

PLH

CLERMONT

COMMUNAUTE

Diagnostic



Maîtrise d'ouvrage : CLERMONT COMMUNAUTÉ

Etude et rédaction : Agence d'urbanisme et de développement CLERMONT MÉTROPOLE

Juin 2012

Sommaire

PARTIE 1 : ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	8
La vision politique du projet d'agglomération	10
1 Les leviers du développement	10
2 Les valeurs et les pratiques	10
3 Les résultats attendus	10
4 Les orientations stratégiques en matière d'urbanisme et d'habitat	11
Le cadre de référence du PLH	12
1 Un nouveau cadre législatif	12
1.1 Un PLH plus opérationnel	12
1.2 Vers une ville et un habitat plus durables.....	13
1.3 Davantage de mixité et de cohésion sociale.....	13
1.4 Un contrôle renforcé du Préfet.....	13
2 La méthodologie d'élaboration	14
2.1 Contenu et procédure d'élaboration	14
2.2 Méthodologie.....	16
3 Articulation SCOT – PLH – PLU	18
3.1 Les principes de la compatibilité.....	18
3.2 La traduction du SCOT dans le PLH et le PLU	18
3.3 Le SCOT fixe les orientations générales d'organisation et d'équilibre de l'espace du territoire	18
3.4 Le PLH est un document de coordination et de programmation de la politique de l'habitat	18
3.5 Le PLU fixe les prescriptions réglementaires de constructibilité	19
4 CONTEXTE LOCAL ET NATIONAL DE L'HABITAT	19
4.1 Le deuxième programme local de l'habitat de Clermont Communauté	19
4.2 Le SCOT du Grand Clermont	19
Le bilan du premier PLH de Clermont Communauté	29
1 OBJECTIF 1 : Assurer une production suffisante de logements	29
1.1 Production de logements sociaux.....	29
1.2 Aide au foncier – Utilisation des pénalités SRU	30
2 OBJECTIF 2 : Améliorer le parc locatif social existant	30
2.1 ANRU : avancement global du programme : supérieur à 95% au 31/12/2011.....	30

3	OBJECTIF 3 : Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations.....	31
3.1	Adapter les réponses pour les plus défavorisés :.....	31
4	OBJECTIF 4 : Améliorer les conditions de logements dans le parc privé ancien	31
5	OBJECTIF 5 : Favoriser la diversification de l’habitat	32

PARTIE 2 : PORTRAIT DE TERRITOIRE **35**

Analyses thématiques **37**

1	Une dynamique démographique clermontoise toute relative.....	37
1.1	Une aire urbaine clermontoise relativement attractive	37
1.2	Une structure vieillissante de la population	40
1.3	Les ménages.....	42
1.4	Les projections démographiques	44
1.5	Des dynamiques démographiques variées sur l’agglomération	46
2	Les migrations résidentielles.....	50
2.1	Des mobilités résidentielles nombreuses	50
2.2	Clermont communauté une pompe aspirante et refoulante	51
2.3	...qui attire les étudiants.....	53
2.4	...mais qui ne garde pas les familles.....	54
3	Portrait économique.....	55
3.1	Une forte polarisation de l’emploi sur Clermont Communauté... ..	55
3.2	... et une moindre concentration des actifs	56
3.3	...qui engendre des flux d’actifs plus nombreux et toujours plus éloignés.....	58
3.4	Une ville-centre générant la majorité des échanges d’actifs.....	60
3.5	Un territoire communautaire créateur de richesses et re-distributeur local	61
3.6	Un bassin d’emploi qui voit sa désindustrialisation se poursuivre et sa tertiarisation s’accentuer	62
3.7	Une relative résistance aux impacts de la crise 2008-2009	62
3.8	Un chômage dont les évolutions reflètent la tendance nationale.....	64
3.9	Une mutation qualitative du bassin clermontois avec une croissance des Cadres des Fonctions Métropolitaines (CFM).....	64
4	Le portrait social	69
4.1	Niveau de vie des ménages.....	69
4.2	Une précarité majoritairement concentrée sur 4 communes de l’agglomération	71
5	Le parc de logements	76
5.1	Une offre de logements en progression mais marquée par une hausse de la vacance	76
5.2	Les statuts d’occupation spécialisent les territoires : locatif en centre urbain, propriétaires en couronne	77
5.3	Des profils de ménages très différents selon les territoires et les statuts d’occupation	79
5.4	Typologie de la structure du parc	80

6	La mobilité	83
6.1	Mobilité des personnes (Enquêtes Ménages Déplacements 1992 et 2003)	83
6.2	Les transports collectifs	85
6.3	Les déplacements en voiture particulière	91
6.4	Les modes doux	95
Les territoires cohérents		97
1	Les territoires cohérents : pourquoi ?	97
2	Le Cœur urbain	97
2.1	Le cœur urbain dense des mixités (Clermont-Ferrand)	98
2.2	Le cœur urbain à enjeu démographique (Chamalières, Royat)	99
2.3	LE CŒUR URBAIN EN CROISSANCE RESIDENTIELLE (AUBIERE, BEAUMONT)	99
3	La 1^{ère} couronne vieillissante	100
3.1	La 1 ^{ère} couronne vieillissante d'habitat mixte à vocation sociale (Aulnat, Cournon d'Auvergne, Lempdes)	100
3.2	LA 1 ^{ERE} COURONNE VIEILLISSANTE D'HABITAT INDIVIDUEL (BLANZAT, CEBAZAT, LE CENDRE, CEYRAT, DURTOL, ROMAGNAT)	101
4	La 2^{ème} couronne en croissance	101
4.1	La 2 ^{ème} couronne mixte à forte croissance (Gerzat, Pont-du-Château)	102
4.2	LA 2 ^{EME} COURONNE PAVILLONNAIRE EN CROISSANCE MODEREE (CHATEAUGAY, NOHANENT, ORCINES)	102
4.3	LA 2 ^{EME} COURONNE PAVILLONNAIRE EN FORTE CROISSANCE (PERIGNAT-LES-SARLIEVE LES SARLIEVE, SAINT-GENES-CHAMPANELLE)	103
PARTIE 3 : DIAGNOSTIC HABITAT		105
Le parc de logements : état actuel		107
1.	La structuration du parc de logements	107
1.1	Les mutations de l'offre	107
1.2	La dynamique de la construction neuve	108
2.	Caractéristiques de l'offre de logements	111
2.1	Les logements occupés (résidences principales)	111
2.2	Le profil des ménages occupants	116
2.3	Les logements vacants	118
2.4	Le parc inconfortable	120
Marché immobilier et trajectoires résidentielles des ménages		123
1.	L'accession à la propriété	123
1.1	Le marché de l'ancien	123
1.2	Le marché neuf	130

2. Le secteur locatif.....	138
2.1 Le marché locatif privé.....	138
2.2 Le secteur locatif public	147
3. L’accessibilité des marchés sur l’agglomération	161
Le diagnostic social de l’habitat	163
1. La demande sociale de logement	163
1.1 Les ménages privés de logement personnel.....	163
1.2 Les ménages logés sans protection durable	165
1.3 Des parcours résidentiels de plus en plus difficiles.....	168
2. La réponse à l’intégration de nouvelles populations	169
2.1 Le logement des seniors	169
2.2 Le logement des jeunes	183
2.3 La sédentarisation des gens du voyage.....	183
2.4 Les personnes à mobilité réduite.....	184
Les orientations engagées en faveur d’un Éco Habitat.....	185
1. Les orientations en matière de performance énergétique et environnementale	185
1.1 Le Plan Air Energie Climat Territorial de Clermont Communauté, document de référence des consommations énergétiques	185
1.2 La Réglementation Thermique 2012.....	187
1.3 Le bilan de la réhabilitation thermique du parc social.....	188
1.4 La réhabilitation du parc privé	189
2. Les démarches engagées en matière de qualité urbaine et de mixité de l’habitat.....	190
2.1 Des formes urbaines plus diversifiées et plus denses.....	191
2.2 Une composition de l’espace urbain qualitative (qualité urbaine des espaces publics et usage)	193
2.3 La recherche de la qualité des logements (innovation architecturale et éco-construction)	193
2.4 La qualité environnementale en amont des projets.....	193
3. Les stratégies communales en matière d’urbanisme et d’habitat entre 2006 et 2011	194
3.1 Les politiques d’urbanisme entre 2006 et 2011 au regard des grilles d’information communales.....	194
3.2 La prise en compte du PLH entre 2006 et 2011 au regard des grilles d’information communales	197
3.3 Les démarches engagées par Clermont Communauté depuis 2006.....	198
3.4 L’obligation juridique de faire évoluer les PLU	208
4. Le PLU, outil d’une urbanisation optimisée de secteurs stratégiques.....	216
4.1 La réalisation d’un diagnostic foncier pour l’identification de secteurs stratégiques	316
4.2 La réalisation d’orientation d’aménagement et de programmation, une bonne occasion d’afficher une politique d’urbanisme et d’habitat dans les secteurs stratégiques	217
4.3 La maîtrise foncière des secteurs stratégiques.....	217
4.4 Des outils d’urbanisme opérationnel pour les secteurs stratégiques.....	218

La mixité des fonctions urbaines	220
1. L'offre d'emplois	220
2. L'offre de déplacements	221
3. L'offre en équipements et services	222
3.1 Un motif de choix d'implantation pour les familles	222
3.2 Un enjeu pour assurer l'équité de services pour la population	223
PARTIE 4 : SYNTHÈSE.....	226
1. Enjeux issus du portrait de territoire.....	228
1.1 DEMOGRAPHIE	228
1.2 ECONOMIE	229
1.3 EQUIPEMENTS ET SERVICES	230
1.4 MOBILITE	230
2. ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC HABITAT	231
2.1 LE PARC DE LOGEMENTS	231
2.2 Marchés immobiliers et trajectoires résidentielles	232
2.3 DIAGNOSTIC SOCIAL.....	234
2.4 ECO HABITAT ET IMPLICATION PUBLIQUE.....	235
PARTIE 5 : ANNEXES	236
ANNEXE 1 Dictionnaire des indicateurs du portrait du territoire.....	238
ANNEXE 2 : PADD DES COMMUNES.....	241
ANNEXE 3 EQUIPEMENTS ET SERVICES DES COMMUNES (CLASSIFICATION INSEE)	249

PLH DE CLERMONT COMMUNAUTÉ

DIAGNOSTIC

PARTIE 1 : ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



La vision politique du projet d'agglomération

L'agglomération clermontoise se positionne comme une Eco métropole à dimension humaine mais dotée de toutes les fonctions métropolitaines. Clermont Communauté souhaite bâtir un avenir résolument tourné vers le développement durable, s'inscrivant dans le renforcement de trois valeurs ancrées sur le territoire et indissociables les unes des autres : la solidarité, l'excellence écologique et le service public.

Le projet d'agglomération de Clermont Communauté est le dessein répondant aux besoins et aux attentes des 280 000 habitants de son territoire et des 600 000 habitants de la plaque urbaine qui va de Vichy à Issoire en passant par Clermont Ferrand, Riom et Thiers.-Ambert.

Sa responsabilité est de faire une interface entre le tissu urbain et le monde rural et de travailler en réseau avec les villes pour donner de la vie à la région Auvergne et au centre de la France. Cette cohérence territoriale permet de nouer des partenariats équilibrés avec les autres ensembles régionaux, en particulier avec Rhône-Alpes.

1 Les leviers du développement

Le premier d'entre eux se trouve dans la démographie et le SCOT l'a bien montré en misant non seulement sur la nécessité de garder les habitants mais surtout d'en attirer de nouveaux.

Pour séduire ces populations le triptyque qualitatif et quantitatif s'organise autour de l'habitat, des fonctions métropolitaines (filière d'excellence, enseignement supérieur, université, culture, sport) et des déplacements. L'arrivée du TGV sera un formidable atout de développement pour l'ensemble du territoire dans la mesure où l'agglomération anticipe cette nouvelle accessibilité à Paris et Lyon par la réalisation de projets métropolitains, vecteurs de rayonnement.

