



Mond'Arverne Communauté

Programme Local de l'Habitat

Orientations et Plan d'actions



**Urbanisme
Habitat**

SCOP ACEIF

**Environnement
Aménagement**

13, rue Marcel Aymé
39100 DOLE

Tourisme

Tel. 03 84 82 33 93

Économie

Fax. 03 84 72 31 59

contact.sf@orange.fr

Juillet 2017

Sommaire

I / Rappel des orientations stratégiques pour répondre aux enjeux.....	4
1.1.1 Un développement qui répond aux objectifs et préconisations du SCOT.....	4
1.1.2 Une adaptation d'une organisation territoriale renforcée dans la nouvelle l'intercommunalité..	7
1.1.3 Un développement sur la période du PLH 2018/2023, adaptée à l'évolution des objectifs prévus par le SCOT	9
1.1.4 Un développement basé sur la priorisation de l'offre nouvelle dans l'enveloppe urbaine en renouvellement urbain, avant d'ouvrir l'urbanisation en extension.....	11
1.1.5 Un développement d'une offre de logements innovante et diversifiée pour satisfaire à l'évolution et diversité des besoins locaux en priorité	14
II / Les projets de fiches actions par orientations.....	18
Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité.....	20
Orientation 2 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en accession et locatif pour répondre à la réalité des besoins.	28
Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien privé.....	35
Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics	38
Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH	46

I / Rappel des orientations stratégiques pour répondre aux enjeux

Les réponses aux différents enjeux de l'habitat doivent être organisées, à la fois, à travers des objectifs de développement à atteindre et des orientations stratégiques adaptées pour y arriver. Les orientations ont été définies suite à un travail de concertation avec les élus, les partenaires institutionnels et les acteurs locaux de l'habitat. Les objectifs et orientations sont déclinés à l'échelle de la Communauté communes et des différents niveaux territoriaux qui la composent.

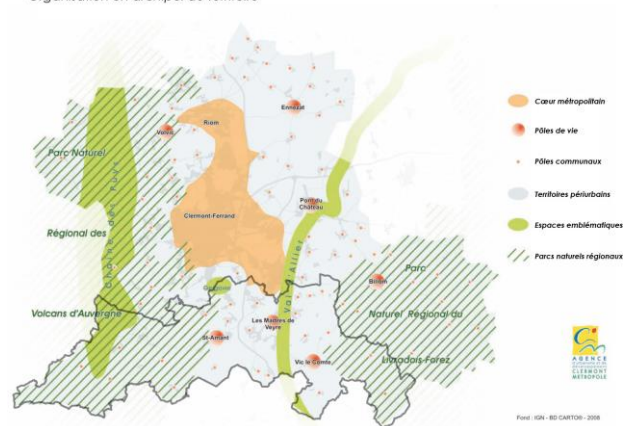
1.1. Affirmer le choix des objectifs ambitieux de développement de l'habitat du SCOT

1.1.1 Un développement qui répond aux objectifs et préconisations du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Clermont auquel ont participé les trois anciennes Communautés de Communes a été approuvé le 29 novembre 2011. L'ambition du SCOT vise un objectif d'accueil de 50 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030. Parallèlement à ce développement démographique, cet accueil devra être plus vertueux, notamment en matière de consommation foncière. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT approuvé et opposable depuis février 2012, fixe notamment comme objectifs de :

- Construire au moins 2250 logements par an jusqu'en 2030 en proposant une offre de logements diversifiée ;
- Assurer le droit au logement pour tous ;
- Tendre vers une répartition des constructions à hauteur de 70% sur le cœur métropolitain, 15% sur les pôles de vie et 15% sur les territoires périurbains.

Organisation en archipel du territoire



Une prise en compte des obligations du SCOT à assurer localement

Le Grand Clermont a opté pour une organisation en archipel de son territoire qui repose sur l'articulation d'un cœur métropolitain avec des pôles de vie, au nombre de 7 aujourd'hui, et des territoires périurbains.

Ainsi sur le territoire de la Communauté de Communes figurent :

- **3 pôles de vie** (Vic-le-Comte, pour Allier Comté Communauté, Les Martres de Veyre pour Gergovie Val d'Allier et Tallende/St Amant Tallende/St Saturnin pour Les Cheires), points relais privilégiés pour l'accueil de nouvelles populations et des fonctions urbaines de proximité (services, commerces et transports collectifs répondant aux besoins quotidiens). Ils doivent contribuer à la réduction des disparités sociales et économiques et permettre de contenir la périurbanisation consommatrice d'espaces naturels ou agricoles. Pour les pôles de vie, les orientations du SCOT sont les suivantes :
 - Développer une offre de logements apportant une diversification des types d'habitat en fonction des segments manquants et de la spécificité de chaque pôle de vie. Afin d'éviter l'étalement urbain et concentrer les flux domicile / travail, les capacités d'accueil des pôles de vie doivent être améliorées grâce à des opérations de rénovation au sein des villes et d'urbanisation de zones AU des PLU en greffe de ville ;
 - Assurer une accessibilité équitable en transports en commun (bus ou trains interurbains) en privilégiant l'intermodalité ;
 - Conforter l'offre d'équipements et de services publics de proximité (équipements scolaires, petite enfance, sportifs, socio-culturels et administratifs) en favorisant leur mise en réseau avec les équipements métropolitains ;
 - Renforcer la présence des services de proximité adaptés aux populations les plus fragiles.

- **Des territoires périurbains** qui doivent permettre un accueil de nouvelles populations prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante en favorisant les opérations de renouvellement urbain, l'urbanisation en « dents creuses » et des opérations en greffe de bourg.

Pour tenir compte de l'adoption du SCOT du Grand Clermont lors des bilans triennaux des PLH, les élus des Communautés ont travaillé sur une modification des objectifs de leurs PLH. Les évolutions ont porté notamment sur la répartition de l'enveloppe « logement » et l'enveloppe « foncier » accordées par le SCOT, sur les différentes communes du territoire. Dans ce sens ils ont adaptés leurs objectifs de développement.

Lors de la mise en œuvre de son premier PLH, la Communauté de communes de Les Cheires, au regard de sa situation, a adapté ses objectifs pour assurer une mise en compatibilité des objectifs eu égard des capacités des communes, notamment St-Amant-Tallende et St-Saturnin, constituant le pôle de vie, à pouvoir les réaliser. De fait les objectifs sur le pôle de vie ont été diminués, passant de **870 à 410 sur les 18 ans du SCOT.**

Les objectifs du SCOT portent sur la réalisation de 4364 logements entre 2012 et 2030 répartis par communauté de communes, dont 2024 sur les Pôles de vie et 2340 sur le secteur « périurbain ».

3 CC : Objectifs SCOT adaptés					
SCOT sur 18 ans					
Communes	Nombre de logements	Dont logements nouveaux en extension	Dont bonus dans l'enveloppe urbaine	Par an	%
LES MARTRES-DE-VEYRE / Pole de vie	729	729		41	34
AUTHEZAT	60	45	15	3	3
CORENT	65	47	16	4	3
MIREFLEURS	237	178	59	13	11
ORCET	213	160	53	12	10
LA ROCHE-BLANCHE	246	181	60	14	11
LA ROCHE-NOIRE	75	56	19	4	3
ST-GEORGES-SUR-ALLIER	109	82	27	6	5
ST-MAURICE-ÈS-ALLIER	50	37	13	3	2
LA SAUVETAT	69	52	17	4	3
VEYRE-MONTON	312	234	78	17	14
Périurbain	1 436	1 072	357	80	66
GERGOVIE VAL D'ALLIER COMMUNAUTÉ	2 165	1 801	357	120	100
ST-AMANT-TALLENDE	90	90		5	8
TALLENDE	220	220		12	20
ST-SATURNIN	100	100		6	9
Pôle de vie	410	410		23	37
AYDAT	260	166	94	14	24
CHANONAT	154	143	11	9	14
COURNOLS	20	20		1	2
LE CREST	93	58	35	5	8
OLLOIX	26	19	7	1	2
ST-SANDOUX	90	67	23	5	8
SAULZET-LE-FROID	21	21		1	2
Périurbain	664	494	170	37	61
LES CHEIRES	1 074	904	170	60	98
VIC-LE-COMTE / Pôle de Vie	885	885		49	79
BUSSÉOL	16	12	4	1	1
LAPS	54	40	14	3	5
MANGLIEU	34	26	8	2	3
PIGNOLS	24	18	6	1	2
SALLÈDES	55	41	14	3	5
YRONDE ET BURON	57	43	14	3	5
Périurbain	240	180	60	13	21
ALLIER COMTÉ COMMUNAUTÉ	1 125	1 065	60	63	100
TOTAL DES 3 CC	4 364	3 770	587	242	100
Total Pôles de vie	2 024	2 024		112	46
Total communes périurbaines	2 340	1 746	587	130	54

Ainsi, le SCOT affirme la nécessité de privilégier le développement des pôles de vie par rapport au développement des secteurs périurbains. Cela constitue un véritable atout afin de capter de nouvelles populations, notamment par rapport à d'autres territoires situés en première ou seconde couronne de Clermont Communauté mais dépourvus de pôles de vie.

Par ailleurs, le document d'orientations générales (DOG) fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à **500 m²** en moyenne de surface par logement dans les pôles de vie, et **700 m²** en moyenne dans les territoires périurbains. Les PLH devront répartir par commune ces enveloppes de logements et de surfaces constructibles. Sur le plan foncier cela représente **une enveloppe foncière totale de 248 ha** sur l'ensemble des trois EPCI. **Celle-ci a été abaissée à 238 du fait de l'incidence de la baisse des objectifs sur les Cheires de 10 ha.**

Par ailleurs, il est préconisé dans les PLH, que le développement de l'habitat prévoie **la réalisation de 15% de logements sociaux dans les pôles de vie.**

Pour les territoires périurbains, un objectif de construction de logements sociaux devra être déterminé afin de permettre le maintien de la mixité sociale au sein de la commune et de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes. Le DOG fixe pour objectif la réalisation de logements locatifs intermédiaires conventionnés à un niveau permettant le maintien d'une politique de logement accessible. Par logements sociaux, il faut comprendre : locatif très social pour les plus modestes, le locatif social, le locatif intermédiaire et l'accession sociale. Les PLH doivent quantifier et localiser, prioritairement dans les pôles de vie le développement de cette offre diversifiée.

Le DOG du SCOT fixe également des prérogatives en matière de constructions ou de typologie d'habitat :

- **Diversifier les produits et les formes urbaines** : les PLH et les PLU initient des opérations publiques favorisant une diminution du coût des logements neufs, intègrent des orientations en faveur de formes urbaines économes en foncier, définissent la forme urbaine des nouveaux quartiers permettant notamment d'améliorer l'efficacité foncière.
- **Reconquérir les centres anciens, réhabiliter le parc existant, promouvoir la performance énergétique et améliorer la qualité urbaine**, notamment pour les ménages en situation de précarité.
- **Développer l'offre d'habitat spécifique**. Il s'agit de créer une offre de logements adaptés ou adaptables aux personnes âgées et handicapées, d'hébergements à destination des jeunes travailleurs, de structures de logements temporaires, de solutions d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage.

Par ailleurs, le SCOT décline également des prérogatives par pôle de vie :

- **Vic-le-Comte**
 - Intégrer les constructions nouvelles au droit de la cité ancienne ;
 - Réaliser des aménagements qualitatifs des espaces publics afin de révéler la qualité patrimoniale de la cité et faciliter la pénétration dans le noyau historique.
- **Saint-Saturnin – Saint-Amant-Tallende – Tallende**
 - Maîtriser les silhouettes bâties (zones d'urbanisation futures notamment à Saint-Saturnin et Saint-Amant-Tallende) ;
 - Investir dans la réhabilitation ou la rénovation du patrimoine ancien afin de densifier le tissu urbain et de proposer de nouveaux produits d'habitat.
- **Les-Martres-de-Veyre**
 - Conforter l'offre de logements, notamment au travers du projet d'éco-quartier, à proximité de la gare ;
 - Reconquérir les logements vacants en cœur de bourg afin de proposer des solutions alternatives à l'habitat pavillonnaire.

1.1.2 Une adaptation de l'organisation territoriale dans la nouvelle intercommunalité

La création de la nouvelle Communauté de communes « Mond'Arverne Communauté » lui permet de constituer un point d'appui et un levier d'un processus de croissance économique locale du « Sud de l'Agglomération Clermontoise » et du futur « Pôle métropolitain ».

L'objectif d'assurer l'accompagnement d'une évolution positive de son niveau de population, repose sur l'adaptation des politiques de développement mises en œuvre depuis plusieurs années mais pas seulement. C'est bien la combinaison d'une satisfaction des besoins en logements, du maintien de la qualité d'offre urbaine, de la desserte en transport voire d'un renforcement de la dynamique économique qui permettra d'assurer cette ambition.

Cependant, au regard de l'organisation territoriale du développement de ces dernières années, la Communauté de communes souhaite faire évoluer son armature urbaine en distinguant deux niveaux sur son secteur périurbain, permettant de mieux caractériser la réalité locale, en :

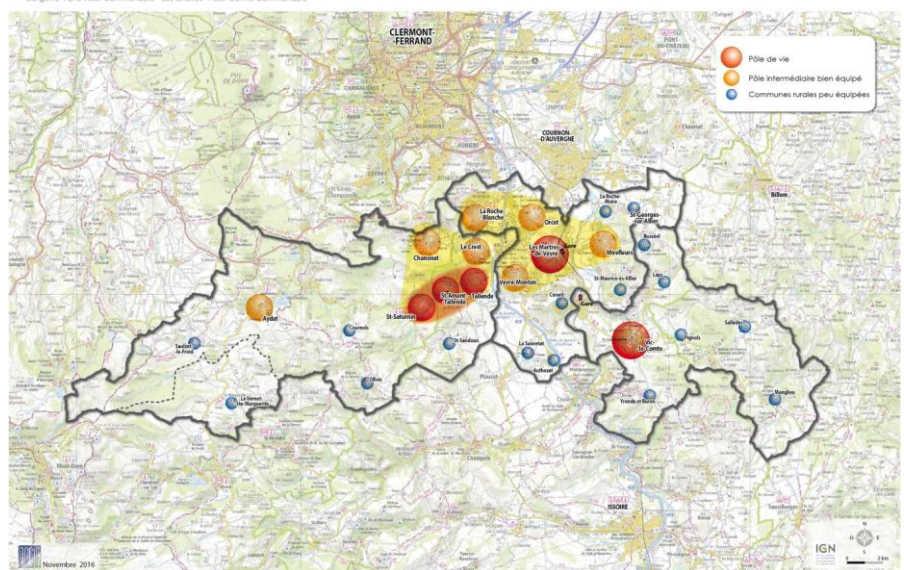
- **Affirmant la réalité de pôles de proximité**, supports du développement de l'emploi et des services et d'une offre de logements plus diversifiée depuis plusieurs années.
- **Préservant les équilibres démographiques dans toutes les communes du territoire, en assurant** une qualité d'accès à l'offre d'équipements publics et de commerces et services locaux.

Pour cela, il est proposé d'organiser le développement de l'habitat, à partir d'une adaptation du processus défini par le SCOT concernant le secteur dit « périurbain », afin de conforter le rôle de certaines communes bien équipées.

Dans ce sens, Mond'Arverne Communauté, souhaite organiser son développement autour de :

- **Les « Pôles de Vie »** : Vic le Comte, Les Martres de Veyre, Tallende, St Amant Tallende et St Saturnin), structurants pour le territoire qui rayonnent à l'échelle du sud de l'agglomération clermontoise et qui s'inscrivent dans la dynamique du futur « Pôle Métropolitain ».

L'organisation urbaine pour le développement de l'habitat accessible
Programme Local de l'Habitat
Géographie IGN et Atlas Communauté - Les Chartes - Atlas Comité Communauté



Le PLH a pour objectifs les concernant de :

- Conforter leur statut de pôles d'emplois et de services de grande qualité,
 - Conforter leur statut de points d'accroche important dans la dynamique du territoire, du « Sud Agglomération ».
 - Renforcer leur attractivité résidentielle à travers le développement d'une offre d'habitat diversifiée répondant à l'évolution des besoins des habitants.
 - Valoriser et moderniser leur centre et leur parc de logements anciens.
- **Les « Pôles de proximité »** (Orcet, Mirefleurs, La Roche Blanche, Veyre Monton, Aydat, Chanonat, Le Crest), **constituent un ensemble de communes**, complémentaires aux « pôles de vie », au regard de l'offre urbaine qu'elles ont développé : groupes scolaires, agence postale, supérette ou épicerie de proximité, services santé et pharmacie, équipements. Elles ont également été supports du développement résidentiel mais d'une diversité de l'habitat encore limitée. Néanmoins, au contraire des pôles de vie, aucun de ces pôles de proximité n'organisent réellement un petit territoire, mais ils constituent de **véritables points d'appui** du développement.

Le PLH a pour objectif les concernant : assurer un développement de l'offre d'habitat en renforçant l'offre locative, en lien avec l'offre de services. Il s'agira également de définir les

conditions de leur développement dans des opérations de qualité en neuf et dans l'ancien, de valorisation de leur tissu urbain, de la production d'une offre d'habitat plus adaptée à l'évolution des besoins, liés au vieillissement de la population, des jeunes et aux familles en difficulté vis-à-vis du logement.

- **Le secteur rural** de la communauté de communes est constitué d'un ensemble de petites communes qui fonctionnent avec l'emploi et l'offre urbaine des pôles de vie et de proximité. Ces communes sont supports du développement résidentiel en accession principalement, en proposant une offre foncière importante, pas toujours accompagnée d'une offre de services y correspondant.

Le PLH a pour objectif le concernant : inciter les communes à valoriser leur tissu ancien et mobiliser le bâti délaissé, les logements vacants et à renforcer les conditions de l'accès à l'offre urbaine proche. Il s'agira également d'assurer le comblement des dents creuses existantes, avant les extensions et de répondre aux besoins spécifiques (vieillesse, mal logement...), par le développement d'une petite offre locative complémentaire.

Le principe de répartition de l'offre logements sur la période 2018/2023 va ainsi s'organiser autour de cette organisation adaptée. Ainsi, les 4364 logements à réaliser seront répartis selon le tableau suivant.

