



2019—2025

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE RIOM LIMAGNE ET VOLCANS

PROGRAMME D' ACTIONS



1

Renforcer la mixité sociale et générationnelle

1 Améliorer le parcours résidentiel des jeunes

1.1 Affiner la connaissance du public jeune et créer une structure dédiée habitat jeunes

1.2 Développer des solutions diversifiées, notamment dans le parc privé

2 Encourager les projets d'habitat adaptés à la perte d'autonomie

2.1 Adapter les logements existants au vieillissement et au handicap

2.2 Soutenir les solutions d'habitat diversifiées

3 Répondre aux besoins en logement des plus précaires

3.1 Assurer une connaissance de l'offre et des besoins

3.2 Coordonner la sortie des réfugiés du CPH vers le logement autonome

3.3 Construire une offre allant de l'hébergement au logement pérenne

3.4 Améliorer l'accès et le maintien dans un logement privé décent pour les publics les plus fragiles

4 Définir et mettre en œuvre une politique intercommunale des attributions

P. 5

2

Revitaliser les centres bourgs

5 Mettre en œuvre les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'indignité

5.1 Mettre en œuvre un PIG intercommunautaire

5.2 Mettre en œuvre une OPAH-RU multi sites

5.3 Lutter contre la vacance des logements

6 Proposer des outils d'aide à la réalisation des projets dans l'ancien

6.1 Créer un guichet unique sur l'habitat pour l'information et l'accompagnement des particuliers

6.2 Développer les « résidences d'architectes urbanistes multi sites »

6.3 Développer l'auto-réhabilitation accompagnée

6.4 Créer un fonds d'aide aux opérations de renouvellement urbain à destination des opérateurs privés et des communes

7 Lutter contre la dégradation des copropriétés : veille et prévention

P. 19

3

Favoriser le développement résidentiel sur les secteurs stratégiques

8 Réaliser un Plan d'Action Foncière

8.1 Identifier les gisements fonciers et caractériser les sites prioritaires d'urbanisation

8.2 Maîtriser le foncier stratégique et définir les modalités d'acquisition ou négociation

8.3 Mettre en place un observatoire du foncier

9 Proposer des outils d'aide à la réalisation des projets dans l'ancien

9.1 Inciter et promouvoir des opérations aux formes urbaines durables

9.2 Apporter une aide à l'ingénierie sur la conception et le suivi des projets

P. 33

4

Accueillir de nouvelles populations

10 Maintenir et développer le logement social sur l'ensemble de l'agglomération

11 Faciliter l'accès abordable à la propriété

11.1 Faciliter le développement de PSLA et la vente HLM

11.2 Apporter une aide à la primo accession dans l'ancien

P. 43

5

Offrir aux populations des gens du voyage un habitat durable, digne et adapté

12 Développer des projets d'habitat adapté et traiter les situations indignes

12.1 Accompagner le développement d'offres nouvelles

12.2 Traiter les situations d'habitat indigne

P. 51

6

Promouvoir un habitat durable et renforcer les performances énergétiques

13 Communication, sensibilisation et accompagnement des projets

13.1 Réflexion sur la création d'une PTRE

13.2 Mise à disposition d'ingénierie locale (en régie) en lien avec l'OPAH/PIG

P. 57

7

Mettre en œuvre et évaluer la politique habitat

14 Pilotage et suivi du PLH

14.1 Mettre en place un dispositif d'animation efficient

14.2 Suivre et évaluer le PLH

P. 63



ORIENTATION 1

Renforcer la mixité sociale et générationnelle

Fiche Action 1

Améliorer le parcours résidentiel des jeunes

Contexte & Objectifs

Riom Limagne et Volcans est un territoire relativement plus « jeune » que la moyenne départementale. Les moins de 20 ans représentent un quart de la population.

Cependant l'ensemble du public jeunes (16 - 30 ans) est divers (étudiants, apprentis, alternants, jeunes travailleurs, saisonniers, familles monoparentales ...). Les différents statuts de ce public entraînent une hétérogénéité des revenus ; les besoins et attentes vis-à-vis du logement sont aussi différents.

Une étude réalisée en 2015 sur le territoire d'ex Riom Communauté avait abouti à définir des actions inscrites dans le PLH 3. L'une d'entre elles concernait la création d'une résidence de type foyer de jeunes travailleurs d'une capacité de plus de 50 logements. Il conviendra d'actualiser cette étude sur le nouveau périmètre des 31 communes de Riom Limagne et Volcans afin de bien identifier les attentes et besoins en termes de parcours résidentiel, et de calibrer la réalisation d'une structure dédiée.

En parallèle, une recherche de solutions dans le parc existant ou en développement à proximité des lieux de formation, des services et des transports apparaît nécessaire.

Au-delà de la capacité à offrir du logement la collectivité doit s'interroger à plus large échelle sur la capacité à offrir des emplois aux jeunes sur son territoire. Une transversalité des politiques économique et d'habitat sera recherchée.

Afin de pouvoir organiser et préparer des réponses à la diversité des parcours, les objectifs prioritaires de la collectivité dans le cadre de sa politique habitat sont les suivants :

- Affiner la connaissance du public jeune et étudier la faisabilité d'une structure dédiée
- Développer des solutions diversifiées, notamment dans le parc privé

Actions prévues :

- Affiner la connaissance du public jeune et étudier la faisabilité d'une structure dédiée
- Développer des solutions diversifiées, notamment dans le parc privé

Fiche Action n°1 : Améliorer le parcours résidentiel des jeunes

1-1: Affiner la connaissance du public jeune et créer une structure dédiée habitat jeunes

Moyens d'action et Outils

Afin d'améliorer la réponse au public jeune, il s'agira de :

1. **Actualiser/ compléter le diagnostic « public jeunes » sur les 31 communes**, et notamment bien identifier et quantifier les différents profils (étudiants, apprentis, alternants, saisonniers, salariés, ...)
2. En réalisant notamment des **enquêtes/rencontres** auprès des communes, des entreprises et autres acteurs tels que la mission locale, les centres de formation, mais aussi auprès des jeunes en stage ou en apprentissage en entreprise afin d'évaluer les besoins et attentes en matière de logements et les capacités financières des publics.
3. **Etudier différents scénarios de développement de dispositifs de logements accompagnés** (collectif ou en diffus), et leur localisation (en lien avec la demande et les équipements et solutions de mobilité)
4. **Former un groupe projet** pour évaluer / vérifier la faisabilité d'une structure dédiée et la calibrer (foncier, capacité d'accueil, partenariat, financements ...)
5. **Lancer la réalisation du projet** : mise en œuvre.
6. **Proposer en parallèle des modalités d'accueil, d'information et d'animation** sur le logement pour les jeunes du territoire, en lien avec le futur Point d'Information Jeunesse, le lieu ressource envisagé dans l'Action 6, et les informations délivrées dans les communes (sites internet)

Un partenariat avec la Mission locale, les CCAS, les entreprises, les structures de formation du territoire, etc. sera recherché dès le lancement des travaux.

Modalités d'évaluation

- ◆ Etude /diagnostic réalisée
- ◆ Nombre de rencontres, d'enquêtes
- ◆ Groupe projet : nombre de réunions

En lien avec ...

- fiche action 10
- fiche action 6

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Communes et CCAS, Etat, Région, bailleurs sociaux, Mission locale, associations, CD63, Action Logement, entreprises locales, GEIQEPI (organisme chargé de l'alternance pour le compte d'un certain nombre d'entreprises).

Moyens Humains et Financiers

Investissement : - **30 000€** pour étude de faisabilité (Financements Appel à projets Massif Central Gd Clermont et Schéma Départemental de l'Habitat CD63 à étudier)
- **500 000€** pour la réalisation de la structure (financements complémentaires à étudier dans la phase faisabilité)

Fonctionnement : Animation PLH

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Diagnostic						
Groupe projet						
Mise en œuvre						

Fiche Action n°1 : Améliorer le parcours résidentiel des jeunes

1-2: Développer des solutions diversifiées notamment dans le parc privé

Moyens d'action et Outils

Afin d'offrir des réponses à tous les jeunes en matière de parcours résidentiel, la collectivité souhaite accompagner le développement d'offres nouvelles, notamment dans le parc privé. Plusieurs solutions sont proposées :

1. **Rechercher des solutions dans le parc privé existant** : colocations, sous location, logements touristiques ...
2. **Inciter au développement d'une offre de petits logements dans le parc social et privé**. Dans le parc privé il s'agit notamment de cibler des logements en intermédiation locative garantissant loyer plafonné, décence des logements et gestion locative (en lien avec Action 3.4 du PLH)
3. **Informersensibiliser les propriétaires privés** sur les dispositifs existants pour les inciter à mettre leur bien en location : dispositif « louer abordable » et Garantie Visale notamment.
4. **Créer ou renforcer des partenariats** avec les structures d'accueil et d'accompagnement des jeunes

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de logements privés captés
- ◆ Nombre de petits logements réalisés dans le parc social
- ◆ Nombre de logements privés mobilisés en intermédiation locative
- ◆ Nombre de jeunes informés et accompagnés

En lien avec ...

- fiche action 10
- fiche action 6
- fiche action 3



Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans



Partenaires

Communes et CCAS, bailleurs sociaux, Mission locale, CD63, Etat, ANAH, Action Logement, ADIL, associations.



Moyens Humains et Financiers

Investissement : /

Fonctionnement : Animation PLH



Calendrier Prévisionnel



Fiche Action 2

Encourager les projets d'habitat adaptés à la perte d'autonomie



Contexte & Objectifs

Bien que Riom Limagne et Volcans soit un territoire « jeune », les personnes âgées de plus de 60 ans représentent un quart de la population et l'accélération du vieillissement est rapide. Les projections réalisées par l'INSEE prévoient un tiers de plus de 60 ans en 2030, dont 14% de plus de 75 ans. La grande majorité des seniors sont propriétaires de leurs logements et souhaite vivre le plus longtemps possible à domicile. La population âgée n'est cependant pas homogène, les besoins et attentes vis-à-vis du logement varient et diffèrent selon l'avancée en âge, le degré d'autonomie, les modes de vie et la solvabilité des personnes.

Les personnes en situation de handicap, notamment celles ayant des problèmes de mobilité, sont plus souvent présentes dans les communes urbaines offrant transports en commun et accès aux services et commerces. Mais les besoins en matière de logements adaptés au handicap sont encore mal connus. Le dernier schéma départemental (2014-2018) a d'ailleurs inscrit l'amélioration de la connaissance et l'analyse des besoins des personnes en situation de handicap comme une priorité. Il conviendra alors de décliner l'analyse sur le territoire de Riom Limagne et Volcans.

Pour répondre aux besoins actuels et anticiper leur montée en puissance au cours des prochaines années, les objectifs prioritaires de la collectivité dans le cadre de sa politique habitat sont les suivants : Poursuivre l'adaptation et l'accessibilité des logements au vieillissement et au handicap ; Proposer des solutions nouvelles diversifiées et innovantes en diffus ou sous forme d'offre dédiée.

