrairement à plusieurs départements français, le marché locatif social creusois n'est pas tendu et le taux de logements sociaux vacants est le plus important de France en 2020 : 9% (contre 3% en France et en Nouvelle Aquitaine, 5% en Haute-Vienne, 4% en Corrèze). Ce taux de vacance est assez stable dans la communauté d'Agglomération du Grand Guéret (autour de 5%), tendance à la hausse dans le Pays Sostranien, en baisse à Creuse Sud Ouest et assez fluctuant d'une année à l'autre dans les autres EPCI.

Il convient de préciser qu'en 2019, Creusalis a racheté le parc de logements de deux bailleurs sociaux creusois (France Loire et Dom'Aulim), soit l'équivalent de plus de 500 logements sociaux, portant ainsi son parc locatif à plus de 5200 logements sociaux. Ces rachats ont

éventuellement pu générer des dysfonctionnements statistiques, notamment sur certaines fluctuations des taux de vacance mais surtout de rotation au sein du parc.

Nous retiendrons de façon générale que le taux de rotation dans le parc social creusois est d'environ 13%, supérieur à la moyenne régionale qui est de 10%.

La vacance dans le parc social



EPCI	Tx vacance 2020
Grand Guéret	5%
Pays Sostranien	7%
Bénévent Grand Bourg	10%
Creuse Confluence	10%
Pays Dunois	10%
Creuse Sud Ouest	11%
Creuse Grand Sud	12%
Portes de la Creuse en Marche	14%
M. Combraille en Aquitaine	16%

Source : INSEE 2018

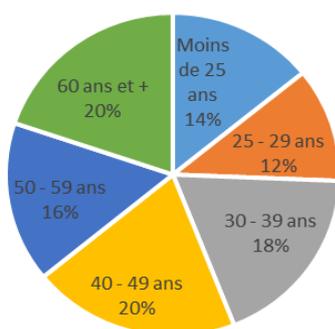
Le nombre moyen de demandes de logements sociaux est d'environ 1000 par an notamment en 2020. L'EPCI le plus demandé est de loin la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret qui totalise 58% des souhaits, suivis du Pays Sostranien 17% et de Creuse Grand Sud 12%. 81% des demandes datent de moins d'un an, et le délai moyen d'attribution d'un logement social est d'environ 4 mois (16 mois en France, 6 mois dans le Limousin...). Bien évidemment, ce délai est variable selon les EPCI.

EPCI	Délais moyens
Grand Guéret	5
Pays Sostranien	5
Creuse Grand Sud	4
M. C. en Aquitaine	4
Creuse Sud Ouest	3
Pays Dunois	3
Bénévent Grand Bourg	3
P. Creuse en Marche	2
Creuse Confluence	2
Autres communes de Haute Corrèze	1
Creuse	4

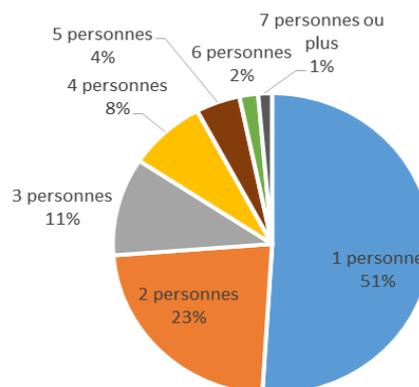
Source : INSEE 2018

➤ Caractéristiques des demandeurs

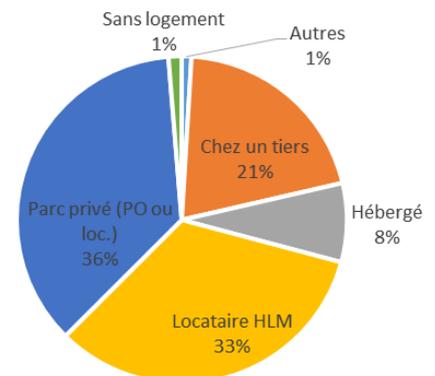
Age des demandeurs



Typologie des ménages des demandeurs



Origine des demandeurs



Source : CUS Creusalis

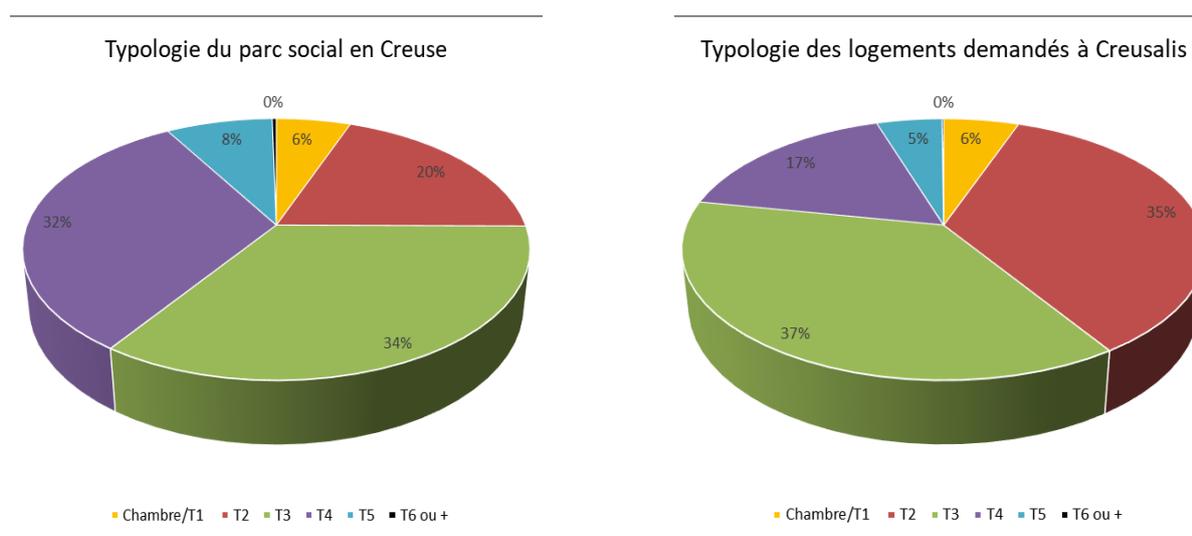
La demande de logements sociaux touche toutes les tranches d'âge en Creuse et notamment les personnes âgées qui représentent 20% des demandeurs.

Les ménages composés d'une seule personne constituent 51% des demandeurs. Cette situation est liée à l'importance des personnes âgées et au phénomène de décohabitation, de monoparentalité. Globalement, les ménages de petite taille (1 à 2 personnes) composent 74% de la demande.

Le marché locatif social est également sujet de la rotation puisqu'un tiers des demandeurs sont déjà des locataires du parc social.

Dans cette situation de forte présence de personnes âgées et de petits ménages, la demande de logements sociaux s'oriente davantage vers les petits logements de types 2 et 3.

Le parc social de logements étant majoritairement composé de grands logements, il se pose ainsi un problème d'inadéquation entre l'offre et la demande sociale. Cette situation se révèle de plus en plus dans la partie nord du département, en l'occurrence dans le Pays Sostranien où l'on dénote une présence de plus en plus croissante de familles monoparentales et un déficit de petits logements sociaux.



Source : CUS Creusalis

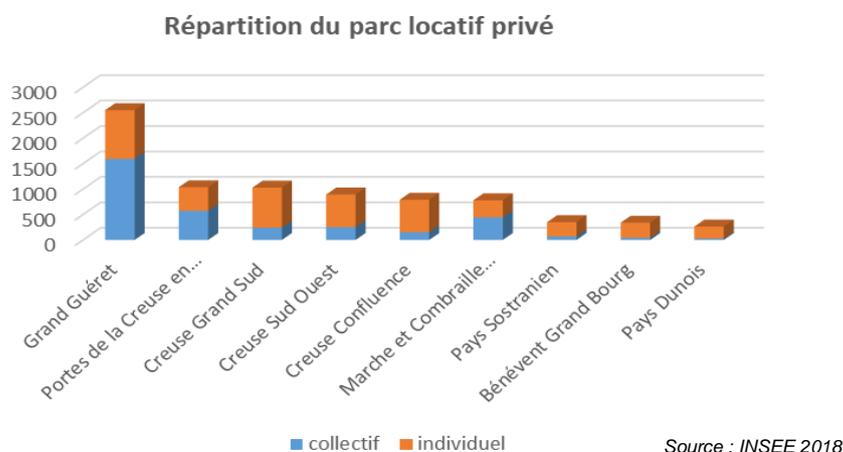
Cette offre de logements qui correspond peu à la demande de la population s'insère dans un contexte assez difficile. En effet, dans un département marqué par la fragilité de l'activité socio-économique, une population vieillissante et un marché immobilier assez détendu, l'attrait du logement social ne revêt pas la même envergure que l'on peut observer dans d'autres départements. Dans sa stratégie révélée à travers sa CUS (Convention d'Utilité Sociale) validée en fin 2021, Creusalis privilégie l'adaptation et l'amélioration des logements, notamment en termes de performance énergétique, de renouvellement patrimonial et de rééquilibrage de son offre locative. Cela passe également par la démolition des logements les plus obsolètes et impactés par un fort taux de vacance. Avec un rythme de constructions neuves autour de 5 à 10 logements par an, l'organisme social prévoit en parallèle un objectif de céder en moyenne 12 logements par an, notamment les logements les moins attractifs.