Répartition des objectifs du SCOT : 4 364 logements

- ❖ **Pôles de vie : 2 024 logements (46%)**
- ❖ **Secteur périurbain : 2340 logements (54%)**
 - **Pôles de proximité : 1515 (35%)**
 - **Communes rurales : 825 logements (19%)**

Pour rappel, en 2012, l'objectif de production pour le pôle de vie Saint-Amand-Tallende, Tallende, Saint-Saturnin a été ramené de 870 à 410 afin de correspondre à l'enveloppe foncière disponible, du fait notamment des contraintes géographiques. La première action du présent PLH, l'étude stratégique foncière, permettra de vérifier cette réalité. Un travail précis sur l'identification des capacités exactes de densification des 3 communes du pôle de vie concerné permettra de vérifier la possibilité d'atteindre l'objectif initial.

Dans ce cas, l'objectif définit dans le tableau sera adapté lors du bilan triennal du PLH.

MAC : Objectifs SCOT adaptés					
Communes	Nombre de logements	SCOT sur 18 ans			
		Dont logements nouveaux en extension	Dont bonus dans l'enveloppe urbaine	Par an	%
LES MARTRES-DE-VEYRE	729	729		41	17
VIC-LE-COMTE	885	885		49	20
ST-AMANT-TALLENDE	90	90		5	2
TALLENDE	220	220		12	5
ST-SATURNIN	100	100		6	2
Sous-total Pôles de vie	2 024	2 024		112	46
ORCET	213	160	53	12	5
MIREFLEURS	237	178	59	13	5
LA ROCHE-BLANCHE	246	181	65	14	6
VEYRE-MONTON	312	234	78	17	7
AYDAT	260	166	94	14	6
CHANONAT	154	143	11	9	4
LE CREST	93	58	35	5	2
Sous-total Pôles de proximité	1 515	1 120	395	84	35
AUTHEZAT	60	45	15	3	1
BUSSÉOL	16	12	4	1	0
CORENT	65	47	18	4	1
COURNOLS	20	20	0	1	0
LAPS	54	40	14	3	1
MANGLIEU	34	26	8	2	1
OLLOIX	26	19	7	1	1
PIGNOLS	24	18	6	1	1
LA ROCHE-NOIRE	75	56	19	4	2
ST-GEORGES-SUR-ALLIER	109	82	27	6	2
ST-MAURICE-ÈS-ALLIER	50	37	13	3	1
ST-SANDOUX	90	67	23	5	2
SALLÈDES	55	41	14	3	1
SAULZET-LE-FROID	21	21	0	1	0
LA SAUVETAT	69	52	17	4	2
YRONDE ET BURON	57	43	14	3	1
Sous-total Communes rurales	825	626	199	46	19
TOTAL CCMA	4 364	3 770	594	242	100
Total Pôles de vie	2 024	2 024	0	112	46
Total Pôles de proximité	1 515	1 120	395	84	35
Total Communes rurales	825	626	199	46	19
Total Périurbain	2 340	1 746	594	130	54

1.1.3 Un développement sur la période du PLH 2018/2023, adaptée à l'évolution des objectifs prévus par le SCOT

Le SCOT, a défini pour la période 2012/2030, le volume de logements à produire pour répondre à la fois aux besoins de desserrement des ménages, de renouvellement du parc de logements et de croissance de la population.

L'approche sur le besoin de logements pour les 10 années à venir, permet de montrer que celui-ci s'inscrit dans la perspective du SCOT, avec :

- **Une évolution économique** à travers le développement de l'offre d'emplois dans les zones d'activités et les secteurs des services et du commerce..., qui va continuer, confortée en cela par le projet de la Banque de France à Vic le Comte. Ainsi l'impact sur le besoin de logements à venir, va dépendre de ces 2 paramètres qui limiteront quelque peu sa dépendance à l'emploi clermontois ;
- **Les besoins liés au renouvellement**, à hauteur de 0.1% du parc de logements, **par an, soit environ 160 à 180 logements (16 à 18 par an)** pour compenser le délaissement de bâtis;
- **Les besoins liés au desserrement** vont se poursuivre. En effet, la taille moyenne des ménages s'élève encore à 2,42 en 2012, contre 2,17 pour le Puy de Dôme, laissant présager un besoin non négligeable. La perspective d'une baisse de 0,1 sur les communes dont la taille est inférieure à la moyenne de la communauté et de 0,2 pour celles au-dessus, traduirait un besoin **d'environ 1000 à 1100 logements soit 100 à 110 par an.**
- **L'ambition de maintenir un niveau de croissance** à hauteur de celui de la période 2007 à 2012 (environ 0,6% par an), débouchant sur un besoin de logements d'environ 1000/1100 logements, soit **environ 100/110 par an.**

Ainsi, le besoin global de logements pour les 10 ans à venir correspondrait à 2300/2400 soit 230/240 logements par an, soit le niveau du SCOT.

De ce fait, dans un souci de **suivi de l'évolution des objectifs** dans le temps et **de régulation de leur mise en œuvre** par commune et par niveau territorial, la **déclinaison des objectifs du PLH porte sur une période de 6 ans allant de 2018 à 2023**. L'année 2012 étant la date d'approbation du SCOT, la communauté de communes dans un souci de suivi des objectifs de production d'offre nouvelle doit intégrer la réalité des logements programmés depuis 2012, pour adapter la réalité du développement des communes, par la suite.

De ce fait, les objectifs sont adaptés à la situation actuelle et déclinés sur la durée. L'adaptation de l'objectif PLH, sur 6 ans, pourra ainsi être précisée, sur la période 2018/2023.

Le tableau organisé à partir des objectifs du SCOT intègre les logements commencés sur la période 2012 à 2014. Il permet ainsi de définir le volume de logements **restant à réaliser** dont l'objectif du PLH sur la période 2018/2023, selon :

MAC : Objectifs SCOT adaptés sur la période du PLH : 2018 à 2023											
Communes	SCOT sur 18 ans			Logements commencés 2012/2014		Reste à réaliser 2015/2032			PLH 2018/2023		
	Nombre de logements	Par an	%	Nombre	Par an	Nombre	Par an	%	Nombre	Par an	%
LES MARTRES-DE-VEYRE	729	41	17	12	4	717	48	98	287	48	19
VIC-LE-COMTE	885	49	20	107	36	778	52	88	312	52	20
ST-AMANT-TALLENDE	90	5	2	18	6	72	5	80	30	5	2
TALLENDE	220	12	5	35	12	185	12	84	72	12	5
ST-SATURNIN	100	6	2	12	4	88	6	88	36	6	2
Sous-total Pôles de vie	2 024	112	46	184	61	1 840	123	91	737	123	48
ORCET	213	12	5	30	10	183	12	86	72	12	5
MIREFLEURS	237	13	5	39	13	198	13	84	78	13	5
LA ROCHE-BLANCHE	246	14	6	71	24	175	12	71	72	12	5
VEYRE-MONTON	312	17	7	18	6	294	20	94	120	20	8
AYDAT	260	14	6	39	6	221	15	85	90	15	6
CHANONAT	154	9	4	13	4	141	9	92	54	9	4
LE CREST	93	5	2	15	5	78	5	84	30	5	2
Sous-total Pôles de proximité	1 515	84	35	225	75	1 290	86	85	516	86	33
AUTHEZAT	60	3	1	4	1	56	4	93	24	4	2
BUSSEOL	16	1	0	6	2	10	1	63	6	1	0
CORENT	65	4	1	8	3	57	4	88	24	4	2
COURNOLS	20	1	0	5	2	15	1	75	6	1	0
LAPS	54	3	1	15	5	39	3	72	18	3	1
MANGLIEU	34	2	1	0	0	34	2	99	12	2	1
OLLOIX	26	1	1	4	1	22	1	85	6	1	0
PIGNOLS	24	1	1	3	1	21	1	88	6	1	0
LA ROCHE-NOIRE	75	4	2	6	2	69	5	92	30	5	2
ST-GEORGES-SUR-ALLIER	109	6	2	15	5	94	6	86	36	6	2
ST-MAURICE-ÈS-ALLIER	50	3	1	6	2	44	3	88	18	3	1
ST-SANDOUX	90	5	2	5	2	85	6	94	36	6	2
SALLÈDES	55	3	1	4	1	51	3	93	18	3	1
SAULZET-LE-FROID	21	1	0	3	1	18	1	86	6	1	0
LA SAUVETAT	69	4	2	14	5	55	4	80	24	4	2
YRONDE ET BURON	57	3	1	5	2	52	3	91	18	3	1
Sous-total Communes rurales	825	46	19	103	34	722	48	87	288	48	19
TOTAL CCMA	4 364	242	100	512	171	3 852	257	88	1 541	257	100
Total Pôles de vie	2 024	112	46	184	61	1 840	123	91	737	123	48
Total Pôles de proximité	1 515	84	35	225	75	1 290	86	85	516	86	33
Total Communes rurales	825	46	19	103	34	722	48	87	288	48	19
Total Périurbain	2 340	130	54	328	109	2 012	134	86	804	134	52

Par conséquent, les objectifs d'offre nouvelle pour la période 2018 à 2023 du PLH sont estimés à environ, 1500-1600, soit 250 à 260 par an. La répartition par niveau territorial est la suivante :

- **Pôles de vie** : 737 logements soit 123 par an / **48% des logements réalisés sur la période** ;
- **Pôles de proximité** : 516 logements soit 86 par an / **33%** ;
- **Communes du secteur rural** : 288 logements soit 48 par an / **19%**.

Pour assurer le suivi de cette répartition par niveau territorial et la réguler dans le temps, la communauté de communes devra inciter les communes à **connaître leurs capacités à les atteindre** et cela pour 2 raisons.

D'une part, il est important de rappeler que sur les premières années de mise en œuvre du SCOT, le développement de l'habitat était organisé par chacune des communes. Sur cette période le rythme annuel s'est élevé à 170/180 logements, rythme en deça de l'objectif du SCOT (242).

Plusieurs éléments ont été mis en avant :

- **Les pôles de vie** ont eu un niveau de construction correspondant à 36% de la construction globale sur la période 2012/2014, pour un objectif de 46% de la production à atteindre demain. Les Martres de Veyre et Vic le Comte devront augmenter leurs rythmes de production dans les années à venir pour y parvenir ;
- **Les pôles de proximité** : 44 % de la construction, pour un objectif de 35% demain. **Ils devront réguler** leurs rythmes de production ;
- **Le secteur rural** : 20 % de la construction, pour un objectif de 19% demain. Les communes pourront continuer le développement sur le rythme actuel.

Dans ce sens, il s'agira de s'assurer que le développement à venir est bien organisé dans un souci de renforcement des « pôles de vie ».

D'autre part, il est important de prendre en compte dans la régulation à venir, plusieurs éléments relevant des situations communales qui complexifient à la fois la détermination de leurs objectifs et leur mise en œuvre dans le temps :

- ❖ **La prise en compte des projets en cours :** les communes, doivent **comptabiliser les logements commencés à partir de la date d'approbation du SCOT, à savoir juin 2012.** De ce fait, plusieurs d'entre elles ont engagé, ou sont support, de programmes habitat depuis la date d'approbation du SCOT. **La prise en compte de ces projets réalisés et en cours va permettre de mesurer l'impact du développement passé sur les objectifs restant à faire par commune et par niveau territorial pour les années à venir.**
- ❖ **La mesure de la capacité de certaines communes à assurer leur développement dans la durée, notamment les « Pôles de Vie ».** Cette approche permettra de définir les évolutions à prévoir pour assurer le renforcement du rôle des « Pôles de Vie, donc d'adaptation des objectifs de développement par niveaux territoriaux.

Les périodes de bilans du PLH à 3 ans et à 6 ans permettront d'ajuster :

- l'organisation des objectifs dans le temps
- La réorganisation des objectifs entre les différents niveaux territoriaux
- La possibilité de report d'objectifs entre les différents niveaux territoriaux

Un outil de suivi de cette régulation sera à organiser, dans le cadre du dispositif d'observation à prévoir.

L'ensemble de ce travail permettra de suivre la réalisation des objectifs par commune et par niveau territorial dans le temps et de prévoir des ajustements.

1.1.4 Un développement basé sur la priorisation de l'offre nouvelle dans l'enveloppe urbaine en renouvellement urbain, avant d'ouvrir l'urbanisation en extension

En matière d'urbanisme, le Grenelle de l'environnement et la loi « ALUR », ont conforté l'importance de l'exercice de la compétence « urbanisme » en affirmant la nécessaire harmonisation des documents d'orientation et de planification, afin de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et l'étalement urbain, de privilégier les constructions dans l'enveloppe urbaine avant les extensions et de revitaliser des centres- bourgs et centres villes. Dans ce sens, les communes devront faire un inventaire de leur capacité de densification dans le tissu urbain.

Le SCOT fixe des objectifs de maîtrise du développement urbain et des principes de restructuration des espaces urbanisés, selon :

- Optimisation du tissu existant (comblement des dents creuses, utilisation du potentiel de friches...)
- Des objectifs de production de logements neufs
- Des niveaux de densité moyen par niveau territorial : 500 m² par logement pour les pôles de vie et 700 m² pour le secteur périurbain.

Prioriser l'enveloppe urbaine, cela veut dire, en termes d'aménagement, assurer un développement qui favorise **le renouvellement urbain**, à travers :

- ❖ **La réalisation d'une opération dans une dent creuse :** espace non construit entouré de parcelles bâties.
- ❖ **La réalisation d'une opération sur un site mutable :** ensemble de bâtis, anciennes friches économiques ou urbaines traduits par la présence de constructions insalubres et d'espaces dégradés, d'espaces libres importants et disponibles ou par la présence d'ateliers artisanaux à côté d'un quartier résidentiel et d'espaces de densification dans un lotissement, le centre ancien...
- ❖ **La démolition / reconstruction d'un bâtiment.**
- ❖ **La remise sur le marché de logements vacants.**

Limiter le développement hors de l'enveloppe urbaine, cela veut dire, partir du bouclage d'opérations engagées et développer une offre complémentaire lorsque les capacités dans l'enveloppe urbaine seront limitées. Les communes devront alors intégrer les objectifs de densité brute définies par le SCOT.

Par conséquent, il est proposé d'adapter l'objectif de développement d'une offre d'habitat nouvelle en intégrant un objectif de récupération de logements vacants.

En effet, si la vacance joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements car elle conditionne l'offre disponible à un moment donné, il est généralement admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe aux alentours de 6 à 7%, permettant une fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Un taux en deçà de ce seuil signale très souvent une tension forte sur les marchés du logement. A l'inverse, un taux supérieur peut traduire une surabondance, parfois temporaire, de l'offre vis-à-vis de la demande.

Sur la Communauté de communes, **si 1400 logements vacants sont recensés** (soit 7.5% du parc de résidences principales, **13 communes ont un taux de vacance supérieur à 7%**.

La vacance a augmenté d'une centaine d'unité entre 2008 et 2013.

Le potentiel mobilisable est estimé, au regard de travaux menés sur d'autres territoires à environ 40 à 50% du parc total, soit environ 600 à 700 logements. La communauté de communes en lien avec l'Agence d'Urbanisme mène actuellement un travail de mesure de la réalité de cette vacance. Une première approche est faite sur les communes de l'ancienne communauté de les Cheires, elle devra être élargie à l'ensemble du territoire.

Par conséquent, la communauté de communes souhaite **affirmer un objectif de récupération de la vacance volontariste pour inciter l'ensemble des communes à intervenir dans l'ancien.**

**Ainsi, elle prévoit de récupérer 15% du parc total de logements vacants dans les communes où elle est supérieure à 7% et 10% dans les autres communes
→ Potentiel 170/180 logements**

Le tableau suivant traduit cette organisation sur la base des objectifs définis pour 2018/2023, selon :

❖ L'évolution de l'offre globale de logements entre offre nouvelle et récupération de logements vacants

MAC : Objectifs PLH à 6 ans en neuf et récupération de logements vacants							
Communes	Nombre de logements vacants	Objectifs de récupération		Perspectives de développement			
		15% sur communes taux > 7% et 10% si < 7%	Soit par an	Objectifs PLH	Dont logements neufs	Dont vacants à récupérer	Besoin de foncier (ha)
LES MARTRES-DE-VEYRE	169	25	4	287	262	25	13,10
VIC-LE-COMTE	200	30	5	312	282	30	14,10
ST-AMANT-TALLENDE	69	10	2	30	20	10	0,98
TALLENDE	34	3	1	72	69	3	3,43
ST-SATURNIN	62	9	2	36	27	9	1,33
Sous-total Pôle de vie	534	78	13	737	659	78	32,94
ORCET	55	6	1	72	67	6	4,65
MIREFLEURS	71	7	1	78	71	7	4,96
LA ROCHE-BLANCHE	94	9	2	72	63	9	4,38
VEYRE-MONTON	68	7	1	120	113	7	7,92
AYDAT	99	10	2	90	80	10	5,60
CHANONAT	46	5	1	54	49	5	3,45
LE CREST	42	4	1	30	26	4	1,81
Sous-total Pôle de proximité	475	38	6	516	478	38	32,77
AUTHEZAT	33	5	1	24	19	5	1,30
BUSSÉOL	7	1	0	6	5	1	0,37
CORENT	33	5	1	24	19	5	1,33
COURNOLS	8	1	0	6	5	1	0,33
LAPS	13	1	0	18	17	1	1,16
MANGLIEU	34	5	1	12	7	5	0,48
OLLOIX	29	4	1	6	2	4	0,20
PIGNOLS	8	1	0	6	5	1	0,36
LA ROCHE-NOIRE	11	1	0	30	29	1	2,02
ST-GEORGES-SUR-ALLIER	20	2	0	36	34	2	2,38
ST-MAURICE-ÈS-ALLIER	50	8	1	18	10	8	0,70
ST-SANDOUX	40	6	1	36	30	6	2,10
SALLÈDES	36	5	1	18	13	5	0,88
SAULZET-LE-FROID	16	2	0	6	4	2	0,20
LA SAUVETAT	31	5	1	24	19	5	1,35
YRONDE ET BURON	25	3	0	18	16	3	1,10
Sous-total Communes rurales	394	55	9	288	234	55	16,26
TOTAL CCMA	1 403	171	28	1 541	1 371	171	81,97
Total Pôle de vie	534	78	13	737	659	78	32,94
Total Pôle de proximité	475	38	6	516	478	38	32,77
Total Communes rurales	394	55	9	288	234	55	16,26
Total Périurbain	869	92	15	804	712	92	49,03

En final, l'objectif global de 1500 à 1600 logements se répartira selon :

→ 1300 à 1400 logements nouveaux, soit 210 à 220 par an / 88%

→ 170 à 180 logements vacants à récupérer, soit 20 à 30 par an / 12%

❖ Le niveau de foncier pour assurer le développement d'offre nouvelle.