Les deux actions proposées nécessiteront, en parallèle, d'améliorer la connaissance des besoins de personnes âgées ou en situation de handicap. Ce travail pourra être mené avec le Conseil départemental, en charge du schéma gérontologique et du schéma en faveur des personnes en situation de handicap. Un état des lieux sur les besoins en logements adaptés est prévu à l'Action 3 du schéma gérontologique.

Actions prévues :

- Adapter les logements existants au vieillissement et au handicap
- Soutenir les solutions d'habitat diversifiées pour les seniors

Fiche Action n°2 : Encourager les projets d’habitat adaptés à la perte d’autonomie

2-1: Adapter les logements existants au vieillissement et au handicap

Moyens d’action et Outils

Afin de permettre et d’améliorer le maintien des personnes âgées ou handicapées à domicile, l’adaptation des logements sera favorisée tant dans le parc social que dans le parc privé.

Dans le parc social il s’agira de :

- **Prioriser l’attribution des logements** sur des résidences bien localisées (accès, services, transports) en s’appuyant sur la dérogation possible de la loi sur l’adaptation de la société au vieillissement.
- **Partager et harmoniser les pratiques en matière d’adaptation des logements** : animation d’un groupe de réflexion avec les bailleurs sociaux.

Dans le parc privé il s’agira de :

- **Sensibiliser à la nécessaire évolutivité du logement** pour accompagner le handicap et le vieillissement : communication PIG/OPAH, et partenariats ADIL et professionnels de l’immobilier notamment.
- **Encourager à l’adaptation des logements par des aides spécifiques** dans le cadre des dispositifs opérationnels (PIG-OPAH) – cf. action 5

Qu’il soit public ou privé, un partenariat étroit avec le CLIC et les services d’aide à domicile est souhaité dès l’élaboration du projet d’adaptation pour faciliter la mise en place des services liés au maintien à domicile.

Un partenariat sera également recherché avec le Lycée Pierre Joël Bonté sur le développement de la domotique.

Etudier par ailleurs la possibilité de déploiement sur le territoire de RLV du dispositif d’accompagnement individualisé par un ergothérapeute mis en place par la Conférence des financeurs.

Modalités d’évaluation

- ◆ Nombre de demandeurs en logements social exprimant un besoin d’adaptation
- ◆ Nombre de logements locatifs sociaux attribués à des pers âgées (dont adaptés)
- ◆ Nombre de logements sociaux adaptés
- ◆ Nombre de logements financés par l’ANAH en autonomie / maintien à domicile

En lien avec ...

- fiche action 4
- fiche action 5

Porteurs de l’Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

CD63, Etat (ANAH), communes, CCIAS et CCAS, bailleurs sociaux, MDPH, APF, Hôpital Guy Thomas, associations spécialisées (handicap, pers âgées), CLIC, caisses retraite, professionnels immobilier, Lycée Pierre Joël Bonté.

Moyens Humains et Financiers

Investissement : Financements PIG/OPAH-RU

Fonctionnement : Animation PLH

Calendrier Prévisionnel



Fiche Action n°2 : Encourager les projets d'habitat adaptés à la perte d'autonomie

2-2: Soutenir les solutions d'habitat diversifiées pour les seniors

Moyens d'action et Outils

En complément des actions sur le parc existant, la collectivité souhaite développer une offre nouvelle à destination des personnes vieillissantes, dans le parc social comme dans le parc privé.

1. **Inciter les bailleurs sociaux à inclure une part de logements adaptés** par opération (cibler les secteurs favorables), en poursuivant le rééquilibrage sur les petites typologies (T2-T3)
2. **Encourager les petites opérations d'habitat dédiées ou intergénérationnelles** pour répondre aux demandes de personnes autonomes mais qui souhaitent bénéficier d'une certaine prise en charge : résidences autonomie, béguinages, résidences services privées,....
3. **Créer un groupe de travail pour « encadrer » les nouveaux projets** : vision globale des opérations (éviter la sur-offre), corrélation offre-demande, maîtrise des coûts, intégration de la domotique (partenariat PJB)
4. **S'appuyer sur le Conseil départemental pour accompagner les projets spécifiques et innovants** (étude d'opportunité, conseils) : faire connaître et mobiliser le dispositif OSIRIS.

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de logements adaptés livrés
- ◆ Nombre d'opérations d'habitat senior
- ◆ Niveau de loyer + charges locatives appliqué aux résidences

En lien avec ...

- fiche action 10

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

CD63, Etat, communes, CIAS et CCAS, bailleurs sociaux, MDPH, APF, associations spécialisées (handicap, pers âgées), CLIC, caisses retraite, professionnels immobilier, Lycée Pierre Joël Bonté.

Moyens Humains et Financiers

Investissement : Financements logement social (Action 10)

Fonctionnement : Animation PLH

Calendrier Prévisionnel



Fiche Action 3

Répondre aux besoins en logement des plus précaires



Contexte & Objectifs

Le diagnostic met en évidence des publics fragilisés pour lesquels l'accès à un parcours résidentiel ascendant et fluide s'avère compliqué. Le nombre de ménages en difficulté sociale et économique progresse, certains sont mal logés, et le territoire de Riom Limagne et Volcans se caractérise par une présence importante de publics dits « spécifiques », notamment sortants de prison, réfugiés et gens du voyage (public pris en compte dans l'action14). Le futur centre provisoire d'hébergement (octobre 2019) de Pessat-Villeneuve va nécessiter le relogement d'une centaine de personnes par an. Par ailleurs le PDALHPD relève une augmentation des besoins d'accueil d'urgence : femmes victimes de violence, jeunes, personnes en souffrance psychique. Les communes ont, par ailleurs, fait remonter un besoin de logements d'urgence disséminés sur le territoire : petits logements de dépannage.

Le PLH de Riom Communauté avait identifié un besoin de renforcement du logement accompagné (4 à 5 logements ALT en lien avec le FJT et 5 à 6 logements intermédiaires ou en ALT dans le parc locatif social). Il préconisait d'autre part la captation de logements dans le parc privé et le développement de l'intermédiation locative pour les publics orientés en perspective d'une articulation avec la future AIVS départementale. Le PLH de Volvic Sources et Volcans n'avait pas identifié de besoins spécifiques.

L'objectif est d'offrir des trajectoires résidentielles et des parcours de vie décents et adaptés à ces ménages, quelles que soient leurs difficultés.

Actions prévues :

- Assurer une connaissance de l'offre et des besoins
- Coordonner la sortie des réfugiés du CPH vers le logement autonome
- Construire une offre allant de l'hébergement au logement pérenne répondant aux besoins des publics identifiés
- Améliorer l'accès et le maintien dans un logement privé décent pour les publics les plus fragiles

Fiche Action n°3 : Répondre aux besoins en logement des plus précaires

3-1: Assurer une connaissance de l'offre et des besoins

Moyens d'action et Outils

En préalable à la définition d'actions opérationnelles, il convient de bien évaluer les besoins et l'offre existante en matière d'hébergement et de logement pour les publics les plus fragiles :

1. **Analyser finement les besoins des publics les plus précaires** dont sortants de prison, réfugiés, jeunes, femmes victimes de violence...
2. **Organiser un état des lieux des solutions d'hébergement et de logement existantes** à l'échelle de RLV (volume, localisation, « service rendu »...)
3. **Participer à la définition d'un plan d'actions territorial** en déclinaison du PDALHPD
4. **Mettre en place un suivi annualisé de l'offre, de la demande et des besoins** pour faire le bilan des actions engagées et mettre en évidence les nouveaux enjeux ou interventions à envisager

La collectivité pourra s'appuyer sur le Comité Technique Territorial de la Direction Territoriale des Solidarités organisé dans le cadre de la mise en œuvre du PDALPHPD. Ce CT vise à entretenir un lien direct avec les territoires pour produire des analyses et faire des propositions locales, susciter la contribution des publics, et évaluer la mise en œuvre des actions du PDALHPD. Il est animé collégialement par la DDCS, la DDT et le Département du Puy-de-Dôme.

Modalités d'évaluation

- ◆ Production de l'état des lieux

En lien avec ...

- fiche action 14

Porteurs de l'Action

- Riom Limagne et Volcans
- Conseil Départemental
- Etat

Partenaires

- CD63, Etat (DDCS, DDT), associations, communes et CCAS, bailleurs sociaux, SIAO, SPIP, Agence d'urbanisme (observation demande sociale)

Moyens Humains et Financiers

- Investissement : /
- Fonctionnement : 0,5 ETP à mobiliser pour Action 3

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Etat des lieux initial						
Définition plan actions						
Suivi annuel						

3-2: Coordonner la sortie des réfugiés du CPH vers le logement autonome

Moyens d'action et Outils

Au 1er octobre 2019, l'Etat va pérenniser l'accueil de réfugiés avec la création d'un Centre provisoire d'Hébergement sur la commune de Pessat-Villeneuve. Ce centre hébergera 70 personnes réfugiées sur des périodes de 9 mois maximum. Ces ménages nécessitent un accompagnement social et d'insertion, assuré à ce jour par l'association CeCler et de nombreux bénévoles.

Afin de faciliter la sortie du CPH vers des logements pérennes, la collectivité s'attachera à mobiliser les partenaires et coordonner les dispositifs de manière à :

- **Organiser des solutions de logement dans le parc locatif social** : travail partenarial avec les bailleurs sociaux du Puy-de-Dôme et de l'Allier
- **Trouver des solutions de logement dans le parc privé** : captation de logements à bas niveau de loyers et mise en sous-location ou bail glissant (mobilisation des associations)
- **Expérimenter des solutions innovantes suivant les besoins des familles** : colocations, gîtes, habitat modulaire, etc. (partenariats à monter)

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de réfugiés accueillis par an au CPH
- ◆ Nombre de relogements dans le parc social
- ◆ Nombre de relogements dans le parc privé

En lien avec ...