2. Le marché locatif privé

➤ Caractéristiques :

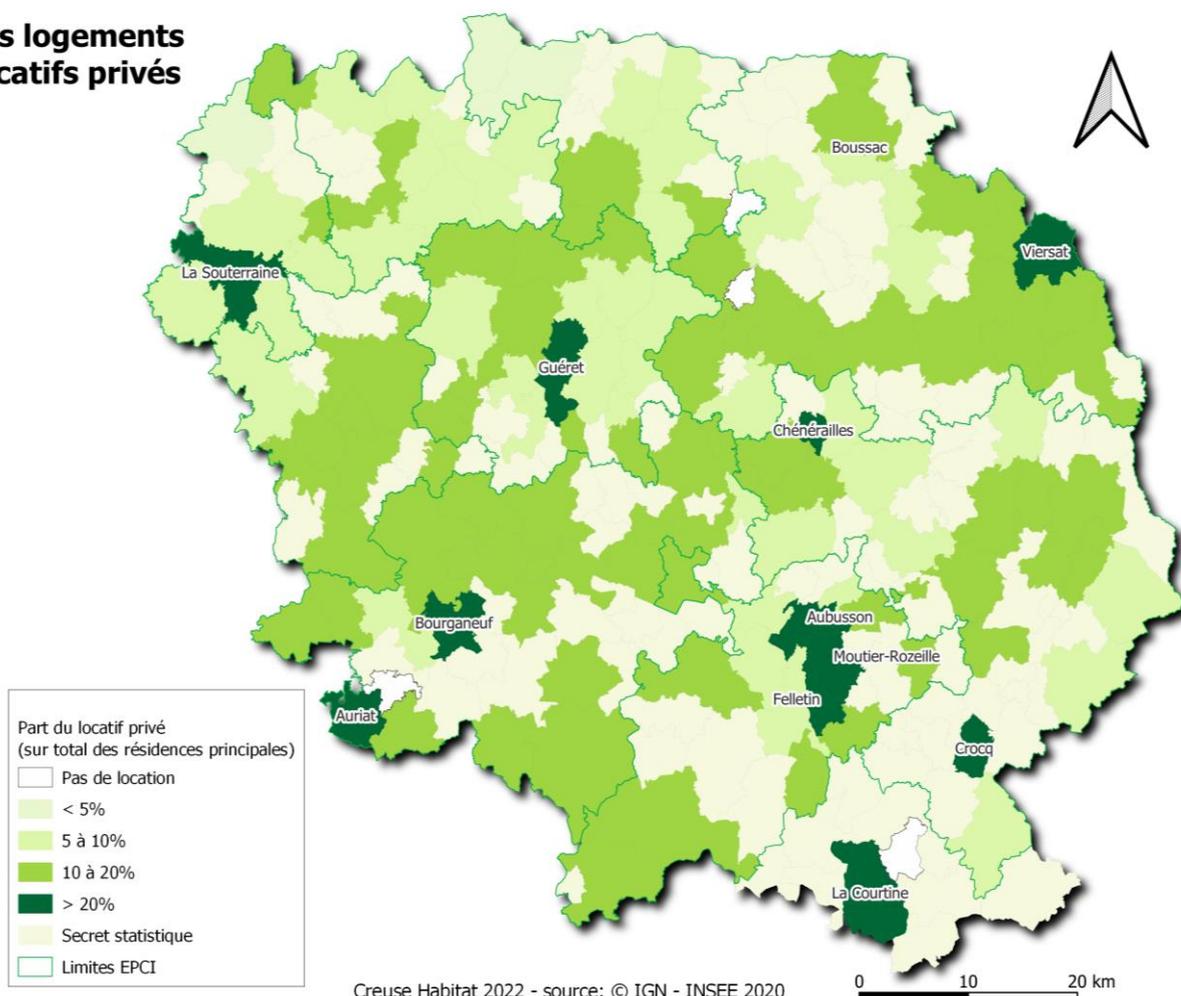
Dans le département, le parc privé locatif représente environ 9 000 logements en 2017.

58% de ce parc est en habitat individuel et 48% en collectif. La Communauté d'Agglomération concentre un tiers du parc locatif privé. L'habitat individuel est bien répandu sur la majorité des EPCI.



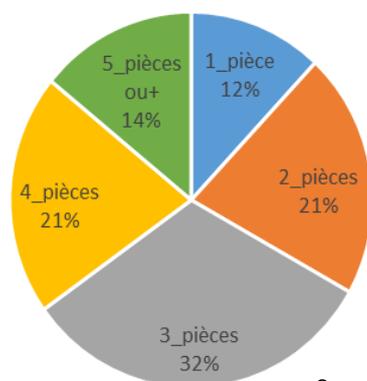
A l'échelle des communes, le parc locatif privé est très présent dans les pôles principaux et secondaires (Aubusson, Chénérailles, Guéret) mais également sur des secteurs moins denses comme La Courtine, Crocq, Viersat, où la part de logements locatifs privés dépasse 20% du parc de résidences principales.

Les logements locatifs privés



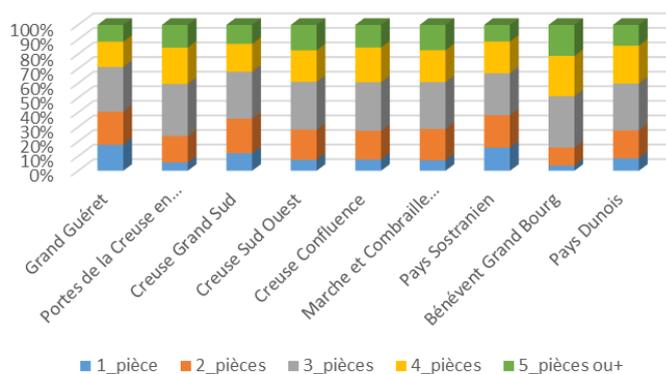
La typologie de ce parc locatif est assez homogène à l'échelle départementale mais un peu variable selon les EPCI avec davantage de grands logements en campagne.

Typologie du parc locatif privé - Creuse



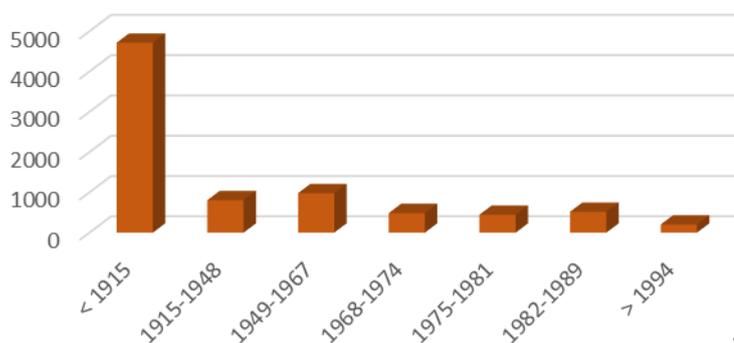
Source : INSEE 2018

Typologie parc locatif privé selon EPCI



Le parc est également caractérisé par son ancienneté avec près de 60% des logements qui sont construits avant 1915 et 76% du parc date d'avant la première réglementation thermique de 1974.

Date de construction dans le parc locatif privé



Source : INSEE 2018

➤ Les montants de loyers (voir cartes suivantes)

Pour précision, ces montants de loyer du parc locatif privé proviennent de données d'annonces parues sur « leboncoin », « SeLoger » et « pap.fr » sur la période 2015-2019.

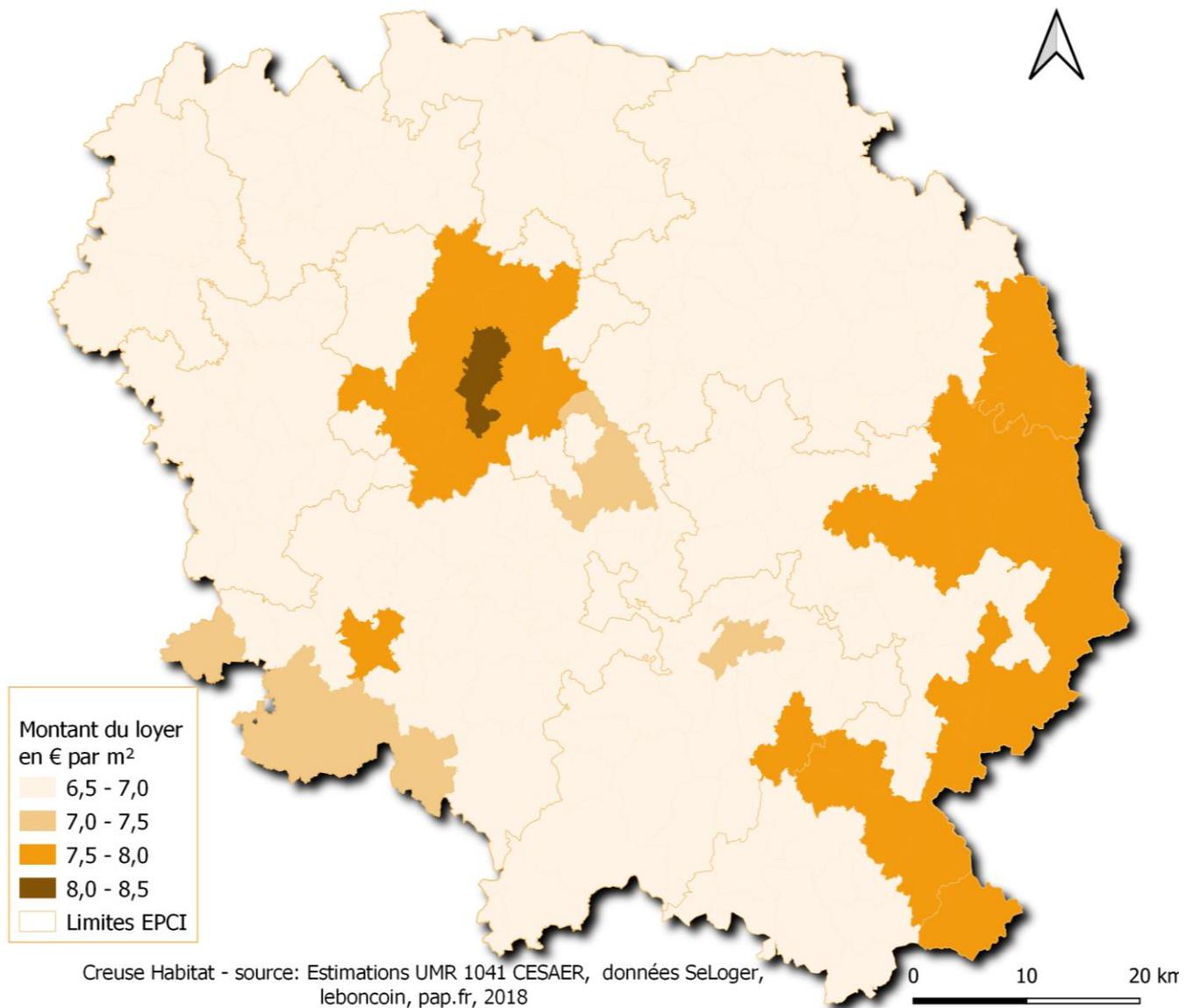
Les indicateurs de loyers sont issus de prédictions de loyers charges comprises calculées pour des biens types mis en location au 3ème trimestre 2018.