2 Les valeurs et les pratiques

La mise en réseau des acteurs, la culture du développement durable et l'attitude éco-responsable sont à la base de la démarche collective. A l'intérieur de Clermont Communauté, la solidarité sociale et financière permet de mener à bien des projets communautaires et métropolitains au bénéfice de tous. C'est au nom de l'intérêt général et de la cohérence territoriale que les communes confient à Clermont Communauté des compétences qu'isolément elles exerceraient difficilement.

Cette solidarité là entraîne la solidarité sociale, fondamentale pour l'équilibre du territoire, et au-delà de l'intérêt strictement communal, elle permet une véritable ambition pour l'ensemble de l'espace urbain.

Enfin, la Communauté marque clairement son engagement à exercer ses fonctions dans le cadre du service public et à soutenir ceux qui ne relèvent pas de ses compétences.

3 Les résultats attendus

Ils sont tous importants et surtout liés les uns aux autres : le renforcement de la ville des proximités (services publics, mixité fonctionnelle et densification, équipements communautaires), l'essor des démarches collectives et éco-responsables (PLU communautaire, plan climat, éco quartiers), l'ancrage autour de l'économie de la connaissance, l'amélioration de l'accessibilité externe et intérieure, le regain de notoriété, l'accueil de nouveaux habitants.

4 Les orientations stratégiques en matière d'urbanisme et d'habitat

Le programme local de l'habitat de l'agglomération doit permettre d'offrir un parcours résidentiel adapté et pertinent pour tous. Il doit prioritairement assurer un logement décent à toutes les populations les plus défavorisées qui sont aussi les plus touchées par la crise économique. Il doit organiser la mixité sociale, générationnelle et territoriale pour éviter toutes les ségrégations et toutes les ghettoisations.

Il s'inscrit dans une logique de développement durable ce qui implique :

- Une mixité fonctionnelle du territoire avec la diffusion des activités tertiaires, voire industrielles non polluantes au sein même des zones d'habitat les plus denses et si possible intimement mêlées. Cette option entraîne pour la politique communautaire en matière économique de dépasser le simple aménagement des zones d'activités.
- Une densification de l'agglomération qui favorise la qualité de vie : services à la personne plus proches, déplacements plus courts et modes de transport plus variés.

L'agglomération entend réaliser ainsi une ville durable intégrant habitat, déplacements, services et activités au sein d'une ville pour tous et un PLU communautaire pourrait en être le cadre de référence.

La qualité d'un tel projet impose la mise en marche de synergies autour des logiques d'éco quartiers, d'éco-cités, de biodiversité, ainsi que la recherche d'une qualité architecturale et urbaine ambitieuse et novatrice. Cette logique s'inscrit ainsi dans une démarche d'innovation scientifique et technique, source d'un développement novateur.

L'objectif de ville durable intègre de façon forte la réponse aux exigences sociales. Au-delà des quartiers désignés comme « quartiers en difficulté », c'est un objectif politique majeur que se donne l'agglomération : offrir à chacun un habitat décent et adapté dans un vaste projet d'une ville pour tous.

Le cadre de référence du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat. Il fixe pour une durée de 6 ans les enjeux, les objectifs et les actions permettant de répondre aux besoins en logement de toutes les catégories de population et de favoriser la mixité sociale en articulation avec l'ensemble des autres politiques territoriales.

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983 et renforcé par la loi Liberté et Responsabilités locales, le PLH est rendu obligatoire par la loi Engagement National pour le logement en 2006.

Son élaboration est encadrée par le code de la construction et de l'habitation qui précise la nature, les principes généraux et le mode d'adoption du PLH. Il est encadré par les textes et les articles suivants :

- CCH L302-1 à L302-4-1 : programme local de l'habitat
- CCH L302-5 à L302-9-2 : dispositions particulières à certaines agglomérations
- CCH R302-1 à R302-1-4 : contenu du programme local de l'habitat
- CCH R302-2 à R302-13-1 : établissement du PLH par un EPCI

Il doit être compatible avec le SCOT et en cohérence avec le PDU. Les PLU doivent être compatibles avec le PLH.

1 Un nouveau cadre législatif

Depuis le précédent PLH, de nouvelles dispositions législatives ont modifié le contenu et la portée des PLH, ainsi que les obligations des collectivités.

Aujourd'hui, le PLH ne constitue plus un simple document d'étude. Il joue un rôle central dans la répartition des aides à la pierre et la mise en œuvre des politiques de l'habitat à l'échelon local. Le PLH est devenu **l'outil stratégique et opérationnel de la politique de l'habitat de l'EPCI** :

- La loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 : enjeux et objectifs précis déclinés dans un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques, délégation des aides à la pierre aux EPCI compétents.
- Le Plan de cohésion sociale 2005-2009 et la loi de programmation du 18 janvier 2005 : objectifs d'augmentation de la réalisation de logements sociaux.

- La loi d'engagement national pour le logement (loi ENL) du 13 juillet 2006 : renforcement du diagnostic, organisation de la solidarité en matière d'habitat, mise en œuvre du dispositif des suppléments de loyers, accord collectif intercommunal en matière d'attribution des logements locatifs sociaux.
- La loi pour le droit au logement opposable (loi DALO) du 5 mars 2007 : droit au logement et à l'hébergement opposable, extension de l'application de l'article de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains), principe de continuité dans l'hébergement.
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MLE) du 25 mars 2009 : renforcement de la portée opérationnelle du PLH, de la relation PLH/PLU, prise en compte des politiques urbaines et des évolutions sociétales, économiques et démographiques, définition d'un programme d'actions détaillé à l'échelle de la commune, intégration du plan hébergement dans le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), extension du PASS foncier dans le collectif.
- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 : prise en compte des enjeux d'adaptation aux changements climatiques et de réduction des émissions de gaz à effets de serre.
- La loi de Réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010 : généralisation des PLU communautaires.
- La loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE – Grenelle II) du 12 juillet 2010 : renforcement d'un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs et anciens, développement des énergies renouvelables, développement de transports alternatifs à la voiture.

1.1 Un PLH plus opérationnel

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLE) précise le contenu des PLH et insiste sur l'articulation PLH / PLU afin de renforcer l'efficacité des PLH.

Ainsi, le PLH nouvelle version doit comprendre un programme détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique en indiquant :

- Le nombre et les types de logements à réaliser ;

- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et les principes fixés ;
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- Les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le code de l'urbanisme (servitude de mixité, majoration de COS...).

De plus, la loi MLE indique que les équipements publics, ainsi que la lutte contre l'étalement urbain, doivent être pris en compte dans les objectifs et les principes du PLH.

1.2 Vers une ville et un habitat plus durables

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle 1 ne modifie pas directement le PLH mais donne de nouvelles possibilités d'actions via les SCoT ou PLU qui peuvent être prises en compte dans les PLH :

- Possibilité de prescrire dans certaines zones des **seuils minimaux de densité** ou de performances énergétiques supérieurs à la réglementation / Si le seuil minimum de densité n'est pas respecté, il donnera lieu à des pénalités ou taxations fondées sur la valeur du terrain et l'écart de densité avec le seuil minimum.
- Possibilité de dépasser dans les zones U et AU, dans la limite de 30%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS pour les **constructions remplissant les critères de performances énergétiques** ou comportant des équipements de production d'énergie.

Les mesures nationales de lutte contre le changement climatique portent en priorité sur la baisse de la consommation d'énergie des bâtiments et la réduction des émissions de gaz à effet de serre des secteurs des transports et de l'énergie.

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments constitue une préoccupation fondamentale de la loi Grenelle II, avec pour objectifs (en référence aux articles 4 et 5 de la loi Grenelle I), la construction de bâtiment basse consommation (BBC – 50 Kw/h/m²) dès 2011 et **la réduction de la consommation d'énergie du parc ancien de 38% d'ici à 2020**. A partir de novembre 2011, pour les logements en zone ANRU et les bâtiments tertiaires (bureaux, éducation et hôtellerie dans un premier temps), et à partir du 1er janvier 2013 pour tous les bâtiments résidentiels, la Réglementation Thermique 2012 s'applique pour les constructions nouvelles.

Plus généralement, les politiques publiques vont devoir répondre à l'enjeu d'adaptation de la ville aux changements climatiques.

1.3 Davantage de mixité et de cohésion sociale

La loi portant sur le droit au logement opposable (DALO) institue, aussi, de nouvelles obligations pour les collectivités dont :

L'extension de l'application de l'article 55 de la SRU aux communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à **3 500 habitants** dans les autres régions que l'Île-de-France : ainsi, dans l'agglomération clermontoise, la commune de Pont-du-Château est concernée par cette disposition. A moyen terme, pourraient être concernées les communes de Chateaugay, Saint-Genès-Champagnelle et Pérignat-les-sarliève.

Le droit à l'hébergement opposable : au regard des nouvelles obligations légales modifiées par la loi MLE de mars 2009, Clermont Communauté dispose déjà du nombre global de places requis. Mais les questions de répartition territoriale de cette offre et de son adaptation restent d'actualité.

Le non respect de ces obligations entraîne une sanction financière pour les communes.

1.4 Un contrôle renforcé du Préfet

La loi donne un poids renforcé aux recommandations et aux demandes de modifications du préfet. Les demandes de modification émanant du préfet doivent être intégrées au PLH pour qu'il devienne exécutoire. Le préfet peut refuser de signer ou dénoncer la convention de délégation des aides à la pierre lorsque le PLH n'intègre pas suffisamment les recommandations de l'Etat ou que le bilan triennal est jugé insuffisant.

De la même façon, un poids renforcé est attribué à l'avis du Comité régional de l'habitat (CRH) qui doit être pris en compte et intégré au PLH pour qu'il devienne exécutoire.

Le « contrôle » exercé sur le contenu du PLH au moment de son élaboration est maintenu au-delà, puisque l'EPCI doit communiquer pour avis, au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat, un bilan de la réalisation du PLH trois ans

après son adoption, ainsi qu'à l'issue des 6 ans du PLH (Code de la construction et de l'habitation - article L.302-3).

C'est d'ailleurs à l'occasion du bilan à mi-parcours que la convention de délégation des aides à la pierre peut être dénoncée, si les résultats du bilan triennal du programme d'exécution du PLH sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention (CCH : article L.301-5)

Par ailleurs, l'établissement public de coopération intercommunale continue de délibérer au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

2 La méthodologie d'élaboration

2.1 Contenu et procédure d'élaboration

2.1.1 Contenu

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 à R.302-1-4 du code de la construction de l'habitation, le dossier PLH comprend un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions.

▶ Le diagnostic :

- Analyse la situation de l'offre et la demande de logements privés, sociaux et d'hébergements, ainsi que les évolutions en cours, notamment au regard des enjeux de mobilités. Il estime, aux plans quantitatif et qualitatif, les besoins prévisibles, particulièrement pour les besoins propres de certaines catégories de populations (personnes défavorisées, étudiants, seniors, personnes à mobilité réduite...).
- Évalue les politiques publiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire et notamment le PLH précédent, s'il en existe un.
- Expose les conséquences en matière d'habitat des prévisions et objectifs d'aménagement urbain ressortant des documents d'urbanisme.