Le SCOT définit des niveaux de densité moyenne par niveau territorial selon : Pôles de vie : 500 m² et secteur périurbain : 700 m².

Du fait de la récupération d'une part de logements vacants, l'adaptation des objectifs d'offre nouvelle fait apparaître un besoin de foncier moindre, **estimé à 80/90 hectares répartis selon :**

- **Pôle de vie : 30 à 35 ha**
- **Pôles de proximité : 30 à 35 ha**
- **Secteur rural : 15 à 20 ha**

1.1.5 Un développement d'une offre de logements innovante et diversifiée pour satisfaire à l'évolution et diversité des besoins locaux en priorité

Au cours de ces dernières années, la Communauté de communes a connu un développement important de l'habitat. Néanmoins, il apparaît que l'offre de produits mis sur le marché ne correspondait pas toujours à la réalité des besoins. Les produits proposés atteignent des niveaux de prix importants pour les ménages locaux : 120 à 150 €/m² pour un terrain, 200 à 220 K€, pour une maison, 1600 à 1800 € ceux d'un appartement ancien...

Par ailleurs, les niveaux de loyers atteignent 8 à 10 €/m² dans le locatif privé.

Le diagnostic a mis en évidence **plusieurs décalages** entre l'offre et l'évolution des caractéristiques de la population locale.

- L'importance des besoins pour répondre à des **niveaux de revenus modestes** : 27% de la population est ouvrière et employée, 45% des ménages locaux peuvent bénéficier d'un logement locatif social « PLUS », dont 68% des locataires du parc locatif privé.
- **Le vieillissement** de la population est en cours et va se poursuivre.
- Le besoin de logements pour des **ménages de taille de moins en moins importante**, de jeunes.

Quatre effets directs :

- **Des déplacements de ménages issus de l'agglomération proche qui cherchent du foncier moins cher et font les trajets domicile travail vers l'agglomération chaque jour = concurrence aux ménages locaux et des prix à la hausse.**
- **Une difficulté à répondre aux besoins locaux (ex : jeunes, jeunes ménages, familles qui se séparent, personnes âgées avec de faibles ressources) = départ du territoire.**
- **Des déplacements de ménages vers le neuf au détriment de l'ancien = augmentation de la vacance, notamment dans les centres-villes et centre-bourgs**
- **Une faible diversité d'offre qui débouchent sur les phénomènes classiques des communes périurbaines = vieillesse de population, difficile maintien des écoles, construction en continu sans augmentation de population...**

Aujourd'hui, les éléments d'approche de la demande traduisent que celle-ci est importante, mais **surtout qu'elle reste mal cernée et suivie. De plus, il faut souligner qu'elle porte pour une grande partie sur des besoins de personnes ou ménages déjà présents sur le territoire.**

Concernant le parc social, les données du fichier unique d'enregistrement issues du fichier du numéro unique géré par l'AR HLM, traduisent un niveau de demande à hauteur de 1200 demandeurs. Une situation stable à ce niveau depuis 2 à 3 ans.

L'ancienneté moyenne de la demande en logements sociaux est de 13 mois.

Les principales caractéristiques de la demande traduisent :

- 26 % des demandeurs sont déjà dans le parc social, 25 % sont logés dans le parc locatif privé tandis que 20 % sont logés chez un tiers ou dans leur famille.
- 1/3 des demandeurs sont issus d'une commune du territoire ;
- Un rapport demande / attribution : 16 pour 1
 - 16 % ont moins de 25 ans/ 36 % entre 26 et 35 ans et 11 % plus de 65 ans.
 - 22 % des demandeurs sont des personnes seules,
 - 50% lié à l'inadaptation du logement : petite taille (16%), grande taille (5%), prix élevé (12%).
 - 41% des ressources niveau PLAI, 28% entre PLAI et PLUS et 12% un niveau PLS.
- Une demande qui porte sur 27% des T1/ T2, 33% sur un T 3 et 43% sur un T4 ou T5.

Concernant le parc privé, la demande porte également sur les besoins de jeunes, jeunes ménages actifs, personnes âgées, familles monoparentales, des personnes ou ménages au niveau de revenu plus modestes. Cette demande porte de plus en plus sur des produits de qualité et accessibles, des produits de type T2 et T3...

Concernant l'accession, le développement du marché a profité aux jeunes ménages actifs, plus nombreux à accéder à la propriété ces dernières années, tant en individuel qu'en collectif. Aujourd'hui, la maison individuelle reste une cible importante pour des ménages qui cherchent à s'installer localement.

La demande porte sur des produits plus accessibles alors que l'offre foncière et en appartement, n'y correspond pas.

De fait, aujourd'hui, l'habitat n'est plus toujours accessible, tant en locatif qu'en accession. Afin de conserver son rôle d'accueil moteur et son niveau d'attractivité, la communauté de communes devra inciter les communes à **développer des réponses, plus innovantes et diversifiées**. Le **renforcement des parcours résidentiels** tant dans le neuf que dans l'ancien, constitue un objectif important. Dans les années à venir, le développement de l'offre de logements, doit se traduire à la fois **quantitativement, mais surtout qualitativement**. Enfin, il s'agira également de se distinguer des territoires voisins qui offrent une gamme de produits souvent identique et fortement concurrentielle.

En effet, derrière la réalité lisible de l'accession à la propriété, encore très active actuellement, se cache l'existence de fait, d'itinéraires résidentiels. Ainsi, rares sont les ménages dont le premier accès au logement est constitué par l'acquisition d'une maison individuelle. De même, les ménages cherchent à certaines époques de leur vie (séparation, mobilité, vieillissement), une alternative à leur habitat individuel excentré. Il s'agit d'agir sur les temps de cheminements résidentiels en proposant de renforcer la production de réponses logements là où elle fait défaut, permettant de conforter les parcours résidentiels, à partir de :

Les besoins de personnes et ménages :

Locaux

Jeunes ménages double actifs, cadres, enseignants

Familles monoparentales, ménages qui se séparent

Jeunes souhaitant décohabiter, saisonniers

Séniors, personnes à mobilité réduite

Ménages Issus du parc social, qui souhaitent une autre commune, ou accéder

Ménages en difficulté, à sédentariser

Saisonniers

Extérieurs

Ménages de l'agglomération, salariés qui souhaitent une commune avec une offre de services de proximité, un logement moins cher

Des parcours résidentiels à renforcer,

Mutations dans le parc social / cadre plan de gestion

Développement d'une offre de logements locatifs aidés (PLS-PLUS-PLAI et privés conventionnés)

- logements locatifs de taille moyenne avec des lieux et services partagés (laverie, salle de jeux...),
- logements adaptés aux séniors (services partagés, lieux de convivialité...)

Modernisation et/ou récupération de bâtis pour conforter l'offre locative conventionnée ou intermédiaire

Création d'une filière d'accession sécurisée dans le parc public + accession à niveau de prix abordable

Sécurisation de l'acte d'accession dans l'ancien pour de jeunes ménages primo accédant

Du diagnostic, deux éléments ont été mis en avant.

Le premier porte sur la nécessité **d'assurer l'adaptation des réponses apportées localement** pour répondre aux besoins locaux et maintenir la population en place.

Le deuxième traduit la nécessité d'assurer une **meilleure connaissance de la réalité des besoins** afin d'organiser un développement de produits accessibles et diversifiés pour y répondre et ainsi, de **conforter les parcours résidentiels.**

3 objectifs sont ainsi définis pour aller dans ce sens :

❖ **Prévoir dans la production de réponses logements des produits de petite taille (T1, T2 et T3)**

Le territoire caractérisé par l'importance de propriétaires (80/85% des ménages) et par son développement de produits en accession, commence à supporter peu à peu les évolutions des communes périurbaines (réduction de la taille des ménages, augmentation du nombre de personnes isolées, des familles monoparentales...). En 2012, 66% des ménages correspondent à des ménages vivant en couple, dont 34% à des familles et 32% à des couples sans enfants. Parallèlement, entre 2007 et 2012, la part des familles n'a pas évolué, au contraire des couples sans enfants qui ont augmenté de 9%. De même, si les familles monoparentales ne représentent que 7% des ménages, elles ont augmenté de 9%. Enfin, la part des personnes isolées, 25% des ménages a augmenté de 16% en 6 ans, un niveau plus marqué que pour le Puy de Dôme (+8%).

Cette situation mise en parallèle avec la taille des logements, traduit une réelle inadéquation entre le parc actuel composé plutôt de logements de type T4 et + (82%) et l'évolution des besoins vers des typologies plus réduites. De plus, le parc de petits logements est faiblement développé. Les T1 et T2 représentent 5% des résidences principales et a peu évolué, contre 15% pour le Puy de Dôme. Les types T3 représentent 13% et n'ont également augmenté que de 8%. Ainsi l'offre de petits logements correspond à 18% seulement.

Au vu de la taille moyenne des ménages, passée de 2,52 à 2,42, niveau encore élevé comparativement à celui du Puy de Dôme (2.13), il traduit encore un besoin de logements pour **répondre à l'effet desserrement**, dans les années à venir et notamment de ménages de plus petite taille.

Une perspective de 30 à 40 % des réponses logements sous la forme de T1, T2 et T3, soit environ 450 à 470 logements, sur la base des objectifs du PLH.

❖ **Assurer un développement de l'offre en locatif aidé**

En 2015, le parc social sur le territoire, selon les données des bailleurs, ne représentait que **622 logements mis en location**, soit 3.8% des résidences principales, traduisant bien la nécessité de poursuivre le développement dans les années à venir.

Depuis 2012, 337 logements sociaux ont été programmés, dont 208 logements (62%) sur les **Pôles de vie** et 129 logements (38%) sur les autres communes

De fait, **l'offre nouvelle pour les années à venir, doit intégrer cette exigence de poursuite du développement d'une offre diversifiée de logements aidés.** Cependant, au-delà des efforts mis en œuvre par les anciennes Communautés de communes, la difficulté à engager des programmes dans un contexte où le foncier et l'immobilier est cher et contraint est réelle.

La Communauté de commune doit donc dans le cadre de sa compétence habitat social mettre en œuvre tous les moyens lui permettant d'assurer la poursuite du développement. Le travail spécifique de mesure des capacités de densification dans **le cadre d'une étude foncière** permettra de faire : relevé des gisements potentiels et des conditions pour le faire, application du DPU, analyse de l'ensemble des DIA, acquisitions foncières et immobilières. Elle pourra par ailleurs inciter les communes à définir des emplacements réservés, des secteurs SMS dans leurs PLU. Enfin, elle pourra organiser les conditions pour assurer la mobilisation de la vacance, en lien avec un bailleur social ou inciter des propriétaires bailleurs privés à rénover et conventionner leurs logements, à le conventionner sans travaux...

Au regard des perspectives du SCOT qui prévoit sur la période 2012 à 2030, un taux de 15% minimum sur les seuls pôles de vie, laissant les territoires définir dans leurs PLH, des objectifs par territoire et de la programmation mise en œuvre depuis son approbation, la Communauté de communes souhaite adapter ses objectifs de développement.

Deux principes ont été retenus dans ce sens :

❖ **Affirmer la notion de logement social :**

- Logements locatifs sociaux
- Logements conventionnés privés
- Logement communal conventionné

Dans ce sens, l'accession sociale n'est pas prise en compte.

❖ **Organiser le développement selon un taux adapté par niveau territorial**

- Pôles de vie : 15 %
- Pôles de proximité : 10%
- Autres communes peu équipées : 5%

Ainsi, le tableau suivant est organisé à partir de la détermination des objectifs dans la durée du SCOT, sur la base du principe de développement prévu par niveau territorial. Sur la durée du SCOT, le territoire doit produire environ 500 logements sociaux. La programmation effective depuis 2012 porte déjà sur 354 logements soit 70 % de l'objectif à réaliser. Ces programmes vont être mis en œuvre sur les 2-3 ans à venir.

Par conséquent, le développement de l'offre complémentaire porte sur l'anticipation des conditions de réalisations des 170/180 logements répartis selon :

- Pôles de vie : 90/100 logements aidés.
- Pôles de proximité : 50/60 logements aidés.
- Communes rurales : 20 à 30 logements aidés.

MAC : Objectifs SCOT relatifs au logement social				
Communes	SCOT sur 18 ans			
	Nombre de logements à réaliser	LLS 15% Pole vie 10% Pôles proximité 5% rural	Programmés depuis 2012 et prévus	Reste à faire
LES MARTRES-DE-VEYRE	729	109	113	-4
VIC-LE-COMTE	885	133	74	59
ST-AMANT-TALLENDE	90	14	10	4
TALLENDE	220	33	12	21
ST-SATURNIN	100	15	3	12
Sous-total Pôles de vie	2 024	304	212	95
ORCET	213	21	36	-15
MIREFLEURS	237	24	9	15
LA ROCHE-BLANCHE	246	25	19	6
VEYRE-MONTON	312	31	37	-6
AYDAT	260	26		26
CHANONAT	154	15	2	13
LE CREST	93	9	9	0
Sous-total Pôles de proximité	1 515	152	112	60
AUTHEZAT	60	3		3
BUSSÉOL	16	1		1
CORENT	65	3	4	-1
COURNOLS	20	1		1
LAPS	54	3	7	-4
MANGLIEU	34	2		2
OLLOIX	26	1		1
PIGNOLS	24	1		1
LA ROCHE-NOIRE	75	4	8	-4
ST-GEORGES-SUR-ALLIER	109	5	1	4
ST-MAURICE-ÈS-ALLIER	50	3	3	-1
ST-SANDOUX	90	5	3	2
SALLÈDES	55	3		3
SAULZET-LE-FROID	21	1		1
LA SAUVETAT	69	3	4	-1
YRONDE ET BURON	57	3		3
Sous-total Communes rurales	825	41	30	22
TOTAL MAC	4 364	496	354	177
Total Pôles de vie	2 024	304	212	95
Total Pôles de proximité	1 515	152	112	60
Total Communes rurales	825	41	30	22
Total Périurbain	2 340	193	142	82

❖ **Assurer un développement de logements en accession à prix abordable**

Le niveau élevé des prix concernant les produits en accession constituent un frein à l'installation des ménages locaux et notamment ceux ayant de budgets moyens compris entre 120 et 150 k€ maximum. Les données sur le nombre de ménages modestes ayant accédé à la propriété ou bénéficiant d'un PTZ de 2009 à 2013, s'élèvent à 700 environ (dont 70% dans l'ancien) traduisant bien un niveau de revenu moyen des ménages pour en bénéficier. Les données Filocom de la DDT montrent que 68% des locataires privés de la Communauté communes, ont des niveaux de revenu en dessous du plafond PLUS pour bénéficier d'un logement social. Cette situation traduit bien la nécessité de poursuivre le développement d'une offre accessible.

Ainsi, il est proposé d'inciter les communes à développer une offre en accession à niveau de prix abordable située 20% en dessous du marché (produits en individuel et collectifs...) et une en accession sécurisée, en lien avec les bailleurs sociaux, du type produits en PSLA.

Il est proposé un développement à hauteur de 10%.

MAC : Objectifs PLH à 6 ans, en accession abordable			
Communes	PLH sur 6 ans 2018/2023		
	Nombre	Par an	Objectifs en accession sociale 10%
LES MARTRES-DE-VEYRE	287	48	29
VIC-LE-COMTE	312	52	31
ST-AMANT-TALLENDE	30	5	3
TALLENDE	72	12	7
ST-SATURNIN	36	6	4
Sous-total Pôles de vie	737	123	74
ORCET	72	12	7
MIREFLEURS	78	13	8
LA ROCHE-BLANCHE	72	12	7
VEYRE-MONTON	120	20	12
AYDAT	90	15	9
CHANONAT	54	9	5
LE CREST	30	5	3
Sous-total Pôles de proximité	516	86	52
AUTHEZAT	24	4	2
BUSSÉOL	6	1	1
CORENT	24	4	2
COURNOLS	6	1	1
LAPS	18	3	2
MANGLIEU	12	2	1
OLLOIX	6	1	1
PIGNOLS	6	1	1
LA ROCHE-NOIRE	30	5	3
ST-GEORGES-SUR-ALLIER	36	6	4
ST-MAURICE-ÈS-ALLIER	18	3	2
ST-SANDOUX	36	6	4
SALLÉDES	18	3	2
SAULZET-LE-FROID	6	1	1
LA SAUVETAT	24	4	2
YRONDE ET BURON	18	3	2
Sous-total Communes rurales	288	48	29
TOTAL CCMA	1 541	257	154
Total Pôles de vie	737	123	74
Total Pôles de proximité	516	86	52
Total Communes rurales	288	48	29
Total Périurbain	804	134	80

Soit une perspective de 150 à 160 logements en accession à prix abordable et sécurisée, soit 20/25 par an

❖ **Accompagner le développement des réponses logement dans le secteur non aidé (produits en locatif et en accession, au niveau de prix du marché du logement).**

Soit une perspective d'environ 1100 à 1200, soit 80 % des logements

1.2. Les orientations et pistes d'actions du PLH

5 grandes orientations :

Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité.

↳ **Action 1** : Renforcer les moyens de maîtrise du développement

Orientation 2 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en accession et locatif pour répondre à la réalité des besoins.

↳ **Action 2** : Poursuivre le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux

↳ **Action 3** : Développer l'offre en accession aidée

Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien tant public que privé.

↳ **Action 4** : Renforcer le dispositif d'intervention sur le parc privé

Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les réponses aux besoins spécifiques de logement.

↳ **Action 5** : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

↳ **Action 6** : Adapter les réponses aux besoins des jeunes

↳ **Action 7** : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

↳ **Action 8** : Traiter les besoins d'habitat de familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH

↳ **Action 9** : Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat

Orientation 1: Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité

A ce jour, les communes disposent d'un document d'urbanisme, dont une grande partie a intégré les objectifs de développement du SCOT. Plusieurs d'entre elles se sont engagées dans le processus de révision, d'autres vont le faire, leur permettant de définir **leur projet urbain** et de développement. Celui-ci sera décliné dans des **Orientations d'Aménagement et de Programmation, intégrant les préconisations du SCOT.**

Dans ce sens, elles ont pour la plupart déterminé leurs secteurs de développement. Elles devront également mesurer leur capacité de densification afin d'orienter leur développement, en priorisant les opérations en renouvellement urbain.