- fiche action 4
- fiche action 10

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans
Etat

Partenaires

CD63, Etat (DDCS, DDT), associations, communes et CCAS, bailleurs sociaux, SIAO, SPIP, Agence d'urbanisme (observation demande sociale)

Moyens Humains et Financiers

Investissement : /

Fonctionnement : 0,5 ETP à mobiliser pour Action 3

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Etat des lieux initial						
Définition plan actions						
Suivi annuel						

3-3: Construire une offre allant de l'hébergement au logement pérenne

Moyens d'action et Outils

Suite à la qualification des besoins des publics (cf action 3.1) il s'agira de proposer des solutions diversifiées améliorant le chaînage entre l'hébergement et le logement pérenne :

1. Disposer d'un diagnostic partagé des ménages qui sont en mesure d'accéder à un logement
2. **Assurer la mobilisation effective du parc social** : renforcement de l'offre PLAi, priorité d'attribution (lien CIL/CIA) et création de quelques logements en ALT pour les publics ciblés (à définir)
3. **Renforcer l'offre de logements d'urgence disséminée sur le territoire** en mobilisant une dizaine de logements en gestion communautaire. Faire le lien dès l'amont avec l'action sociale pour l'accompagnement de droit commun.
4. **Soutenir la programmation de quelques logements ALT** en lien avec le déploiement du projet de dispositif dédié aux jeunes (à définir)
5. **Favoriser l'intermédiation locative**, notamment le bail glissant
6. **Envisager des solutions de type résidence sociale ou CHRS** pour des publics spécifiques repérés sur le territoire de Riom Limagne et Volcans (à identifier avec les associations. Par exemple personnes en souffrance psychique et sortants de prison de longue peine)

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de PLAi produits
- ◆ Nombre d'attributions aux publics prioritaires
- ◆ Nombre de logements d'urgence mis à disposition
- ◆ Nombre de personnes relogées
- ◆ Taux de remplissage des logements d'urgence
- ◆ Nombre d'ALT
- ◆ Nombre de places en résidence sociale et CHRS créées

En lien avec ...

- fiche action 4
- fiche action 10

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

CD63, Etat (DDCS, DDT), associations, communes et CCAS, bailleurs sociaux, SIAO, Action Logement

Moyens Humains et Financiers

Investissement : Financements logement social PLAi (Action 10)

Fonctionnement : 0,5 ETP à mobiliser pour Action 3

Calendrier Prévisionnel



3-4: Améliorer l'accès et le maintien dans un logement privé décent pour les publics les plus fragiles

Moyens d'action et Outils

Le parc locatif privé représente 20% de l'offre de logements de Riom Limagne et Volcans et propose des niveaux de loyers relativement bas au regard d'autres territoires. Une partie de ce parc est dégradée et loge des ménages à faibles ressources. Trois actions seront soutenues ou mises en œuvre par la collectivité :

1. **Favoriser le maintien dans le logement à travers une approche préventive** : conseils aux propriétaires et locataires sur les droits et devoirs de chacun, sur la gestion du logement et des charges, sur les questions relatives aux impayés, etc. (appui sur la DTS et les CCAS)
2. **Améliorer les conditions d'habitat** : déclinaison de l'action 5 du PLH
3. **Mobiliser le parc privé pour trouver des solutions décentes, adaptées et sécurisées aux publics fragiles** : mobilisation de logements et mise en œuvre de dispositifs d'intermédiation locative (partenariat CCAS, associations, et lien avec la future AIVS départementale) ; communication renforcée auprès des propriétaires bailleurs.

Cette action sera mise en œuvre en articulation étroite avec le prochain PDALHPD (fiche action 3), le Schéma Départemental de l'Habitat et l'Agence Immobilière à Vocation Sociale en cours de préfiguration.

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de mesures FSL – FSE
- ◆ Nombre de procédures d'expulsions locatives
- ◆ Nombre de logements en intermédiation locative
- ◆ Mise en place de partenariats et dispositifs de coordination

En lien avec ...

- fiche action 5
- fiche action 6

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

CD63, Etat (DDCS, DDT), associations, CCAS, bailleurs sociaux, gestionnaires de biens, Action logement.

Moyens Humains et Financiers

Investissement : /

Fonctionnement : 0,5 ETP à mobiliser pour Action 3

Calendrier Prévisionnel



Fiche Action 4

Définir et mettre en œuvre une politique intercommunale sur les attributions



Contexte, moyens d'action et Outils

Riom Limagne et Volcans est tenu de mettre en place une politique intercommunale de gestion de la demande, d'information des demandeurs et d'attribution des logements sociaux, qui se traduit par la création d'une conférence intercommunale du logement (CIL) et dont la déclinaison opérationnelle se trouve dans les documents suivants :

- **Le plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information des demandeurs (PPGID)** qui définit les modalités d'accueil, d'enregistrement des demandes et d'information des demandeurs
- **Un document cadre sur les orientations stratégiques en matière d'attributions, comportant une convention intercommunale d'attributions (CIA)** qui précise les objectifs de mixité et d'équilibre de peuplement.

La communauté d'agglomération s'engage à réunir les personnes publiques associées et les partenaires dans une CIL de manière à assurer la gestion partagée des demandes et satisfaire au droit à l'information.



Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Etat



Partenaires

Communes, AURA-HLM et bailleurs sociaux, DDT, DDCS, Action Logement, CCAS, associations de locataires, ADIL, CAF, associations œuvrant à l'insertion des ménages.

En lien avec ...

- fiche action 3
- fiche action 10



Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de mesures FSL – FSE
- ◆ Nombre de procédures d'expulsions locatives
- ◆ Nombre de logements en intermédiation locative



Moyens Humains et Financiers

Investissement : 20 000 € (prestataire)

Fonctionnement : 0,5 ETP à mobiliser



Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mise en place de la CIL						
Réalisation documents						
Mise en œuvre et suivi						

ORIENTATION 2

Revitaliser les centres bourgs et améliorer
l'habitat existant



Fiche Action 5

Mettre en œuvre les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'indignité



Contexte & Objectifs

Les 3 anciennes intercommunalités conduisaient depuis plusieurs années des actions d'amélioration de l'habitat, notamment privé. Ces actions ont contribué à valoriser, entre autre, les centres anciens, à préserver le patrimoine et à offrir des logements dignes. D'autres actions ont été menées par les collectivités pour valoriser les équipements et les espaces publics de façon à améliorer le cadre de vie des habitants et à proposer une réelle qualité résidentielle.

Toutes ces actions, bien qu'adaptées et répondant aux objectifs fixés, ont eu un effet limité sur les centres anciens principaux. Ils concentrent toujours la majorité des logements vacants du territoire (15% des résidences principales des 5 centres anciens sont vacants contre un peu moins de 2% sur le reste du territoire) et il s'agit aujourd'hui d'intégrer les composantes commerces, aménagements, fonctionnement urbain et équipements à l'amélioration de l'habitat et de combiner les différents outils d'intervention (Action Cœur de Ville, RHI, production de logement social public, ...) pour renforcer la dynamique sur les centres anciens principaux et poursuivre l'action engagée sur le reste du territoire. Un suivi particulier et une animation propre seront mis en place sur les centres ville de Châtel-Guyon et de Riom car ils concentrent une présence forte de copropriétés et de logements vacants et/ou potentiellement indignes.

Les thématiques prioritaires définies pour le territoire sont : La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé; Les propriétaires occupants les plus modestes, avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique et la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie; La production de logements locatifs conventionnés et économes énergétiquement, particulièrement sur les communes présentant un déficit au sens de la loi SRU; La reconquête du parc vacant; La création de logements dans du bâti existant par transformation d'usage; La mise en valeur du patrimoine bâti par une action d'embellissement des façades.

L'objectif est d'améliorer globalement la qualité des logements privés et de permettre le ré-emploi de logements en centre anciens.

Actions prévues :

- Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général intercommunautaire
- Mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain multi-sites
- Lutter contre la vacance des logements

Fiche Action n°5 : Mettre en œuvre les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'indignité

5-1: Mettre en œuvre un PIG intercommunautaire

Moyens d'action et Outils

Il convient d'animer le programme d'intérêt général intercommunautaire de façon à atteindre les objectifs définis par convention au niveau des :

- Travaux sur des logements indignes et/ou très dégradés – propriétaires occupants et bailleurs
- Travaux pour la sécurité salubrité – propriétaires occupants et bailleurs
- Travaux sur des logements dégradés, indécents ou suite à une procédure RSD – propriétaires bailleurs
- Travaux d'économie d'énergie – propriétaires occupants et bailleurs
- Travaux pour l'autonomie de la personne à domicile – propriétaires occupants et bailleurs
- Travaux pour faciliter l'accession à la propriété – propriétaires occupants
- Autres travaux – propriétaires occupants

La collectivité animera un Comité Technique et Social tous les 2 mois pour assurer un suivi des dossiers complexes et des situations d'habitat indigne.

Modalités d'évaluation

- ◆ Production d'un bilan d'activité annuel puis en fin de programme

En lien avec ...

- fiche action 11

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

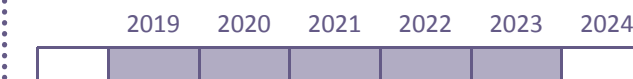
Anah, Sacicap, CD63, communes et CCAS, UDAP

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 1 300 000 € (5 ans) : subventions RLV aux propriétaires privés

Fonctionnement : 200 000 € (5ans) : animation du programme, régie et prestataire (+ subvention ANAH 150 000€)
+ 1 ETP

Calendrier Prévisionnel



Fiche Action n°5 : Mettre en œuvre les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'indignité

5-2: Mettre en œuvre une OPAH-RU multi-sites *

Moyens d'action et Outils

Il convient d'animer l'OPAH-RU de façon à atteindre les objectifs définis par convention au niveau des :

- Travaux sur des logements indignes et/ou très dégradés (propriétaires occupants et bailleurs)
- Travaux pour la sécurité salubrité (propriétaires occupants et syndicats de copropriétaires)
- Travaux sur des logements dégradés, indécents ou suite à une procédure RSD (propriétaires bailleurs)
- Travaux d'économie d'énergie (propriétaires occupants et bailleurs, syndicats de copropriétaires)
- Travaux pour l'autonomie de la personne à domicile (propriétaires occupants)
- Travaux pour faciliter l'accession à la propriété (propriétaires occupants)
- Autres travaux (propriétaires occupants)
- Prime pour la sortie de vacante (+3 ans) et la production de logements locatifs conventionnés sur les communes SRU (propriétaires bailleurs)
- Ravèlement de façades – résidence principale / logement décent

La collectivité animera un Comité Technique et Social tous les 2 mois pour assurer un suivi des dossiers complexes et des situations d'habitat indigne. Pour le centre ancien de Riom, ce dispositif opérationnel d'OPAH-RU sera intégré dans le programme Action Cœur de Ville.

Modalités d'évaluation

- ◆ Production d'un bilan d'activité annuel puis en fin de programme

En lien avec ...

- fiche action 7
- fiche action 11

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Anah, Sacicap, CD63, communes et CCAS, UDAP

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 2 200 000 € (5 ans) : subventions RLV aux propriétaires privés

Fonctionnement : 200 000 € (5ans) : animation du programme, régie et prestataire (+ subvention ANAH 300 000€) + 1,5 ETP

Calendrier Prévisionnel



* Centres anciens de Châtel Guyon, Enval, Mozac, Riom et Volvic

Fiche Action n°5 : Mettre en œuvre les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'indignité

5-3: Lutter contre la vacance des logements

Moyens d'action et Outils

L'intercommunalité assure un **suivi et une veille sur la vacance de longue durée** sur les habitations du territoire à travers la réalisation d'une **vérification terrain** complémentaire aux données statistiques, de manière à mettre en place des actions correspondant aux besoins des propriétaires privés pour résorber cette vacance.