▶ Le document d'orientations :

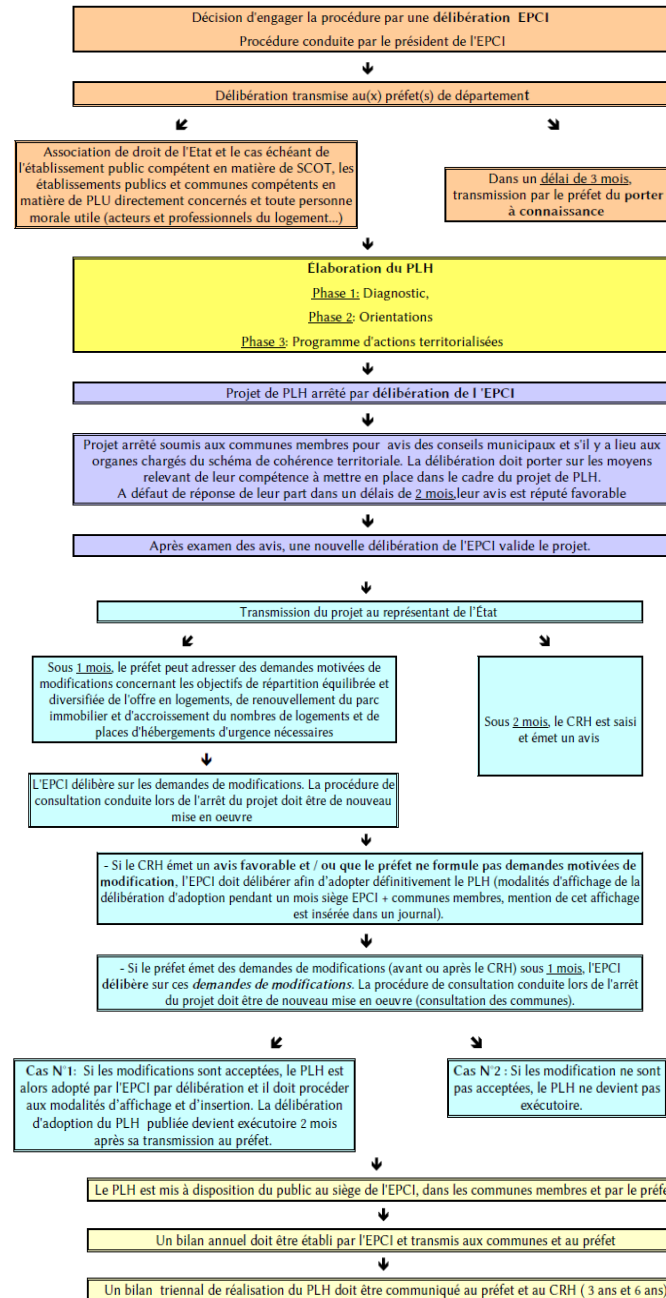
- Crée une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale.
- Met en œuvre une politique de requalification du parc de logements et, le cas échéant de renouvellement urbain, et en indique la localisation géographique.
- Permet une offre de logements adaptée aux populations à besoins spécifiques.
- Guide une politique d'attribution de logements sociaux, qui peut comprendre une gestion concertée de la demande.

▶ Le programme d'actions :

- Indique et localise par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, les objectifs quantifiés (en nombre et en type) de l'offre nouvelle de logements et d'hébergement et précise la part des logements locatifs sociaux.
- Définit les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par l'EPCI concernés pour atteindre les objectifs fixés, notamment au plan foncier, et évalue leurs incidences sur les documents d'urbanisme.
- Définit l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.
- Liste et localise les actions d'amélioration, de réhabilitation et, le cas échéant, de renouvellement urbain dont il précise les modalités de mises en œuvre, notamment en ce qui concerne la reconstitution de l'offre.
- Évalue les moyens financiers nécessaires et précise les maîtrises d'ouvrage.
- Expose les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat, ainsi que les modalités de mise en œuvre d'un dispositif d'observation.

2.1.2 Procédure d'élaboration

Voir le schéma ci-contre (source DDT 63).



2.2 Méthodologie

2.2.1 Pilotage stratégique

Au sein de Clermont Communauté le pilotage est assuré par :

- **Un comité de suivi.** Composé d'une dizaine d'élus de la commission habitat de Clermont Communauté, il assure le suivi du PLH dans toutes ses étapes.
- **Un comité de pilotage.** Composé du comité de suivi, des services de Clermont Communauté, des représentants de l'Etat ainsi que des partenaires associés. Il supervise l'élaboration du PLH.

Les partenaires associés sont composés du syndicat mixte du Grand Clermont, du Conseil général Puy-de-Dôme, du Conseil régional d'Auvergne, des bailleurs sociaux, de l'EPF Smaf, de la CNL, de la CLCV, de la chambre des propriétaires, du SMTC, de la CAF, de Action logement, et d'un représentant des promoteurs.

- **Un comité d'experts.** Composé d'acteurs de l'habitat et des services de Clermont Communauté, il organise la réflexion.
- **Des référents communaux.** Binômes « élu – technicien » des 21 communes de l'agglomération. Ils sont chargés de faciliter la déclinaison du PLH à l'échelle communale.

2.2.2 Les grandes étapes de concertation du diagnostic

Par délibération communautaire du 20 juin 2011, Clermont-Communauté a décidé d'engager une procédure d'élaboration d'un deuxième programme local de l'habitat.

L'élaboration du PLH s'inscrit dans un calendrier prévisionnel contraint visant une approbation mi 2013. La réalisation du document devrait alors se dérouler de septembre 2011 à fin 2012.

Clermont-Communauté a fait le choix de confier la phase diagnostic à l'Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, et les phases orientations, programme d'actions à un bureau d'études privé.



Désignation	Organisation-Réunion	Documents transmis
Partie IV - Portrait de territoire et territoires cohérents	⇒ 3 réunions de Comité d'Expert couplées aux binômes communaux (16/12/2011 - 23/01/2012 - 9/02/2012) ⇒ 1 réunion Commission habitat Clermont Communauté/Comité de suivi (12/03/2012)	- diaporama support des réunions - documents analytiques de travail des thèmes successivement abordés - Documents de précisions de la méthode des territoires cohérents (dictionnaire, méthodologie, etc.) - Document consolidé « <i>Portrait de territoire et territoire cohérent -mars 2012 – 78 p.</i> »
Partie V - Diagnostic habitat §1 – Le parc de logements	⇒ 1 réunion de Comité d'Expert (21/02/2012)	- diaporama support de réunion - document analytique de travail « <i>Le parc de logement</i> »
Partie V - Diagnostic habitat §2 – Le marché immobilier et les trajectoires résidentielles	⇒ 1 réunion de Comité d'Expert (28/02/2012)	- diaporama support de réunion - document analytique de travail « <i>Marché immobilier et trajectoires résidentielles des ménages</i> »

Désignation	Organisation-Réunion	Documents transmis
Partie V - Diagnostic habitat §3 Diagnostic social de l'habitat	⇒ 2 ateliers de travail (14/10/11 et 24/11/11) ⇒ 3 comités restreints (9/01; 23/01 et 15/02 2012) ⇒ 1 rencontre débat (06/03/2012)	- Rapport : <i>état des lieux de la demande sociale de logement 2011</i> - Publication de la synthèse sur la <i>demande sociale de logement 2011</i>
Partie V - Diagnostic habitat §4 Les orientations engagées en faveur d'un éco habitat et §3.2 logement sénior	⇒ 1 réunion de Comité d'Expert (08/03/2012) ⇒ 1 réunion de Comité d'Expert couplée aux binômes communaux (29/03/2012) sur les stratégies communales en urbanisme et aménagement	- diaporama support de réunion - document analytique de travail « <i>logement sénior</i> » et « <i>orientations performances énergétique et environnementale</i> » - document analytique de travail « <i>stratégie communale en matière d'urbanisme et d'habitat entre 2006 et 2011 - 25p</i> »
Partie VI - Synthèse du diagnostic et 1ers enjeux	⇒ 1 réunion du Comité d'Expert (18/04/2012) ⇒ 1 réunion Commission habitat de Clermont Communauté / Comité de suivi (20/04/2012) ⇒ 2 réunions du Comité de Pilotage (03/05 et 29/06 2012)	- diaporama support de réunion - document analytique de travail « <i>Synthèse du diagnostic-avril 2012 – 67p</i> » - présentation bilan du PLH 2006-2012 - diaporama de présentation « <i>portrait de territoire</i> »

3 Articulation SCOT – PLH – PLU

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1-15 du code de l'urbanisme, le PLH devra être compatible avec les orientations du SCOT, notamment en matière de production de logement et d'équilibre social de l'habitat.

Clermont Communauté est membre du syndicat du Grand Clermont, maître d'ouvrage du SCOT du Grand Clermont.

Le SCOT a été approuvé le 29 novembre 2011.

3.1 Les principes de la compatibilité

Les documents sectoriels (PLU, cartes communales, PLH, PDU...) ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du Schéma de Cohérence Territoriale (Diagnostic + PADD + DOG).

Les documents sectoriels ne doivent pas être en contradiction avec les orientations écrites ou représentées graphiquement, dans le DOG.

De son côté, le SCOT doit respecter le principe de subsidiarité et ne pas empiéter sur les compétences des documents qui doivent être compatibles.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), comme le Programme Local de l'Habitat (PLH), ne sont pas directement prescriptifs et normatifs. Seul le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est opposable au tiers, c'est-à-dire qu'il régit les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement.

3.2 La traduction du SCOT dans le PLH et le PLU

La déclinaison, la traduction dans les documents d'urbanisme locaux constitue une activité de mise en œuvre incontournable du SCOT approuvé. Le SCOT impulsera d'autant mieux une cohérence territoriale que des documents, tels que le PLU et le PLH, en reprendront les préconisations pour les décliner et les territorialiser plus finement sur le territoire.

3.3 Le SCOT fixe les orientations générales d'organisation et d'équilibre de l'espace du territoire

Le document d'orientation précise les objectifs et principes fixés par le PADD et définit des orientations prescriptives. En matière d'habitat, il fixe plus particulièrement les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat et de mixité sociale. Il définit les zones d'urbanisation privilégiées, les surfaces nécessaires à la satisfaction des besoins en logements identifiés et quantifiés, ainsi que les niveaux de densité.

Néanmoins, ces orientations ne peuvent s'appliquer que par l'intermédiaire des outils de planification qui lui sont inférieurs dans la hiérarchie des normes, notamment le PLU et le PLH.

Il donne des orientations qui doivent guider ces documents sectoriels et non les résultats et les solutions qui en découlent.

3.4 Le PLH est un document de coordination et de programmation de la politique de l'habitat

Etabli pour 6 ans, il détaille les objectifs, actions et moyens à mettre en œuvre pour répondre de manière équilibrée et diversifiée aux besoins en logements et en hébergement, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et améliorer l'accessibilité du cadre bâti ... Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

Le PLH permet de préciser les grandes orientations du SCOT, avec lesquelles il se doit d'être compatible. Il fixe les rythmes de production, détermine les publics à cibler et les typologies de produits à réaliser. Il est incitatif au travers des aides qu'il peut accorder. En matière de logements sociaux, qu'il y ait ou non délégation des aides à la pierre, les financements accordés doivent correspondre aux objectifs du PLH. En termes de production de logements sociaux le PLH permet donc, entre les autorisations de financement (accordées par l'Etat ou par l'EPCI) et les subventions accordées, d'avoir un réel impact sur les volumes, la localisation et les typologies.

En revanche, les orientations sur la production globale de logements (plus particulièrement, sur les logements libres) nécessitent de descendre à l'échelle du PLU, qui seul peut s'opposer aux autorisations d'occupation du sol. Il est donc nécessaire que ces orientations soient partagées à l'échelle communale, afin que les communes les retranscrivent dans leur document d'urbanisme.

3.5 Le PLU fixe les prescriptions réglementaires de constructibilité

Il doit d'être compatible avec le SCOT et avec le PLH. Les communes disposent d'un délai de 3 ans pour mettre en compatibilité leur document d'urbanisme avec le SCOT et d'un délai d'1 an avec le PLH. Les grands principes énoncés dans les documents de planification supérieurs se traduisent concrètement à l'échelle du PLU par :

- des ouvertures à l'urbanisation définissant un rythme de production de logement, en lien avec des secteurs d'urbanisation privilégiés ;
- des règles permettant de définir des formes urbaines, des densités ;
- des servitudes, voire des emplacements réservés, permettant d'imposer la réalisation de logements sociaux... ;
- les orientations particulières d'aménagement dans les zones d'urbanisation future ;
- Le PLU est donc bien le maillon final de la planification en termes d'habitat et de foncier.