Ces dernières années, le développement de l'habitat a été organisé sous des formes différentes avec la réalisation d'opérations d'ensemble (Zone Pilote d'Habitat) ou de lotissements de taille importante ou des petites opérations de 3 à 4 lots, souvent d'initiative privée, ou confiées par certaines communes à une société d'aménagement. Celles-ci ont mobilisé les promoteurs privés, mais également des bailleurs sociaux pour développer une offre plus diversifiée. La mise en œuvre de ces opérations n'a pas toujours été un gage de qualité avec des aménagements de qualité moyenne et des produits souvent standardisés. De plus, ces mêmes opérations et produits se retrouvent de manière identique sur les communautés de communes voisines.

Si quelques communes ont engagé une stratégie foncière pour organiser l'offre à venir, peu ont anticipé la question du foncier pour pouvoir assurer la réalisation de leurs objectifs de développement d'une offre plus accessible, dans les années à venir. Elles interviennent au cas par cas sur la base d'opportunités qu'elles mobilisent en ayant recours à l'EPF, très réactif. Souvent, elles souhaitent encore laisser l'initiative aux privés et aux bailleurs sociaux.

Par conséquent, **la communauté de communes doit accompagner la régulation du développement** de son territoire, telle que définie par le SCOT, au regard des projets en cours et des intentions des communes. Pour cela, il lui faut, à partir des objectifs de développement par communes et par niveau territorial, définir l'impact des projets en cours, la temporalité de leur mise en œuvre. **Les communes** de leur côté doivent définir leurs capacités à les atteindre ou non et les conditions pour développer une offre de logements adaptée à l'évolution de leurs besoins.

Par cela, il est important **au regard des objectifs définis par commune et par niveau territorial**, de définir **une véritable stratégie foncière et immobilière**, affirmant sur **la base des sites stratégiques de développement et des capacités de densification à définir** dans certains cas pour les communes les plus contraintes. Cette stratégie devra permettre **de définir les gisements intéressants à maîtriser** pour mettre en œuvre des opérations de qualité en neuf et dans l'ancien et ainsi assurer l'action dans la durée, en s'appuyant sur le partenariat avec l'EPF SMAF.

L'implication de la Communauté de communes dans cette démarche, constitue **une nouvelle étape dans l'organisation de sa compétence « habitat et urbanisme »**, qu'elle assure déjà à travers la réalisation de programmes de logements sociaux et le portage d'opérations d'ensemble... Dans ce sens, elle devra définir les conditions pour renforcer sa mission d'accompagnement des communes.

Action 1 : Renforcer les moyens de maîtrise du développement

Objectifs

- > Inciter, les communes, à mettre en place une véritable stratégie foncière basée sur les objectifs définis par le SCOT ;
- > Inciter les communes à déterminer et prioriser les gisements à maîtriser sur lesquels elles souhaiteraient mener une opération de qualité ;
- > Accompagner les communes à réaliser des opérations de qualité, en neuf et de redynamisation de leur tissu ancien ;
- > Réfléchir aux conditions de renforcement de la compétence « urbanisme ».

Contenu de l'action

La communauté de communes accompagnera les communes à :

Organiser les conditions d'un développement maîtrisé

Le contenu du SCOT porte notamment sur la **consommation économe de l'espace** ainsi que sur une **meilleure gestion de la densité**. Ainsi, dans le cadre de la mise en compatibilité de chaque document d'urbanisme communal avec le SCOT, il va s'agir pour les communes **d'intégrer ces objectifs de développement** et déterminer les capacités foncières pour les atteindre.

La loi « ALUR » a prévu par ailleurs l'obligation formelle de procéder à l'analyse de la **capacité de densification et de mutation des espaces bâtis** dans le cadre de la révision du PLU des communes, afin **d'optimiser leurs capacités résidentielles**. Il s'agira donc pour ces dernières d'engager un travail de **relevé des gisements fonciers et immobiliers dans l'enveloppe urbaine**, pouvant potentiellement faire l'objet d'une **densification**.

En outre, dans le cadre de la révision ou de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes doivent définir leur **projet de développement urbain**, dont l'organisation se retrouve dans des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP). Cette approche devra être complétée par le travail de mesure des **capacités de densification** qui nécessitera dans certains cas de définir leurs attentes en matière de **qualité urbaine et architecturale, notamment sur les secteurs en mutation** (centres anciens, lotissements...).

Ces orientations leur permettront d'émettre des conditions concernant le développement et l'aménagement de secteurs prioritaires, qu'elles définiront avec notamment :

Ces OAP permettent de définir des règles et attentes des communes en lien avec le SCOT, concernant :

- La forme urbaine (individuel, intermédiaire, petits collectifs) ;
- Le type de logements à réaliser (locatif social, accession à prix abordable,...) ;
- Les conditions d'organisation du fonctionnement du secteur ;
- La détermination d'emplacements réservés ou de secteurs de mixité sociale permettant d'appliquer la règle de réalisation d'un pourcentage de logement sociaux ;
- Le traitement des espaces publics et privés et les circulations ;
- La préservation de espaces naturels ou encore l'implantation des équipements
- La prise en compte de la question énergétique

Rappel : prescriptions du SCoT en matière de densité : 500 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les pôles de vie et 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les territoires périurbains et en matière de diversité : 15 % de Logements sociaux dans les pôles de vie...)

Elles constituent des principes et non des règles. Elles sont opposables en termes de **compatibilité** mais non de conformité. Les communes peuvent imposer ces orientations dans des secteurs potentiellement concernés par un projet.

Par ailleurs, elle devront dans un souci de valorisation de leur tissu ancien définir leurs intention en matière de **récupération de logements vacants et autres délaissés**.

Les tableaux suivants traduisent la réalité du développement tel que prévu par les communes :

MAC : Les perspectives de développement à 3-5 ans				
Pôles de Vie				
Communes	Objectifs PLH		Projets prévus et potentiel /Temps du PLH	
	Sur 6 ans	Moyenne par an	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
Vic le Comte	312	52	VIC : 1 opération à coté de l'AFU (15 à 20) + EHPAD (80) + récupération de l'ancien bâti (25 à 30) + potentiel sur une parcelle Les Longues : lotissement en cours (45 lots dont 13 LLS)	Les Longues : 2 parcelles (potentiel 130/140)
Les Martres-de-Veyre	287	48	Diffus + divisions parcellaires + bâtis anciens	ZPH : 300 logements dont 1/2 dans les 5 à 6 ans (1ère tranche : 76 dont 26 LLS et AS) + 3 terrains possibles rapidement (80/100)
Tallende	72	12	Diffus	Diffus
Saint-Amant-Tallende	30	5	Lotissement de 8 logts en dent creuse	Lotissement de 26 logts (en cours de finition)
Saint-Saturnin	36	6	Opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain de 4,5 ha, avec mixité sociale, générationnelle, ...	1 lotissement à l'étude
Pôles de proximité				
	Objectifs PLH		Projets prévus et potentiel /Temps du PLH	
	Sur 6 ans	Moyenne par an	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
Mirefleurs	78	13	1 programme LLS en cours (13) + bouclage du lotissement (5/6) + diffus + divisions parcellaires et reprise de bâtis anciens (1 ilot pour 2 LLS)	1 lotissement vers école (12/15) + potentiel vers ZA(5/6) + 1 lotissements en cours en haut vers le château (10) privés
La Roche-Blanche	72	12	Déjà environ 100 logements de réalisés 1 opération de 15 maisons en cours + diffus + reprise de bâtis anciens	3 zones vers surfaces commerciales : possible 150/200 logements - cadre ZPH / 1ère tranche prévue d'ici 2025 : 100
Veyre-Monton	120	20	Diffus + divisions parcellaires et reprise de bâtis anciens	4 secteurs de développement selon un rythme défini- Première opération vers Ehpads (40 dont 10LLSet AS+ lots libres) - foncier quasiment maîtrisé puis 1 secteur pavillonnaire, projet privé
Orcet	72	12	Diffus et reprise de bâtis anciens Projet de logements seniors	1 lotissement en cours d'aménagement (Le Pouney - 21 logts) et 1 lotissement en cours de permis (Le Breuil - 16 logts)
Aydat	90	15	Réinvestir 2 anciennes friches touristiques l'une se trouve à Sauteyras (mobilisées par la commune) et l'autre près du village de la Garandie.	
Chanonat	54	9	1 perspective ZPH sur 3/4 vieilles bâtisses en centre bourg + diffus + divisions parcellaires et reprise de bâtis anciens	1 secteur Aug sur Varennes (8/10) + 2 secteurs Aug sur centre (40/50) + 1 secteur sur Jussat (8/10)
Le Crest	30	5	1 projet LLS en cours vers la place + 3 secteurs avec OAP non maîtrisés + biens communaux (LLS possibles) + plusieurs vieilles granges à récupérer	

Secteur rural				
	Objectifs PLH		Projets prévus et potentiel /Temps du PLH	
	Sur 6 ans	Moyenne par an	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
Authzat	24	4	Diffus et reprise de bâtis anciens	
Corent	24	1	Diffus sur le bas de la commune (4/5) + diffus (10/12) + bâtis anciens (5 à 6) + 1 programme LLS (4) + possibilité pour 4 autres	1 secteur (environ 7 à 8) - Commune maîtrise une parcelle
La Roche-Noire	30	2	Diffus (5/6) + bâtis anciens (5 à 6)	1 parcelle / projet éco quartier (40, dont LLS) - non maîtrisé en totalité
Saint-Georges-sur-Allier	36	2	Diffus (nombreuses dents creuses) + bâtis anciens (5 à 6)	1 parcelle de 4 ha (50) - non maîtrisée
Saint-Maurice-ès-Allier	18	1	1 programme LLS en cours (3) + Diffus (5/6) + bâtis anciens (8 à 10)	2 parcelles (8/10) - un projet en cours
La Sauvetat	24	1	1 projet de 4 LLS + Diffus (4/5) + bâtis anciens (5 à 6)	3 parcelles dont une maîtrisée en partie
Cournols	6	0	Diffus (7/8) + bâtis anciens (5 à 6)	Possible extension de la partie basse du bourg (8/10)
Ollioix	6	0	Diffus (4/5) + bâtis anciens (5 à 6)	Possible extension sur 2 secteurs permettant de rendre + compact la commune (10/15)
Saint-Sandoux	36	2	Diffus (5/6) + bâtis anciens (5 à 6)	Possible extension sur 2 secteurs (10/15)
Saulzet-le-Froid	6	0	2 ha sur les 6 villages (environ 20) + bâtis anciens (5 à 6)	
Busséol	6	0	Diffus (5/6) + bâtis anciens (5 à 6)	Plusieurs parcelles potentielles (8/10)
Laps	18	1	Diffus (8/10) + bâtis anciens (5 à 6)	3 secteurs (environ 15 à 20) - OAP - Foncier non maîtrisé
Manglieu	12	1	1 petite zone potentielle (6/7) + diffus (5/6) + bâtis anciens (5 à 6)	1 terrain potentiel (6/7) non maîtrisé
Pignols	6	0	Diffus (5/6) + bâtis anciens (4 à 5)	1ou 2 terrains potentiels (6/7) non maîtrisés
Sallèdes	18	1	2 petits terrains (4/5) + diffus (5/6) + bâtis anciens (5/6)	1 secteur à densifier Breuil (environ 12 à 15) - Foncier non maîtrisé
Yronde-et-Buron	18	1	Diffus (8/10) + bâtis anciens (5 à 6)	2 à 3 petites zones potentielles (15/20) non maîtrisées

Sur cette base, elles pourront envisager de mener à la fois un travail sur la détermination des biens fonciers et immobiliers qu'elles souhaiteraient mobiliser et définir leur intention de mener une **opération d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien.**

La Communauté de communes définira les conditions pour :

1 – Mettre en œuvre un Plan Stratégique Foncier et Immobilier en lien avec l'EPF SMAF – Anticiper aujourd'hui, pour agir dans la durée

Pour aider les communes à traduire leurs intentions et anticiper leur développement au travers de montages opérationnels, la Communauté de Communes pourrait engager une étude stratégique foncière.

Il s'agit de les inciter à prendre en compte les préconisations de la loi « ALUR » pour **optimiser leurs capacités résidentielles et réaliser des opérations plus diversifiées.** Le territoire n'est pas confronté à un problème d'offre foncière, il doit plutôt assurer **l'organisation du potentiel existant et notamment sur certaines communes où il est plus limité et complexe, dont les Pôles de vie, pour les 5 à 6 ans à venir.**

Dans le même sens, elle doit aider les communes à organiser les conditions **pour atteindre leurs objectifs de logements sociaux et en accession sécurisée et à prix abordable,** tels que définis.

Pour cela elle souhaite engager une étude stratégique foncière. Elle doit organiser **un cahier de charges, en lien avec l'EPF SMAF,** lui permettant tout à la fois de :

a) Vérifier la capacité des communes à assurer leurs objectifs au regard de leurs sites stratégiques de développement de l'habitat.

Il s'agira de mesurer la réalité des capacités des communes pour atteindre leurs objectifs de développement, à partir de critères basés sur :

- > Prise en compte des projets en cours ;
- > Relevé des projets et du potentiel en renouvellement urbain (friches, délaissés, logements vacants à récupérer, ...) ;
- > Niveau d'équipement, commerces et services.

b) Intégrer une dimension « mesure des capacités de densification » sur les Pôles de vie notamment

Les capacités de développement sur les 5 à 10 ans, vont permettre aux Pôles de vie de réaliser des programmes de logements. Néanmoins ces capacités risquent d'être plus limitées sur la durée. Cette situation va rendre difficile leur capacité à assurer leurs objectifs de développement du SCOT. Un travail de mesure des capacités de densification de leurs enveloppes urbaines (dents creuses, sites mutables...), de relevé des immeubles et/ou logements vacants intéressants à récupérer, doit permettre de déterminer sa possibilité d'atteindre ses objectifs et les conditions pour le faire, ou non. Cette approche sera envisagée également sur les communes n'ayant pas fait d'approche dans ce sens. Elle intégrera les éléments relevant du travail sur la vacance en cours de réalisation.

c) Prioriser les gisements fonciers et immobiliers à maîtriser et organiser les conditions de leur mobilisation pour monter une opération de qualité en neuf ou dans l'ancien, en maîtrise publique, en lien avec les bailleurs sociaux.

Dans ce sens, l'organisation d'un partenariat avec l'EPF SMAF, doit permettre d'orienter une politique d'acquisition foncière et immobilière pour être réactif sur les marchés fonciers et acheter aux meilleures conditions. Pour cela, il est important de disposer, d'une cartographie des sites à acquérir, des informations nécessaires à la négociation. Cette approche donne de précieuses indications quant aux prix de sortie admissibles dans un contexte territorial donné, avec des indications sur les charges foncières maximales admissibles.

d) Organiser les conditions du partenariat avec l'EPF SMAF

Deux types de conventions basées sur les gisements à mobiliser pourront être organisés :

❖ **Une convention cadre** permettant d'assurer :

- > Veille foncière ;
- > Organisation des outils nécessaires à l'anticipation foncière et à la régulation des prix ;
- > Mobilisation du foncier (amiable, préemption...) ;
 - Mise en œuvre du DPU et des outils d'acquisition ;
 - Portage et cession.

❖ **Une convention de redynamisation de centre bourg**, qui constitue un outil très opérationnel pour **anticiper la mise en œuvre d'un projet global** à l'échelle d'une commune.

2. Accompagner les communes à engager une démarche adaptée au montage d'opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien.

La communauté de communes incitera les communes à **répondre aux appels à projets lancés par le SCOT du Grand Clermont** (ex : Zone Pilote Habitat...) et les accompagnera dans la démarche. Par ailleurs, de manière complémentaire, elle organisera les conditions de mise en œuvre **d'appels à projets locaux et expérimentaux pour la réalisation d'opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien**. Sur cette base, en lien avec ses partenaires (SCOT, CAUE, SMAF, ADIL, Agence d'Urbanisme, Conseil départemental...) elle proposera aux communes de s'engager dans:

a) Une opération d'aménagement de qualité du type « éco-quartier ».

Cette démarche doit permettre d'intégrer une approche sur **la densité recherchée**, la **forme urbaine** de l'opération (individuel, maison de ville, produits intermédiaires, collectif...), **les types de produits logements** à mettre sur le marché (logements sociaux, accession sociale, en collectif, en individuel, individuel groupé, logements de petite taille, logements adaptés, logements avec des espaces partagés...), les conditions pour un **développement économe en énergie**, utilisant les énergies renouvelables, les conditions **d'organisation des espaces publics et des équipements**, les **scénarii de développement**, de **pré-chiffrage du parti d'aménagement** retenu (bilan entre charges foncières et coûts d'investissement...) et les **procédures opérationnelles** à mettre en œuvre (ZAC, lotissement, PUP...).

Ce **type de démarche** permet d'appréhender les questions en matière :

- De densité d'habitat ;
- De formes urbaines ;
- De type d'habitat
- D'aménagements paysagers ;
- De gestion de l'eau, des déchets, des milieux à protéger ;
- D'organisation des voiries, des modes de déplacements, de liaisons ;
- D'économie d'énergies et d'énergies renouvelables

b) Une opération de valorisation ou redynamisation de centres anciens des communes, en lien avec une démarche « PAB - Plan d'Aménagement de bourg ».

L'intervention sur un cœur de bourg, peut s'inscrire dans une réflexion globale portant sur sa redynamisation. Cela peut se faire dans un travail global débouchant sur des perspectives d'évolution en matière d'intervention sur le commerce, les services, les équipements, la reconstitution d'une offre d'habitat diversifiée, l'organisation d'espaces communs (stationnement, aménagement de places, de rues, cheminement piétons, équipements etc...)... Dans ce sens, une réflexion globale à l'échelle du centre bourg doit permettre de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet.