La collectivité poursuivra son observatoire du logement vacant grâce à un travail de traitement de données informatiques et de croisement avec un travail de terrain : **mise à jour de l'étude tous les 2 ou 3 ans.**

Modalités d'évaluation

- ◆ Production d'un bilan sur l'évolution de la vacance et sa localisation sur le territoire

En lien avec ...

- fiche action 14

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

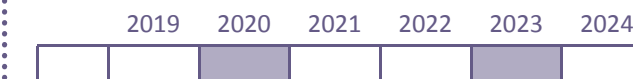
Communes et CCAS, DGFIP

Moyens Humains et Financiers

Investissement : /

Fonctionnement : CDD / stagiaire ponctuellement

Calendrier Prévisionnel



Fiche Action 6

Proposer des outils d'aide à la réalisation des projets dans l'ancien



Contexte & Objectifs

47% des résidences principales de Riom Limagne et Volcans datent d'avant 1975. 25% des logements de l'agglomération ont été construits entre 1975 et 1989. Le parc ancien, inséré dans le tissu urbain existant, constitue donc une part importante des logements de Riom Limagne et Volcans. Bien que présentant des qualités réelles (patrimoniales, forme urbaine, mixité sociale et fonctionnelle ...), ce parc ancien peut être confronté à un manque de stationnements, des formes de vétusté, voire d'insalubrité, avec des typologies (très petits logements) et des niveaux de confort (énergétique, acoustique...) souvent inadaptés à la demande des ménages. Ce parc apparaît dès lors comme bien moins attractif que les programmes neufs réalisés en périphérie des bourgs. Riom Limagne et Volcans a ainsi produit, entre 2012 et 2016, 87% des nouveaux logements sur des terrains vierges, situés généralement en dehors des centres urbains. L'agglomération a vu, en parallèle, se développer une vacance structurelle dans ses centres anciens...

Aujourd'hui, Riom Limagne et Volcan souhaite modifier cette tendance en développant, dans ses centres villes et centres bourgs, une offre de logements de qualité, répondant aux besoins de ménages.

Ces opérations nécessitent souvent des démarches complexes qu'il convient d'accompagner et de soutenir dans le cadre d'un projet d'ensemble de revitalisation des centres urbains. L'inscription de la ville de Riom dans le plan national « Action Cœur de Ville » participe de cette logique. Il s'agit, pour la collectivité, de se donner les moyens d'agir pour co-construire, avec les partenaires, les porteurs de projets et les habitants, des opérations d'habitat exemplaires de manière à redonner envie aux ménages d'investir et de vivre en centre-ville.

Recyclage foncier des îlots d'habitat dégradés, développement de démarches durables dans la conception et la réalisation des projets, optimisation de l'efficacité des investissements privés dans le parc ancien, valorisation de l'image et l'attractivité des quartiers d'habitat ancien, , dédensification pour réaliser des parkings ou des espaces de respiration... ; les champs d'actions sont multiples et doivent servir de leviers pour mobiliser les propriétaires ou futurs acquéreurs par des opportunités réelles d'amélioration de leur bien.

Actions prévues :

- Créer un guichet unique sur l'habitat pour l'information et l'accompagnement des particuliers
- Développer les résidences d'architectes-urbanistes
- Expérimenter l'auto-réhabilitation accompagnée

6-1: Créer un guichet unique sur l'habitat pour l'information et l'accompagnement des particuliers

Moyens d'action et Outils

Il s'agit de développer, en relais des communes qui sont les points d'entrée de l'habitat à l'échelle de proximité, une mission communautaire d'information et d'accompagnement personnalisé (ou d'orientation vers les permanences dédiées des acteurs conseils) pour les particuliers (dossiers individuels) de manière à rassurer les ménages et, ainsi, faciliter les projets de primo-accession et d'investissement locatif. Cet espace ressource sur l'Habitat, à la fois lieu d'accueil physique et espace dématérialisé, doit permettre l'orientation des habitants vers les acteurs conseils (ADIL, Espaces info Energie, CAUE, ABF, ADS...) sur les dimensions administratives, techniques et financières du logement :

- Appuis juridiques sur le droit lié à habitat (ADIL 63)
- Dispositifs fiscaux et financiers de l'accession à la propriété (ADIL 63)
- Conseils individualisés, examen de faisabilité, accompagnement à la demande de financement (ANAH) dans le cadre de travaux de réhabilitation de logements (PIG Intercommunal) ou de la rénovation énergétiques (PIG Intercommunal, OPAH-RU et Espace Info Energie en lien avec les réflexions sur la PTRE).
- Aide et information technique relative à la réalisation de travaux de réhabilitation : présentation des prescriptions ABF dans les secteurs sauvegardés, présentation des potentiels de travaux, de la valorisation immobilière potentielle, du calendrier de réalisation de travaux (Architecte-Conseil)
- Mise à disposition de la liste des entrepreneurs de travaux Reconnus Garants de l'Environnement (Espace Info Energie)
- Accompagnement à la réalisation des dossiers de demande d'aides communautaires propres à Riom Limagne et Volcans (cf. accompagnement renforcé dans le cadre de la mise en œuvre d'une OPAH-RU).
- Accompagnement à l'instruction du droit des sols (services ADS et architecte Conseil)

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de prises de rendez-vous
- ◆ Nombre de ménages sensibilisés / accompagnés
- ◆ Nombre de projets réalisés

En lien avec ...

- fiche action 5
- fiche action 7
- fiche action 11
- fiche action 13

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Communes, ADIL, Espace info Energie, UDAP, CAUE, Chambre de Commerces et d'Industrie, Caisse des Dépôts et des Consignations, Action logement, ordre des architectes...

Moyens Humains et Financiers

Investissement : Conventions pour des permanences

Fonctionnement : Mobilisation de l'ETP OPAH-RU pour accueil et orientation du public

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Définition modalités portage						
Mise en œuvre						

6-2: Développer les résidences d'architectes-urbanistes multi-sites

Moyens d'action et Outils

Afin de faciliter la reconquête de son centre-bourg, la commune d'Enval s'est engagée dans une démarche d'implication citoyenne. Le PLH entend renouveler cette expérience en mettant en œuvre avec les habitants et les étudiants des établissements d'enseignement locaux (cf. Lycée Pierre Joël Bonté) des ateliers de projets avec l'appui d'une équipe d'architectes-urbanistes en résidence sur plusieurs sites de RLV de manière à assurer une mission de :

- **Repérage** des immeubles vacants et délaissés, des poches d'habitat indigne... constituant un potentiel pour le développement de programmes neufs.
- **Co-construction avec les habitants d'un programme global** de requalification et redynamisation du centre bourg / centre ville incluant une réflexion d'ensemble sur le réaménagement des espaces publics/parking et les conditions d'habiter en centre bourg.
- **Accompagnement individualisé** auprès des habitants pour la réalisation de projets innovants de rénovation / réhabilitation de logements (conseils individualisés, projection 3D...).
- **Identification des îlots ou secteurs prioritaires d'intervention** à court et moyen termes pouvant faire l'objet d'une convention d'opération d'ensemble avec l'EPF Smaf.

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombres de personnes accompagnées individuellement par l'équipe d'architectes-urbanistes
- ◆ Estimation du montant des travaux réalisés

En lien avec ...

- fiche action 9
- fiche action 13

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Etat, Caisse des Dépôts et des Consignations, CD du Puy-de-Dôme, Conseil régional, SPL, Aduhme, CAUE, ADIL, EPF, Lycée Pierre Joël Bonté, ENSACF...

Moyens Humains et Financiers

Investissement : Crédits d'appui à la conception des ateliers > enveloppe de **60 000€** pour la réalisation de 3 sites

Fonctionnement : Animation PLH / ingénierie OPAH-RU

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lancement appel						
Ateliers projets						

6-3: Expérimenter l'auto-réhabilitation accompagnée

Moyens d'action et Outils

Il s'agit de favoriser l'expérimentation de l'auto-réhabilitation accompagnée d'habitat de manière à viser une montée en qualité des logements proposés aux plus modestes et aux classes moyennes fragilisées :

- **Créer un réseau d'acteurs publics et privés spécifiques sur l'auto-réhabilitation accompagnée** (acteurs institutionnels tels que les CAUE ou les espaces info énergie, acteurs économiques tels que les artisans locaux, relayés par les magasins de bricolage, associations telles que les compagnons bâtisseurs ...) de manière à fédérer les initiatives et les compétences du territoire, repérer les bonnes pratiques et disposer d'un référentiel d'opérations
- **Identifier les ménages** désireux de réaliser des travaux qui pourraient bénéficier d'un accompagnement en auto-réhabilitation
- **Animer collectivement un chantier école** sur un secteur pouvant servir de démonstrateur sur ce mode de faire et mobiliser une filière locale de l'auto-construction/réhabilitation.
- **Valoriser ces expériences dans le cadre d'un événement** de type « Assises » sur l'auto-réhabilitation accompagnée et d'une reconnaissance qualifiante du titre professionnel d'Agent d'Entretien du Bâtiment pour les personnes impliquées sur les chantiers

Ces actions pourront être lancées sous forme d'appel à projets auprès des communes et mobiliser éventuellement des collectifs et associations de l'auto-réhabilitation.

Modalités d'évaluation

- ◆ Elaboration d'un référentiel d'opérations
- ◆ Nombre de ménages accompagnés
- ◆ Estimation du nombre de travaux réalisés
- ◆ Organisation d'un chantier école
- ◆ Organisation d'un événement

En lien avec ...

- fiche action 3
- fiche action 7
- fiche action 9

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Etat, CD 63, CAUE, Chambre des Métiers, Compagnons bâtisseurs Auvergne, SOLIHA, CAF, réseau RéPAAR Auvergne-Rhône-Alpes

Moyens Humains et Financiers

Investissement : Appui du collectif animant le chantier d'auto-réhabilitation accompagnée : **20 000€** + organisation d'un événement : **2 000€**

Fonctionnement : Animation PLH / ingénierie OPAH-RU

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Réseau						
Repérage des ménages						
Chantier école						
Evènement						

6-4: Créer un fonds d'aide aux opérations de renouvellement urbain à destination des opérateurs privés et des communes

Moyens d'action et Outils

Le renouvellement urbain constitue un grand intérêt aux vues des priorités du PLH (revitalisation des centres bourgs, remise sur le marché de logements vacants, accueil de nouvelles populations) mais reste peu attractif pour les opérateurs—investisseurs. En effet, le renchérissement des coûts (foncier, démolition, désamiantage, remise en état des sols, etc) constitue un obstacle de taille pour l'équilibre financier des opérations de renouvellement urbain, notamment pour les petits opérateurs locaux. De la même manière, des communes souhaitent rénover du parc en cœur de bourg mais ne trouvent pas d'opérateurs pour mener ce type de projet.