On constate ainsi que les communes autour de Guéret profitent de la proximité du pôle départemental et donc d'un prix du foncier moins abordable. Selon qu'on soit en appartement ou en maison, l'ampleur de cet impact varie. En effet, seuls les appartements situés dans la périphérie immédiate de Guéret profite de cette valorisation foncière. Pour les maisons, l'influence est davantage plus importante. Des communes comme La Souterraine et Budelière enrégistrent également des montants de loyers assez élevés.

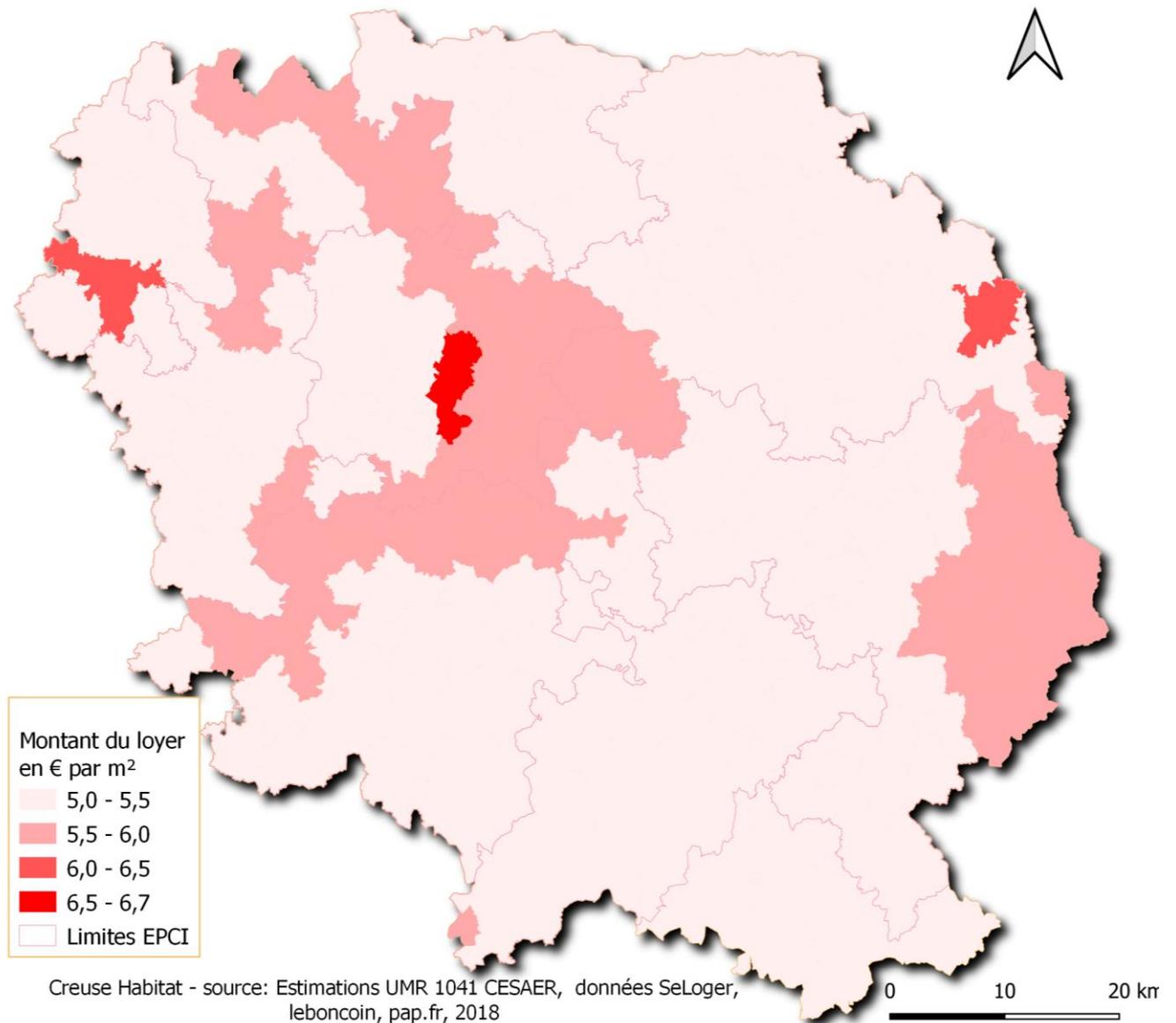
A l'extrême Est, voire Sud-Est du département, la proximité géographique avec Montluçon (à moins d'une demi-heure) et Clermont-Ferrand (à 1h) influe manifestement sur les montants de loyer des biens immobiliers.

A l'Ouest, la situation est similaire pour les communes situées sur l'axe Bourgneuf-Limoges (la ville de Limoges est à moins d'une heure).

Loyer des appartements dans le parc locatif privé

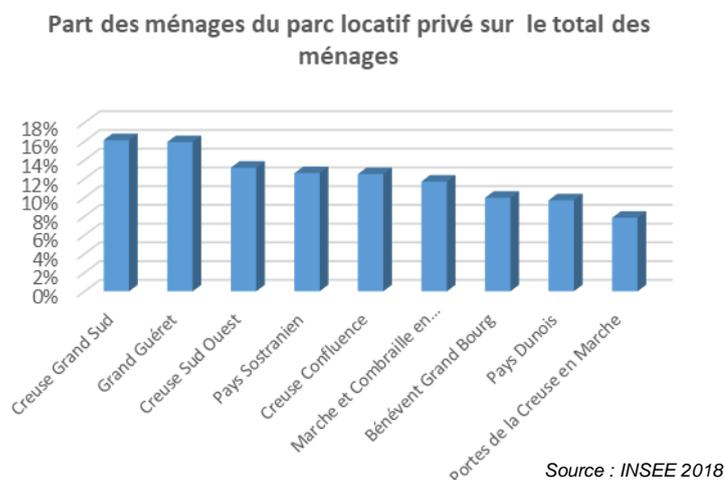


Loyer des maisons dans le parc locatif privé



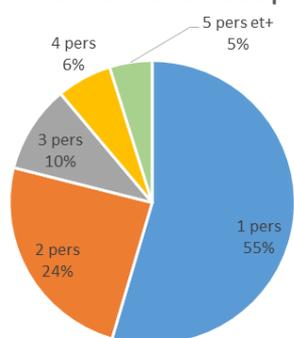
➤ Les ménages du secteur locatif privé

Les ménages du parc locatif privé sont essentiellement présents dans les villes des 4 unités urbaines qui représentent les communes les plus peuplées de la Creuse. En moyenne, le parc privé loge 13% des ménages au sein des EPCI. Les Portes de la Creuse en Marche comptabilisent la plus faible part de locataires privés.

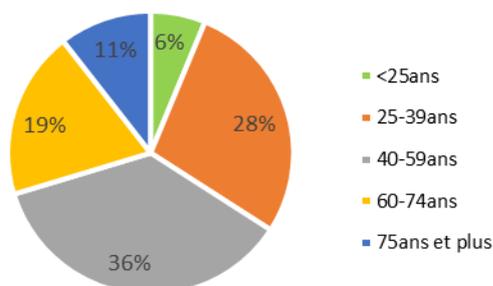


Ces ménages sont essentiellement composés de personnes vivant seules (55%), et seulement 34% des chefs de famille ont moins de 40 ans.