La démarche à engager, vise à apporter des réponses à la réalité de la situation existante. Elle permettra de:

→ Faire un état des lieux en matière de :

- Habitat : diversité, qualité, présence d'immeubles, d'îlots dégradés, causes du délaissement ;

- *Fonctionnement urbain ;*
- *Maîtrise foncière et organisation du développement ;*
- *Dynamique et valorisation des commerces et services ;*
- *Stationnement et circulation – Offre d'équipements et services ;*
- *Définir un plan de redynamisation urbaine*
 - *Vocation urbaine, économique, commerciale et de services ;*
 - *Rôle d'accueil et type de logements à développer ;*
 - *Programme d'aménagement et d'équipement ;*
 - *Proposition d'habitat innovant en centre bourg.*
- *Définir des scénarii de développement urbain, architectural.*
- *Organiser un plan d'actions opérationnelles*
 - *Organisation du développement ;*
 - *Aménagements paysagers et environnementaux ;*
 - *Valorisation d'équipements publics, du stationnement ;*
 - *Traitement du bâti délaissé, de l'habitat ancien, du parc communal ;*
 - *Développement d'une offre d'habitat plus moderne, adaptée à l'évolution des besoins ;*
 - *Mise en valeur et récupération de commerces ;*
 - *Mise en valeur des éléments identitaires du territoire ;*
 - *Organisation d'outils leviers...*

c) Une opération de traitement d'îlots dégradés ou de bâtis délaissés.

La restructuration d'un îlot, d'un ensemble d'immeubles délaissés, d'un espace à faire évoluer, peut permettre l'organisation d'une opération de restructuration d'un espace dévalorisé actuellement, par l'acquisition de biens, la démolition et reconstitution d'une offre d'habitat diversifiée, l'organisation d'espaces communs (stationnement, jardin, cheminement piétons, espaces partagés, etc...), de systèmes communs de chauffage, d'espaces partagés... Dans ce sens, une faisabilité technique, économique et juridique du projet pour déterminer les conditions de mise en œuvre du projet, les procédures et outils à mettre en œuvre, les partenaires à mobiliser (bailleurs, investisseurs...), pourrait être proposée aux communes.

Opération relative au traitement d'îlots dégradés vise à faire :

- *Une mise en perspective des causes de vacance (surfaces et typologies des logements existants, densité et volumétrie des constructions, possibilités d'accès et de circulation interne dans l'îlot, ensoleillement des pièces principales des logements), et des potentialités architecturales et urbaines ;*
- *Une proposition de schéma global d'organisation de l'îlot ;*
- *Une programmation d'une offre d'habitat plus contemporaine : maison de ville, logements avec terrasse, courette, liens avec les espaces publics ;*
- *Une proposition de restructuration de l'îlot par échange ou mutualisation du foncier, curetages, ouvrages communs (stationnement, jardin, cheminement piétons, etc...), systèmes communs de chauffage, d'espaces publics... ;*
- *Une faisabilité économique et juridique du projet pour déterminer les incidences sur chacun des propriétaires concernés, les procédures et outils à mettre en œuvre, les partenaires à mobiliser (offices HLM, investisseurs...).*

d) Une opération de repérage de quartiers pavillonnaires, vieillissants ou dégradés et organisation des conditions d'évolution

Le recensement de zones pavillonnaires potentielles, permettra de définir, avec les communes, à titre expérimental, une intervention méthodologique sur les règles d'implantation et d'urbanisme, les outils à mobiliser pour favoriser leur densification maîtrisée et l'organisation d'un plan d'intervention adapté.

Une première opération pourrait être menée à partir d'une méthode à organiser qui pourrait être dupliquée sur d'autres secteurs pavillonnaires stratégiques recensés dans les communes.

Un système de veille foncière sur les secteurs pavillonnaires identifiés et la sensibilisation des propriétaires et des acteurs de l'immobilier aux opportunités de divisions foncières pourrait être également prévu.

La réalisation de ces opérations pourrait se faire **en intégrant la démarche de type « Approche Environnementale de l'Urbanisme - AEU »**, qui définirait les objectifs à atteindre et des orientations à intégrer dans la procédure d'aménagement (étude préalable, plan masse, cahier des charges...).

Illustration : la mission AEU pourrait être mise en place sur une opération pilote d'aménagement d'ensemble de qualité :

- Le secteur proposé et son intégration dans le paysage ;
- Son lien au bourg (articulation avec cadre bâti et naturel), sa connexion/réseau transport, liaisons douces ;
- Son organisation (taille de la parcelle, fonctionnalité, desserte, stationnement,...) ;
- La densité de l'opération et la question des formes urbaines (individuelle, intermédiaire, petit collectif) ;
- Ses équipements en matière de gestion de l'eau, de maîtrise de l'énergie et de recours aux énergies renouvelables ;
- Les types de produits (notamment locatif aidé, accession à prix abordable à mettre sur le marché) ;
- Les espaces publics...

Sur la base de l'appel à projet et des intentions des communes, la Communauté organisera les **cahiers des charges** adaptés aux situations locales et accompagnera la mise en œuvre des projets et leur suivi dans le cadre de partenariats opérationnels.

3 - Réfléchir aux conditions de renforcement de la compétence « urbanisme et habitat »

Hier, les communautés de communes assuraient la compétence logement social, compétence reprise par la Communauté, parfois, elles assuraient le montage d'une opération. A la demande des communes, la gestion des « autorisations du droit des sols » a été confiée au Grand Clermont. Les communes se sont engagées dans la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme avec le SCOT en assurant l'élaboration ou la révision de leur document. Certaines d'entre elles souhaitent mener une opération, d'autres maîtriser du foncier. Dans ce contexte nouveau, il s'agit de définir la réalité du besoin d'accompagnement des communes pour ainsi préciser les conditions de renforcement de la compétence « urbanisme et habitat » exercée par la Communauté de communes en complément de sa compétence « Logement social ». L'organisation et la mise en œuvre du plan stratégique foncier et du montage de démarches globale et opérationnelle, sont deux éléments importants en termes de renforcement de l'ingénierie en faveur des communes. Dans le même sens, il s'agira également de définir les conditions de l'intérêt et de l'éventualité de réaliser un « **PLU intercommunal** », comme le préconise la loi ALUR.

Une réflexion dans ce sens permettrait :

- Croiser des enjeux communautaires et les volontés communales ;
- Définir un projet de développement spatialisé qui organise règlementairement et qualitativement l'occupation du sol de chaque commune ;
- Intégrer une démarche de concertation ;
- Définir les conditions d'évolutions des moyens humains et techniques, nécessaires

Cela permettra d'avoir la possibilité de traiter certains points de manière **intercommunale** dans un souci d'un développement cohérent du territoire de la communauté de communes et de limiter les approches **communales** à leurs spécificités liées au développement urbain...

Les thématiques partagées :

- Organisation du développement urbain, économique ;
- Vocation d'accueil résidentielle ;
- Protection des espaces agricoles et naturels ;
- Protection face aux risques majeurs ;
- Organisation de l'offre de services, des équipements ;
- Définition des espaces et du patrimoine à protéger

Modalités de mise en œuvre

- > Mise en œuvre d'une étude stratégique foncière avec l'EPF SMAF;
- > Organisation d'un outil de suivi de la régulation du développement basé sur la détermination par niveau territorial des coups partis et de leur impact sur les objectifs de développement afin de mesurer le besoin de foncier pour les atteindre et les gisements que les communes souhaiteraient maîtriser (priorisation des projets dans la convention cadre).
- > Accompagnement des communes désireuses de s'engager dans le montage d'une opération de qualité
- > Organisation de la compétence urbanisme et de l'ingénierie aux communes, en lien avec les services du SCOT.
- > Intégration du volet suivi foncier dans l'observatoire.

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes, pour l'organisation du dispositif d'accompagnement et des outils d'intervention : Étude et convention avec EPF SMAF, fonds de concours aux communes, ingénierie urbanisme, gestion des autorisations d'urbanisme, réflexion PLUI.

Communes : détermination des gisements à prioriser/ étude EPF SMAF, engagement d'opérations d'aménagement de qualité et révision des documents d'urbanisme.

Coûts

Premier temps

- Etude stratégie gisements fonciers et immobiliers : 50 K€ ;
- Etudes foncières /conditions de mobilisation de gisements fonciers et immobiliers : à définir au cas par cas pour les communes engagée dans démarches redynamisation urbaine;
- Ingénierie « urbanisme et habitat » (voir action 10).

Deuxième temps

- Acquisitions foncières et immobilières et portage : EPF SMAF –convention cadre + convention de redynamisation urbaine
- AMO, étude opérationnelle plan d'aménagement et AEU : par projet : 30/50 K€ ;
- Etude PLUI : 400 K€ minimum ;
- Aides aux aménagements qualitatifs : à définir en fonction des études sur les sites pilotes.
 - > Fonds concours communes / projets dans l'ancien : à définir ;
- Mise en œuvre de dispositifs de soutien aux initiatives/restructuration urbaine sur certains ilots ou bâtis délaissés

Financements potentiels – à adapter

- Etude stratégie foncière : EPF SMAF (50%) et Communauté de communes ;
- Fonds d'acquisitions foncières et immobilières : Communauté de communes : XXX à définir
- Mission ingénierie : Communauté de communes
- Etude expérimentale de redynamisation urbaine : EPF SMAF (50%), communauté de communes et communes concernées, Conseil Départemental : Aide schéma directeur d'organisation et requalification de Centres Bourgs (avec consultation CAUE et population obligatoire) : 50% plafonnée à 20K€, LEADER (communes en PNR) : Les crédits FEADER ne sont débloqués que si une contrepartie (d'au moins 47 % du total du budget du projet) de fonds publics (aides de l'Etat, du département, de la région, des communes, etc.) intervient. Un projet peut obtenir jusqu'à 80% maximum d'aides publiques.
- Soutien à l'ingénierie et acquisition foncières et immobilières : communauté de communes et EPF SMAF ;
- Mission AMO - Etudes pilotes d'aménagement d'ensemble + AEU : Communauté de communes – communes, Conseil Régional (Feder-20%) et ADEME, Conseil Départemental :

aide à la requalification d'ensembles urbains ou d'extension : 50% plafonnée à 15K€ + aide
Projet d'Aménagement Ponctuel : 60% plafonnée à 7K€

Etat : à définir en fonction de l'étude;

- Aide aux projets d'aménagement : Communauté de communes, Conseil Régional : à définir ;
- Etudes PLUI : Etat (à définir) et Communauté de communes.

Partenariat

- Stratégie foncière : Convention cadre + convention redynamisation urbaine avec l' EPF SMAF
- Ingénierie : DDT, Conseil Départemental ;
- Mission AEU : Conseil Régional, ADEME.

Critères d'évaluation

- Nombre de sites stratégiques par commune + nombre de gisements retenus : caractéristiques (tailles, contraintes, propriété...) et suivi/mobilisation des gisements (localisation, taille, prix) ;
- Nombre d'interventions de la mission d'accompagnement des communes ;
- Nombre d'études menées;
- Nombre de communes ayant mis en œuvre une AEU ;
- Nombre de communes ayant révisé son document d'urbanisme ;
- Nombre de logements réalisés par commune et par secteur, dans l'enveloppe urbaine, en extension, en neuf et en réhabilitation / objectifs du PLH ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché, par commune et par strates, / objectifs du PLH.

Calendrier prévisionnel

- Engagement de l'étude stratégique foncière: 2018;
- Engagement études redynamisation urbaine : 2018/2019;
- Engagement de la mission d'accompagnement des communes : 2018 ;
- Plan d'ensemble et mission AEU : 2018 /2019;
- Programme d'aide aux communes : 2018/2019

Orientation 2 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en locatif et en accession pour répondre à la réalité des besoins.

Le PLH, doit permettre de mieux répondre aux besoins de logements et de proposer des parcours résidentiels **en faveur d'une population endogène** et de l'arrivée de nouveaux ménages.

Les évolutions récentes ont permis de mettre en avant un certain nombre de décalages avec notamment :

- Un faible développement d'une offre locative débouchant sur une difficulté à apporter des réponses suffisantes aux besoins (1200 demandes de logements sociaux) ;
- Une spécialisation de l'accueil, dans les communes les plus importantes qui proposent une petite diversité d'habitat et les autres secteurs plutôt favorables à l'accueil d'accédants et de familles ;
- Un déficit dans l'offre locative de logements de petites tailles ;
- Une offre en accession ne correspondant pas toujours aux budgets des ménages locaux avec une offre foncière et immobilière devenue chère et de moins en moins accessible ;
- Un manque de lisibilité des parcours résidentiels...

L'offre nouvelle doit porter une attention particulière aux évolutions des besoins, et notamment sur :

- Le développement de produits adaptés qui tiennent compte **des évolutions sociologiques** à savoir le vieillissement de la population et plus généralement à l'expression de besoins de ménages de plus petite taille, de ménages qui se séparent, de jeunes, de saisonniers, de familles monoparentales de plus en plus tournés vers des petites typologies (T1, T2 et dans une moindre mesure T3) avec une offre à proximité des commerces, services et équipements...
- Le développement d'une offre locative sociale pour répondre aux besoins d'une population **ayant des niveaux de revenus modestes**. Rappelons que plus de la moitié des ménages de la Communauté de communes pourrait bénéficier d'un logement social.
- Le développement d'une offre **en accession à niveau de prix plus abordable ou sécurisé** dans un territoire où les biens sont vendus entre 190 et 200 K€ pour une maison, 130 à 150 €/m² pour un terrain... et où la démarche d'accession se fait dans des conditions de plus en plus complexes (taux d'effort important, apport quasi nul, durée de prêt allongée...).

Action 2 : Assurer le développement d'une offre de logements sociaux répondant aux besoins locaux

Objectifs

- > Assurer les objectifs de production de logements locatifs aidés : **170 à 180 logements, soit 25/30 par an**
- > Poursuivre le développement d'une offre nouvelle et innovante correspondant à l'évolution des besoins ;
- > Organiser une politique volontariste de production de logements locatifs sociaux dans le cadre d'un partenariat adapté et efficace avec l'EPF SMAF les bailleurs sociaux ;
- > Connaître et suivre la réalité du fonctionnement de la filière d'accueil dans le logement social.

Contenu de l'action

La Communauté de communes organisera les conditions pour assurer pleinement sa compétence logement social, selon :

1 - Connaître la réalité des besoins et assurer une organisation de parcours résidentiels dans le parc social à partir d'une politique adaptée de l'offre et de la demande. La loi « Egalité et citoyenneté », n'oblige plus, comme le préconisait la loi ALUR, de mettre en place un **Plan de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs**. Néanmoins l'intérêt

d'organiser les outils en faveur de l'exercice de la compétence logement social pourrait s'appuyer sur les attendus et moyens à mettre en œuvre tels que définis par un Plan de gestion de la demande sociale, en lien avec l'Etat, le Conseil Départemental et les bailleurs sociaux, pour définir des partenariats avec les bailleurs, notamment en ce qui concerne :

- **La connaissance de la réalité des besoins** pour assurer l'organisation des réponses à apporter,
- **L'information et d'accueil des demandeurs**, dans un lieu commun d'accueil physique d'information en appui sur les bailleurs, permettrait aux demandeurs d'être accueillis, informés, orientés et le cas échéant aidés dans ses démarches.
- L'organisation collective du **traitement des demandes de ménages en difficulté** et notamment les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner.
- Les **mutations internes** au sein du parc de logements locatifs sociaux et les moyens permettant de les favoriser.

2 - Définir des conditions d'accompagnement du développement du parc par les bailleurs, à travers :

- *Mise à disposition cadre bail emphytéotique ou vente de foncier à prix minoré / cadre dispositif communautaire en lien avec l'EPF SMAF*
- *Aide à l'équilibre d'opérations, dans l'ancien, au cas par cas et si nécessaire*
- *Garantie d'emprunt*

3 - Organiser un espace de suivi de la filière « Logement social » pour :

- ❖ Assurer la mise en œuvre et le fonctionnement partenarial /coordination de la programmation
- ❖ Suivre les objectifs de production
- ❖ Prévoir une diversité de réponses dans la programmation avec une répartition définie selon :
 - **PLUS** (dont le niveau de loyer est de 5,14 €/m²) : **au moins 60 %**
 - **PLAI** (loyer 4,56 €/m²) : **30 %**
 - **Logement conventionné privé** (loyer compris entre 5,21 à 5,40 €/m²) : **10 %**
- ❖ Organiser la programmation sur 2 à 3 ans, à partir de la connaissance de la réalité des projets et des caractéristiques de la demande **pour proposer des produits plus innovants** en neuf et dans l'ancien comme réponse aux besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales, ...) ;
- ❖ Organiser le besoin d'enveloppe financière pour assurer les montages financiers des opérations ;
- ❖ Assurer l'adéquation entre offre, demande et attribution.

Les communes devront :

Organiser les conditions pour assurer la poursuite du développement de l'offre locative aidée

→ **Définir dans le cadre de leur document d'urbanisme, les règles à imposer dans :**

- ❖ **les zones UB et UC** soumises à l'article L123.2d du code de l'urbanisme, en application des objectifs du PLH, la possibilité de prévoir que toute construction de plus de 500 m² de SHON, intègre un % minimum de logements à usage locatif sociaux.

- ❖ **Dans les secteurs 1 Au**, prévoir des secteurs SMS comprenant un % de logements locatifs sociaux et en accession sociale et des emplacements réservés au logement social
→ **Cadre «OAP»**

→ **Suivre dans l'étude foncière menée avec l'EPF SMAF,** les conditions de détermination de l'intérêt de mobiliser tels ou tels gisements et de les prioriser pour réaliser une **opération diversifiée de logements, une opération mixte**, sur des **fonciers nus ou complexes (friches ou bâtis mutables, immeubles délaissés)**. Ces gisements ainsi retenus seront intégrés dans la convention cadre.

Intérêt : *estimer les conditions de mutabilité du gisement, d'évolution du site, mesurer la faisabilité du projet, définir les couts (acquisition, dépollution, démolition, aménagement...), les*

m2 de Shon potentiels, le cout des charges et les conditions d'équilibre de l'opération, le niveau d'aide nécessaire...

MAC : Objectifs SCOT relatifs au logement social								
Communes	SCOT sur 18 ans	Objectifs logements sociaux				PLUS 60%	PLAI 30%	Privés conventionnés 10%
	Nombre de logements à réaliser	LLS 15% Pole vie 10% Pôles proximité 5% rural	Programmés depuis 2012 et prévus	Reste à faire	Par an			
LES MARTRES-DE-VEYRE	729	109	113	-4	0	68	34	11
VIC-LE-COMTE	885	133	69	64	5	80	40	13
ST-AMANT-TALLENDE	90	14	10	4	0	8	4	1
TALLENDE	220	33	12	21	2	20	10	3
ST-SATURNIN	100	15	4	11	1	9	5	2
Sous-total Pôles de vie	2 024	304	208	100	7	184	92	31
ORCET	213	21	23	-2	0	22	6	2
MIREFLEURS	237	24	14	10	1	14	7	2
LA ROCHE-BLANCHE	246	25	19	6	0	15	7	2
VEYRE-MONTON	312	31	36	-5	0	19	9	3
AYDAT	260	26		26	2	16	8	3
CHANONAT	154	15	2	13	1	9	5	2
LE CREST	93	9	5	4	0	6	3	1
Sous-total Pôles de proximité	1 515	152	99	59	4	100	45	15
Sous-total Communes rurales	825	41	30	18	1	25	12	4
TOTAL MAC	4 364	497	337	177	13	309	150	50
Total Pôles de vie	2 024	304	208	100	7	184	92	31
Total Pôles de proximité	1 515	152	99	59	4	100	45	15
Total Communes rurales	825	41	30	18	1	25	12	4
Total Périurbain	2 340	193	129	77	6	125	57	19

Sur les 13 ans du SCOT (2018/2030), le reste à faire équivaut à 177 logements, soit 13 logements par an.