4 CONTEXTE LOCAL ET NATIONAL DE L'HABITAT

4.1 Le deuxième programme local de l'habitat de Clermont Communauté

Le premier PLH de Clermont Communauté a été approuvé en Comité Régional de l'Habitat en janvier 2007 pour la période 2006-2012 :

- ▶ Afin d'assurer une diversité de l'habitat et une répartition équilibrée à l'échelle du territoire, le PLH s'articulait autour de 5 grandes orientations :
- ▶ Assurer une production de logements publics et privés suffisante pour accueillir de nouvelles familles et améliorer les conditions d'habitat
- ▶ Améliorer la gestion du parc locatif social existant
- ▶ Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations
- ▶ Améliorer les conditions de logement dans le parc privé ancien

- ▶ Favoriser la diversification des types et modes d'habitat, la qualité architecturale et environnementale, le cadre de vie et la maîtrise des énergies

Par délibération du conseil de la Communauté en date du 20 juillet 2011, Clermont Communauté a décidé de lancer la procédure de son deuxième PLH pour la période 2013-2018.

Ce PLH « nouvelle génération » aura un rôle majeur dans l'accompagnement du développement de l'agglomération clermontoise. La politique de l'habitat constitue l'un des 3 piliers du projet d'agglomération.

4.2 Le SCOT du Grand Clermont

4.2.1 Une vision politique exposée dans le SCOT du Grand Clermont

▶ Relever le défi démographique

L'Insee montre, dans ses projections démographiques aux horizons 2030 et 2040, que la population du Grand Clermont devrait continuer à progresser. Cependant, avec le vieillissement de la population, le solde naturel contribuera moins qu'au cours des 30 dernières années à la croissance démographique et ce sont les migrations entre régions qui deviendraient le principal moteur de cette croissance. Ainsi, l'amélioration de l'attractivité du Grand Clermont pourrait provenir de la croissance démographique des régions voisines et, plus particulièrement, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées.

Dans ce contexte, la question de l'attractivité du Grand Clermont, en tant que poumon démographique auvergnat, est fondamentale pour le dynamisme régional. Cependant, l'évolution de la population du Grand Clermont, même en progression, reste nettement inférieure à celle constatée dans les aires urbaines comparables comme Montpellier ou Rennes. Cela tient à la faiblesse du bilan naturel et au solde migratoire déficitaire de la tranche d'âge des 25-35 ans.

En conséquence, le SCOT identifie la démographique comme le défi n°1 à relever et se fixe l'objectif d'augmenter la population du Grand Clermont de 50 000 habitants entre 2011 et 2030.

► Changer l'image du territoire

Il y a urgence à sortir de la posture « vivons heureux, vivons cachés » et à changer l'image dépréciée, véhiculée à l'extérieur. Dans un contexte de concurrence entre métropoles, le Grand Clermont doit améliorer son attractivité en direction de nouvelles populations et de nouvelles entreprises. Pour cela, le SCOT affiche l'ambition que le Grand Clermont devienne une métropole rayonnante connectée au réseau européen et locomotive pour l'Auvergne.

Les ingrédients de la réussite sont souvent les mêmes : innovation dans tous les domaines, fonctions métropolitaines fortes, connexion au reste du monde et captation des flux, économie de la connaissance à travers la présence de clusters ou de pôles de compétitivité, matière grise et recherche, emplois stratégiques et fonctions de commandement, efficacité de l'administration publique, haut niveau de l'enseignement, politique culturelle ambitieuse, qualité du système de soins, offre d'habitat diversifiée, cadre de vie harmonieux, qualité de l'environnement, image et identité valorisées...

Plusieurs grands projets sont de nature à améliorer sa lisibilité à l'échelle nationale et améliorer son image : accueil du projet LGV POCL (Paris, Orléans, Clermont-Ferrand, Lyon), réunification des deux universités, construction de grands équipements, tels que la scène nationale ou une grande bibliothèque ...

► Rompre avec un développement peu vertueux

Le bilan de l'urbanisation, entre 1995 et 2005, montre que le développement du Grand Clermont a été peu durable puisque 1 100 ha ont été consommés au bénéfice de l'habitat.

Par ailleurs, ce développement résidentiel s'est traduit par une efficacité foncière faible, c'est-à-dire une consommation importante d'espaces par nouveau logement construit. Entre 1995 et 2005, l'efficacité foncière moyenne est de 164 m² par logement dans le cœur métropolitain, de 670 m² par bâtiment dans les pôles commerciaux et de 975 m² par logement dans les espaces périurbains.

En termes de logements construits, la production des 23 400 logements s'est répartie de la manière suivante : 60 % dans le cœur métropolitain, 10 % dans les pôles de vie et 30 % dans les territoires périurbains.

Face à ce constat, une meilleure maîtrise de l'étalement urbain a constitué le fil conducteur de l'ensemble des réflexions du SCOT.

► Proposer une organisation en archipel

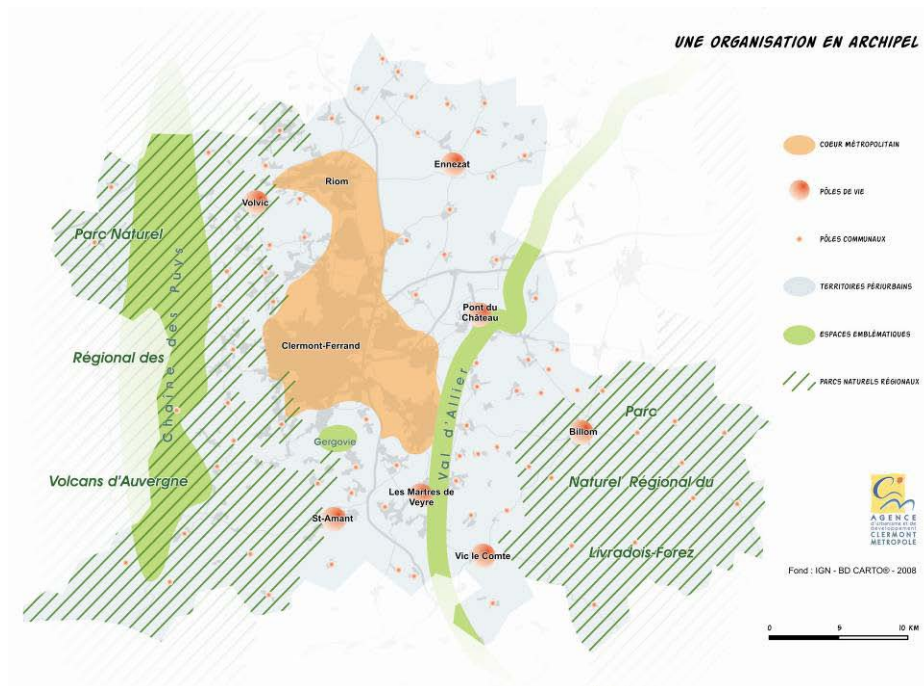
L'ambition d'augmenter la population de 50 000 habitants, notamment par l'accueil de nouvelles populations, s'anticipe en tout point. L'attractivité dépendra, demain plus qu'aujourd'hui, de la capacité qu'auront les territoires métropolitains à offrir un cadre de vie agréable à leurs résidents.

Afin de maîtriser son développement urbain et de définir les modalités d'accueil de ces nouveaux habitants, le SCOT propose une organisation en archipel du Grand Clermont qui constitue le cadre de référence pour toutes les politiques d'habitat, de développement économique, de déplacement, d'équipements, de services, d'environnement et de paysage ...

Cette organisation en archipel se décompose en 3 types de polarités :

- Le cœur métropolitain qui est le moteur du Grand Clermont et le vecteur principal de son rayonnement. Son potentiel d'évolution est fort en termes de densité et de diversité du tissu bâti, d'offre en transports collectifs urbains et d'accueil d'équipements et d'activités économiques d'envergure. Pour Clermont Communauté, les communes d'Aubière, Aulnat, Beaumont, Cébazat, Ceyrat, Chamalières, Clermont-Ferrand, Cournon d'Auvergne, Durtol, Gerzat, Le Cendre, Lempdes, Romagnat et Royat appartiennent au cœur métropolitain.
- Les pôles de vie qui sont les points d'appui pour une périurbanisation maîtrisée et des territoires relais pour des fonctions urbaines de proximité (services, commerces et transports collectifs répondant aux besoins quotidiens). Ils correspondent aujourd'hui à 7 pôles qui fonctionnent en réseau et sont connectés directement avec le cœur métropolitain. Avec le cœur métropolitain, les pôles de vie ont un rôle moteur à jouer dans l'accueil de nouvelles populations. Clermont Communauté comprend un pôle de vie : Pont-du-Château.

- ▶ **Les territoires périurbains** qui constituent des territoires à fort intérêt écologique, paysager et à grande valeur économique (agriculture, forêt, agri-ruralité, tourisme et économie résidentielle) et permettent à l'urbain et au rural de s'enrichir mutuellement de ses spécificités propres. Ces territoires sont également composés de pôles communaux présentant de forts enjeux en termes de cadre de vie au quotidien. Ces territoires doivent faire l'objet d'un développement respectueux de l'environnement et des paysages. 6 communes de Clermont Communauté appartiennent aux territoires périurbains : Blanzat, Châteaugay, Nohanent, Orcines, Pérignat-les-Sarliève et Saint-Genès-Champagnelle.



4.2.2 Les orientations du SCOT en matière d'habitat

Produire au moins 45.000 logements et les répartir selon l'organisation en archipel

Pour relever le défi démographique, le SCOT du Grand Clermont se fixe pour objectif une augmentation de sa population d'au moins 50 000 nouveaux habitants d'ici 2030, notamment par un renforcement de son attractivité à l'échelle nationale.

Afin de répondre aux besoins quantitatifs (accueil de ces nouveaux habitants, mutations sociodémographiques et renouvellement du parc), le SCOT fixe pour la période 2011-2030 un objectif de construction d'au moins 45 000 logements répartis selon l'organisation en archipel :

- ▶ 70 % dans le cœur métropolitain ;
- ▶ 15% dans les pôles de vie ;
- ▶ 15 % dans les territoires périurbains.

Pour Clermont Communauté, le nombre de logements autorisés est de 32 430 logements dont 1 200 logements au maximum pour les territoires périurbains.

La mise en œuvre de ces pourcentages s'inscrit dans la perspective d'un rééquilibrage progressif du territoire en faveur de son organisation en archipel. En fonction de ces pourcentages, le SCOT répartit les 45 000 logements et définit le nombre de nouveaux logements à produire par EPCI pour cette période.

Pour Clermont Communauté, 400 logements pourront être réalisés en renouvellement urbain ou sur des « dents creuses ».

Afin d'encourager la réalisation de logements sociaux, les objectifs chiffrés dans le SCOT ne concernent pas la production de logements sociaux.

En outre, afin de favoriser la densification du tissu urbain, dans les territoires périurbains, il peut être réalisé un nombre de logements supplémentaires en renouvellement urbain ou sur des « dents creuses ». Ainsi, 2 250 logements (5% de 45 000) sont répartis par EPCI.

Encourager un développement résidentiel moins consommateur d'espaces

Le SCOT fait le choix de privilégier le renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire, de favoriser l'urbanisation nouvelle au plus près des centres, dans la continuité de l'habitat existant, et de maîtriser les phénomènes d'étalement urbain en recherchant des formes urbaines moins consommatrices de foncier.

Pour Clermont Communauté, la surface maximale autorisée est de 575 ha

Dans ce but, les PLU conditionneront l'ouverture à l'urbanisation à une étude de justification de l'extension urbaine qui doit démontrer le manque de faisabilité de nouveaux logements au sein du tissu urbain (manque de disponibilité foncière ou de friches urbaines, rétention foncière, incompatibilité de l'implantation de logements avec des enjeux ou des contraintes d'ordre urbain, patrimonial, paysager ou environnemental).

Afin de maîtriser la consommation de foncier, le SCOT fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à :

- ▶ 130 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans le cœur métropolitain avec un plafond de 250 m² pour 1 logement en extension urbaine ;
- ▶ 500 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les pôles de vie ;
- ▶ 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les territoires périurbains.