Répartition des locataires du privé

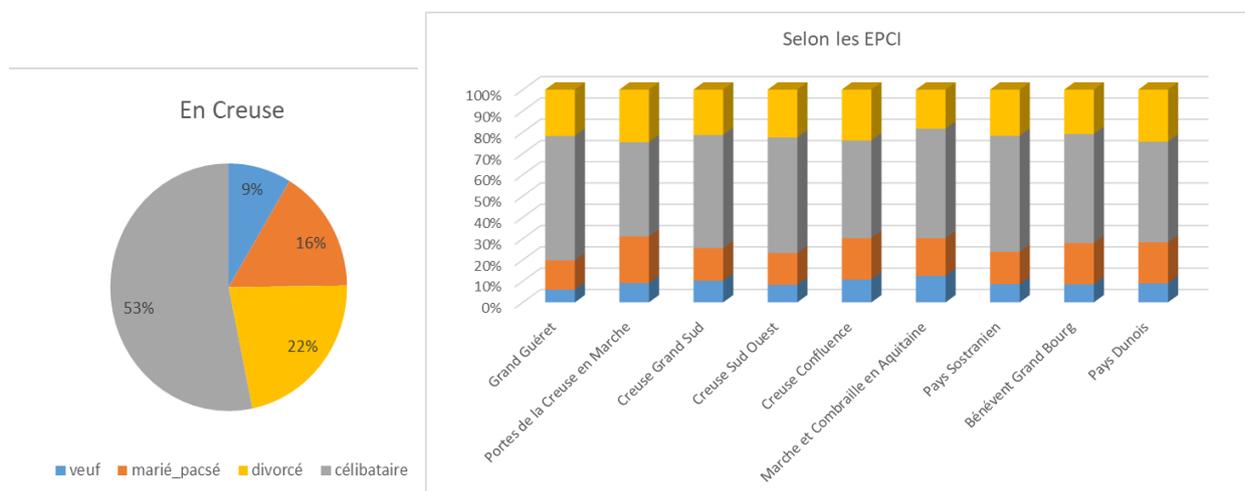


Age chef de famille



Source : INSEE 2018

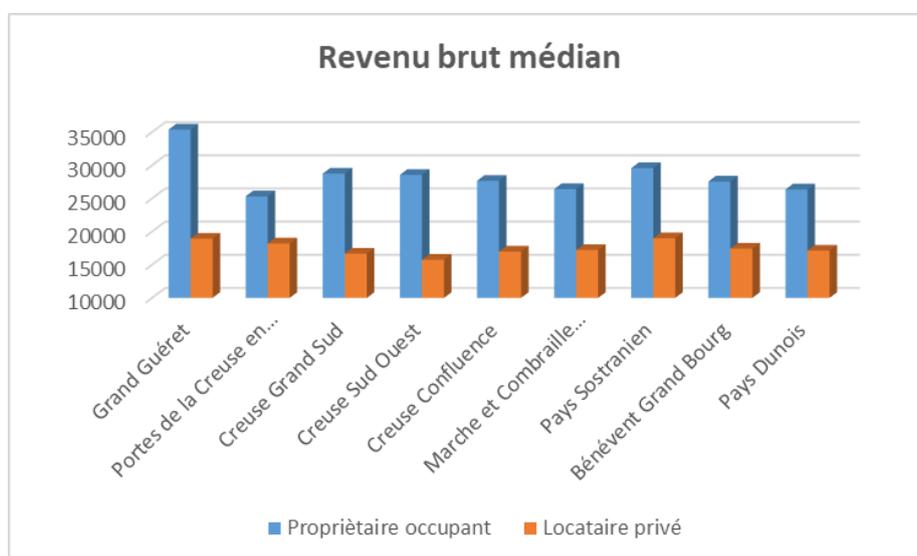
La **composition familiale** est surtout marquée par la forte présence des célibataires. Nous retiendrons tout de même que Portes de la Creuse en Marche est l'EPCI qui détient la plus forte part de « mariés-pacsés », la plus faible part de « célibataires » mais également la plus importante part de « divorcés ». Disons que son parc de logements locatifs privés est plus diversifié dans la composition des ménages qui occupent les logements.



Source : INSEE 2018

➤ Une vulnérabilité économique :

Les locataires du parc locatif privé présentent des revenus largement plus bas, en comparaison à ceux des propriétaires occupants. Cette différence de revenus est davantage plus importante dans les EPCI du Grand Guéret, de Creuse Sud Ouest et Creuse Grand Sud où les revenus des propriétaires occupants dépassent ceux des locataires privés respectivement de 87%, 81% et 72%. L'écart est beaucoup plus resserré à Portes de La Creuse en Marche où il n'est que de 39%.

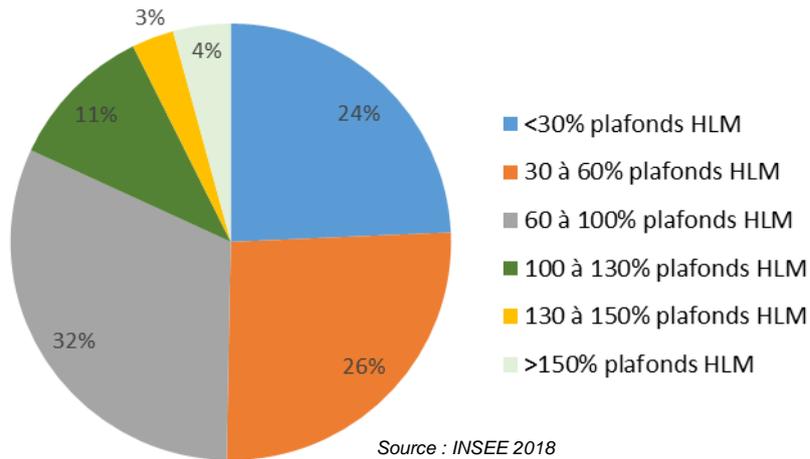


Source : INSEE 2018

De façon générale, ces ménages du parc privé locatif disposent en moyenne d'un revenu mensuel d'environ 1100 euros. Et près de 40% des ces locataires vivent en dessous du seuil de pauvreté.

De ce fait, la grande majorité de ces ménages (environ 82%) sont éligibles aux logements sociaux.

Eligibilité des locataires privés aux logements sociaux



Les locataires du parc privé creusois sont très mobiles. La durée d'occupation des logements est assez courte : 52% des ménages ne restent pas plus de 2 ans dans leur logement.

A l'Est du département, à Marche et Combraile en Aquitaine et à Creuse Confluence, on observe une durée d'occupation davantage plus stable, plus de 20% des locataires privés restent plus de 9 ans dans leur logement.

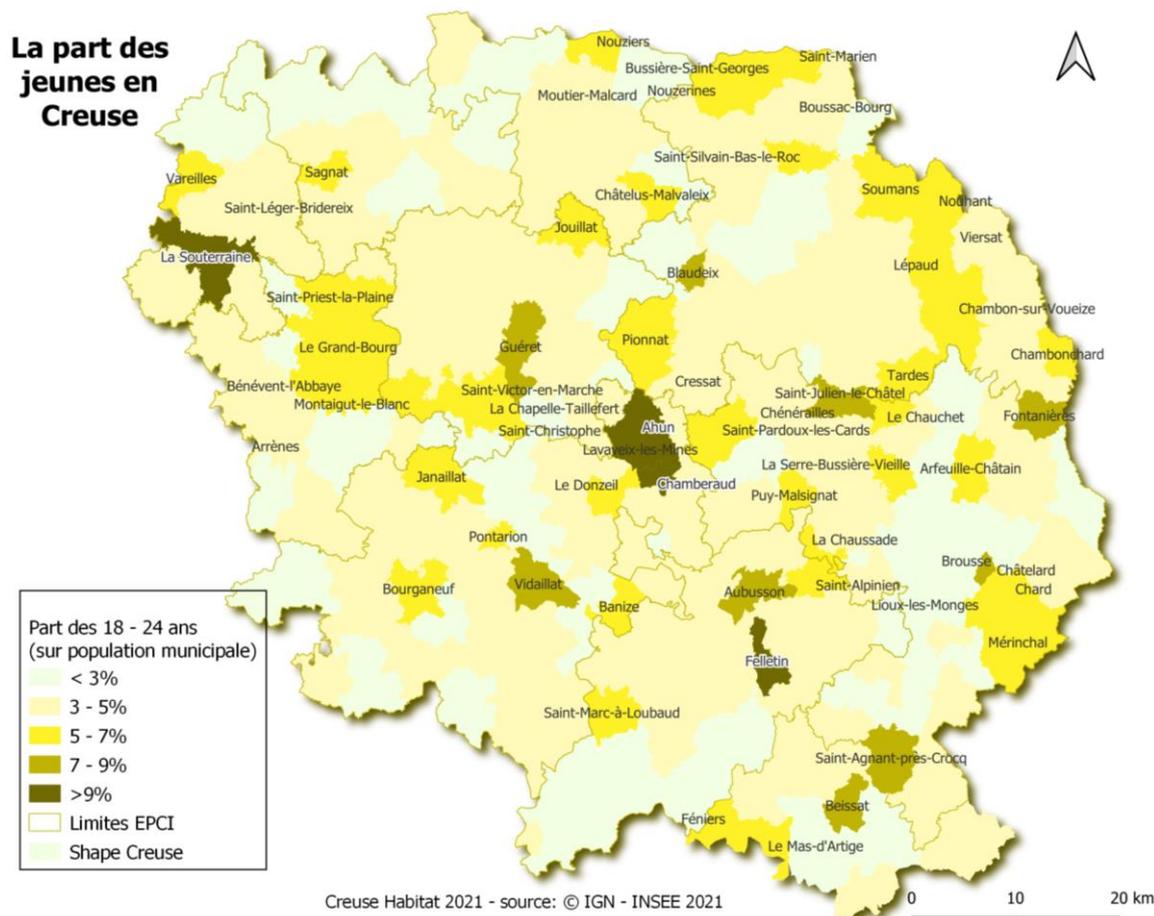
VI. POPULATIONS SPECIFIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS

LOGEMENTS

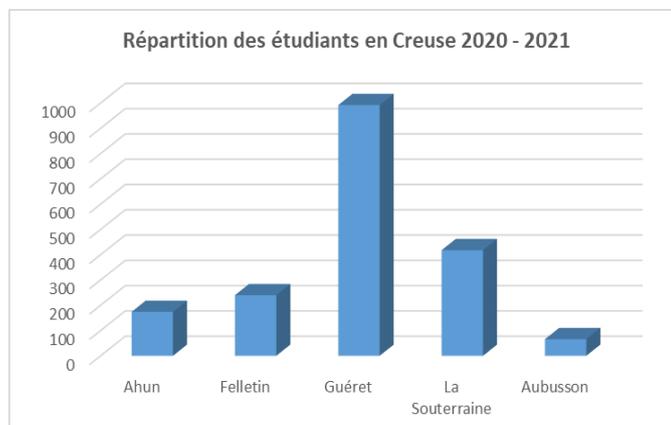
Si le logement semble être un besoin vital, il répond également au besoin d'estime de soi. C'est ainsi un facteur d'intégration dans la vie sociale, voire professionnelle. Aujourd'hui, de nombreux ménages sont sans logement ou logés dans des conditions très difficiles, inadaptées... Les réponses à ces situations, aussi diverses qu'elles puissent être, démontrent la variété du public concerné : population jeune, personnes âgées et/ou handicapées, public des gens du voyage...

3. Le logement des jeunes

En 2018, la Creuse compte 6 118 jeunes de 18 à 24 ans. Cette tranche de la population a baissé de 15% entre 2010 et 2018 et ne représente que 5% de la population du département : la moyenne régionale est de 7,4% et celle nationale est à 8% (avec une tendance à la stabilisation). A l'échelle des EPCI, cette part de population jeune est très variable allant de 3,5% au Pays Dunois à 7% au Pays Sostranien. Cette jeunesse est bien représentée sur les communes de Felletin, Chamberaud, Ahun et La Souterraine où leur part par rapport à la population communale est comprise entre 9 et 14%.



Cette situation s'explique par la présence (ou la proximité) d'établissements d'enseignement supérieur. La répartition géographique des étudiants présents sur le département de la Creuse est visible sur le graphique suivant. Pour l'année universitaire 2020-2021, ils sont au nombre de 1 890.