MAC : Objectifs SCOT relatifs au logement social								
Communes	SCOT sur 18 ans	Objectifs logements sociaux				PLUS 60%	PLAI 30%	Privés conventionnés 10%
	Nombre de logements à réaliser	LLS 15% Pole vie 10% Pôles proximité 5% rural	Programmés depuis 2012 et prévus	Reste à faire	Par an			
Sous-total Pôles de vie	2 024	304	208	100	7	60	30	10
Sous-total Pôles de proximité	1 515	152	99	59	4	35	18	6
Sous-total Communes rurales	825	41	30	18	1	11	5	2
TOTAL MAC	4 364	497	337	177	13	106	53	18

*Sur le temps du PLH, cela se traduirait par la réalisation de 70 à 80 logements.
Par conséquent, il est proposé d'anticiper sur la période du PLH, l'organisation des 177 logements, dont la mise sur le marché dépassera les 6 ans à venir.*

MAC : Objectifs PLH relatifs au logement social						
Communes			PLH 6 ans	PLUS 60%	PLAI 30%	Privés conventionnés 10%
	Reste à faire	Par an				
Sous-total Pôles de vie	95	7	42	25	13	4
Sous-total Pôles de proximité	60	4	24	14	7	2
Sous-total Communes rurales	22	1	6	4	2	1
TOTAL MAC	177	13	76	46	23	8

Mond 'Arverne : Programmation de l'offre de logements sociaux depuis 2012

❖ Programmes livrés : 113 logements

Pôles de vie : 66 logements

- ⇒ Les Martres-de-Veyre : 7 logements : 5 PLUS - 2 PLAI
- ⇒ Vic-Le-Comte : 55 logements
- ⇒ Tallende : 2 logements PLUS
- ⇒ Saint-Saturnin : 2 logements PLUS

Pôles de proximité : 32 logements

- ⇒ Orcet : 9 logements : 7 PLUS – 2 PLAI
- ⇒ La Roche-Blanche : 19 logements : 14 PLUS - 5 PLAI
- ⇒ Chanonat : 2 logements PLUS
- ⇒ Veyre-Monton : 2 logements PLUS

Communes rurales : 15 logements

- ⇒ Saint-Georges-sur-Allier : 1 logement PLUS
- ⇒ Laps : 7 logements : 5 PLUS - 2 PLAI
- ⇒ Corent : 4 logements PLUS
- ⇒ Saint-Maurice : 3 logements : 2 PLUS - 1 PLAI

❖ Programmes en cours de construction : 46 logements

Pôles de vie : 19 logements

- ⇒ Les Martres-de-Veyre : 6 logements : 4 PLUS - 2 PLAI
- ⇒ Vic-Le-Comte : 13 logements : 10 PLUS – 3 PLAI

Pôles de proximité : 27 logements

- ⇒ Veyre-Monton : 15 logements PLUS
- ⇒ Orcet : 7 logements : 5 PLUS – 2 PLAI
- ⇒ Le Crest : 5 logements

❖ Programmes à venir ou en réflexion : 201 logements

Pôles de vie : 127 logements

- ⇒ Les Martres-de-Veyre : 100 logements
- ⇒ Saint-Amant-Tallende : 10 logements
- ⇒ Tallende : 10 logements
- ⇒ Saint-Saturnin : 1 logements PLUS
- ⇒ Vic-le-Comte : 6 logements : 4 PLUS – 2 PLAI

Pôles de proximité : 59 logements

- ⇒ Veyre-Monton : 20 logements
- ⇒ Mirefleurs : 15 logements : 9 PLUS + 6 logements (à définir)
- ⇒ Orcet : 20 logements (8 PLUS + 6 PLAI) + 6 PLS (résidence séniors)
- ⇒ Le Crest : 4 logements

Communes rurales : 15 logements

- ⇒ La Sauvetat : 4 logements : 3 PLUS - 1 PLAI
- ⇒ La Roche-Noire : 8 logements
- ⇒ Saint-Sandoux : 3 logements

TOTAL : 360 logements

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes, Communes, Bailleurs.

Coût

Dans un premier temps

Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs : animation : 10 à 15 K€

Dans un second temps

Dispositif d'aide aux bailleurs sociaux

- Participation via le Fonds d'intervention foncier (cf : action 1)
Prévision 25/30 logements par an
- Participation à l'équilibre d'opérations complexes, dans l'ancien :
- Prise en charge de garanties d'emprunt

Financements potentiels – à adapter

Etat : mobilisation des **agrément et des aides au logement social permet** une subvention forfaitaire de droit commun (PLUS : 0 €/ PLAI : 5 290 € avec un bonus de 1 000€ /logt adapté pour les gens du voyage – avec le cas échéant, une subvention pour surcharge foncière ou immobilière ; la TVA réduite à 5,5%, l'exonération de TFPB pendant 25 ans, (Taxe foncière sur les propriétés bâties).

Conseil Régional : selon réglementation en vigueur ;

Conseil Départemental : selon réglementation en vigueur : aide aux PLAI, PLUS,

Catégorie	Montant unitaire PLAI	Montant unitaire PLUS (hors Clermont Communauté)
1	10 000 €	8 000 €
2	7 000 €	5 000 €
3	4 000 €	2 000 €
4	0	0

Un bonus de 1000€ sera attribué en supplément au montant unitaire de base pour les opérations en centre bourgs

Habitat spécifique selon une logique de critères (1 : publics, 2 : territoire, 3 : environnementale et 4 : modèle économique et social et modèle de gestion} :15 000€/logement selon disponibilité budgétaire.

Action logement intervient également sous forme de subvention ou de prêts en contrepartie de réservation de logements.

Bailleurs sociaux : participation au fonctionnement du Plan de gestion

Communauté de communes :

- ❖ Plan de gestion de la demande
- ❖ Dispositif d'aide basée sur la mobilisation de foncier et sa mise à disposition + une participation à l'équilibre d'opération (à voir au cas par cas)
- ❖ Dispositif d'intervention défini avec EPF SMAF

Critères d'évaluation

- Nombre de demandes ;
- Caractéristiques de la demande ;
- Nombre d'attributions par an et caractéristiques ;
- Nombre de logements programmés par an : en PLUS et PLAI en neuf et dans l'ancien ;
- Type de logements programmés ;

- Nombre de logements aidés par la Communauté de Communes ;
- Niveau d'aide par logement.

Calendrier prévisionnel

2018 : organisation de la programmation et mise en œuvre du dispositif de gestion de la demande sociale

Action 3 : Développer une offre en accession sociale

Objectifs

- > Répondre à la demande du territoire de produits plus abordables ;
- > Sécuriser l'accèsion dans l'ancien.

Contenu de l'action

Rappel de l'objectif : 10% - Soit 150 logements – 20 à 25 par an (10 à 15 accessions à prix abordable et 5 à 10 PSLA...)

Projet en cours : La Roche Blanche : 12 PSLA

La Communauté de communes et les communes pourront :

Produire dans le cadre d'opérations maîtrisées, du foncier accessible.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- > Réaliser des **opérations en direct sur du foncier maîtrisé** proposant à la fois des surfaces de plus petites tailles et des coûts de sortie de foncier moins élevés - **Cadre « OAP »**
- > **Expérimenter le développement d'une offre en PSLA, ou en accession sociale** avec un bailleur social.

PSLA

Prêt spécifique pour les ménages modestes, soumis à conditions de ressources. Il permet au client de bénéficier du PTZ (prêt à taux zéro), de la TVA 5.5% et d'une sécurisation (garantie de rachat pendant 15 ans) et d'une exonération de TFPB (taxe foncière) pendant 15 ans à partir de la construction du logement. Il peut être complété éventuellement par des prêts du 1% logement.

Produit à réaliser en lien avec un opérateur social, dans le cadre de petits programmes mixtes en locatif et accession sociale ou en location/accession.

Le futur acquéreur s'engagerait sur une période de 4 à 5 ans à payer une redevance (comprenant un loyer et/ou un apport personnel). À la fin de cette période, le ménage pourrait décider de devenir propriétaire (ou non : dans ce cas, il pourra relever son option d'achat et être relogé). Sa redevance devient alors une mensualité d'emprunt qu'il continue à rembourser selon la durée et les conditions négociées par le bailleur avec un organisme de crédit.

La charge mensuelle de remboursement ne devra pas dépasser la redevance fixée lors des mois précédents le transfert de propriété. Le futur acquéreur continue de bénéficier de l'APL.

- > **Expérimenter** la mise en œuvre d'un dispositif d'accèsion, à prix maîtrisés, c'est-à-dire inférieurs à ceux du marché (env. 20 %), en appui sur des privés.

Accession abordable, cela veut dire quoi : environ 20% en dessous du prix du marché

Niveau prix actuel du foncier
130/150 €/m²



Accession abordable : 20% en dessous du marché
110 à 120 €/m²

La Communauté de communes organisera les conditions pour :

1 - Sécuriser de l'acte d'accèsion dans l'ancien (en lien avec l'OPAH)

Le marché de l'occasion offre de réelles opportunités. Le potentiel de logements vacants peut être intéressant pour de futurs accédants, dans les meilleures conditions possibles. Il s'agit de sécuriser l'acte d'accèsion dans l'ancien. En effet, l'accédant à un logement ne possède pas toujours l'expertise nécessaire pour définir les travaux de remise en état. Il arrive que certains accédants découvrent tardivement le coût global de leur acquisition (réparation parfois supérieure à leur capacité de remboursement). De même, certains acquéreurs réalisent eux-mêmes les aménagements et travaux qui débouchent parfois, faute de conseils, sur une dévalorisation de leur

bien. Par conséquent, il pourrait envisager, dans le cadre d'un dispositif d'intervention sur le parc ancien et en appui avec l'ADIL 63, d'organiser des prestations de conseils pour :

- Lors de l'achat d'un logement ou d'une maison : apporter à l'acquéreur un conseil technique et financier pour :
 - Une évaluation technique et économique des biens qu'il souhaite acquérir dans un double objectif :
 - > De déterminer la valeur réelle du bien (comparaison au marché local) ;
 - > De déterminer la nature et le montant des travaux nécessaires à la réhabilitation du logement.
 - Une évaluation financière permettant de comparer la capacité financière du ménage avec l'investissement nécessaire (achat + travaux).
- Au moment des travaux de réhabilitation : mettre en place un dispositif de conseil aux propriétaires (modestes) souhaitant réhabiliter leur logement. Ces conseils seraient de trois ordres :
 - Sur la nature des travaux à réaliser ;
 - Sur la chronologie des travaux ;
 - Sur le mode d'intervention (professionnelle ou auto-réhabilitation).

2- Assurer la promotion du dispositif d'accession aidée en neuf et dans l'ancien

Cadre PTZ + (prêt à taux zéro).

Maîtrise d'ouvrage

- Communes – cadre d'une opération publique ;
- Bailleurs publics dans le montage de petits programmes expérimentaux mixtes, en locatif et en accession ;
- Communauté de communes pour la sécurisation dans l'ancien (cadre PIG départemental ou OPAH).

Modalités de mise en œuvre

Les communes organiseront les conditions de vente de parcelles accessibles, dans les opérations publiques : définir les opérations sur lesquelles intervenir et les critères d'attribution/bénéficiaires (personnes primo-accédantes dont le revenu fiscal est celui du PSLA ou PTZ+).

La Communauté de communes, en lien avec les bailleurs et la DDT, suivra les expérimentations en termes de montage PSLA.

La Communauté de communes, assurera la promotion du dispositif « PTZ+ », l'organisation du dispositif de sécurisation dans l'ancien.

Coûts

- Produits en accession sociale dans le cadre opération publique. Niveau foncier 110-120 €/m² sur les communes où le foncier est cher, 50/60 sur celles où il est moins élevé ;
- Dispositif de sécurisation :
 - > Coût d'une intervention/accession dans l'ancien: 2 jours x 5-600 € = 1 000 à 1 200 € / 5 interventions par an : 5 à 6000 € ;
 - > Prime à l'accession : 2 à 3000 € par logement ; 20 par an : 60K€

Financements potentiels – à adapter

- État : prêts PTZ+, agréments PSLA ;
- Conseil Régional : à définir ;
- Conseil Départemental : aide PSLA en neuf selon critères (1 : publics, 2 : territoire, 3 : environnementale et 4 : modèle économique et social et modèle de gestion)

Catégorie	Montant unitaire PSLA (hors Clermont Communauté)
1	8 000 €
2	5 000 €
3	2 000 €
4	0

Aide au propriétaire à revenu modeste qui souhaite construire : 1000 à 3000€

- Ménages.
- Communauté de communes :
Aide aux particuliers/ancien
Prime à l'accession

Critères d'évaluation

Nombre d'opérations (logement, taille de la parcelle, niveau de prix) et rythme de commercialisation ;

Nombre de PTZ+ et PSLA ;

Nombre de projets innovants

Montant moyen d'une opération aidée ;

Nombre d'accompagnement / accession dans l'ancien.

Calendrier prévisionnel

2018

Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien privé

Les anciennes Communautés de communes et les communes se sont engagées au cours de ces dernières années dans un travail important de valorisation de l'habitat privé ancien, mais pas de manière homogène.

L'action a été menée dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux », visant les économies d'énergie et du PIG Départemental sur les questions de l'énergie, de l'adaptation à la perte d'autonomie et de traitement de l'habitat indigne. Certaines communautés ont complété ce dispositif par des aides sur l'adaptation des logements liées à la rénovation énergétique, à l'autonomie des personnes et au traitement de situations d'habitat indigne, en lien avec le Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne. Une communauté avait mis en place une aide au ravalement de façades et à la reprise de toitures...

Au regard des résultats et de la réalité du potentiel à traiter, il semble important de renforcer cette action afin de s'assurer d'un réel impact, dans la durée. Il s'agira de définir les conditions pour aller plus loin en matière d'intervention, tant pour ce qui concerne : le traitement de l'habitat indigne (bien que la compétence reste communale), la récupération de logements vacants, l'information sur la rénovation et le suivi et traitement de copropriétés fragilisées, notamment...

Action 4 : Conforter le dispositif d'intervention sur le parc privé ancien

Objectifs

- > Mesurer la faisabilité de mise en œuvre d'un dispositif du type « OPAH » visant à organiser, en plus des actions menées, un plan de traitement de la vacance, un dispositif repérage et de suivi des situations d'habitat Indigne et de de certaines copropriétés privées fragilisées
- > Intensifier l'action sur la rénovation thermique

Contenu de l'action

La Communauté de communes organisera les conditions pour :

Mettre en œuvre une OPAH

Aujourd'hui l'action menée en lien avec le dispositif « Habiter Mieux » et le PIG Départemental, en cours, traite principalement des situations relevant des propriétaires occupants sur les thématiques : mise en sécurité, et de sortie d'insalubrité, les économies d'énergie, l'adaptation des logements à l'autonomie des personnes.

Afin d'intensifier l'efficacité de ce dispositif, la Communauté de communes souhaiterait :

❖ Conforter la dynamique sur la rénovation énergétique

La Communauté de communes souhaite renforcer et accélérer son action de sensibilisation, d'information et de communication sur l'ensemble des dispositifs d'aides financières et fiscales sur la rénovation thermique en direction des propriétaires d'habitat ancien. **Pour cela elle pourrait mettre en place une communication spécifique sur son territoire pour informer de l'existence du PIG départemental.** Dans le même sens, elle pourrait contribuer à la structuration de l'offre des professionnels du bâtiment et à leur formation et qualification et engager des partenariats avec le secteur bancaire pour proposer une offre de financement adéquate.

Des actions de sensibilisation collectives, des permanences d'organismes spécialisés, d'accompagnement des entreprises, pourront être envisagées, ainsi que des **actions sur les bonnes pratiques**, les gestes pour limiter les consommations d'énergie.

Elle s'appuiera, lorsqu'elle sera mise en place, sur la **Plateforme rénovation énergétique** du Conseil Départemental.

- ❖ **Renforcer l'action sur le traitement des situations liées à la précarité énergétique** en accompagnant les porteurs de projets dans les démarches administratives, les conseils techniques et l'établissement d'un plan de financement sécurisé (recherches des aides possibles et organisation des travaux / déblocages des fonds, ...). Des actions de repérage de terrain et en lien avec les partenaires (demandeurs FSE, ...) seront également mises en place. L'aide financière en abondement de celle du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (programme Habiter Mieux) de 500€/dossier sera maintenue.
- ❖ **Inciter le public âgé** à réaliser des travaux d'amélioration et d'adaptation de leurs logements en leur **proposant un accompagnement tout au long de la démarche** ;
- ❖ **Mettre en œuvre un plan de récupération de la vacance**, en actionnant l'ensemble des leviers possibles pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements vacants et à les remettre sur le marché locatif, à les céder, ou à expérimenter le système du bail à réhabilitation pour créer en diffus une offre locative, avec un bailleur public ou une structure agréée. Dans le même sens, pourrait être mis en place, un dispositif visant à sécuriser l'accession dans l'ancien pour de jeunes ménages primo-accédants. Pour cela il sera important d'organiser des outils et moyens complémentaires d'intervention du type, prime à la sortie vacance, prime à l'accession dans l'ancien, taxe d'habitation sur le logement vacant.
Dans ce sens, une étude de repérage des opportunités à mobiliser est nécessaire dans un premier temps. Le travail confié à l'Agence d'Urbanisme dans ce sens doit être élargi au territoire. Il pourrait s'inscrire pleinement par la suite dans le cadre de l'étude gisements fonciers menée avec l'EPF SMAF pour le suivi de biens intéressants à mobiliser en vue de faire du logement.
- ❖ **Inciter les propriétaires bailleurs** à rénover leurs logements et à les remettre sur le **marché conventionné avec la possibilité de s'appuyer sur la future Agence Immobilière à Vocation Sociale du Conseil Départemental. Cette AIVS permettra d'assurer le relogement de personnes sous plafonds de ressources dans les logements aux loyers modérés appartenant à des propriétaires privés.**
- ❖ **Lutter contre la dégradation du bâti, notamment en centre-bourg** en incitant les propriétaires par des conseils techniques gratuits et des aides financières. Un repérage précis des biens dégradés stratégiques à réhabiliter en centre-bourg sera établi en lien avec l'étude foncière et une animation spécifique sera mise en place auprès des propriétaires.
- ❖ **Organiser localement un dispositif relais au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne**, afin d'assurer la remontée des situations, en lien avec les communes et les acteurs sociaux et de les traiter. Dans le cadre de l'application de la loi « ALUR », les communes pouvaient transférer leur compétence en matière de police spéciale liée au traitement de l'habitat indigne, à la Communauté de communes. Leur décision n'est pas allée dans ce sens, cependant, il est important à l'échelle communautaire d'organiser les conditions pour assurer un meilleur repérage et traitement des situations en s'appuyant sur le dispositif départemental.
- ❖ **Poursuivre les actions d'accompagnement** du type : aides en faveur façades, toitures, isolation des combles et changement de menuiseries.
- ❖ **Repérer et prévenir les difficultés dans les copropriétés privées** à partir du repérage des situations et la sensibilisation des syndicats de copropriétés, il pourrait être prévu de les accompagner à mettre en œuvre des programmes de modernisation, de traitement thermique.