Une incitation de la collectivité apparaît alors nécessaire pour encourager la réalisation d'opérations de renouvellement urbain. Ainsi, Riom Limagne et Volcans définira, en cohérence avec le plan d'action foncière, un **dispositif d'aide aux opérations de renouvellement urbain**. Ce dispositif vise à prendre en charge une partie du surcoût des opérations. Il pourra par exemple prendre la forme d'un fonds d'aide à la démolition-reconstruction ou à la rénovation lourde, ou même d'un fonds de minoration foncière avec une incitation forte à produire du logement de grande qualité énergétique. Il sera réservé aux opérations réalisées dans les centres-bourgs, à proximité des commerces et services, par des opérateurs privés ou des communes.

Un groupe de travail sera organisé avec l'EPF SMAF, les communes, les opérateurs privés et les éventuels partenaires financiers (Département, Région, Etat, Grand Clermont) pour définir précisément le dispositif à déployer.

Les modalités d'aide de la collectivité et les conditions d'éligibilité des opérations seront définies dans un règlement. La collectivité réserve d'ores et déjà un budget de 180 000€ pour cette action.

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre d'opérations réalisées
- ◆ Crédits accordés par RLV
- ◆ Logements livrés (segment, typologie)

En lien avec ...

- fiche action 8

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Communes

Partenaires

EPF SMAF, opérateurs immobiliers, Département, Région, Grand Clermont, Etat.

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 180 000€ (objectif : soutenir 5 à 10 petites opérations sur 6 ans)

Fonctionnement : animation PLH

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Définition du dispositif						
Mise en œuvre						

Fiche Action 7

Lutter contre la dégradation des copropriétés : veille et prévention



Contexte & Objectifs

Deux communes concentrent la plupart des copropriétés de Riom Limagne et Volcans : Châtel-Guyon (899 logements en copropriétés répartis sur 65 résidences) et Riom (2 152 logements soit environ 20% des logements communaux).

Le parc des copropriétés de Châtel-Guyon est marqué par l'histoire du thermalisme de la ville (statut d'occupation varié), il est proche du cœur de ville. Ces copropriétés sont de taille conséquente par rapport au profil urbain de la commune (13.8 logements en moyenne par copropriété, ¾ des logements comptent au maximum 2 pièces), les plus grandes étant situées en centre-ville.

Le parc des copropriétés de Riom est constitué principalement de résidences anciennes de petite taille (42% des copropriétés ont moins de 5 logements), fortement représentées en cœur de ville, occupées principalement par des locataires et avec une surreprésentation des logements vacants (20% en cœur de ville contre 16% en périphérie). Les grandes copropriétés sont situées en périphérie de Riom (20 copropriétés de plus de 20 logements sur les 21 que compte Riom).

Ces copropriétés de centre ancien souffrent souvent d'un déficit d'organisation et sont souvent sans gestion professionnelle (seulement 130 résidences gérées par les 3 syndicats principaux présents sur le territoire de RLV).

L'objectif est d'accompagner l'amélioration de la gestion et la requalification des copropriétés en centre ancien de Riom et de Châtel-Guyon.

7: Lutter contre la dégradation des copropriétés : veille et prévention

Moyens d'action et Outils

Il convient de mettre en place un dispositif de type Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur plusieurs années afin de prévenir ou stopper la déqualification des immeubles en copropriétés dès les 1ers signes de fragilité.

Il se décline sur 3 volets :

- Organiser la veille : repérage des situations de fragilité et mise en place du partenariat actif
- Sensibiliser et former les copropriétaires
- Accompagner les situations complexes

L'objectif est d'accompagner les copropriétés vers un projet de travaux valorisant le bâti et limitant les charges des copropriétaires, dans le cadre de l'OPAH-RU.

Modalités d'évaluation

- ◆ Production d'un bilan d'activité annuel puis en fin de programme

En lien avec ...

- fiche action 5.2

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Anah, ADIL, syndicats de copropriété et communes

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 31 000 € prestataire (coût estimé à 62 500 € avec subvention Anah possible si POPAC à hauteur de 50%)

Fonctionnement : Animation PLH

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Repérage des situations						
Accompagnement						

ORIENTATION 3

Favoriser le développement résidentiel
sur les secteurs stratégiques et disposer d'une
politique foncière



Fiche Action 8

Réaliser un Plan d'Action Foncière



Contexte & Objectifs

3 600 logements ont été produits sur Riom Limagne et Volcans entre 2006 et 2015, soit 6,2 logements / an / 1 000 habitants. Rapportées à la population en place et en comparaison des territoires limitrophes (5,4 log/an/1 000 hab sur le Grand Clermont), ces nouvelles constructions traduisent une pression relativement intense de l'habitat portée par l'agglomération riomoise, notamment sur certaines communes de Limagne qui enregistrent le rapport constructions neuves / population le plus élevé du Département.

Par ailleurs, Riom Limagne et Volcans se caractérise par une forte proportion de constructions nouvelles sur terrain vierge : 87% des nouveaux logements produits entre 2012 et 2016. Ce mode d'urbanisation, porté principalement sous forme de lotissements et de lots libres, génère une consommation importante de terres agricoles, un allongement des temps de trajet des ménages, une insuffisante optimisation des investissements lourds (équipements, transport en commun, services...) réalisés dans les centralités urbaines.

La volonté de la collectivité est donc d'accompagner ce développement urbain afin de mieux maîtriser les coûts de sortie et d'assurer les conditions d'une production neuve de logements diversifiée et de qualité. Déclinée sur l'ensemble du territoire, l'action 8 consiste à disposer d'un cadre d'intervention foncière communautaire - Plan d'Action Foncière (PAF) - visant à assurer une meilleure maîtrise du foncier pour réaliser les objectifs de construction et, ainsi, offrir aux habitants actuels ou à venir un véritable choix dans leur parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération.

Le PAF concerne prioritairement le périmètre constitué par les fonciers identifiés dans le présent PLH comme secteurs de production de logements à court, moyen et long termes. Le PAF vise à :

- Accompagner la réalisation d'une plus forte efficacité foncière/densification en favorisant la maîtrise foncière sur les secteurs identifiés de développement prioritaire de l'habitat (dents creuses, réhabilitation des centres)
- Appuyer les communes et les acteurs de l'habitat sur les modalités d'acquisition et de négociation foncière
- Organiser le partage régulier de l'observation de la politique foncière communautaire avec les acteurs publics et privés de l'habitat

Actions prévues :

- Identifier les gisements fonciers et caractériser les sites prioritaires d'urbanisation
- Maîtriser le foncier stratégique et définir les modalités d'acquisition et de négociation foncière
- Mettre en place un observatoire du foncier

8-1: Identifier les gisements fonciers et caractériser les sites prioritaires d'urbanisation

Moyens d'action et Outils

La volonté de Riom Limagne et Volcans est de disposer d'une **vision globale en matière d'actions foncières afin d'éviter un développement de l'habitat au coup par coup**. L'objectif visé est favoriser l'implication publique sur les secteurs prioritaires de manière à optimiser les équipements, les infrastructures et les services existants, mais aussi limiter la consommation des terres agricoles.

Un premier recensement des secteurs d'habitat à enjeux a été effectué sur les 31 communes de Riom Limagne et Volcans dans le cadre du présent PLH. Une étude a également été engagée en 2018 sur l'analyse du potentiel mutable des friches industrielles et commerciales. Enfin, l'agglomération a délibéré fin 2018 pour prescrire l'élaboration d'un PLUi.

Il est donc proposé de poursuivre la prospection développée avec les communes sur les secteurs identifiés comme prioritaires dans le domaine de l'habitat :

- **Caractérisation et classification, par une approche quantitative et qualitative des secteurs à enjeux de court terme (< 6 ans)** en tenant compte du foncier bâti et notamment les immeubles vacants, des équipements et infrastructures situés à proximité, des objectifs de mixité sociale, mais aussi des capacités de développement et des contraintes propres aux secteurs (réseaux, ouvrages d'assainissement, risques inondations, relief...).
- **Micro-étude sur les gisements fonciers identifiés** en évaluant notamment la dureté foncière, le coût de mutation, le potentiel d'aménagement et le coût des terrains. Cette démarche d'analyse de chaque secteur foncier alimentera et approfondira les premiers éléments d'observatoire du foncier et de veille sur les DIA.

Modalités d'évaluation

- ◆ Suivi annuel des consommations foncières
- ◆ Réalisation d'une fiche pour chaque secteur prioritaire d'urbanisation

En lien avec ...

- fiche action 9

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Communes

Partenaires

EPF SMAF, Etat, Agence d'urbanisme

Moyens Humains et Financiers

Investissement : /

Fonctionnement : 0,5 ETP (existant) pour les fiches actions 8 et 9

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Diagnostic						
Fiches secteurs						
Veille foncière						

8-2: Maîtriser le foncier stratégique et définir les modalités d'acquisition et de négociation foncière

Moyens d'action et Outils

L'action de la collectivité doit permettre la réalisation d'opération de logements en priorité sur les sites stratégiques repérés.

Pour cela, il est envisagé de **renforcer le partenariat avec l'EPF SMAF pour éventuellement aboutir à une convention** permettant la maîtrise des terrains destinés notamment à la construction de logements sociaux. Il s'agit de :

- Définir l'opportunité et la procédure de délégation à l'EPF SMAF de l'usage du DPU sur les parcelles identifiées dans le PAF, de façon à préparer et sécuriser l'usage du droit de préemption
- Définir la demande d'intervention en acquisition amiable pour les biens destinés à la production de logements.
- Définir les conditions de portage du foncier à court, moyen et long termes.

Le foncier communal doit également pouvoir être mis à contribution pour des opérations de logements.

La collectivité doit **étudier la mise en œuvre d'outils d'urbanisme permettant la mobilisation du foncier repéré** (servitude de mixité sociale, emplacements réservés, DUP réserve foncière...).

Sur les sites prioritaires complexes, il est **envisagé un partenariat avec la SPL Clermont Auvergne** afin de réaliser des opérations exemplaires en adéquation avec l'action 9 du PLH.

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de terrains acquis / sites prioritaires mobilisés
- ◆ Instauration d'outils aidant à mobiliser le foncier pour l'habitat dans les documents d'urbanisme
- ◆ Bilan annuel des actions menées dans le cadre de la convention signée avec l'EPF SMAF pour la mise en œuvre du PAF

En lien avec ...