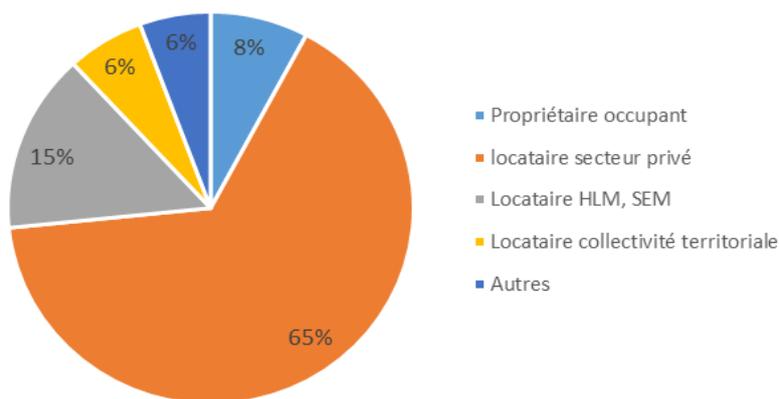


Source : INSEE 2018

Le logement des jeunes recouvre des réalités diverses et nécessite une pluralité de produits aspirant à leur offrir des conditions adéquates d'hébergement.

En 2017, 793 jeunes de moins de 25 ans étaient dénombrés comme référents de ménages c'est-à-dire avaient décohabité et disposaient de leur propre résidence principale, ci-dessous leur répartition.

Répartition des référents de ménage âgés de -25 ans



Source : Filocom 2017

Dans les EPCI comportant les unités urbaines, la part des locataires est davantage plus importante qu'au niveau des autres EPCI englobant plus de communes rurales.

EPCI	Propriétaires (%)	Locataires (%)	Autre(%)
Pays Sostranien	7	90	4
Grand Guéret	7	88	5
Creuse Grand Sud	8	87	4
Pays Dunois	15	77	8
Creuse Sud-Ouest	17	75	8
Creuse Confluence	23	73	4
Bénévent Grand Bourg	21	72	7
Marche et Combraille en Aquitaine	25	65	11
Portes de la Creuse en Marche	27	62	11

Source : INSEE 2018

Ainsi, si le parc locatif privé reste le principal mode d'hébergement des jeunes décohabitants, des structures spécialisées sont également présentes sur le département et proposent d'autres modalités d'hébergement pour cette partie de la population.

➤ **L'association Horizon Jeune :**

Elle dispose d'une offre de logements répartis sur deux sites avec une capacité d'accueil d'environ 100 places. Les logements sont situés au Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) à Aubusson et à la Résidence Jean Rigaud à Felletin. L'offre va de la chambre individuelle au T3 en colocation. Leur taux d'occupation avoisinait 60% au 31 décembre 2020 avec une durée moyenne de séjour de 10 mois. Plus de 50% des résidents proviennent d'un autre département.

➤ **La Fédération des œuvres laïques de la Creuse (FOL23)**

Elle gère deux résidences de jeunes à Guéret notamment le foyer de jeunes travailleurs de Guéret. Avec 90 logements, la fédération a pu accueillir 132 jeunes en 2020 dont la moitié résidait antérieurement hors du département.

➤ **Le foyer de jeunes travailleurs de La Souterraine**

Avec une capacité de 50 logements, il est composé de chambres et studios.

Il existe également un Foyer de Jeunes Travailleurs à Aubusson dont la capacité est de 59 logements. Toutefois, il n'est pas agréé résidence sociale.

➤ **Les logements étudiants**

Le CROUS de Limoges dispose de logements étudiants à Felletin. Le parc est fourni d'une cinquantaine de logements entièrement équipés avec 16 T1 et 40 T1 bis pour 2 étudiants.

Rappelons également que Creusalis, qui est le principal bailleur social du département, dispose de plus de 150 logements proposés aux étudiants notamment à Felletin et à La Souterraine.

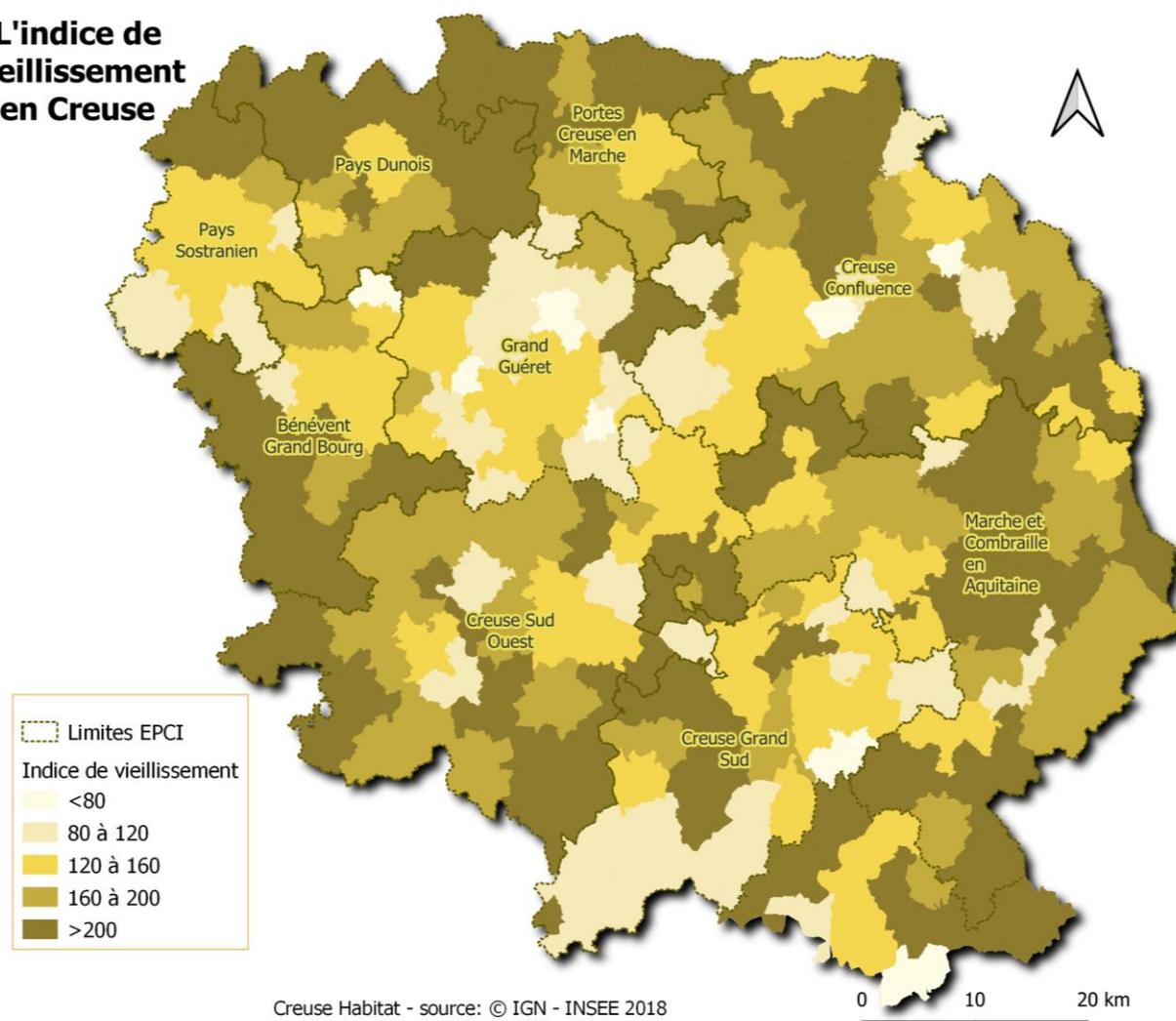
4. Les personnes âgées et les personnes handicapées

La Creuse est le département qui comporte la plus importante part de personnes âgées en France métropolitaine : en 2018, 38% des creusois ont plus de 60 ans (contre 26% en France) soit près de 45 000 habitants. Comme nous l'avons évoqué précédemment (partie II – 4.), tous les EPCI sont affectés par ce phénomène.

L'indice de Vieillesse (I.V.) est une donnée servant à mesurer le vieillissement de la population. C'est le rapport des 65 ans et plus sur les moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique une proportionnalité entre les deux tranches d'âge; plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées et vice versa.

En Creuse, cet I.V. est de 167, soit le double de la moyenne nationale (83 en France). Son évolution est légèrement supérieure à celle de la France : 24% contre 21% en Métropole entre 2008 et 2018. Cependant, nous assistons à une opposition entre zones urbaines et territoires ruraux. En effet, les territoires situés aux frontières du département sont ceux qui présentent un indice de vieillissement très élevé.