Afin de définir la pertinence et les conditions de mise en œuvre d'une OPAH, la Communauté de Communes engagera :

- **une étude de faisabilité** préalable afin de mesurer l'intérêt et le potentiel pour une démarche du type OPAH
- **une étude pré-opérationnelle permettant de définir les objectifs au regard des situations à traiter** (repérage des situations d'habitat inconfortable, liées à la précarité énergétique, d'habitat indigne, des logements à améliorer, à adapter, des bâtiments à traiter

au niveau énergétique, des immeubles vacants intéressants à traiter ...) et des actions à mettre en œuvre, des procédures à organiser, des partenariats et dispositifs techniques et financiers à proposer pour être incitatif et opérationnel. Cette étude permet d'élaborer **la convention d'engagement opérationnelle de l'OPAH** ;

- Une **mission d'animation et de suivi en matière d'intervention sur le parc ancien**.

Dans l'attente des résultats de l'étude, la Communauté poursuit l'action menée en lien avec le dispositif du PIG départemental. Par la suite, si l'intérêt d'une OPAH ne se confirmait pas, elle évaluera les conditions de mise en œuvre d'un système d'animation propre.

Enfin, elle engagera une réflexion sur l'intérêt de mise en œuvre de la **Taxe d'Habitation sur les logements vacants** et de l'affectation des recettes fiscales en vue notamment de l'abondement des aides programmées dans l'OPAH.

Les communes

Elles auront un rôle actif visant à faire connaître les dispositifs et remonter les situations (amélioration, adaptation, précarité énergétique, inconfort, indignité...)

Modalités de mise en œuvre

- Organisation d'une démarche visant à définir l'intérêt d'une OPAH ;
- Suivre l'étude sur la vacance menée par l'Agence d'Urbanisme et mesurer le potentiel mobilisable ;
- Prévoir la mise en œuvre d'un dispositif d'observation, d'intervention et de suivi des copropriétés et des situations d'habitat indigne ;
- Assurer le lien entre une éventuelle OPAH et le PIG Départemental ;

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes

Coûts

Dans un premier temps

Etude préalable / mise en œuvre d'une OPAH : 10 à 15K€

Etude **pré**-opérationnelle : 40K€

Bonifications ANAH et ASE : à définir M€ par an

Dispositifs d'aides complémentaires, à redéfinir : Aides en faveur de l'isolation des toitures, le remplacement des menuiseries extérieures, le ravalement de façades > XXX par an

Dispositifs d'aides complémentaires : Prime à la vacance, prime à l'accession :

2 à 3000€/logement

Dans un second temps

- Animation: à définir 40€ par an ;
- Suivi des Copropriétés –cadre OPAH

Financements potentiels – à adapter

- ANAH : selon la réglementation en vigueur à la date de la demande et dans la limite des enveloppes disponibles :
 - > Étude faisabilité préalable : 50 % maximum - dépenses plafonnées à 100 K€
 - > Étude **pré**-opérationnelle OPAH : 50 % maximum - dépenses plafonnées à 200 K€
 - > Suivi animation OPAH : 35 % - plafond annuel 250 K€ ;

- > Aides aux travaux propriétaires occupants : aide aux travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (50 % dépense plafonnée à 50 K€) et de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (50 % dépense plafonnée à 20 K€), aides aux travaux d'économie d'énergie (35 ou 50 % dépense plafonnée à 20 K€ + prime Habiter Mieux), amélioration de l'efficacité des aides à l'autonomie de la personne âgée ou handicapée (35 ou 50 % dépense plafonnée à 20 K€) / Propriétaires bailleurs : réhabilitation lourdes et sortie d'insalubrité, (1000 €/m² - 80m² - 35%) travaux d'amélioration (750 €/m² - 80m² - 25 à 35 %), selon nouvelle réglementation ;
- État :
 - > PLUS-PLAI en acquisition/amélioration – Crédits impôts – TVA réduite- Aide de solidarité écologique (ASE), en complément de l'aide ANAH sur la lutte contre la précarité énergétique (PO : 2000 € par logement, bonification 500 avec aide MAC aide à hauteur de 500 € - PB : 2000€ par logement).
- Conseil Départemental : Fonds Habitat « Colibri »
 - > En faveur des propriétaires occupants à revenu très modestes : avance modulable de 1000 à 3000€ pour amélioration du logement et avance modulable de 1000 à 20K€ et subvention de 1000 à 15K€ si difficultés économiques et besoin de travaux de rattrapage d'entretien, d'adaptation et d'amélioration
 - > En faveur des propriétaires bailleurs porteurs de projets de réhabilitation à destination des ménages rencontrant des difficultés économiques : amélioration (10% d'un montant de travaux plafonné à 60K€ / Travaux lourds : 15% d'un montant de travaux plafonné à 80K€
- Communauté de communes sur OPAH: étude préalable, étude pré-opérationnelle, animation et bonifications d'aides ANAH (Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) et ASE Aides communautaires à la rénovation thermique à l'adaptation à la perte d'autonomie et à la lutte contre l'habitat indigne : à calibrer

Partenariat

Mise en œuvre d'un groupe de suivi opérationnel / dispositif d'intervention à organiser

Critères d'évaluation

- Nombre de logements repérés, traités, améliorés, adaptés, de logements vacants remis sur le marché, de situations de précarité énergétique, d'habitat indignes, de logements conventionnés;
- Nombre de copropriétés repérées comme fragiles, nombre de logements ;
- Nombre de copropriétés traitées, nombre de logements ;
- Nombre de dossiers ANAH (PO – PB), de dossiers « précarité énergétique »-Po et PB ;
- Nombre de logements aidés par la Communauté;
- Montant moyen de travaux (PO et PB) et montant moyen de subventions ANAH-ASE ;
- Nombre de personnes rencontrées– Type de demande

Calendrier prévisionnel

- Etude faisabilité OPAH : 2017
- Etude opérationnelle : 2018
- Dispositif animation : 2018-2021

Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics

Le diagnostic a montré que la Communauté de communes est confrontée à des besoins spécifiques en matière de logement. Les dispositifs d'accueil sont peu présents. Si les besoins sont globalement limités, néanmoins les réponses, sont parfois insuffisantes ou mal adaptées.

Aujourd'hui 4 besoins ont été identifiés :

- La poursuite de l'action d'anticipation des questions du vieillissement et du handicap
- L'adaptation des réponses à la diversité des besoins des jeunes
- L'adaptation des structures d'accueil des publics en difficultés vis à vis du logement
- Le traitement de situations de sédentarisation de certaines familles.

Action 5 : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap

Objectifs

- > Assurer la mise en œuvre du PDALHPD et du schéma gérontologique
- > Assurer les conditions pour permettre le maintien le plus longtemps possible des personnes âgées à leur domicile dans des conditions adaptées ;
- > Accompagner les publics dans leur démarche de montage de dossiers d'adaptation de leur logement et assurer un suivi de l'évolution des besoins ;
- > Anticiper le développement de réponses logements adaptées et innovantes à proximité des commerces et services ;

Contenu de l'action

La Communauté de communes organisera les conditions pour inciter les propriétaires publics et privés à :

1 - Adapter le parc existant

De nombreuses personnes âgées et/ou handicapées, résidant dans le parc social et privé sont confrontées aux besoins d'adaptation de leur logement, à une étape de leur vie.

Par conséquent, il pourrait être envisagé :

- **Dans le parc social existant** : faire une cartographie des logements adaptés et de ceux qu'il serait intéressant d'adapter au vu de leur localisation et environnement propice à la vie de la personne âgée et/ou handicapée (présence d'un ascenseur, proximité commerces, services, ligne de bus...). Ces logements ainsi adaptés pourraient ainsi être proposés à des personnes désireuses de changer de logement et accueillir des personnes dans un environnement adapté.
- **Dans le parc privé** : les aides de l'ANAH sont favorables aux actions permettant l'adaptation et l'amélioration du confort et la performance énergétique des logements de propriétaires occupants âgés et/ou handicapés. Il s'agit donc d'organiser les conditions pour mieux les informer sur les aides existantes, les aider à engager la démarche de réalisation de travaux, en leur proposant **un accompagnement tout le long du processus de montage, puis de suivi du projet,**

2 - Produire du logement adapté aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées dans l'offre nouvelle – Cadre programmation

A partir d'une réelle connaissance des besoins, la communauté de communes incitera les bailleurs sociaux à développer des **programmes de logements aidés, en locatif et en accession et des formules d'habitat adaptés**, à proximité des commerces et services pourrait être envisagé **sous plusieurs formes** :

- Logements adaptés en rez-de-chaussée ou dans un programme collectif avec ascenseur ;
- Logements groupés intégrant des lieux de convivialité ;
- Logements adaptés intégrant un système d'hôte ;
- Logements dans une résidence intergénérationnelle.

Il sera également important de prévoir, en fonction de besoins repérés le développement de logements spécifiques accessibles et adaptés aux différents types de handicaps.

3 - Suivre les attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins, dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande sociale.

Les communes

Elles seront relais d'information sur les dispositifs existants et feront remonter les situations à traiter.

Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs sociaux, bailleurs privés et propriétaires occupants.
Communauté de communes

Coûts

Dans un premier temps

Parc privé – A lier avec PIG ou OPAH : coût d'adaptation : 15 à 20 000 € par logement.

Dans un deuxième temps

Parc Locatif social :

- Dans le neuf : cadre programmation de logements locatifs aidés ;
- Dans l'ancien : coût d'adaptation d'un logement estimé entre 15 et 20 000 €.

Financements potentiels – à adapter

Parc privé (en lien avec la fiche 4) :

- ANAH ;
- Etat, dispositif ASE ;
- Caisses de retraite.
- Communauté de Communes (cadre dispositif)

Parc locatif social :

- État : financement logement neuf et en acquisition amélioration ;
- Conseil Départemental : financement logement adapté dans opération innovante : 15K€ par logement dans la limite des disponibilités budgétaires ;
- Bailleur social ;
- Communauté de Communes (cadre logements dédiés).

La Communauté de Communes ou un opérateur dédié assurera l'accompagnement des propriétaires privés / information et aide montage des dossiers de demandes d'aides

Critères d'évaluation

- Besoin de logements spécifiques pour personnes âgées et/ou handicapées, type de handicap : dans le fichier partagé ;
- Nombre d'attributions dans les logements sociaux ;
- Nombre de logements adaptés dans le parc locatif social ;
- Nombre d'attributions / public âgé et/ou handicapé ;
- Nombre de logements sociaux repérés pour être adaptés dans le parc existant ;
- Nombre de logements réalisés ou améliorés adaptés par an : parc locatif social et parc privé.
- Nombre d'aides mobilisées ;

Calendrier prévisionnel

2018/2022.

Action 6 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes et des saisonniers à la réalité des besoins

Objectifs

- > Conforter le dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes et des saisonniers, en appui sur les « Missions Locales »;
- > Assurer une veille, avoir un rôle d'observation de l'évolution des besoins diversifiés des jeunes ;
- > Adapter les réponses, au regard de l'évolution des besoins.

Contenu de l'action

La Communauté de communes organisera les conditions pour :

1 - Conforter le partenariat avec les « Missions Locales » autour de dispositifs d'accueil et d'accompagnement des jeunes

La connaissance de la réalité des différents besoins des jeunes et des saisonniers et les réponses apportées sont limitées. Les dispositifs d'information et de prise en compte des besoins sont souvent extérieurs au territoire. Il **s'agit de rendre plus lisible** l'accueil et mieux organiser les réponses à la diversité des situations, en organisant localement une actions sur l'accueil et l'orientation logement dans le cadre des permanences des Missions locales sur le territoire :

- ❖ Accueil et connaissance du public salarié ou en stage, en insertion et formation, des saisonniers;
- ❖ Information personnalisée et actions collectives (dispositifs d'aides, conditions d'accès, droits et devoirs, ...)
- ❖ Orientation sur les réponses existantes en lien avec les différents gestionnaires (bailleurs sociaux, agences immobilières, propriétaires privés...) et organisation de réponses complémentaires ;
- ❖ Accompagnement socio-éducatif

2 – Organiser les réponses aux besoins des saisonniers

- ❖ Effectuer une étude fine de recensement des besoins (sites touristiques, agriculteurs, stagiaire INRA, ...)
- ❖ Mettre en place un partenariat avec Action Logement pour le conventionnement de logements

3 - Organiser en fonction des besoins, des réponses complémentaires

- ❖ Sensibiliser les propriétaires de logements vacants à une remise sur le marché locatif (prospection, repérage, animation)
- ❖ Recherche de réponses adaptées, dans le parc social et privé existant (système de sous-location de logements, colocations, chambres chez l'habitant...)
- ❖ Organisation de partenariats avec les structures d'accueil spécifique proches ;
- ❖ Prévision dans la programmation à venir, d'une offre de logements de petite taille (parc social, parc privé conventionné...).

4 - Suivre les attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins, dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande sociale.

Les communes

Elles seront relais d'information sur les dispositifs existants et feront remonter les situations à traiter.

Modalités de mise en œuvre

Renforcement du partenariat entre l'ensemble des acteurs du territoire sur la problématique du logement des jeunes (Communauté de communes, Missions Locales, Bailleurs sociaux).

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes en lien avec les structures concernées

Coûts

Fonctionnement du dispositif d'accueil jeunes en lien avec les Missions Locales : participation de 10 à 15K€ par an.

Financements potentiels

Fonctionnement du dispositif d'accueil : Communauté de communes
Conseil Régional : cadre politique jeunesse- A voir

Critères d'évaluation

- Systèmes d'accueil : capacité et nombre de jeunes accueillis, nombre d'entrées sorties par an
 - > Parc locatif social (T1-T2)
 - > Parc privé (logements conventionnés T1-T2)
- Guichet accueil Missions Locales : total jeunes reçus et type de besoin/logement et évolution ;
- Nombre de demandes dans le fichier partagé : jeunes, saisonniers ;
- Nombre d'attributions de logements locatifs sociaux à des jeunes.
- Nombre de sollicitations : FSL, Locapass.

Calendrier prévisionnel

2018.

Action 7 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

Objectifs

- > Assurer une gouvernance du repérage et traitement des situations complexes dans le cadre du PPGS (Plan Partenarial de Gestion de la demande Sociale) et du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées);
- > Conforter les filières d'accès au logement des publics en difficulté ;
- > Définir les conditions de gestion de l'offre d'urgence et développement de réponses complémentaires

Contenu de l'action

La Communauté de communes organisera les conditions pour :

1 – Mieux connaître et assurer le suivi des situations d'habitat complexes à traiter en lien avec les partenaires sociaux pour :

- Recenser les situations (en lien avec les acteurs sociaux, les élus) : logement indigne, besoin de relogement, mal logement, difficulté accès et maintien au logement
- Définir les conditions de traitement des situations et mobiliser l'ensemble des dispositifs existants
 - Diagnostic technique du logement et de la situation des ménages ou personnes
 - Définition du besoin de relogement si nécessaire
 - Définition du besoin de prise en charge par un service, une structure d'accueil
 - Organisation des outils d'intervention et d'accompagnement social
 - Mobilisation des dispositifs d'aides au logement
- Vérifier l'enregistrement des demandes de logement dans le système de gestion de la demande sociale
- Faire remonter les situations dans les dispositifs existants : Pôle habitat indigne, CAPEX, commissions FSL, SIAO
- Adapter les réponses aux évolutions des besoins

Ce travail doit s'appuyer sur la **Circonscription d'Actions Médico- Sociales qui a mis en place une commission** « Protection des personnes vulnérables et traitement de situations complexes ».

2 - Assurer l'accès au parc social aux publics en situations précaires

Il s'agit de conforter les partenariats avec les bailleurs sociaux sur le relogement de publics dans le cadre du Plan de gestion des logements sociaux en fixant pour chaque organisme quantitativement des objectifs, de prise en charge.

3 - Organiser le développement de réponses complémentaires si nécessaire

- Définir les conditions de gestion de l'offre accueil d'urgence (2 logements à Orcet et 1 à Vic-le-Comte) et de son développement
- Mesurer le besoin de développement de l'offre en PLAI et PLAI adapté
- 30% de l'offre de logements sociaux

Les communes

Elles seront relais d'information sur les dispositifs existants et feront remonter les situations à traiter.

Modalités de mise en œuvre

La Communauté de communes accompagnera l'action menée par la Circonscription et assurera la mobilisation des partenaires sociaux de l'habitat : commission spécifique pour le suivi des situations d'habitat complexes.