- fiche action 9
- fiche action 10

Porteurs de l'Action

- Riom Limagne et Volcans
- Communes
- EPF SMAF

Partenaires

- SPL Clermont Auvergne, bailleurs sociaux, CAUE

Moyens Humains et Financiers

- **Investissement** : 600 000 € pour acquisitions foncières RLV (soit 100 000 € par an) et 2 400 000 € acquisitions foncières EPF SMAF (soit 400 000€ par an)
- **Fonctionnement** : 0,5 ETP (existant) pour les fiches actions 8

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Convention EPF						
Acquisitions						
Outils urbanisme						

8-3: Mettre en place un observatoire du foncier

Moyens d'action et Outils

Les outils de connaissance et d'analyse fonciers sont indispensables à l'agglomération et aux communes pour connaître précisément le marché local de l'habitat et être en capacité d'anticiper et de négocier au mieux les opérations immobilières. Il s'agit de mettre en place une **cellule d'observation et d'animation de la politique foncière** (cellule projet) à travers les axes d'intervention suivants :

- **Analyse et partage avec les communes** des informations de l'observatoire du foncier
- Réalisation en régie ou en externalisation d'**études et expertises relatives aux coûts et modalités de mobilisation des fonciers** à l'échelle d'une ou plusieurs communes
- **Accompagnement des opérateurs de l'habitat** (partage des objectifs du PAF, conditions d'équilibre des opérations)
- **Animation de réunions annuelles ouvertes aux acteurs privés et publics** de l'immobilier et de l'habitat sur les données de l'observatoire et l'avancée du PAF.

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de contributeurs et d'utilisateurs de l'observatoire
- ◆ Comptes rendus périodiques de consommation foncière après un an de mise en œuvre
- ◆ Nombre de publications de l'observatoire
- ◆ Rythme de restitution des analyses dont animation de la réunion annuelle

En lien avec ...

- fiche action 14

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

EPF SMAF, SAFER, Etat, Agence d'urbanisme, Département

Moyens Humains et Financiers

Investissement : /

Fonctionnement : 0,5 ETP (existant) pour les fiches actions 8 et 9

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Création cellule projet						
Mise en œuvre / réunions						
Publications						

Fiche Action 9

Favoriser les opérations exemplaires en matière de forme urbaine et de densité



Contexte & Objectifs

Le parc des résidences principales de Riom Limagne et Volcans est très largement marqué par la prédominance de la maison individuelle. Cette spécialisation du territoire a tendance à s'accroître : 70% des nouvelles résidences principales apparues entre 2009 et 2015 sont des maisons. La question qui se pose dans le cadre du PLH de Riom Limagne et Volcans n'est pas de limiter l'habitat pavillonnaire, mais de s'interroger sur les qualités urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de cet habitat.

L'objectif de l'agglomération est de :

- Favoriser une meilleure mise en relation entre propriétaires fonciers, promoteurs et collectivités de façon à faciliter la programmation de logements diversifiés et à forte efficacité foncière.
- Faciliter l'émergence de projets d'habitat exemplaires en matière de densité (similaire ou inférieurs aux objectifs du SCOT), de diversités urbaines, de performance énergétique et d'accessibilité.

Actions prévues :

- Inciter et promouvoir des opérations développant des formes urbaines durables
- Apporter une aide à l'ingénierie sur la conception et le suivi des projets

Fiche Action n°9 : Favoriser les opérations exemplaires en matière de forme urbaine et de densité

9-1: Inciter et promouvoir des opérations développant des formes urbaines durables

Moyens d'action et Outils

Il s'agit de mettre en place, sur les fonciers bâtis et non-bâtis où un projet d'ensemble est identifié, un **accompagnement de Riom Limagne et Volcans à destination des aménageurs, promoteurs et bailleurs type « appel à projet » ou « charte de qualité »** établissant des :

- Objectifs de densité minimale, respectueuse du PLU et définie en fonction des échanges engagés avec les habitants et du niveau de commercialisation observé sur des opérations similaires
- Objectifs de qualité architecturale, paysagère (stationnement...), organisation du stationnement, et d'adaptation au changement climatique
- Prescriptions en matière de mixité sociale (nombre de LLS), de typologie (T2, T3 etc...) et de formes d'habitat (individuel, groupé, collectif)
- Objectifs cibles du prix de revient en €/m² SU

Afin d'aider ces opérations exemplaires, un dispositif de mobilisation du foncier public pourra être mis en œuvre ainsi qu'une bonification des aides allouées au logement social au cœur de ces projets.

Un accompagnement et un suivi technique seront également mis en place par la collectivité et ses partenaires.

Modalités d'évaluation

- ◆ Création d'un groupe technique de conseil et d'accompagnement.
- ◆ Nombre de projets constitués (AFUP, AFU, ZAC) durant la période du PLH
- ◆ Nombre de logements programmés dans ces projets et caractéristiques
- ◆ Nombre de réponses aux appels à projets
- ◆ Montant des subventions apportées à ces projets exemplaires.

En lien avec ...

- *fiche action 8*
- *fiche action 10*

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans
Communes

Partenaires

Etat, CD63, CAUE, aménageurs et lotisseurs, bailleurs sociaux, promoteurs et constructeurs, ADEME, ADUHME

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 30 000€ pour la réalisation de 6 études de restructuration / densification (crédits d'appui à la conception)

Fonctionnement : 0,5 ETP (existant) pour les fiches actions 8 et 9

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Création groupe technique						
Définition de l'accompagnement						
Mise en œuvre						

Fiche Action n°9 : Favoriser les opérations exemplaires en matière de forme urbaine et de densité

9-2: Apporter une aide à l'ingénierie sur la conception et le suivi des projets durables

Moyens d'action et Outils

Afin de pouvoir favoriser la production de logements neufs et économes en foncier au sein de l'enveloppe urbaine, l'intercommunalité et les communes visent ainsi à **sensibiliser, mobiliser et accompagner les propriétaires des parcelles identifiées dans les secteurs stratégiques** en vue de constituer des Associations Foncières Urbaines de Projet et d'appuyer la définition des projets.

Il s'agit de **mobiliser une ingénierie d'échelle communautaire** pour accompagner l'émergence et la constitution d'Associations Foncières Urbaines de Projet sur les secteurs stratégiques identifiés, notamment dans la perspective de :

- remembrement et de densification dans une optique « BIMBY ».
- réhabilitation de logements dégradés, notamment en centre-bourg dans le cadre d'opérations de restauration immobilière.
- engagement de projets dans le cadre d'Approches Environnementales de l'Urbanisme.

Il est ainsi attendu que l'intervention communautaire puisse se concentrer sur des temps d'information, sensibilisation et explicitation des retombées positives des projets, puis d'**accompagnement à la réalisation des travaux (marchés)**, en complément de travaux de d'architectes ou géomètres centrés sur les travaux techniques (relevés topographiques, conception etc..).

L'intervention intercommunale viserait ainsi à préparer le cas échéant la mobilisation d'une équipe pluridisciplinaire (géomètre, architecte, juriste...) en aidant à l'établissement du cahier des charges ou d'un appel à projets.

Modalités d'évaluation

- ◆ Qualitatif : amélioration de la qualité architecturale, paysagère, économique des bâtiments livrés
- ◆ Nombre de personnes conseillées.
- ◆ Organisation d'évènements ou journée de sensibilisation.

En lien avec ...

- fiche action 8

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans
Communes

Partenaires

Etat, CD63, CAUE, Aménageurs et lotisseurs, bailleurs sociaux, promoteurs et constructeurs, ADEME, ADUHME

Moyens Humains et Financiers

Investissement : /

Fonctionnement : 0,5 ETP (existant) pour les fiches actions 8 et 9

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Création groupe						
Campagne de						
Permanence conseil						

ORIENTATION 4

Accueillir de nouvelles populations
à l'échelle de la communauté d'agglomération



Fiche Action 10

Maintenir et développer le logement social sur l'ensemble de l'agglomération



Contexte & Objectifs

Le PLH doit répondre aux besoins en logement et assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre sur le territoire. Riom Limagne et Volcans souhaite maintenir la dynamique de gain démographique et continuer à accueillir des populations en leur offrant des produits d'habitat diversifiés.

La pression de la demande en logements locatifs sociaux est forte sur le territoire, avec 1 attribution pour 4, 4 demandes.

Il est aussi constaté une part de ménages avec de faibles ressources : 47% des foyers sont sous le plafond de ressources HLM, et 70% des locataires du parc privé présentent les conditions pour accéder au parc social.

Par ailleurs, certaines communes ont peu d'offre en logement social ; 4 d'entre elles sont soumises aux obligations de la loi SRU : Chatel Guyon, Mozac, Riom, et Volvic, même si cette dernière est exemptée jusqu'en 2019. Pour ces communes, il faudra à minima maintenir la production de logements sociaux, ou l'augmenter pour celles qui sont très déficitaires.

Pour la collectivité, il s'agit donc de continuer à soutenir la réalisation de logements sociaux afin de développer l'offre sur l'ensemble du territoire.

Les enjeux sont les suivants :

- Accueillir et/ou maintenir des ménages modestes au sein du territoire en proposant des logements à loyers modérés
- Développer une offre locative équilibrée en termes de produit (PLUS/PLAI), de typologie et de localisation
- Favoriser le renouvellement urbain en lien avec l'objectif de revitalisation des centres bourgs

Fiche Action n°10 : Maintenir et développer le logement social sur l'ensemble de l'agglomération

10: Maintenir et développer le logement social sur l'ensemble de l'agglomération

Moyens d'action et Outils

Il s'agit de :

1. **Etablir une programmation réaliste, territorialisée et concertée**, en fonction des besoins recensés sur les communes et des obligations réglementaires. Un travail en amont sera fait avec les communes et les bailleurs afin de bien définir les projets en adéquation avec les besoins et le profil de la demande.
2. **Organiser des rencontres et des échanges réguliers avec l'ensemble des opérateurs de logements sociaux**. Cela permettra d'avoir un bon suivi des projets et d'anticiper les difficultés. Prévoir une rencontre annuelle (Cellule d'animation).
3. **Mettre en place une stratégie foncière et/ou immobilière** afin de faciliter l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux et de veiller à la consommation foncière.
4. **Participer au financement des opérations** sur la base de critères simples et clairs. Un règlement d'intervention sera construit.
5. **Poursuivre la prise en charge des garanties d'emprunt** selon des critères bien définis et en partenariat avec les communes. Un règlement sera mis en place.
6. **Suivre la programmation et la réorienter si besoin.**

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre et typologie de logements sociaux programmés
- ◆ Nombre et typologie de logements sociaux financés
- ◆ Nombre et typologie de logements sociaux produits
- ◆ Nombre de réunions avec les opérateurs

En lien avec ...

- fiche action 4
- fiche action 8
- fiche action 9
- fiche action 11

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Etat, communes, CD63, ADIL, USH, coopératives HLM, bailleurs sociaux, organismes bancaires

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 3 500 000 € (aide RLV aux bailleurs sociaux)

Fonctionnement : 0,5 ETP (existant)

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Règlement						
Programmation Coordination						
Mise en œuvre des opérations						

Fiche Action 11

Faciliter l'accès abordable à la propriété



Contexte & Objectifs

L'acquisition d'un logement reste une priorité pour de nombreux ménages pour concrétiser un projet de vie et pour se constituer un capital sur le long terme. Cependant le niveau de ressources des ménages et les prix de l'immobilier ne permettent pas toujours de concrétiser les projets.