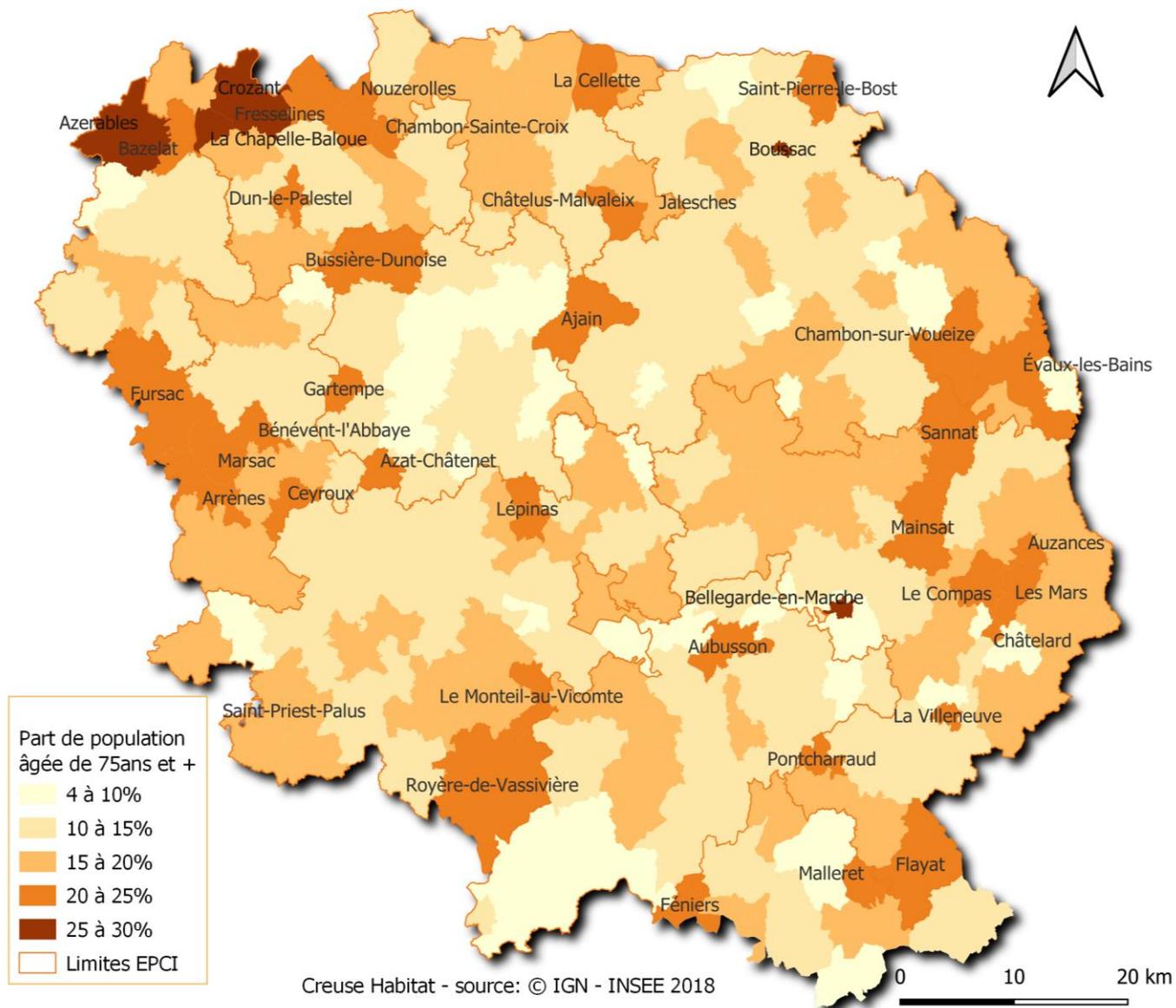
L'indice de vieillissement en Creuse



Si on se concentre sur les populations âgées de 75 ans et plus (voir carte ci-dessous), nous avons pratiquement les mêmes tendances excentriques.

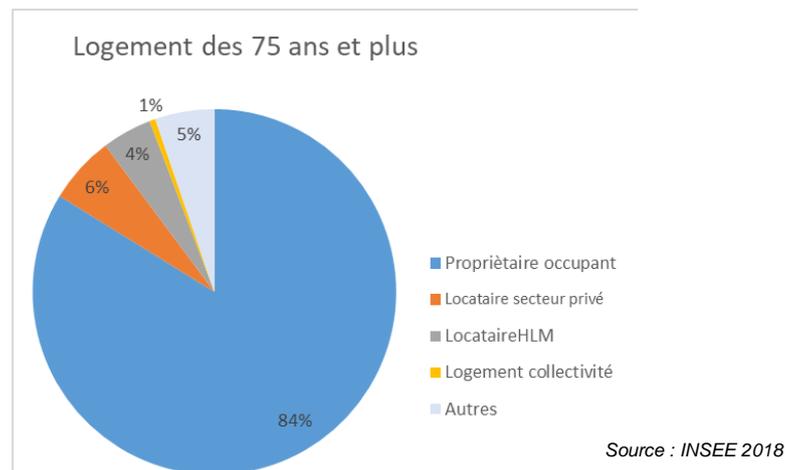
Sur le département, la part des personnes âgées de 75 ans et plus représente en moyenne 15% de la population totale (contre 9% en France).

Poids démographique des 75 ans et plus



Cette part de population est davantage sujette à la problématique de la dépendance, du maintien à domicile ou de la résidentialisation en maison de retraite. En moyenne, près de 40% de ces habitants vivent seuls.

Plus de 80% des habitants âgés de 75 ans et plus sont propriétaires de leur logement.



En Creuse, il existe plus de 2 500 places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées. Toutefois, avec la part élevée de personnes âgées et l'ancienneté du parc de logements, les besoins en adaptation des logements deviennent un enjeu fort pour les années à venir.

Concernant les personnes handicapées : en 2018, dans la Creuse, 11 600 personnes avaient des droits ouverts à la MDPH et 8 200 demandes ont été déposées tout au long de l'année.

5. Les personnes défavorisées

Elles représentent un groupe très hétérogène avec des problématiques diverses. Leur point de convergence peut se matérialiser par une marginalisation vis-à-vis du marché du travail et du marché immobilier et de ce fait une exclusion sociale. Dans le contexte économique du département, le caractère hétéroclite de cette partie de la population complexifie davantage les moyens d'actions. Pour rappel, la Creuse possède le 5^{ème} plus bas revenu en France métropolitaine, 19% de sa population vit sous le seuil de pauvreté en 2018 (contre 13% en France) et elle est placée au 8^{ème} rang des départements métropolitains où la pauvreté est la plus élevée.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est le cadre de référence en matière de logements des personnes défavorisées. En Creuse, il y a eu un plan pour 2012-2018 et récemment, un deuxième plan a été arrêté pour 2019-2025 qui vient ainsi substituer le précédent. Son objectif principal est « *d'améliorer le parcours résidentiel des publics les plus vulnérables, en facilitant notamment le passage de l'hébergement au logement. Il s'agit d'accompagner les publics les plus fragiles dans l'accès ou le maintien dans le logement et de construire les réponses les plus adaptées en termes d'habitat* ».

Par personne défavorisée, s'entend :

- *Personne en situation de handicap*
- *Personne sortant d'un appartement de coordination thérapeutique*
- *Personne mal logée ou défavorisée et/ou rencontrant des difficultés particulières de logement*
- *Personne hébergée ou logée temporairement dans un établissement ou un logement de transition*
- *Personne reprenant une activité après une période de chômage de longue durée*
- *Personne exposée à des situations d'habitat indigne*
- *Personne victime de violences au sein de son environnement*
- *Personne engagée dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle*
- *Personne victime de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme*
- *Personne ayant à leur charge un enfant mineur et logée dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent*
- *Personne dépourvue de logement*
- *Personne menacée d'expulsion sans relogement*

A ce public varié, se greffe et dans certaines conditions, la problématique du logement des jeunes.

Depuis quelques années, on assiste à une augmentation des demandes d'accès à l'hébergement via la sollicitation du 115 (environ 300 à 400 personnes en 3 ans). La particularité de ces sollicitations réside dans la diversité des parcours : Sans Domicile Fixe, déboutés du droit d'asile, victimes de violences conjugales, logement précaire, séparation, jeunes en rupture familiale, gens du voyage...

Bien que contenue par les structures d'hébergement du département, cette forte évolution de la demande (+24 % entre 2015 et 2016) a nécessité des ajustements en termes d'organisation et de logistique.

L'hébergement classique, il s'agit de :

- l'hébergement d'urgence qui comporte un total de 23 logements répartis entre Guéret et Aubusson :
 - le Centre Communal d'Action Sociale : 4 logements (2 T2 et 2 T3) à Guéret,
 - l'association L'Escale : 13 logements (12 T1 et 1 T3) à Guéret,
 - l'association Lausec : 1 logement (T1) à Felletin
 - l'association Accès : 1 logement (T1) à Guéret,
 - le Comité d'Accueil Creusoise : 5 logements (1 T1, 3 T2, 1 T3) à Guéret.

- **L'hébergement d'insertion** via le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) pour les personnes en grande difficulté (sociale, financière, physique ou psychique). Il dispose de 31 places gérées par le Comité d'Accueil Creusois (CAC).

Le CAC gère également près de 200 de places réservées à l'hébergement des migrants, des demandeurs d'asile de familles ou personnes isolées.

Parallèlement à ces hébergements, des politiques ont été mises en place en faveur de l'accès et du maintien dans le logement : le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)...

6. Le public des gens du voyage

Pour cette catégorie de la population, il est question d'un habitat adapté. Le département compte une centaine de familles tsiganes sédentarisées. En raison de leur mode de vie, l'accès mais aussi le maintien dans le logement peuvent être problématiques. En effet, nous sommes face à une particularité de pratiques et de valeurs basées essentiellement sur l'unité familiale dans sa dimension la plus large. Leur relatif sens du collectif ainsi que l'appartenance à un groupe engendrent des besoins et des pratiques spécifiques (besoins d'espaces extérieurs, rassemblements familiaux...) qui complexifient le maintien dans le logement, notamment dans le logement collectif. Toutefois, la prise en charge de leurs besoins d'hébergement nécessite la prévision de l'accès aux services et aux commerces.

En Creuse, il existe deux aires d'accueil des gens du voyage :

- L'aire d'accueil de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret située à Guéret. Elle dispose de 15 emplacements qui correspondent à 30 places. Chaque emplacement permet le stationnement de 2 caravanes et de leurs véhicules-tracteurs et dispose d'un bloc sanitaire composé d'une douche et d'un WC, ainsi que d'un espace couvert équipé d'un évier et de raccords électriques et en eau permettant l'installation d'appareils ménagers. La durée moyenne de séjour est d'environ 1 mois et demi. L'aire affiche un taux d'occupation assez variable allant de 15 à 93%.
- L'aire d'accueil de la Communauté de communes du Pays Sostranien située à La Souterraine. Elle propose 20 emplacements correspondant à 40 places et s'étendent sur 150 m² chacun. Chaque emplacement permet le stationnement de 2 à 3 caravanes et de leurs véhicules tracteurs, dispose d'un bloc sanitaire composé d'une douche, d'une buanderie et d'un WC et d'un espace extérieur couvert équipé d'un évier et de raccords électriques et en eau permettant l'installation d'appareils ménagers. La durée moyenne de séjour dépasse 1 mois et demi. L'aire affiche un taux d'occupation de 100% tout au long de l'année.

**TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DES CONSTATS ET
PRINCIPAUX ENJEUX LIES A L'HABITAT**

VII. SYNTHÈSE DES CONSTATS

POINTS ESSENTIELS SUR LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

- ✓ Département le plus rural de France avec de très faibles densités dans l'Est et le Sud
- ✓ Multipolarité avec un rôle essentiel des bourgs structurants voire des bourgs relais
- ✓ Faible niveau d'équipements des territoires entraînant des bassins de vie assez étendus et une mobilité croissante
- ✓ Importantes migrations pendulaires vers les principaux pôles urbains et quasi absence de transport en commun

PRINCIPAL ENJEU:

Maintenir, renforcer et redynamiser les bourgs structurants ainsi que les bourgs relais afin de proposer une attractivité nouvelle à ces lieux.