Maîtrise d'ouvrage Communauté de communes

Coûts

- Animation – cadre dispositif global d'animation du PLH – cf action 10 ;
- Prise en charge et accompagnement du public : cadre de la mission des acteurs de référence pour publics suivis.
- Expérimentation de projets d'habitat adaptés : à définir

Financements potentiels- à adapter

Animation : Communauté de communes -cf action 10;

Habitat adapté :

Etat : PLAI, aide à hauteur de 5 290 €

Conseil départemental : à définir

Communauté de communes : à définir

Aides FSL : Etat, Conseil Départemental, Communauté de Communes

Critères d'évaluation

Nombre de places d'accueils d'urgence ;

Nombre de situations complexes repérées, traitées ;

Nombre de situations solutionnées dans les filières d'accueil : logement d'insertion, urgence, ;

Bilan d'accueil ;

Nombre d'attributions dans le parc locatif social /public cible;

Nombre de demandes : FSL, mesures accompagnement social : FSL/AVDL...

Calendrier prévisionnel

2018

Action 8 : Traiter les besoins d'habitat des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

Objectifs

- > Organiser les conditions d'habitat de certaines familles ;
- > Assurer la compétence « Accueil et suivi des gens du voyage ».

Contenu de l'action

La Communauté de communes organisera les conditions pour :

1 – Mettre en place un partenariat efficace avec l'AGSGV 63 (Association de Gestion du Schéma des Gens du Voyage) afin d'assurer une gouvernance efficace et une animation adéquate des actions à mener.

2 - Mener une étude spécifique / projets « habitat » de familles

Ainsi, il s'agira de connaître pour les familles qui le souhaitent :

- ❖ La réalité de la situation, les besoins/capacité du projet, mode d'habiter ;
- ❖ Les conditions de sédentarisation sur du foncier à trouver ou dans un logement ;
- ❖ La recherche de sites adaptés ;
- ❖ La mobilisation d'un opérateur pour réaliser un habitat adapté ;
- ❖ La définition des conditions d'accompagnement ;
- ❖ L'organisation de la réponse à organiser : Terrain familial ou Habitat adapté.

Deux formes pourraient être envisagées, en final, au vu des besoins : **le terrain familial et/ou l'habitat adapté : un travail à engager en lien avec l'Association départementale.**

Ce sont environ **une quinzaine de familles** qui sont concernées et habitent le territoire depuis longtemps sur des terrains non équipés, en zone non constructible, qu'elles ont acquis.

3 – Rechercher des solutions adaptées complémentaires pour l'accueil de familles de passage

La commune de Vic le Comte accueille chaque année, des petits groupes de passage. Elle a adapté sommairement une aire d'accueil pour répondre au besoin d'installation d'une quarantaine de caravanes en moyenne sur une courte durée dans de bonnes conditions. Par contre, elle est parfois confrontée à la difficulté de répondre à des groupes de passage de plus grande taille. Il est proposé de réfléchir à l'échelle communautaire à l'organisation de lieux complémentaires, mobilisables si nécessaire.

4 – Suivre la question de l'accueil et l'habitat des « Gens du Voyage »

La loi « NOTRe » impose la prise de compétence « accueil des gens du voyage », qui ne concerne pas la Communauté aujourd'hui.

Cependant, dans le cadre de sa compétence « habitat social », elle assurera le suivi des besoins et l'organisation de l'offre qui pourrait être développée (projet habitat ou terrains familiaux).

Coût

Investissement :

- Aires d'accueil : à définir
- Programme d'entretien : à définir
- Terrain familial ou habitat adapté
 - Étude et accompagnement : à définir
 - Travaux (à définir).

Fonctionnement : à définir

Mission gestion aires: prestation extérieure : à définir

Mission suivi des publics : à définir

Fonctionnement : à définir

Financements potentiels – à adapter

Etude sédentarisation : État, Communauté de communes

Travaux : Habitat adapté : État (PLAI), Europe (Feder), Communauté de communes

Fonctionnement : aire d'accueil + sédentarisation : État, suite à la réforme de l'aide versée aux gestionnaires d'aires d'accueil : montant fixe : 88.30 € correspondant au nombre de places disponibles par mois pour la période où l'aire est ouverte + montant variable en fonction du taux moyen d'occupation mensuel des places divisé par le nombre de places effectivement disponibles (soit un montant mensuel calculé en multipliant le nombre de places disponibles par 44.15 € et multiplié par le taux d'occupation mensuel retenu), versé par la CAF, Communauté de communes

Critères d'évaluation

- Nombre de familles accueillies sur l'aire d'accueil et fréquence
- Nombre de projets habitat / familles menées ;
- Nombre de familles suivies;
- Évolution du coût de fonctionnement annuel.

Calendrier prévisionnel :

2018

Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH

La réussite de la mise en œuvre du PLH de la Communauté de Communes, est fortement conditionnée à sa capacité à offrir aux communes et aux acteurs de l'habitat un dispositif opérationnel et coordonné de mise en œuvre et de suivi des actions. Cela passe par l'organisation d'outils, de moyens humains, techniques et financiers et un suivi dans le cadre du Comité de Pilotage.

Action 9 : Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat

Objectifs

- > Mettre en œuvre et suivre les actions du PLH
- > Affirmer les partenariats.
- > Doter la Communauté communes de moyens et d'outils adaptés ;
- > Piloter la politique communautaire de l'habitat

Contenu de l'action

La Communauté de communes assurera le pilotage du PLH, selon :

1 - Conforter le rôle du Comité de pilotage afin d'assurer :

- La coordination et la cohérence des actions habitat ;
- L'organisation des partenariats;
- L'organisation de la programmation des réponses logements ;
- L'organisation des conditions de mise en œuvre et suivi des actions ;
- L'organisation des actions spécifiques en matière d'habitat (ex : matinées habitat, formation d'élus...);
- L'organisation des moyens humains et financiers ;
- La mise en œuvre d'outils et de partenariats financiers ;
- La validation des bilans annuels, triennaux et finaux et la définition des orientations.

La Communauté de communes pourra prévoir de mettre en œuvre des commissions spécifiques à pour assurer le suivi des actions.

2 - Mettre en place un dispositif d'animation du PLH

Il s'agit à la fois de :

a) Organiser l'animation du PLH par la mise en œuvre et le suivi des actions, l'organisation des partenariats avec les bailleurs, l'EPF SMAF, la construction des outils et moyens nécessaires à leur concrétisation, la programmation de l'offre notamment de logements sociaux, de logements privés conventionnés, de logements en accession à prix abordable, la coordination des relais des dispositifs départementaux et régionaux, l'organisation de l'information, de forums sur l'habitat, la sensibilisation, le suivi de l'engagement financier des actions, la réalisation des bilans annuels, le montage des budgets nécessaires...

b) Assurer une assistance aux communes pour leur faciliter l'engagement d'actions et le montage d'opérations d'habitat de qualité

c) Organiser un « guichet unique d'information », par la mise en place d'un lieu identifié par les élus, acteurs de l'habitat et les habitants leur permettant une qualité d'information cohérente sur l'ensemble des dispositifs d'intervention financière et fiscale... Il pourrait être envisagé, dans un premier temps de regrouper des compétences dans ce sens, en appui sur le PIG et l'éventuelle OPAH.

d) Assurer une articulation efficace avec les partenaires pour la mise en œuvre des actions :

- > L'Etat pour le suivi du PLH, des conventions opérationnelles et du Plan de gestion de la demande sociale ;

- > Le Conseil Départemental et L'Etat, pour la mise en œuvre d'une politique communautaire cohérente pour le logement social et les réponses aux besoins spécifiques des personnes âgées, handicapées et des publics relevant du PDALHPD et le Plan de gestion de la demande sociale ;
- > EPF SMAF pour ce qui concerne la stratégie foncière ;
- > Les bailleurs sociaux pour l'organisation des programmations concernant le logement en locatif et accession sociale et le plan partenarial de gestion de la demande sociale ;

3 – Organiser un observatoire de l'habitat, du foncier et de régulation du développement.

Afin de rendre efficace l'action du Comité de Pilotage de l'Habitat, la Communauté communes doit organiser un observatoire de l'habitat, en lien avec les **Centres Ressources** du Conseil Départemental et du SCOT. Celui-ci doit lui permettre d'organiser des tableaux de bord lui permettant **d'observer pour décider et agir**, puis de suivre l'action menée. Pour cela, il sera nécessaire d'organiser des indicateurs concrets **sur les moteurs du développement, la construction, le foncier, les situations d'habitat indigne et le suivi du Plan de Gestion de la demande**. Il s'agira également de conforter le tableau de suivi des actions habitat menées par la Communauté.

Pour assurer ce suivi, la Communauté de communes complétera son observatoire selon :

- Un tableau de bord du marché du logement avec des indicateurs sur les :
 - Moteurs de développement : démographie, économie, résidentiel,
 - Évolutions du marché du logement : accession, locatif social et privé, foncier.
 - Évolutions de la construction, origine des ménages ;
 - Evolution des caractéristiques de la population et de l'adéquation avec l'offre produite ;
- Un tableau de bord du suivi et de régulation des objectifs de développement, au regard de la production de logements.
- Un tableau de bord du suivi du foncier et des biens immobiliers :
 - Relevé des bâtis intéressants à mobiliser : caractéristiques, propriétés ;
 - Suivi des transactions et des projets mis en œuvre ;
 - Suivi de la stratégie foncière et synthèse annuelle.
- Un tableau de bord du suivi des situations d'habitat indigne :
 - Relevé des situations repérées et à traiter ;
 - Suivi des situations ;
- Un tableau de bord du suivi de la vacance :
 - Nombre de logements et évolution ;
 - Relevé des biens vacants intéressants à mobiliser ;
 - Nombre de logements vacants récupérés et projets réalisés
- Un suivi de la filière logement social et le suivi des besoins des publics ciblés par le PLH. Il s'agira d'avoir une approche en temps réel du volume de la demande et des types de demandes et des réponses apportées. Ce travail sera organisé dans le cadre du Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs. Celui-ci permettra de mettre en relation : niveau de demande, occupation du parc et attribution, au regard des caractéristiques des publics, de la prise en compte des publics ciblés, par exemple : personnes âgées, jeunes, familles monoparentales, publics en difficulté vis-à-vis du logement (DALO, SIAO, réservataires préfectoraux, ménages à reloger/ situation d'habitat indigne...).
- Un tableau de bord de suivi des actions habitat
 - Programmation des aides,
 - Actions réalisées,
 - Moyens financiers mobilisés,
- Observation de la partie bâtie dans le paysage
- L'intégration des indicateurs de suivi de chaque action

4 - Organiser en appui sur sa Commission habitat, le pilotage du suivi des besoins spécifique, en appui sur le plan partenarial de gestion de la demande sociale.

Comme vu précédemment, la Communauté communes souhaite définir les conditions de mise en œuvre de son Plan partenarial de gestion de la demande sociale, de manière simplifiée, organisé en lien avec le fichier de l'ARRA HLM.

Pour cela, sa commission habitat assurera **le suivi des publics spécifiques** afin, sur la connaissance de la réalité des besoins, de définir des orientations concernant la recherche de

solutions, la mobilisation des dispositifs existants, des partenaires compétent dans la prise en charge et l'accompagnement des publics, la programmation d'une offre adaptée et les d'attributions et mutation concernant notamment le public PDALHPD.

Elle veillera au respect des engagements pris en matière :

- de construction de logements sociaux définis par le PLH,
- d'organisation et bon fonctionnement du système d'accueil, d'information et de la gestion partagée ;
- de réponses aux besoins des publics prioritaires en logement et en matière d'hébergement

5 - L'organisation des moyens financiers de la Communauté de communes

La Communauté de communes devra définir les conditions d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre des actions du PLH, **en fonction de ses compétences.**

Modalités de mise en œuvre

La Communauté de communes organise les conditions de fonctionnement et d'adaptation de l'Observatoire, à travers un groupe technique resserré autour de quelques partenaires : DDT, bailleurs, Agence d'Urbanisme, ADIL et le Conseil Départemental.... Son rôle est de piloter, d'orienter et d'arrêter la programmation de l'observatoire.

Elle devra mettre en place un plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs.

Elle sera chargée de piloter et animer la politique communautaire en appui sur ses partenaires.

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes

Coûts

Animation : 1 ETP € : 50K€ /an

Observatoire : 10K€ par an

Mise en œuvre et suivi du Plan gestion de la demande sociale d'information des demandeurs : 10K€ par an

Assistance opérationnelle aux communes (en lien avec le SCOT) et assistance à l'instruction des autorisations des droits au sol : 1 ETP € : 50K€ /an

Bilan triennal : 15 K€.

Evaluation à 6 ans : 30 K€.

Financements potentiels – à adapter

Communauté de communes, Etat, Conseil Régional

Critères d'évaluation

Bilans annuels et évaluation à mi-parcours du PLH ;

Nombre de partenaires dans le Comité de pilotage ;

Nombre de réunions plénières et par commission, de partenariats mis en œuvre;

Nombre d'actions menées, de dispositifs mis en place ;

Nombre de demandes sociales, d'attributions et déclinaison territoriale ;

Evolution de l'ingénierie communautaire ;

Montant d'aide de la Communauté de communes par action ;

Calendrier prévisionnel

2018/2023

Synthèse : la déclinaison territoriale des actions

Pôles de vie

- Organiser les conditions pour réaliser des objectifs de développement de l'habitat diversifiés ;
- Mesurer les capacités foncières des communes pour assurer la réalisation des objectifs ;
- Définir les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPF ;
- Organiser la programmation du développement ;
- Rendre compatible les documents d'urbanisme avec le SCOT ;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et de restauration des centres anciens ;
- Organiser la programmation du développement de l'offre locative sociale ;
- Développer une offre en accession à niveau de prix abordable
- Sensibiliser les propriétaires et faire remonter les projets dans le dispositif d'intervention sur le parc privé et au dispositif d'aide communautaire ;
- Définir les gisements de logements vacants à récupérer
- Faire remonter les situations de copropriétés fragilisées ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne ;
- Traiter les situations d'habitat spécifiques (vieillesse, jeunes, précaires nomades...).

Pôles de proximité

- Organiser les conditions pour réaliser des objectifs de développement de l'habitat diversifiés ;
- Mesurer les capacités foncières des communes pour assurer la réalisation des objectifs ;
- Définir les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPF ;
- Organiser la programmation du développement ;
- Rendre compatible les documents d'urbanisme avec le SCOT ;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans le tissu ancien ;
- Organiser la programmation du développement de l'offre locative sociale ;
- Définir les gisements de logements vacants à récupérer
- Développer une offre en accession à niveau de prix abordable
- Sensibiliser les propriétaires et faire remonter les projets dans le dispositif d'intervention sur le parc privé et au dispositif d'aide communautaire ;
- Traiter les situations d'habitat spécifiques (vieillesse, jeunes, précaires nomades...).

Secteur rural

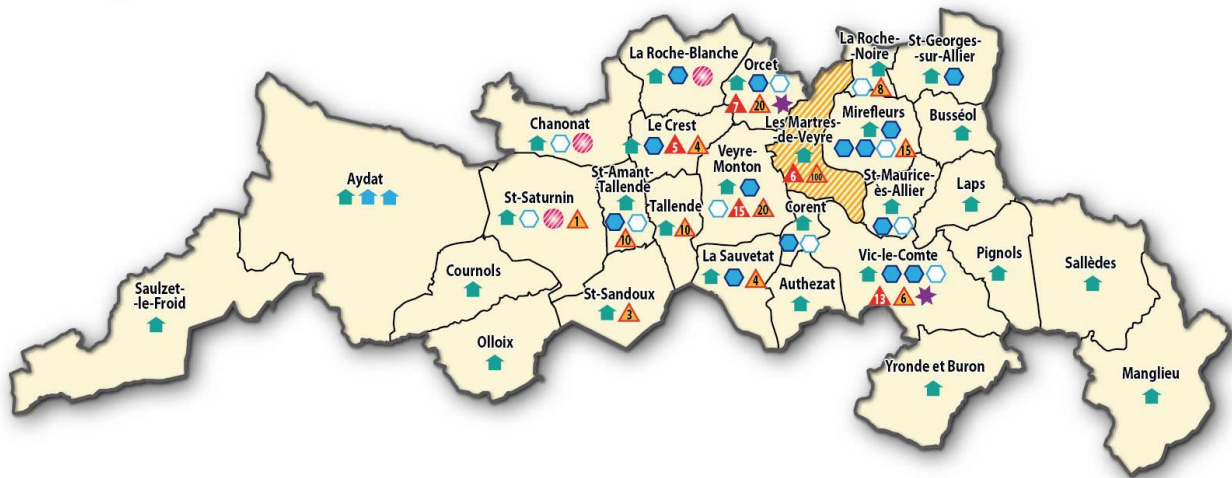
- Assurer la réalisation des objectifs de développement de l'habitat diversifiés par commune ;
- Définir les capacités foncières des communes pour assurer la réalisation des objectifs de développement au regard des projets en cours et du potentiel ;
- Définir les gisements fonciers et immobiliers à intégrer dans la convention avec EPF ;
- Organiser la programmation du développement d'une petite offre en locatif conventionnée (avec ou sans travaux) et en accession à prix abordable ;
- Rendre compatible les documents d'urbanisme avec le SCOT ;
- Renforcer l'accès à l'offre urbaine des villes et assurer le développement d'une petite offre de réponses logements diversifiée ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté communes ;
- Traiter l'habitat ancien.

Les perspectives de développement à 3-5 ans

PLH - Communauté de Communes Mond' Arverne Communauté

Forme de développement :

- | | |
|---|---|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | |
|  | |



Juin 2016

Sources : Questionnaires communes

GLOSSAIRE

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
AGSGV 63 : Association de Gestion du Schéma des Gens du Voyage
AIVS : agence Immobilière à Vocation Sociale
ANAH: Agence Nationale de l'Habitat
ARS : Agence Régionale de Santé
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination (pour les seniors)
CHRS: Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale
EHPAD: Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EIE : Espace Info Energie
EPF-SMAF : Etablissement Public Foncier - Syndicat Mixte d'Action Foncière
LEADER : Liaison Entre Actions de Développement Rural. Il s'agit d'un programme européen de développement rural. Il est financé par le Fonds Européen Agricole et de Développement Rural (FEADER)
Logement autorisé: construction pour laquelle un permis de construire a été donné
Logement commencé: construction pour laquelle les travaux ont commencé
MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PNR : Parc Naturel Régional
PPGS : Plan Partenarial de Gestion de la demande Sociale
PSLA : Prêt Social Location-Accession
PTZ : Prêt à Taux Zéro (aide destinée aux primo-accédants sous conditions de ressources pour financer la construction ou l'achat de leur résidence principale)
ROL : Relevé d'Observation Logement (signalement dans le cadre du logement indigne)
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SIAO : Service d'Intégration d'Accueil et d'Orientation
SMS : Secteur de Mixité Sociale