Il est précisé que ces densités constituent un objectif vers lequel il faut tendre. Par ailleurs, leur respect ne s'entend pas opération par opération mais à l'échelle de la commune. Elles autorisent des traitements différenciés d'un espace à l'autre en fonction notamment de la densité de l'espace environnant et selon que les opérations d'aménagement se situent dans des secteurs de renouvellement, au sein du tissu urbain existant ou en extension urbaine.

En considération des objectifs d'efficacité foncière, le SCOT fixe par EPCI des surfaces maximales pour la construction de logements qu'ils soient en extension, en dent creuse ou en renouvellement urbain.

Soutenir l'effort de production de logement sociaux

La réponse aux besoins en logement social réside dans la mise en œuvre d'une politique du logement qui combine mixité et équité.

Le SCOT affiche un objectif de production d'au moins 7 500 logements à réaliser entre 2011 et 2030, ainsi qu'un objectif de meilleure répartition des logements en fonction de l'organisation en archipel.

Ainsi, le SCOT fixe que la construction de logements sociaux représente au minimum :

- ▶ 20 % de la production de logements nouveaux dans le cœur métropolitain, y compris pour les communes qui répondent d'ores et déjà aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU¹ ;
- ▶ 15 % de la production de logements nouveaux dans les pôles de vie.
- ▶ Pour les territoires périurbains, les PLH déterminent un objectif de construction de logements sociaux afin de permettre le maintien de la mixité sociale au sein des communes et de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes.

La mise en œuvre de ces pourcentages ne dispense pas les communes, soumises à l'article 55 de la loi SRU et qui ne remplissent pas leurs obligations légales, du respect desdites obligations. Les concernant, il appartient aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) de fixer les objectifs de production de logements locatifs sociaux à atteindre.

Enfin, afin d'encourager la réalisation de logements sociaux sur le Grand Clermont et, plus particulièrement, de permettre aux communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU d'y répondre, la production de logements sociaux n'est pas comptée dans le nombre de logements dévolu à chaque EPCI..

¹ Cf. article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitat.

Les PLH répartissent les logements et les surfaces constructibles et proposent une territorialisation au sein de chaque EPCI afin de tendre vers une répartition 70/15/15 qui structure l'organisation en archipel du territoire.

Les PLH quantifient et localisent, prioritairement dans le cœur métropolitain et les pôles de vie, la répartition de logements entre le locatif très social pour les plus modestes, le locatif social, le locatif intermédiaire et l'accession sociale.

Les PLU veillent au respect global de ces chiffres.

Affirmer des objectifs de cohésion urbaine et sociale

Partant du principe qu'il n'y a pas de développement soutenable à long terme sans une action efficace en faveur des populations et des territoires les plus en difficultés, le SCOT du Grand Clermont fixe des objectifs en matière de logement des populations qui présentent certaines formes de fragilités liées à leur âge (jeune, personnes âgées), à leur état de santé (personnes handicapées), ou encore à leur très faibles ressources (emplois précaires, minimums sociaux, étudiants). L'enjeu est de pouvoir offrir des solutions adaptées et accessibles pour ces différents types de population, tout en recherchant une mixité sociale dans l'habitat, afin d'éviter les phénomènes de « relégation ».

▶ **Répondre aux besoins des populations spécifiques**

Dans un contexte de réduction de l'offre de logements accessible et d'exacerbation des tensions dans l'ensemble de la chaîne du logement, certains publics sont particulièrement fragilisés par la pénurie de logements.

Aussi, le SCOT fixe pour objectifs de répondre aux besoins spécifiques. A cette fin, les PLH prévoient une offre adaptée de :

▶ **logements pour étudiants pour être attractif et attirer notamment des étudiants extérieurs à l'Auvergne :**

- une offre de logements aux loyers adaptés aux ressources modestes, pour garantir l'égalité d'accès aux études. Dans un contexte d'offre suffisante de logements étudiants à loyers élevés et très spécialisés, les PLH mettent en place les conditions d'une offre de logements plus standards et plus accessibles financièrement, notamment sous un mode de colocation.

Cette offre de logements nouveaux doit prioritairement se situer dans la partie centrale de l'agglomération (Clermont-Ferrand, Aubière, Chamalières, Beaumont, Lempdes, Riom et Cournon d'Auvergne), voire dans l'hyper-centre de Clermont-Ferrand (Plateau central, Saint-Alyre, Delille, Côte Blatin et Saint-Jacques) ;

- des actions de réhabilitation, de rénovation et de modernisation du parc de logement public et privé. La mise aux normes des bâtiments et l'amélioration des conditions d'accès des personnes à mobilité réduite sont, également, à prévoir ;
- une gamme de logements adaptée au parcours résidentiel des étudiants notamment au regard de la réforme Licence-Master-Doctorat (LMD) qui favorise la mobilité. Des segments absents ou peu présents doivent être développés : formules semi-hôtelières (chambre ou studio), résidences intégrant des lieux de vie dédiés aux pratiques artistiques, appartements meublés disposant de salles de travail (chercheurs étrangers) pour les court-séjours ;

▶ **logements adaptés ou adaptables aux personnes âgées et aux personnes handicapées :**

Pour faire face aux besoins actuels et notamment aux perspectives de vieillissement de la population, les PLH et les PLU, en prenant en compte les schémas départementaux :

- mettent en place des typologies de logement adaptées au parcours résidentiel et qui s'appuient sur les principes de « non ségrégation » et de « non séparation », dans une perspective de renforcer les solidarités intergénérationnelles ;
- localisent les maisons de retraite et les foyers logements de façon privilégiée au sein du cœur métropolitain et des pôles de vie ;
- prévoient une augmentation du nombre de lits en structures médicalisées, avec une priorité dans le cœur métropolitain et les pôles de vie ;
- favorisent la production de logements autonomes adaptés au handicap, notamment dans les communes du cœur métropolitain et les pôles de vie du Grand Clermont disposant de services et de structures dédiées ;

- prévoient l'intégration de services adaptés au vieillissement et au handicap tant que les personnes restent autonomes. Cette orientation doit répondre également à la problématique des travailleurs migrants vieillissants des foyers ADOMA ;
- recherchent une complémentarité entre les services de maintien à domicile et les structure d'hébergement et de soins afin d'assurer au mieux l'accompagnement des personnes âgées ;
- recommandent des îlots intergénérationnels à caractère expérimental, mixant les différents âges de la vie (ex. installation de crèches au sein de résidences pour personnes âgées) en agissant sur les trois dimensions essentielles : le bâti, les services et le lien entre les âges ;

▶ **hébergements à destination des jeunes travailleurs et des jeunes salariés en mobilité professionnelle et de formation :**

Cette offre de logements se situe, prioritairement, dans le cœur métropolitain et les pôles de vie.

▶ **structures de logements temporaires afin de lutter contre l'exclusion des plus fragiles et limiter les effets de concentration de la misère :**

Les PLH et les PLU prévoient la création de nouveaux hébergements en recherchant un meilleur équilibre au sein du cœur métropolitain et en assurant leur accessibilité aux transports (aides au transport) et aux équipements et services sociaux ;

▶ **solutions d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage sédentaires ou circulants.**

Pour les circulants, les PLH et les PLU se conforment aux prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Puy-de-Dôme. Les PLH et les PLU prévoient, en outre, pour les grands passages, des disponibilités foncières à proximité des grands axes routiers. Concernant les sédentaires, les PLH et les PLU prévoient la production de logements adaptés au parcours résidentiels sur l'ensemble d'un territoire cohérent (terrains familiaux, logements adaptés aux gens du voyage et logements sociaux de droit commun, accession sociale ou tout autre dispositif complémentaire).

Valoriser les quartiers concernés par le Programme National de Rénovation Urbaine

Le Programme National de Rénovation Urbaine concerne 4 quartiers du cœur métropolitain : Croix de Neyrat, Champratel / Les Vergnes, la Gauthière et St Jacques, le Patural. L'ambition est de transformer de manière durable ces quartiers par leur ouverture sur le reste de la ville, l'amélioration en profondeur des conditions de vie des habitants et la recherche d'une plus grande mixité des fonctions urbaines.

Dans ces quartiers, le SCOT retient pour orientations générales de :

- ▶ désenclaver les quartiers isolés du tissu urbain classique ;
- ▶ traiter et valoriser les espaces publics ;
- ▶ diversifier et revaloriser le parc immobilier ;
- ▶ organiser une plus grande mixité fonctionnelle, notamment à travers un meilleur équilibre habitat-emploi.

Outre ces orientations générales, le SCOT retient les orientations spécifiques suivantes :

- ▶ Croix de Neyrat :

Les aménagements devront notamment prévoir :

- l'amélioration du maillage viaire et la requalification des principaux espaces publics ;
- l'implantation de l'école nationale supérieure d'architecture ;
- la démolition / reconstruction du secteur « panoramique » pour y implanter un programme mixte d'environ 150 nouveaux logements (dont 1/3 de logements locatifs sociaux) et des activités et services en pied d'immeuble ;
- le renforcement de l'appareil commercial par l'agrandissement de la galerie commerciale Auchan et l'implantation d'un projet d'envergure « Forum auvergne » couplant des activités tertiaires, du commerce et un multiplexe.

► Champratel / Les Vergnes :

Les aménagements devront notamment prévoir :

- l'amélioration du maillage viaire, dont la connexion du quartier avec le secteur de Ladoux et l'aménagement d'une liaison douce entre Champratel et les Vergnes ;
- l'extension de la ligne de tramway jusqu'aux Vergnes d'abord, puis jusqu'à la voie ferrée à Gerzat ;
- la requalification des principaux espaces publics, dont la place des « droits de l'homme » et les abords du stade Gabriel Montpied ;
- la démolition (d'environ 200 logements) / reconstruction (d'environ 600 logements) dans le cadre d'un écoquartier à Champratel ; la réalisation ultérieure d'un écoquartier dans le secteur des Vergnes ;
- l'extension du stade Gabriel Montpied ;
- le renforcement de l'appareil commercial à travers la reconstruction du centre commercial des Vergnes dédié à une offre de proximité.

► La Gauthière :

Les aménagements devront notamment prévoir :

- la requalification des principaux espaces publics ;
- la démolition/reconstruction d'environ 90 logements dans le cadre d'un programme mixte ;
- l'implantation de l'hôtel de Région sur l'avenue Léon Jouhaux ;
- la création d'équipements publics de proximité dont la construction d'une maison de quartier et la création d'un Pôle Emploi ;
- le renforcement de l'appareil commercial à travers la reconstruction d'un centre commercial comprenant une moyenne surface et des commerces de proximité.

► Saint-Jacques :

Les aménagements devront notamment prévoir :

- la requalification des principaux espaces publics, notamment aux abords du tramway ;
- la démolition / reconstruction d'environ 200 logements dans le cadre d'un programme mixte ;
- la restructuration du CHU et plus particulièrement du centre Jean Perrin ;
- la création d'équipements publics de proximité dont la construction d'une maison de quartier ;
- la requalification et le renforcement de l'appareil commercial situé place Henri Dunant.

► Le Patural :

Les aménagements devront notamment prévoir :

- l'amélioration du maillage viaire et le réaménagement des espaces extérieurs ;
- la réhabilitation de 380 logements ;
- la construction de 20 logements ;
- la création d'un espace jeunesse ;
- la construction d'une galerie commerciale.

S'engager dans un urbanisme renouvelé

Renouveler les formes urbaines

Le SCOT retient plusieurs orientations qui ont des incidences sur les modes d'habiter. Ces orientations renvoient à plusieurs objectifs portés dans le projet de territoire du Grand Clermont parmi lesquels celui d'offrir un cadre de vie préservé et propice à un épanouissement des personnes. Face au défi démographique qui se pose au Grand Clermont, le SCOT part du principe que les formes urbaines, et plus particulièrement les formes d'habitat, peuvent contribuer à une redynamisation de la démographie.