POINTS ESSENTIELS SUR L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- ✓ Un des départements les moins peuplés de la France et décroissance démographique continue depuis plus d'un siècle
- ✓ Prévission d'une continuité de la décroissance démographique selon l'INSEE (-3% en 2022)
- ✓ Une attractivité particulière avec un solde migratoire toujours positif
- ✓ Dynamiques démographiques inégales : évolution positive de la population dans 1/3 des communes du département et déclin démographique dans 66% des communes
- ✓ Choix résidentiel des familles dicté par la structuration du réseau routier
- ✓ Département confronté aux deux extrêmes, vieillissement de la population et forte diminution de jeunes : alimente le déficit du solde naturel
- ✓ Vieillissement important de la population : 38% de personnes âgées de 60 ans et +
- ✓ Evolution du nombre de ménages et diminution de leur taille : conséquence du desserrement familial (vieillissement de la population et décohabitation)

PRINCIPAUX ENJEUX:

- ✓ Développement d'une politique d'accueil capable de répondre aux besoins en logement et définition d'un parcours résidentiel
- ✓ Permettre aux personnes âgées de loger dans de meilleures conditions avec un accompagnement au maintien à domicile

POINTS ESSENTIELS SUR LA SITUATION SOCIALE ET ECONOMIQUE

- ✓ Revenu médian assez bas (au 5^{ème} rang des plus bas revenus en France) mais aussi très variable selon les communes et la situation géographique (ménages aux hauts revenus installés le long des axes routiers)
- ✓ Taux de pauvreté important malgré sa stabilité, affecte davantage les moins de 30 ans et les personnes âgées, notamment les plus de 75 ans (retraite agricole)
- ✓ Seuil de pauvreté très haut dans le sud du département
- ✓ CSP dominées par les retraités et agriculteurs, peu de professions intellectuelles et intermédiaires
- ✓ Augmentation des créations d'entreprises et diminution des emplois : forte présence d'entreprises individuelles (environ 80%)
- ✓ Service public principal pourvoyeur d'emplois
- ✓ Taux de chômage en diminution constante et inférieur à la moyenne nationale
- ✓ Moyen de transport, principal frein d'accès à l'emploi chez 41% des chômeurs

PRINCIPAL ENJEU:

- ✓ Eviter que la fragilité économique des ménages ne conduise à davantage de situations importantes de précarité énergétique, de bâti dégradé, voire de logement indigne

POINTS ESSENTIELS SUR LE PARC DE LOGEMENTS

- ✓ Faible évolution du parc : peu de nouvelles constructions
- ✓ Part importante de maisons et faible part de résidences principales liée à l'importance de la vacance (15%) et des résidences secondaires (20%)
- ✓ Forte part de grands logements dans les résidences principales : 74 % du parc est composé de type 4 ou plus. Beaucoup de grands logements occupés par des ménages de petite taille
- ✓ Taux de vacance le plus élevé en France et une importante vacance structurelle (>2 ans)
- ✓ Surreprésentation des petits logements qui englobent 42% des logements vacants et seulement 22% du parc total de logements
- ✓ Ancienneté du parc de logements : 61% du parc construit avant 1971, logements énergivores avec beaucoup de passoires énergétiques (35% du parc)
- ✓ 35% du parc composés de logements sans confort ou avec un confort partiel et forte part de logements potentiellement indigne (9%)
- ✓ Poursuite de l'amélioration des logements avec les différents dispositifs

PRINCIPAUX ENJEUX:

- ✓ Lutter contre la vacance des logements
- ✓ Lutter contre les passoires thermiques et l'insalubrité des logements
- ✓ Développer une offre de logements davantage adaptée à la demande

POINTS ESSENTIELS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Parc social

- ✓ Part de logements sociaux (10%) en dessous des moyennes nationales (15%) et régionales (12%) composés essentiellement de grands logements (40% de type 4 et plus)
- ✓ Forte concentration des logements sociaux sur 4 EPCI et parc relativement en bon état
- ✓ Fort taux de logements vacants (9%), le plus important en France (3%)
- ✓ Inadéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux (beaucoup de grands logements dans le parc et forte demande de petits logements)

Parc locatif privé

- ✓ Concentration des logements dans les pôles principaux et secondaires, et dans des zones les moins peuplées
- ✓ Davantage de petits logements en centre-ville ou centre-bourg et beaucoup de grands logements dans les territoires ruraux
- ✓ Ancienneté du parc (60% de logements construits avant 1915)
- ✓ Prix au m² moins abordable autour de Guéret et aux proximités de Limoges et Montluçon
- ✓ Parc locatif privé occupé principalement par des personnes seules (55%)
- ✓ Locataires vulnérables économiquement (40% vivent en dessous du seuil de pauvreté)

PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ Attractivité du parc locatif social
- ✓ Développer une offre adaptée

POINTS ESSENTIELS SUR LES POPULATIONS SPECIFIQUES

- ✓ Plus importantes parts de jeunes localisées à proximité des établissements d'enseignement supérieur (Ahun, La Souterraine, Chamberaud et Felletin : 9 à 14% de la population municipale)
- ✓ Peu de décohabitation chez les jeunes qui, le cas échéant, priorisent le secteur locatif privé
- ✓ Présence d'une offre de logements jeunes essentiellement via les foyers de jeunes travailleurs
- ✓ Vieillesse plus marquée aux frontières du département et 15% de personnes âgées de 75 ans ou plus potentiellement en perte d'autonomie dont 40% vivent seules
- ✓ Offre plurielle et variée de logements pour les personnes défavorisées malgré une augmentation constante de la demande

PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ Structurer le parcours résidentiel des publics spécifiques
- ✓ Poursuivre l'adaptation des logements, renforcer l'accompagnement des publics fragiles

VIII. ENJEUX ET ORIENTATIONS

De par sa transversalité, la question du logement et de l'habitat en général embrasse diverses thématiques ce qui multiplie les enjeux et démontre l'importance de la mise en place d'une politique du logement et de l'habitat à la fois efficiente, évolutive et lisible, en cohérence avec l'ensemble des aspects complexes de cette problématique.

En Creuse, malgré une décroissance démographique continue et un marché immobilier moins tendu, le secteur de l'habitat souffre de quelques particularités essentielles : importance de la vacance, ancienneté du parc de logements et inadaptation des logements notamment en centre-bourg, absence de réelle politique d'accueil, parc locatif social en perte d'attractivité, absence de visibilité sur le marché locatif privé...

Les rencontres effectuées auprès des EPCI lors de l'établissement de ce diagnostic ainsi que l'enquête par questionnaire auprès de ces derniers confirment ces tendances.

Nous avons résumé les résultats de cette enquête à travers trois éléments essentiels : les problématiques rencontrées par les EPCI, les enjeux repérés sur leur territoire communautaire ainsi que les dispositifs souhaités (voir page suivante).

Face aux problématiques de l'habitat en Creuse, les éléments de réponses tournent autour de 4 grandes orientations :

- **Le développement d'une politique d'accueil et la sécurisation du parcours résidentiel**
- **La consolidation des stratégies d'amélioration de l'habitat et de valorisation du patrimoine**
- **La lutte contre la vacance du parc de logements sur l'ensemble du département, notamment en centre bourg**
- **La mise en place et l'animation d'un observatoire départemental de l'habitat.**

Retour des EPCI

Problématiques prégnantes

Manque de visibilité sur le marché locatif et absence de données notamment sur la vacance
Amélioration des logements en termes de confort, d'énergie et d'autonomie
Difficultés à trouver des professionnels et besoins de développer localement le savoir-faire sur le bâti ancien
Absence de documents d'urbanisme complexifiant de ce fait certains projets en termes de conformité au patrimoine

Enjeux en lien avec le PDH

Résorption de la vacance
Adapter l'offre de logements locatifs et développer une offre diversifiée et accessible aux ménages modestes
Amélioration des logements : vétusté, problématique énergétique, adaptation à la perte d'autonomie
Redynamisation des centres bourgs
Rénovation des logements publics (logements des collectivités locales)
Disponibilité foncière et cohérence architecturale et urbaine
Développer des filières locales de rénovation adaptées au bâti ancien, soutenir l'innovation (habitat intergénérationnel ou habitat partagé)

Dispositifs souhaités

Observatoire de l'Habitat
Maison Départementale de l'Habitat
Dispositif de lutte contre la vacance
Poursuite des PIG, avec éventuellement intégration d'une AMO complète (diagnostic multicritères du bâti) ainsi qu'une campagne d'information
Une politique visant à faciliter le parcours résidentiel des habitants
Une stratégie issue d'un projet de territoire
Des aides financières pour rénover les logements communaux

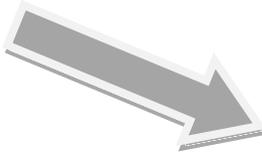
1. Développer une politique d'accueil et sécuriser le parcours résidentiel

Éléments clefs

La dichotomie ville-campagne trouve son équilibre dans le rôle essentiel incarné par les bourgs structurants et les bourgs relais.

Toutefois, les choix résidentiels dictés par les prix du foncier et de l'immobilier ainsi que la structuration du réseau routier induisent des fragilités à cet équilibre.

L'évolution des nouvelles constructions (au détriment de la résorption de la vacance) implantées généralement aux portes des zones urbaines contribue à étendre les zones d'influence de ces dernières



Enjeux

Maintenir et redynamiser les bourgs structurants
Développer une politique d'accueil capable de répondre aux besoins en logements et définir un parcours résidentiel



Orientations

Développer une politique d'accueil et sécuriser le parcours résidentiel

Mettre en place une politique d'habitat propice aux besoins en logements et contributive à l'attractivité de ces territoires. L'habitat peut servir de levier pour soutenir le développement des territoires creusois, accompagner leur structuration et leur attractivité. Il s'agira d'accompagner les territoires dans une vision prospective de leurs besoins en logements.