Des dispositifs existent au niveau national pour favoriser l'accès à la propriété pour les plus modestes : le prêt social en location-accession (PSLA) ou la vente HLM dans le parc social, et le prêt à taux zéro dans le parc privé. La loi de finances 2018 recentre le prêt à taux zéro sur les opérations d'acquisition-amélioration dans le parc ancien pour les communes de Riom Limagne et Volcans (les communes de l'agglomération appartenant aux zones B2 et C). Le PTZ est conditionné par la réalisation de travaux d'amélioration représentant au moins 25% du coût d'acquisition. Il est réservé aux ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale les 2 dernières années et respectant des plafonds de ressources.

Le PSLA est un outil permettant de solvabiliser et de sécuriser efficacement un ménage aux revenus modestes dans son processus d'acquisition tout en lui apportant une garantie de relogement en cas d'échec.

Pour la collectivité il s'agit de déployer, de compléter et d'accompagner les dispositifs existants localement afin de développer au maximum l'accès abordable à la propriété.

Les enjeux sont les suivants :

- Continuer d'accueillir et maintenir les familles et les actifs au sein du territoire en proposant des produits adaptés et attractifs
- Permettre aux ménages à revenus moyens et modestes d'accéder à la propriété en maîtrisant le coût des logements
- Favoriser l'accès dans le parc ancien en lien avec l'objectif de revitalisation des centres anciens

Actions prévues :

- Faciliter l'accès sociale à la propriété sécurisée
- Apporter une aide à la primo-accession dans le parc ancien

Fiche Action n°11 : Faciliter l'accèsion abordable à la propriété

11-1: Faciliter l'accèsion sociale à la propriété sécurisée

Moyens d'action et Outils

Il s'agit de :

1. Inciter les communes à prendre la maîtrise d'ouvrage dans des opérations d'ensemble de type lotissement, AFU, ZAC (cf. actions 8 et 9)
2. **Encourager le PSLA et l'accèsion sociale réglementée** : démarche pro-active auprès des coopératives HLM. La collectivité pourra identifier des lots au sein des opérations d'aménagement pour des logements en accèsion sociale à la propriété et **aider à la réalisation des opérations. Un règlement sera rédigé.**
3. **Organiser la connaissance et l'accompagnement des projets de vente HLM par les bailleurs sociaux** : recensement des ventes programmées, avis du Maire et de RLV. Des recommandations pourront être formulées par la collectivité sur les conditions et prix de vente en fonction de la localisation des logements ou de leur qualité. La vente de logements sociaux relève de la stratégie patrimoniale des bailleurs. Sans remettre en cause la nécessité de ces ventes, la collectivité souhaite améliorer le suivi prospectif de ces ventes qui vont s'amplifier ces prochaines années. L'objectif est de veiller à la mixité et à l'équilibre social sur tout le territoire (cf. actions 4 et 10).
4. **Analyser les effets en termes de peuplement** à l'échelle des secteurs urbains, avec une attention particulière sur les communes en rattrapage SRU. Dans ces communes, il pourra être proposé de planifier la reconstitution de l'offre vendue pour garantir le développement d'une offre locative sociale.

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de PSLA
- ◆ Nombre d'accèsion sociale
- ◆ Nombre de ventes HLM
- ◆ Caractéristiques des ventes : prix de vente, profil des acquéreurs, typologie, profil des acquéreurs

En lien avec ...

- fiche action 4
- fiche action 8
- fiche action 9
- fiche action 10

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Etat, communes, CD63, ADIL, USH, coopératives HLM, bailleurs sociaux, organismes bancaires

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 175 000 € (montant réservé par RLV pour les aides aux projets—sur la base de 3 500€ / logement)

Fonctionnement : 0,5 ETP (existant)

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Règlement						
Coordination et accompagnement						
Mise en œuvre des opérations						

Fiche Action n°11 : Faciliter l'accès abordable à la propriété

11-2: Apporter une aide à la primo-accession dans le parc ancien privé

Moyens d'action et Outils

Riom Limagne et Volcans propose de mettre en place une **aide locale à la primo accession à la propriété dans l'ancien sous la forme d'un prêt bonifié**, selon les principes d'intervention suivants à préciser :

- Territoire : acquisition dans une centralité à définir en partenariat avec les communes,
- Travaux : acquisition d'une résidence principale nécessitant des travaux
- Statut du demandeur : première accession à la propriété
- Conditions de ressources : ménages disposant de revenus au-dessus des plafonds éligibles à l'Anah PO modestes et inférieur à celles du Prêt à Taux Zéro (soit 37 800€ par an pour un couple pour les communes situées en zone B2, et 33 600€ pour les communes situées en zone C)

Une commission ad hoc sera créée afin de valider les projets éligibles. Un groupe de travail sera constitué afin de définir précisément les critères et préparer les modalités d'intervention, et des partenariats avec des organismes bancaires seront recherchés.

Enfin, un accompagnement en amont serait dédié à ces projets afin d'apporter du conseil, notamment pour améliorer la qualité des opérations projetées et d'éviter des accessions non viables. Pour ce faire, un partenariat sera recherché avec des organismes tels que l'ADIL et le CAUE.

Modalités d'évaluation

- ◆ Partenariats engagés
- ◆ Nombre de prêts délivrés
- ◆ Nombre de étudiées

En lien avec ...

- fiche action 1

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Communes, CD63, ADIL, CAUE, organismes bancaires

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 150 000 € (montant réservé par RLV pour les prêts bonifiés)

Fonctionnement : 0,5 ETP (existant)

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Définition des modalités et recherche partenariats						
Mise en œuvre						

ORIENTATION 5

Offrir aux populations des gens du voyage un habitat durable, digne et adapté



Fiche Action 12

Développer des projets d'habitat adapté et traiter les situations indignes

Contexte & Objectifs

La communauté d'agglomération est fortement engagée dans l'accompagnement des gens du voyage dans la diversité des parcours résidentiels. Le 1er schéma départemental adopté en 2002 a vu la création de 6 aires d'accueil sur le territoire de RLV représentant 71 emplacements (143 places). En parallèle, diverses opérations d'habitat adapté ont été réalisées.

Cependant, des constats sont faits de sédentarisation sur les aires, empêchant une bonne rotation, de ménages en errance, et de situations de familles vivant dans des conditions difficiles.

Un nouveau schéma départemental lancé en 2018 va permettre d'avoir un diagnostic actualisé sur les besoins. Néanmoins, il apparaît d'ores et déjà essentiel d'avoir une approche globale des problématiques afin de construire des projets d'habitat pérennes. La démarche d'élaboration de ces projets se doit d'être pragmatique et appuyée par une forte volonté politique.

Pour répondre aux besoins prégnants déjà recensés et préparer des réponses adaptées aux différentes situations, les objectifs de la collectivité devront porter sur les points suivants :

- Accompagner le développement d'offres nouvelles et/ou innovantes en termes d'habitat adapté afin de prendre en compte les situations de sédentarisation
- Traiter les situations d'« habitat indigne ».

Ces objectifs nécessiteront, en amont, d'affiner la connaissance des situations. Ce travail pourra être mené avec l'AGSGV et les communes.

Actions prévues :

- Accompagner le développement d'offres nouvelles
- Traiter les situations d'habitat indigne

Fiche Action n°12 : Développer des projets d'habitat adapté et traiter les situations indignes

12-1: Accompagner le développement d'offres nouvelles

Moyens d'action et Outils

Afin de permettre la création de logements adaptés ou de terrains familiaux, il s'agira de :

- Améliorer/actualiser la connaissance des situations et bien identifier les besoins des familles
- Elaborer des projets en lien étroit avec l'AGSGV, les communes, les bailleurs sociaux, les travailleurs sociaux et les ménages
- Rechercher et identifier du foncier et/ou du bâti pour réaliser des opérations,
- Fixer des secteurs en créant par exemple des emplacements réservés dans les PLU/PLUI
- Mobiliser des moyens coordonnés (humains, techniques, et financiers) afin de faciliter le montage d'opérations et de favoriser l'acceptation des projets
- Mettre en place un dispositif d'accompagnement et de suivi

Il conviendra par ailleurs d'étudier la possibilité de réaliser des **opérations innovantes et/ou permettant de réduire les délais de production** (ex modulaires) : un benchmark sera réalisé et un appel à idées auprès des partenaires sera lancé.

Modalités d'évaluation

- ◆ Foncier / bâti identifié
- ◆ nombre de logements adaptés réalisées
- ◆ nombre de terrains familiaux

En lien avec ...

- fiche action 3
- fiche action 4

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

AGSGV

Partenaires

CD63, Etat, communes et CCAS, bailleurs sociaux, MDPH, AGSGV

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 350 000 € (+ subvention de l'Etat estimée à 250 000€)

Fonctionnement : 0,8 ETP (existant)

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Actualisation des besoins						
Recherche foncier ou bâti						
Mise en œuvre et suivi des opérations						

Fiche Action n°12 : Développer des projets d'habitat adapté et traiter les situations indignes

12-2: Traiter les situations d'habitat indigne

Moyens d'action et Outils

Au delà de la création d'offres nouvelles, RLV s'est engagée dans la résorption d'un site d'habitat insalubre. Les actions sont les suivantes :

- Réaliser une étude de calibrage afin de définir précisément l'opération de RHI Pointe de Planchepaleuil
- Engager et suivre les démarches administratives
- Initier et soutenir de petites opérations d'habitat pour répondre aux demandes de relogement des familles
- Favoriser l'accompagnement des familles pour une bonne adhésion et insertion dans le logement
- Suivre et évaluer l'opération tout au long de sa mise en œuvre

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre d'emplacements libérés et sécurisés
- ◆ Nombre de logements réalisés ou captés
- ◆ Nombre de familles relogées

En lien avec ...

- fiche action 10

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Etat

Partenaires

CD63, Etat, CCAS, bailleurs sociaux, AGSGV

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 220 000€ subventionné à 100% par l'ANAH

Fonctionnement : 0,8 ETP (existant)

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Etude de calibrage						
Mise en œuvre						

ORIENTATION 6

Promouvoir un habitat durable et renforcer les performances énergétiques



Fiche Action 13

Démarche de communication, sensibilisation et accompagnement des projets

Contexte & Objectifs

Le parc de résidences principales de de RLV, dominé par la maison individuelle (76%), présente des caractéristiques laissant présager des besoins forts d'amélioration énergétique. Ainsi, 47 % des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques (1975) et 25 % datent des années 1975 – 1989 où les exigences énergétiques étaient bien plus faibles qu'aujourd'hui. Sans travaux, ces logements anciens ne répondent plus aux attentes des ménages actuels en matière de confort énergétique.

Près de 1 100 logements ont été identifiés comme potentiellement énergivores et le secteur de la Limagne est particulièrement concerné.

En lien avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration sur le territoire de RLV, la question de l'habitat durable et performant énergétiquement semble donc primordiale. En effet, le secteur résidentiel représente :

- 31% des consommations d'énergie (594 GWh par an) dont 39% sont issus d'énergie fossile et 26% de bois-énergie ;
- 20% des émissions de Gaz à effet de serre du territoire.