Il s'agit, donc, de renforcer une offre urbaine (offre de logements, de transports, de services, d'équipements ...) de qualité, adaptée aux aspirations des ménages en termes de coûts et d'usage afin d'améliorer l'attractivité du territoire et de rendre possible les parcours résidentiels au sein d'un même bassin de vie.

Les PLH et les PLU :

- ▶ prescrivent une densité supérieure à celle du tissu existant dans les secteurs définis par un rayon de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou de 500 m d'une station de transport collectif en site propre (existante ou programmée) sur la base d'une étude de la densité existante ;
- ▶ mettent en place les conditions d'une offre de logements diversifiée, en gamme et en prix, adaptée aux attentes des ménages ;
- ▶ développent une offre locative privée permettant d'accompagner la mobilité professionnelle et résidentielle des ménages ;
- ▶ initient des opérations publiques favorisant une diminution du coût des logements neufs ;
- ▶ intègrent des orientations en faveur de formes urbaines plus économes en foncier (maisons individuelles groupées ou resserrées, maisons multi-familiales, petits collectifs jouant sur une architecture innovante ...) répondant aux aspirations des ménages en termes de coûts et d'usage (intimité, espaces extérieurs) ;
- ▶ définissent la forme urbaine des nouveaux quartiers en fonction des objectifs suivants :
 - améliorer l'efficacité foncière ;
 - limiter les emprises de voirie ;
 - favoriser le renouvellement urbain, notamment dans le cadre de divisions parcellaires dans les territoires périurbains ;
 - constituer des fronts bâtis ;
 - favoriser des cœurs d'îlots végétalisés ;
 - privilégier l'intimité des espaces extérieurs privés ;
 - réduire les sols étanches.

Enfin, le SCOT recommande de favoriser les opérations publiques d'aménagement (telles que les zones d'aménagement concerté) ou les opérations de partenariats public/privé. Il incite, par ailleurs, la réalisation de logements sous forme d'habitat participatif.

Le chantier de mise en œuvre du SCOT, engagé en partie à travers la démarche EcoCité, permettra de mobiliser le territoire sur des actions concrètes en matière de formes renouvelées d'habitat. Sous l'impulsion de politiques publiques volontaristes (ex. opérations publiques d'aménagement telles que les zones d'aménagement concerté ou opérations de partenariats public/privé), conduites notamment par les intercommunalités, des réponses crédibles et des moyens exigeants pourront être proposés pour développer une nouvelle offre d'habitat sur le Grand Clermont.

Augmenter la performance énergétique

Le Grand Clermont est énergétiquement dépendant à hauteur de 98 %. Le plan Energie Climat de Clermont Communauté a permis d'identifier que la consommation énergétique de l'habitat constitue la première source d'émission de gaz à effet de serre, à hauteur de 40 %.

Pour améliorer cette situation, le SCOT fixe pour orientations :

- ▶ d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes et nouvelles (habitat, économie, équipements publics) par :
 - la mise en place et l'optimisation des réseaux de chaleur, notamment en développant prioritairement l'urbanisation dans les secteurs desservis par ces réseaux et en ayant recours aux énergies renouvelables ;
 - la rénovation thermique des bâtiments existants : il revient aux propriétaires de mieux connaître la performance énergétique des bâtiments publics et privés afin d'apprécier la quantité d'énergie consommée ou estimée pour une utilisation standard d'un bâtiment (évaluation des économies potentielles) puis de se fixer, dans un second temps, des objectifs volontaristes mais réalistes de réduction des consommations énergétiques. Les mesures apportées doivent intégrer autant que possible la prise en compte des autres nuisances, notamment le bruit. La réalisation de ces orientations passe notamment par la mise en œuvre des Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec un volet énergétique fort ;

- l'augmentation de l'efficacité énergétique des constructions neuves : les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions intègrent l'exigence d'une bonne maîtrise des consommations énergétiques, avec pour objectif de se conformer aux normes européennes en vigueur. Par ailleurs, les PLU arrêtent les modalités d'une urbanisation moins consommatrice d'énergie et peu émettrice de CO2 en agissant sur l'orientation des bâtiments (ensoleillement, exposition aux vents), le recours à des formes urbaines et architecturales adaptées ou l'utilisation de matériaux performants (isolation) ;
 - le recours de manière accrue aux matériaux à faible impact carbone dans les constructions.
- ▶ recourir, de manière accrue, aux énergies renouvelables :

Le SCOT se fixe pour objectifs de développer l'utilisation d'énergies renouvelables, surtout solaire, géothermique et bois énergie, avec une meilleure structuration des filières pour amorcer une dynamique, pérenniser le développement et permettre une mutualisation des coûts. Les aménageurs et les constructeurs sont incités à étudier, dès la phase amont des projets, les différentes sources énergétiques possibles, aussi bien pour les bâtiments que dans les aménagements des espaces urbains : étude globale multi-énergies et approche globale prenant en compte les coûts d'investissement et de fonctionnement. Néanmoins, la nécessité environnementale de recourir aux énergies renouvelables ne doit pas compromettre le caractère écologique ou paysager des cœurs de nature d'intérêt majeur, des points de vue et panoramas à pérenniser et des hauts lieux.

Un contexte de financement du logement en pleine mutation

Dans un contexte déjà difficile de crise économique et sociale, les dispositifs qui favorisent l'accès au logement sont affaiblis.

4.2.3 Diminution des aides de l'Etat pour la construction sociale

Depuis quelques années l'Etat apparaît moins présent sous deux formes :

- **diminution des agréments** : Le CRH du mois de mars 2011 a annoncé une baisse drastique de la production de logements sociaux pour 2011 avec 485 logements pour Clermont Communauté contre 640 en 2010. Cette limitation du nombre d'agréments pose problème pour répondre aux besoins du territoire alors que l'on sait qu'environ 60% de la population a des ressources inférieures aux plafonds HLM. C'est également un frein au développement et à l'aménagement équilibré du territoire souhaités par les EPCI à travers leur PLH et leur SCoT.
- **diminution des financements** : la subvention apportée au logement PLUS est passée de 4 000€ à 800€ par logement entre 2002 et 2011 ; et la subvention du PLAI de 15 000€ à 11 000€ par logement. Si la construction du logement social a pu se maintenir à un niveau important, c'est grâce aux efforts des collectivités qui ont augmenté de manière conséquente leur contribution financière depuis plusieurs années. Ainsi Clermont Communauté finance à hauteur de 6000 à 8000€ par logement les PLUS et de 11 000 à 15 000€ les PLAI ; le conseil général apporte une subvention complémentaire sur les PLAI de 8 000€ par logement.

4.2.4 Difficultés croissantes des bailleurs sociaux pour monter les opérations

Le prix de revient des logements sociaux a tendance à augmenter plus vite que l'inflation sous l'effet des coûts de construction, de l'évolution des normes et de la recherche de meilleures localisations sans que les subventions publiques puissent suivre cette évolution. Bien que le montant des aides soit important, il ne permet pas d'assurer l'équilibre financier des opérations, à un prix de revient moyen estimé à 130 000€ par logement.

Dés lors deux tendances de fond apparaissent : le besoin croissant d'aides d'autres partenaires : 1% logement, conseil régional, ... et le recours accru aux fonds propres des organismes. Or ceux-ci vont désormais être taxés sur leur potentiel financier par logement et sur l'autofinancement. Ce prélèvement privera les organismes HLM d'autant de ressources pour l'amélioration de leur parc ou la construction de nouveaux logements sociaux. Pour les bailleurs du Puy-de-Dôme la prévision est de l'ordre de 6 à 7 millions d'euros.

PLAN DE FINANCEMENT PLUS EN % DU PRIX DE REVIENT DE 1999 A 2009		
	1999	2009
Subvention Etat	6%	3%
Prêt ou subvention 1% Logement	5%	2,5%
Subventions collectivités locales et autres	2%	8%
Prêt CDC	85%	76,5%
Fonds propres	2%	10%
Total	100%	100%

Source : Union Sociale pour l'Habitat-Juillet 2009

4.2.5 Pas de réévaluation des aides à la personne

Les aides au logement stagnent depuis 2002 or les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour prétendre aux aides sont peu élevés. Une personne isolée ne bénéficie plus d'aides dès que son revenu dépasse 1,2 SMIC ; un couple sans enfants ne perçoit plus de prestations au-delà de 1,4 SMIC et une famille avec 3 enfants au-delà de 2,5 SMIC. L'aide mensuelle varie de 147€/mois pour un retraité vivant seul à 408€/mois pour un chômeur isolé élevant au moins 3 enfants.

Les aides à l'accès ou au maintien deviennent incertaines. Le modèle économique du 1% logement n'étant plus assuré la pérennité des aides LocaPass est remise en cause. Le Fonds de Solidarité Logement, entièrement assuré par le Conseil général depuis 2005 s'avère de plus en plus sollicité. Le conseil général pourra-t-il augmenter ses crédits proportionnellement aux besoins des ménages ? De nombreux conseils généraux sont aujourd'hui obligés de resserrer leurs critères d'accès au FSL, alors même que les difficultés de paiement s'étendent à des catégories de ménages toujours plus nombreuses.

Les fonds Solidarité Logement, Energie et dettes téléphoniques restent très sollicités.

Fonds principal 2,3 millions/an sous formes d'aides directes (5 000 ménages) + ASLL 450 000€/an (300 mesures) ; + aides à la médiation locative 66 000€/an (gestion de 135 logements temporaires). Géré par le Pact 63

Fond énergie 300 000€/an (2 200 ménages bénéficiaires). Géré par l'association Ce Cler.

Fonds dettes téléphoniques 1 500€ annuel

On observe un manque de fonds pour le logement d'urgence et l'hébergement

Pour 2011, l'enveloppe financière attribuée à la région est en baisse de 1,9%. Au niveau de l'ANEF les restrictions budgétaires se traduisent en effectifs. La mise en place du SIAO aurait nécessité la création de 3 emplois supplémentaires mais aucun ne verra le jour faute de visibilité.

Le bilan du premier PLH de Clermont Communauté

Approuvé par le Conseil de la Communauté le 26 octobre 2006, le Programme Local de l'Habitat de Clermont Communauté a été validé par le Comité Régional de l'Habitat le 17 janvier 2007.

1 OBJECTIF 1 : Assurer une production suffisante de logements

Objectif 1.1 : Mieux répartir la production de logements locatifs sociaux

Objectif 1.2 : Renforcer l'action foncière

Objectif 1.3 : Reconstituer l'offre démolie dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine

Objectif 1.4 : Offrir des logements à loyer minoré

Objectif 1.5 : Développer l'offre en PLAI

Objectif 1.6 : Faciliter l'accès sociale

L'objectif de production du PLH est de 15 000 logements dont 5 400 logements locatifs sociaux publics.

Le nombre de logements autorisés entre 2007 et 2011 est de 9 091 logements, soit 60,6 % de l'objectif de production de logements neufs. On constate une baisse de la production de logements sur la globalité de Clermont Communauté (-26 % en 2011 par rapport à 2007), la baisse principale se concentrant sur la ville centre.

Nombre de logements autorisés

2007	2008	2009	2010	2011
2 370	1 373	1 133	2 464	1 751 (estimation provisoire)

1.1 Production de logements sociaux

Les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU sont concernées par 45 % environ de la production 2007-2011. Le taux de réalisation des objectifs de production du PLH sur l'ensemble des communes de Clermont Communauté est de 49 %. Le taux de réalisation des objectifs de production du PLH sur les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU est de 55 % environ.

Agréments de l'Etat (en nombre de logements)

	2007	2008	2009	2010	2011
PLUS	447	492	422	487	453
PLAI	74	137	129	216	137
PLS	0	4	122	13	96

La période 2007-2011 a vu une progression du nombre d'opérations de production de logements sociaux en VEFA.

La participation financière annuelle de Clermont Communauté à la production de logements sociaux PLU et PLAI s'est maintenue entre 4,1 et 6,5 millions d'euros.