Le marché immobilier creusois n'est pas tendu. La vacance, aussi bien dans le privé que dans le public, peut de ce fait représenter un potentiel permettant d'anticiper ou d'accompagner les arrivants, les décohabitants, les personnes âgées... Un logement à chaque étape de la vie ou à tout âge permet d'accompagner le parcours résidentiel en proposant une gamme de logements adaptés aux nouvelles demandes (jeunes actifs, primo-accédants, séniors qui se rapprochent du centre, population défavorisées...).

2. Consolider les stratégies d'amélioration de l'habitat et de valorisation du patrimoine

Éléments clefs

L'habitat ancien est une composante majeure du parc de logements creusois. Cette partie du parc est, de ce fait, davantage sujette à des questions de qualité et de confort dans le logement. Ces problématiques sont plus prégnantes avec un taux de pauvreté qui atteint 19% en Creuse. Cette situation ne favorise pas l'amélioration des conditions d'habitat.

Si le parc social semble moins sujet à ces problématiques de confort et est plutôt impacté par une inadéquation de son offre, le parc privé est plus concerné.

Ces vulnérabilités face au logement peuvent également se conjuguer avec la perte d'autonomie dans un département où les personnes âgées sont très représentées.

Enjeux

Eviter que la fragilité économique des ménages ne conduise à davantage de situations importantes de précarité énergétique, de bâti dégradé, voire de logement indigne.

Lutter contre les passoires thermiques et l'insalubrité des logements.

Poursuivre l'adaptation des logements, renforcer l'accompagnement des publics fragiles

Orientations

Consolider les stratégies d'amélioration de l'habitat et de valorisation du patrimoine

Les travaux de réhabilitation, de rénovation et d'adaptation des logements ont pour effet bénéfique d'améliorer les conditions de logement et de vie des habitants. En Creuse, ces dispositifs existent depuis plusieurs années. Il conviendrait de soutenir et amplifier ces opérations via une mobilisation partenariale encore plus large, une mutualisation de l'animation, un ancrage de terrain fort afin d'optimiser la capacité d'action. Avec la pluralité des dispositifs existants, notamment ceux liés à l'économie d'énergie, la mise en place d'un point d'information unique serait une opportunité de gagner davantage de lisibilité vis-à-vis de la population locale mais également des différents acteurs. Trouvant son origine dans la rénovation de l'habitat, cet accueil unique aurait l'opportunité de cumuler relais d'information et assistance technique aux collectivités et aux acteurs du développement local, en matière de définition et de conduite de projets sur les questions de l'habitat et de l'aménagement durable de leur territoire.

3. Lutter contre la vacance du parc de logements sur l'ensemble du département, notamment en centre bourg

Éléments clefs

Si une vacance autour de 6 à 7% est optimale pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement, une hausse similaire aux taux observés sur le département de la Creuse est symptomatique des mutations des territoires en termes d'attractivité et de changements des besoins et attentes des ménages. Cette vacance qui est en moyenne de 16% et pouvant atteindre 29% sur certaines communes, affecte davantage les petits logements généralement situés en centre-ville ou en centre-bourg. La particularité de la Creuse réside également dans l'importance du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle).

Enjeux

Façonner une offre de logements davantage adaptée à la demande
Renforcer l'attractivité des centres (villes et bourgs)
Mouvoir l'attractivité du parc locatif social
Lutter contre la dégradation et/ou l'abandon du bâti

Orientations

Lutter contre la vacance du parc de logements sur l'ensemble du département, notamment en centre bourg

La lutte contre la vacance est donc un enjeu stratégique pour l'adaptation du marché immobilier local, la revitalisation des centres-bourgs, l'attractivité territoriale... Du fait de la corrélation de la vacance avec de nombreux autres enjeux et thématiques, les différents dispositifs existants sur le département agissent indirectement en faveur de la lutte contre la vacance notamment le PIG amélioration énergétique et insalubrité et l'OPAH-RU du Grand Guéret. Toutefois, ces dispositifs ont très peu d'impact sur la situation en Creuse. La résorption de la vacance passe par différentes étapes :

- 1. Une phase de diagnostic** primordiale pour quantifier et surtout qualifier la vacance afin d'en cerner les raisons et de cibler les interventions. Il conviendra de définir le périmètre, la durée de vacance concernée, la typologie du bâti, les outils (données disponibles, repérage de terrain, enquêtes qualitatives auprès des propriétaires,...), les raisons de la vacance, une démarche partenariale avec les autres acteurs... En Creuse, les collectivités ont exprimé leur souhait, leur besoin, d'améliorer leur connaissance de la vacance sur leur territoire.

Lutter contre la vacance du parc de logements sur l'ensemble du département, notamment en centre bourg

2. Développer une stratégie adaptée : au vu des enjeux déclinés dans ce diagnostic, le parc de logements vacants représente un potentiel pouvant contribuer à rééquilibrer les disfonctionnalités du marché immobilier local et les situations territoriales. De manière générale, les mesures de lutte contre la vacance revêtent deux approches : incitative ou coercitive.

Incitative : aide financière aux travaux via des dispositifs impliquant les aides d l'ANAH, des collectivités locales...

Coercitive : procédures d'injonction aux travaux, procédures d'expropriation, taxe sur les logements vacants...

3. Mettre en place des actions de sensibilisation et de communication :

- entretiens personnalisés ou réunions publiques pour inciter les propriétaires de biens vacants à remettre leurs biens sur le marché via les dispositifs mobilisables
- courriers d'information aux propriétaires identifiés
- plaquettes d'information sur les dispositifs existants
- Guichet unique d'information et de contact physique pour fluidifier l'information et les démarches

La lutte contre la vacance nécessite également une association de partenaires à la démarche, de par leurs missions ou impacts sur le volet du logement et/ou de l'habitat de façon générale (Action Logement, Architectes, Banques, Agences immobilières...)

4. Suivre et observer : la démarche de lutte contre la vacance des logements peut être complétée par un dispositif de suivi et d'évaluation de cette politique. Ces missions sont généralement assurées par un observatoire de l'habitat.

4. La mise en place et l'animation d'un observatoire départemental de l'habitat

Éléments clefs

La mise en place de politiques d'habitat efficaces requiert au préalable une bonne connaissance des dynamiques territoriales. En Creuse, ces mutations démographiques et spatiales ne sont pas toujours cernées, notamment au sein de l'échelon local. Si le PDH n'est pas un document prescriptif, il ambitionne une cohérence des différentes politiques d'habitat. Les diverses problématiques observées sur le département, en l'occurrence la vacance des logements, l'inadaptation d'une partie du parc de logements, la perte d'attractivité des centre-villes et centres-bourgs nécessitent une vision cohérente du fait de leur corrélation.

Enjeux

Connaissance et analyse des marchés et dynamiques de l'habitat
Travailler en partenariat pour une cohérence des politiques d'habitat
Lutter contre les déséquilibres de l'habitat creusois

Orientations

Mise en place et animation d'un observatoire départemental de l'habitat :

Au-delà d'un simple tableau de bord et grâce à la réalisation d'études, l'observatoire pourrait être l'occasion d'approfondir des problématiques et de diffuser amplement des connaissances sur l'habitat creusois.

L'intérêt d'un observatoire départemental réside dans la capacité à construire une grille d'indicateurs homogènes sur la totalité du département, suivis dans la durée et partagés par tous les partenaires. A cet effet, l'observatoire permettra de suivre en continu un certain nombre d'indicateurs (mise à jour du diagnostic départemental et d'éventuels diagnostics territoriaux, observation du marché local de l'habitat) et représentera un cadre de référence en matière de politique d'habitat.

CONCLUSION

Avec une tendance démographique générale décroissante, la Creuse englobe tout de même quelques poches de territoires dynamiques et un solde migratoire positif qui atténue encore la baisse chronique de la population du département.

Ce constat, couplé aux phénomènes de décohabitation et de séparation des familles, conduit à une augmentation du nombre de ménages qui pourraient peser sur les demandes de logements. Bien que le marché immobilier creusois ne soit pas très tendu, le niveau de vacance observé dans le parc de logements reste très préoccupant. Cette vacance qui touche particulièrement les centre-bourgs avec leurs lots de petits logements désaffectés, repose la question de la redynamisation des bourgs et par conséquent de l'équilibre territorial du département quelque peu désorienté par les nouvelles constructions et les choix résidentiels qui obéissent à des conditions géographiques et financières.

La Creuse, c'est aussi un département fortement représenté par des personnes âgées et une part importante de populations modestes. Conjuguées à l'état du parc de logements (ancienneté du bâti, inconfort...), ces particularités renforcent les problèmes de précarité énergétique (35% du parc est en situation de passoire énergétique) et soulignent la nécessité de rénover et d'adapter les logements. Dans le parc privé, la situation est plus préoccupante du fait que ces particularités sont davantage plus prégnantes : les locataires disposent de revenus plus bas et 40% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté, 60% des logements du parc datent d'avant 1915...

Dans ce lot de constats révélés par le présent diagnostic, il convient de souligner la question de l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande. En effet, avec la configuration actuelle du parc marquée par une forte présence de grands logements, aussi bien dans le privé que dans le social, une réadaptation de l'offre s'avère plus que nécessaire. Avec les effets du vieillissement, de la décohabitation et du desserrement familial, l'évolution croissante et importante de la vacance témoigne également d'une inadéquation de cette offre. Cette situation se complexifie avec le fait que les citoyens évoluent très rapidement, et durablement, en optant pour des choix de modes de vie différents, ainsi leurs approches et comportements sur tout ce qui touche à l'habitat s'en trouvent modifiés.

Face aux enjeux que pose la problématique de l'habitat en Creuse, les éléments de réponse se doivent d'être cohérents dans une stratégie globale d'actions.

Il s'agira, entre autres, de disposer d'une stratégie volontariste et coordonnée :

- de diversification de l'habitat afin d'accompagner et de fluidifier les parcours résidentiels des ménages, ce qui permettrait d'accueillir la population dans les meilleures conditions ;
- de valoriser le potentiel de logements vacants ;
- de développer et promouvoir de nouveaux modes de gestion et de gouvernance pour les questions d'habitat, afin d'améliorer la connaissance collective des marchés de l'habitat et des évolutions sociodémographiques.