Il s'agit du 2e poste de consommation d'énergie derrière les transports. En raison de l'utilisation d'appareils de chauffage bois anciens ou vétustes, ce secteur génère aussi 66% des émissions de particules fines du territoire.

La rénovation thermique des bâtiments existants apparaît donc comme un enjeu majeur de la transition énergétique du territoire, et l'amélioration des logements est un levier important de l'économie locale et créateur d'emplois. Cependant, cela nécessite d'intervenir pour mobiliser les réseaux d'acteurs.

Actions prévues :

- Réflexion sur la mise en place d'une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE)
- Mise à disposition d'ingénierie locale (en régie) en lien avec l'OPAH/PIG

13-1: Réflexion sur la mise en place d'une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique

Moyens d'action et Outils

En complément aux programmes opérationnels d'amélioration de l'habitat privé (PIG et OPAH RU), il s'agit de **créer les conditions optimales pour déclencher une massification de la rénovation énergétique des logements**, en lien avec le projet de guichet unique.

Cette démarche pourra s'appuyer sur une plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE). La faisabilité d'une plateforme sera donc étudiée, et suivant les résultats de l'investigation, elle pourrait être mise en place dans les 6 ans du PLH.

- Diagnostic de faisabilité : travail préparatoire notamment analyse de l'offre (acteurs du bâtiment, de l'immobilier...), identification des besoins, ciblage stratégique
- Définition de l'organisation, du positionnement,
- Elaboration d'un plan d'actions opérationnel
- Modalités de portage et d'animation, de communication
- Gouvernance et financements

Modalités d'évaluation

- ◆ Etude réalisée
- ◆ Nombre de ménages sensibilisés / accompagnés
- ◆ Nombre de partenariats mis en place

En lien avec ...

- fiche action 5
- fiche action 6.1
- fiche action 12

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

ADEME, ADIL, Région, CAPEB, FFB, Professionnels de l'immobilier, banques

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 15 000€ (diagnostic de faisabilité obligatoire)

Fonctionnement : 0,5 ETP pour diagnostic-faisabilité et 1 ETP si mise en œuvre de la PTRE

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Faisabilité						
Mise en œuvre						

13-2: Mise à disposition d'ingénierie locale (en régie) en lien avec l'OPAH/PIG

Moyens d'action et Outils

En appui sur le dispositif OPAH-PIG et sur le futur guichet unique (action 6.1), il s'agit de **mobiliser l'ingénierie déployée pour renseigner et accompagner les particuliers qui ont un projet d'amélioration énergétique de leur logement.**

Ainsi les particuliers pourront être orientés vers les différents acteurs-conseils :

- RLV : Conseil, examen de faisabilité, accompagnement aux demandes de financements ANAH dans le cadre de travaux de réhabilitation de logements pour les ménages éligibles au PIG ou OPAH-RU / ou demandes d'autres aides communautaires (primo accession, auto-réhabilitation accompagnée par ex)
- ADIL 63 : information sur les économies d'énergie (espace info énergie), sur les dispositifs fiscaux, ou sur le financement de l'accession à la propriété
- Architecte-conseil : aide et informations techniques relatives à la réalisation des travaux

Modalités d'évaluation

- ◆ Nombre de ménages conseillés
- ◆ Nombre de projets réalisés à terme

En lien avec ...

- fiche action 5
- fiche action 6.1
- fiche action 12

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

ADEME, ADIL, CAUE, ABF, Région, CAPEB, FFB, Professionnels de l'immobilier, banques

Moyens Humains et Financiers

Investissement : /

Fonctionnement : Ingénierie OPAH-RU

Calendrier Prévisionnel



ORIENTATION 7

Mettre en œuvre et évaluer la politique habitat



Fiche Action 14

Pilotage et suivi du PLH

Contexte & Objectifs

La gouvernance du PLH et l'animation permanente des acteurs de terrain (communes, partenaires) constituent des conditions clés de réussite de la politique d'habitat. La bonne réussite du PLH est également conditionnée à son articulation avec les autres politiques sectorielles de l'agglomération et son intégration pleine et entière dans le projet de territoire. Le pilotage du PLH devra donc être le plus ouvert et transversal possible.

Par ailleurs, les outils de connaissance et d'observation sont indispensables pour conduire une action réellement adaptée aux besoins et enjeux du territoire. L'analyse annuelle permet ainsi d'ajuster la politique aux évolutions du marché de l'habitat.

L'objectif est multiple :

- Rendre lisible la politique de l'habitat
- Pérenniser et renforcer le partenariat
- Veiller à l'appropriation des communes
- Approfondir la connaissance

Actions prévues :

- Mettre en place un dispositif d'animation efficient
- Suivre et évaluer le PLH

14-1: Mettre en place un dispositif d'animation efficient

Moyens d'action et Outils

Les conditions clés de réussite du PLH tiennent à son appropriation et son accompagnement dans le temps. Pour ce faire, la collectivité actionnera 3 principaux leviers :

- **Accompagner les communes** : l'agglomération organiser une réunion par an avec chaque commune pour établir un bilan de la mise en œuvre du PLH (entre autre mise à jour des fiches communales sur les projets) et préparer la suite. De plus les communes peuvent solliciter les services de RLV pour apporter leur expertise sur la mise en œuvre des projets.
- **Poursuivre la collaboration partenariale avec les acteurs de l'habitat** : il s'agira tous les 2 ans de réunir l'ensemble des acteurs et partenaires ayant participé à l'élaboration du PLH pour partager l'avancée du programme, le diagnostic actualisé et les expériences engagées (Atelier Collaboratif)
- **Créer un Comité de Pilotage de suivi du PLH** : chaque année la collectivité réunira le COPIL (membres à définir) pour partager le bilan annuel et identifier les ajustements à envisager.
- **Organiser la communication** : informations sur le site internet, plaquette sur les actions et aides apportées par la collectivité (cf. Actions 6.1 et 9 : guichet unique et ingénierie d'accompagnement des projets)

Modalités d'évaluation

- ◆ nombre de réunions et CR
- ◆ supports de communication établis

En lien avec ...

- fiche action 6.1
- fiche action 9

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Communes et ensemble des partenaires associés à l'élaboration du PLH : institutionnels, professionnels de l'immobilier, bailleurs, associations, etc.

Moyens Humains et Financiers

Investissement : 60 000 € (10 000€ / an sur le volet communication : site internet, plaquettes, événements)

Fonctionnement : 0,5 ETP à mobiliser sur Action 14

Calendrier Prévisionnel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Accompagnement des communes						
Animation COPIL PLH						
Atelier collaboratif						
Communication						

14-2: Suivre et évaluer le PLH

Moyens d'action et Outils

Le code de la construction et de l'habitation règlemente l'évaluation du PLH par l'obligation de réaliser des bilans annuels et à mi-parcours. Afin de veiller à la bonne mise en œuvre des exigences réglementaires, 3 actions sont envisagées par RLV :

- **Organiser le suivi-évaluation du PLH** : L'ensemble des indicateurs définis dans les fiches-actions du PLH sera suivi et évalué afin de mesurer l'efficacité de la politique menée (bilans annuels et triennaux).
- **Intégrer l'évaluation dans une observation plus large** : La mutualisation des outils d'observation sera recherchée dans une optique partenariale, d'efficacité et de maîtrise des coûts financiers (appui sur l'observatoire de l'habitat du Grand Clermont notamment).
- **Améliorer la connaissance pour ajuster les actions** : Le diagnostic nous a permis d'identifier des thématiques à approfondir pour apprécier plus finement les besoins du territoire (notamment les besoins en logement des plus précaires, des personnes handicapées, le diagnostic foncier,...). Des analyses et études complémentaires pourront être menées sur ces sujets durant le PLH.

Modalités d'évaluation

- ◆ suivi des indicateurs des fiches-actions
- ◆ productions de l'Observatoire de l'habitat du Grand Clermont
- ◆ bilans annuels et triennaux

En lien avec ...

Toutes les fiches actions du PLH

Porteurs de l'Action

Riom Limagne et Volcans

Partenaires

Agence d'urbanisme Clermont Métropole, fournisseurs de données, Etat

Moyens Humains et Financiers

Investissement : /

Fonctionnement : 0,5 ETP à mobiliser sur Action 14

Calendrier Prévisionnel



Synthèse de la politique habitat de Riom Limagne et Volcans



Synthèse de la politique habitat



Connaître

ÉTATS DES LIEUX, DIAGNOSTICS...

- Diagnostic public jeune [1.1]
- Offre et besoins des plus précaires [3.1]
- Analyse des gisements fonciers [8.1]
- Besoins des familles gens du voyage [12.1]



Prioriser

FAISABILITÉ, ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE,
ASSOCIATION DE PARTENAIRES...

- Faisabilité d'une structure dédiée jeunes [1.1]
- Coordination des sorties du CPH [3.2]
- Faisabilité d'une résidence sociale ou CHRS [3.3]
- Intermédiation locative [3.3]
- Résidence d'architectes urbanistes multi sites [6.2]
- Opérations pilotes « formes urbaines durables » [9.1]
- Stratégie foncière [8.1]
- Faisabilité Plateforme rénovation énergétique [13.1]
- Règlement d'intervention de la collectivité en matière de locatif social, accession sociale, opérations de renouvellement urbain [10 / 11.1 / 6.4]

de Riom Limagne Volcans (2019/2025)



Agir

AIDE À LA RÉALISATION, OPÉRATIONS, RÉALISATIONS...

Création d'une structure dédiée habitat jeunes [1.1]

Adaptation des logements au vieillissement et handicap [2.1]

Soutien à des solutions habitat senior [2.2]

Mobilisation d'une offre d'urgence en diffus [3.3]

Programmation de logements ALT [3.3]

Mobilisation du parc privé pour les plus fragiles [3.4]

Mise en œuvre CIL et PPGID [4]

PIG et OPAH-RU multi sites [5.1 / 5.2]

Guichet unique de l'habitat [6.1]

Résidences d'architectes urbanistes multi sites [6.2]

Chantiers écoles auto-réhabilitation accompagnée [6.3]

Aides aux opérations privées de renouvellement urbain [6.4]

Maîtrises foncières [8.1 / 8.2]

Opérations pilotes « formes urbaines durables » [9.1]

Ingénierie de suivi de projets exemplaires [9.2]

Soutien financier au logement social [10]

Soutien financier PSLA et primo-accession [11.1 / 11.2]

Solutions d'habitat durable populations gens du voyage [12.1 / 12.2]

Ingénierie rénovation énergétique [13.2]



Suivre

OBSERVATIONS, ÉVALUATIONS, MONITORING...

Groupe de travail projet seniors [2.2]

Suivi offre et besoins des précaires [3.1]

Suivi logements vacants et indignes [5.2]

Suivi copropriétés dégradées [7]

Observation et suivi du foncier [8.3]

Cellule d'animation opérateurs sociaux [10]

Animation PLH [14.1]

Observation et suivi PLH [14.2]