1.2 Aide au foncier – Utilisation des pénalités SRU

10 communes relevant de l'article 55 de la loi SRU sont amenées à verser des pénalités car ne disposant pas de 20% de logements sociaux et comptant plus de 3 500 habitants. Les fonds suivants ont été collectés par l'EPF SMAF auprès des communes déficitaires :

Entre 2002 et 2012, **5 593 782 €** ont été collectés au titre des pénalités SRU par l'EPF SMAF (entre 288 000 et 717 000 € chaque année).

Le foncier acquis par l'EPF SMAF est en grande partie revendu dans les 6 à 18 mois. Cette aide n'a pas permis de constituer des réserves foncières, mais seulement de minorer le prix du foncier pour les acquisitions par les bailleurs sociaux.

Depuis 2001, la somme de 3 765 681,32 € a été utilisée par neuf des dix communes concernées par le versement de pénalité de l'article 55 de la loi SRU pour produire du logement social, soit 67,32 % de l'enveloppe disponible au 1er avril 2012.

2 OBJECTIF 2 : Améliorer le parc locatif social existant

Objectif 2.1 : Les quartiers en Projet de Rénovation Urbaine

Objectif 2.2 : Améliorer le parc social hors Projet de Rénovation Urbaine

Objectif 2.3 : Renforcer une gestion de proximité et définir une politique de peuplement et d'attribution concertée

2.1 ANRU : avancement global du programme : supérieur à 95% au 31/12/2011

1) Reconstitution de l'offre : 688 logements. Identification sur 16 communes (1/3 ZUS, 1/3 vile centre, 1/3 autres communes), 2/3 des nouveaux logements livrés ou en cours.

2) Réhabilitation du parc social public : 2 738 logements. Réalisés ou en cours : 2 738 logements.

3) Résidentialisation du parc social public : 4 225 logements. Réalisés : 4 062 logements.

4) Qualité de Service du parc social public : 2 601 logements. Réalisés : 2 601 logements.

2.1.1 Réhabilitation thermique du parc social

Le Contrat Local de Développement (CLD 2009, 2010, 2011) entre Clermont Communauté et le Conseil général a été une opportunité d'intégrer un volet Habitat pour agir sur le parc existant, plus important et plus complexe que la construction neuve.

Un bilan technique :

- ▶ Une expérimentation sur 3 ans sur un programme de 1 328 logements ;
- ▶ Une participation de 3 220 000 € pour chaque collectivité (CG 63 et CC) ;
- ▶ Un coût global des travaux pour la réhabilitation thermique de 15 689 500 € ;
- ▶ Des objectifs stratégiques à poursuivre :
- ▶ Préparer une stratégie globale pour traiter 13 000 logements dans le département.

- ▶ Réduire la consommation d'énergie primaire par logement :
 - une 1^{ère} année expérimentale avec un objectif entre 112 et 130 kWh/m²/an
 - un objectif visé à terme compris entre 80 et 130 kWh/m²/an
- ▶ Réduire d'au moins 15% / logement la consommation d'énergie (chauffage + ECS).

3 OBJECTIF 3 : Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations

Objectif 3.1 : Adapter l'offre de logements pour les personnes âgées et handicapées

Objectif 3.2 : Améliorer les conditions de logement des étudiants

Objectif 3.3 : Améliorer les conditions de logement des jeunes (en insertion, formation, activité)

Objectif 3.4 : Adapter les réponses pour les plus défavorisés

Objectif 3.5 : Accueillir les gens du voyage, répondre aux besoins des sédentarisés

3.1 Adapter les réponses pour les plus défavorisés :

1) Soutenir la production de logements PLAI : chaque année, en complément des 36 logements PLAI prévus dans l'ANRU et du projet Sonacotra (64 PLAI).

Nombre de PLAI (ANRU inclus)

2007	2008	2009	2010	2011
95	104	88	216	137

2) Dans le cadre du PDALPD, signé entre l'État et le Conseil Général, Clermont Communauté décide de **soutenir le service d'accueil et d'orientation (SAO, n°115)**.

Aide annuelle au SAO

2007	2008	2009	2010	2011
56 255 €	56 255 €	56 255 €	56 255 €	56 255 €

3) Clermont communauté a réalisé **7 aires d'accueil des gens du voyage** prévues au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, soit 66 emplacements sur Cébazat, Gerzat, Clermont Fd, Cournon, Gerzat, Le Cendre et Pont-du-Château. Le taux d'occupation annuel est de l'ordre de 60% en raison d'une forte présence de sédentaires.

4 OBJECTIF 4 : Améliorer les conditions de logements dans le parc privé ancien

Objectif 4.1 : Améliorer le parc privé

Objectif 4.2 : Afficher une action publique et mettre en place des outils mutualisés avec les communes

Après l'étude en 2009 d'un PIG (Programme d'Intérêt Général) contre l'insalubrité et l'habitat indigne, une phase opérationnelle a débutée en 2011 avec les objectifs suivants :

- ▶ 150 logements occupés par leurs propriétaires ;
- ▶ 90 logements locatifs conventionnés.

Bilan 2011 du PIG :

- ▶ 16 dossiers propriétaires occupants « handicap » ;
- ▶ 2 dossiers propriétaires occupants « logements indigne » ;
- ▶ 13 dossiers propriétaires occupants « précarité énergétique » ;
- ▶ aucun logement locatif.

5 OBJECTIF 5 : Favoriser la diversification de l'habitat

Objectif 5.1 : Expérimenter de nouveaux modes d'habiter et développer le partenariat communes/Clermont Communauté

Objectif 5.2 : Favoriser la haute qualité environnementale

Objectif 5.3 : Adapter les règles d'urbanisme

Clermont Communauté apporte son soutien aux opérations innovantes de logements sociaux (insertion urbaine et paysagère, architecture, matériaux, maîtrise des énergies...). Différents types d'interventions sont prévus :

- ▶ soit dans les **Zones Pilotes Habitat** (définies par la délibération du 12 décembre 2003) où Clermont Communauté participe au financement des études de scénarii habitat, concours de conceptions habitat,
- ▶ soit dans le cadre d'**opérations ponctuelles**, Clermont Communauté a souhaité voir se renforcer les capacités d'intervention publique pour développer des produits d'habitat qualitatifs et de qualité environnementale.

14 communes se sont engagées dans cette démarche au 31 décembre 2011. En 2010, le Conseil de la Communauté a validé le principe de faire évoluer la démarche Zone Pilote en « Eco-quartier ».

En 2011, Clermont Communauté a apporté son soutien à la candidature de **5 projets d'Ecoquartiers**. Les débats menés ont fait émerger l'idée de la création d'un **Pôle Éco Habitat et Innovation**. Ce Pôle a pour objectif de rassembler l'ensemble des acteurs de la construction et rénovation durable (collectivités, entreprises, industriels, recherche, formation) afin de faire émerger des projets innovants. Une étude de préfiguration est en cours afin de poser des éléments de diagnostic de la construction durable sur le territoire et de mesurer la faisabilité d'un pôle de compétences ou d'un «cluster» Éco Habitat.

Avec le PLH, les PLU des communes déficitaires imposent la réalisation de 20% de logements sociaux pour toute nouvelle opération immobilière privée de plus de 5 logements.

PLH DE CLERMONT COMMUNAUTÉ

DIAGNOSTIC

PARTIE 2 : PORTRAIT DE TERRITOIRE



Analyses thématiques

1 Une dynamique démographique clermontoise toute relative

Chiffres clés Clermont Communauté :

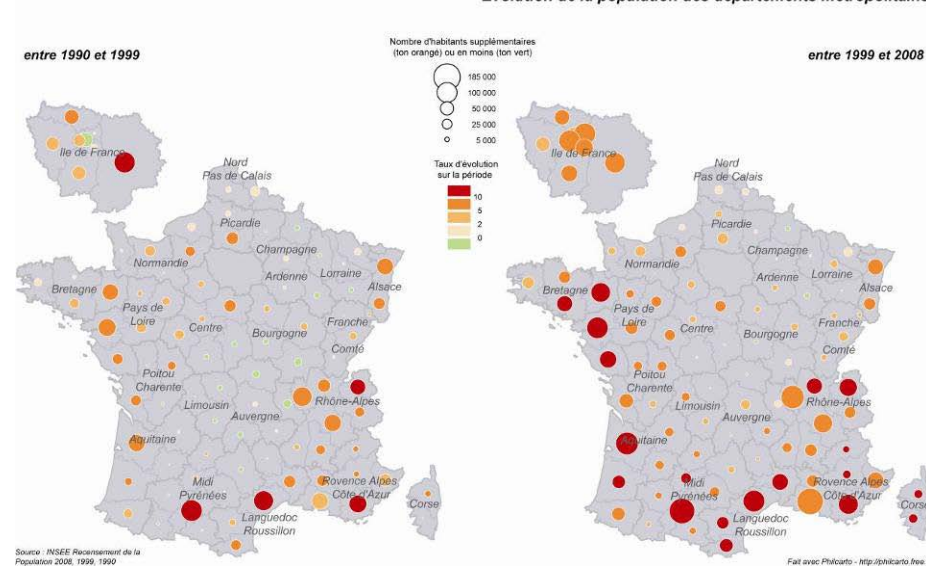
- **280 000** habitants (70% des habitants du Grand Clermont)
- **+ 4 500** nouveaux habitants depuis 1999 (+ 21 000 pour le Grand Clermont)
- Taux de croissance moyen annuel : **0.18%** (0.56 pour le Grand Clermont)
dont **-0.15% dû au solde migratoire** (+0.15% pour le Grand Clermont)

Source Recensement INSEE 2011 – année de référence 2008

1.1 Une aire urbaine clermontoise relativement attractive

La période 1999-2008 affiche des gains de population plus élevés que la période 1990-99 : beaucoup de départements, du centre de la France en particulier, étaient en diminution en 1999, alors que Rhône-Alpes et les départements de la Haute Garonne, de l'Hérault et du Var, connaissaient déjà de fortes croissances.

Evolution de la population des départements métropolitains



Depuis, la croissance s'est amplifiée là où elle était déjà forte et s'est même plus largement diffusée à d'autres départements, en particulier à ceux de la façade ouest (mélange d'héliotropisme et haliotropisme). Le Puy-de-Dôme s'est modestement accroché à cette dynamique.

L'évolution de la population depuis 1999 est territorialement très contrastée entre une France du nord-est et du centre, peu attractive, et une France de l'arc Atlantique et du sud-est, très dynamique. Les gains sont élevés, tant en absolu qu'en relatif, de l'arc Atlantique à la région Rhône-Alpes, en passant par le département de la Haute-Garonne et le littoral Méditerranéen. L'Île de France et l'Alsace montrent également un certain dynamisme. Peu de départements perdent de la population mais ils se situent tous dans le Nord de « la diagonale du vide », là où les densités de population sont aussi les plus faibles du pays.

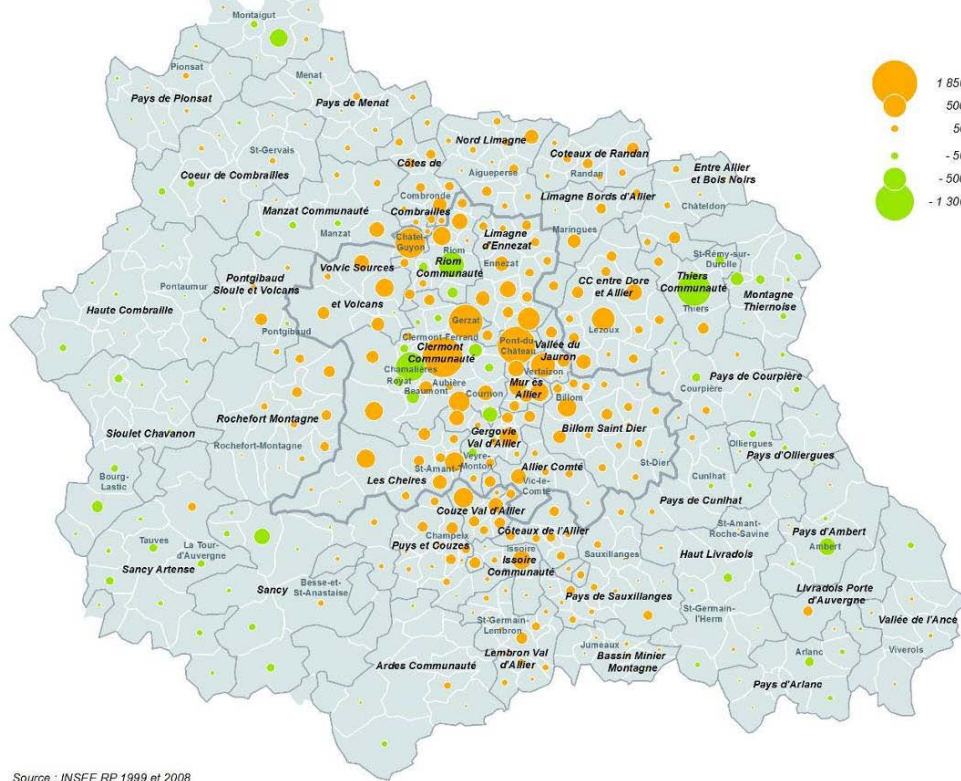
Clermont Communauté se situe au cœur d'une région dont la croissance de population est l'une des plus faibles (2,5% depuis 1999 pour une moyenne nationale à 6,1%). Pour autant, par rapport à la période censitaire précédente, la région regagne des habitants, Puy de Dôme et Haute-Loire en étant les deux moteurs.

L'accroissement démographique du Puy-de-Dôme, organisé le long d'un axe Vichy-Brioude, est fortement tributaire des gains enregistrés par le Pays du Grand Clermont. Les baisses de population caractérisent en revanche les secteurs les plus ruraux (Combrailles, Sancy, Livradois et Forez) y compris les villes de ces bassins (Thiers, Ambert, St-Eloy, Le Mont-Dore). Les baisses démographiques caractérisent également certaines communes de la centralité du Pays du Grand Clermont (Clermont Communauté et Riom Communauté).

Département	Population			Taux de croissance moyen annuel	
	2008	1999	1990	1999-2008	1990-1999
Allier	342 807	344 615	357 710	-0,06	-0,41
Cantal	148 737	150 772	158 723	-0,15	-0,57
Haute-loire	221 834	209 047	206 568	0,66	0,13
Puy-de-Dôme	628 485	604 222	598 213	0,44	0,11
Auvergne	1 341 863	1 308 656	1 321 214	0,28	-0,11

source : INSEE - RP 1990, 1999 et 2008

Evolution de la population entre 1999 et 2008

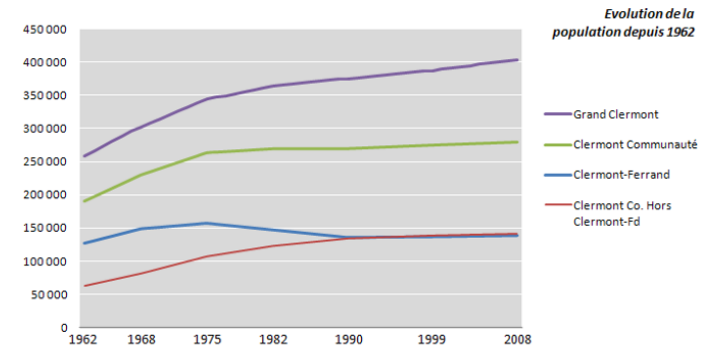


Source : INSEE RP 1999 et 2008

L'aire urbaine clermontoise a l'un des taux de croissance les plus élevés de sa catégorie (0.56% par an), même s'il reste cependant bien inférieur à Rennes, Montpellier (1,29%), Avignon (1%) ou Limoges (0.82% par an). Si Clermont-Ferrand fait mieux que beaucoup d'aires urbaines de sa catégorie en terme de croissance démographique, c'est en raison de son solde migratoire positif ; son solde naturel, même s'il reste positif (plus de naissances que de décès), étant l'un des plus bas observés.

1.1.1 Un cœur d'agglomération en croissance plus modérée que l'aire urbaine

Avec 280 000 habitants en 2008, soit près de 70% de la population du Grand Clermont, Clermont Communauté connaît une légère croissance démographique : + 4 500 habitants soit 0.2% / an contre 0.5% pour le Grand Clermont.

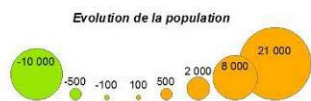
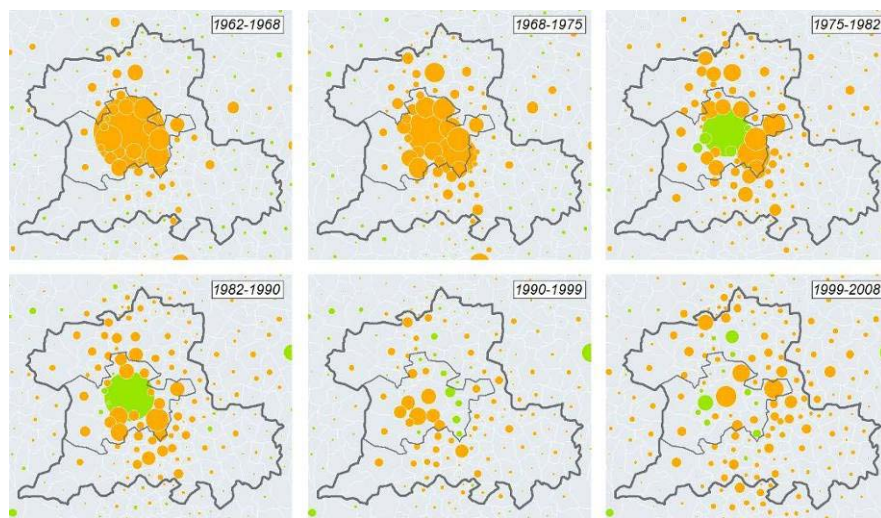
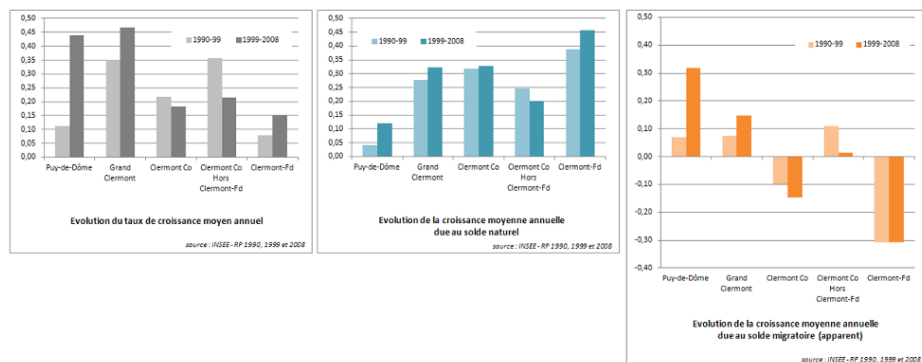


source : INSEE - RP de 1962 à 2008

A titre comparatif, l'agglomération clermontoise a gagné en 10 ans (1999-2008) ce que l'agglomération de Montpellier a acquis en 1 an, Rennes en 2 ans et Grenoble en 6 ans environ.

Après de forts taux d'évolution entre 1962 à 1975, la croissance démographique a décéléré jusqu'à devenir nulle entre 1982 et 1990, en raison d'une forte hémorragie de la ville centre qui a perdu une vingtaine de milliers d'habitants : il s'agit d'une phase classique connue par bien des villes-centres et correspondant aux débuts de la périurbanisation. Dès 1975, la croissance démographique, tout en diminuant de volume, s'est en effet largement déportée hors de Clermont Communauté : les EPCI périphériques sont devenus les principaux bénéficiaires, recueillant depuis cette date de 50% à 75% des gains de population du Grand Clermont.

Evolution de la population à différentes périodes censitaires



Fond IGN - GEOFLA
Source : INSEE - RP 1962 à 2008

A partir de 1990, la population de Clermont Communauté se répartit de manière égale entre la ville centre et toutes les autres communes de l'agglomération. Depuis cette date, l'agglomération connaît un léger regain démographique avec un taux annuel moyen autour de 0.2% par an et une ville centre qui ne perd plus de population.

- Une croissance portée par un solde naturel positif

La croissance démographique de l'agglomération est portée par le solde naturel : 0,3% par an, mais est amputée d'un solde migratoire déficitaire (-0,15%) alors que celui-ci reste excédentaire pour le Grand Clermont (0.15% par an).

Croissance démographique des communes de Clermont Communauté entre 1999 et 2008

Commune	Population 2008	Evolution 1999-2008	Taux de croissance moyen annuel 1999-2008		
			total	dû au solde naturel	dû au solde migratoire
Clermont-Ferrand	139 006	1 852	0,15	0,46	-0,31
Pont-du-Château	10 446	1 596	1,86	0,45	1,41
Gerzat	10 364	1 295	1,49	0,58	0,92
Pérignat-lès-Sarliève	2 719	500	2,28	0,33	1,95
Saint-Genès-Champanelle	3 082	394	1,53	0,56	0,98
Coumon-d'Auvergne	19 124	264	0,15	0,35	-0,19
Beaumont	10 953	212	0,22	0,25	-0,03
Orcines	3 259	194	0,68	0,28	0,41
Châteaugay	3 105	141	0,52	0,53	-0,01
Nohanent	1 873	77	0,47	-0,02	0,49
Aubière	9 977	62	0,07	0,06	0,00
Romagnat	8 175	2	0,00	0,17	-0,16
Blanzat	3 886	-30	-0,09	0,04	-0,13
Cébazat	7 730	-69	-0,10	-0,12	0,02
Durtol	1 944	-83	-0,46	0,19	-0,65
Lempdes	8 312	-87	-0,12	0,40	-0,52
Royat	4 522	-130	-0,31	-0,34	0,02
Ceyrat	5 400	-196	-0,40	-0,07	-0,32
Aulnat	4 272	-214	-0,54	0,59	-1,13
Le Cendre	4 611	-256	-0,60	-0,23	-0,37
Chamalières	17 148	-980	-0,62	-0,03	-0,58

Clermont Communauté	279 908	4 544	0,18	0,33	-0,15
----------------------------	----------------	--------------	-------------	-------------	--------------

source : INSEE - RP 1999 et 2008

Ce déficit migratoire ne correspond pas à un déficit d'attractivité : en tant que cœur urbain du Grand Clermont, Clermont Communauté joue un rôle de pompe aspirante nationale, puis redistribue localement ce gain de population vers les communes résidentielles du Grand Clermont (voir chap. migrations résidentielles).

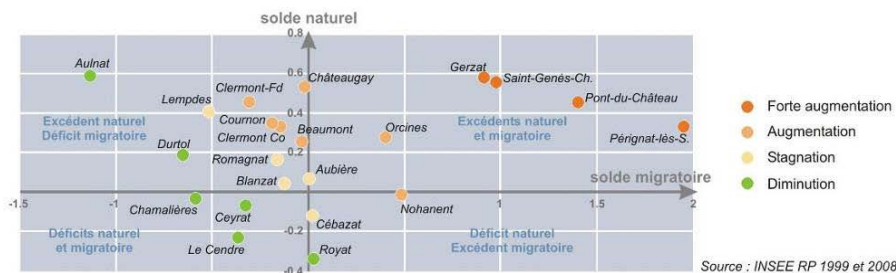
► La croissance des communes périphériques de l'agglomération, explique 60% de la croissance démographique entre 1999 et 2008 (+ 2 700 habitants). Néanmoins la situation reste contrastée entre :

- **des communes à forte croissance démographique** (Pont-du-Château, Gerzat, Pérignat-les-Sarliève-lès-Sarliève et St-Genès-Champanelle) : avec une urbanisation récente à dominante pavillonnaire, ces communes, bénéficient tout à la fois d'un excédent naturel très positif (0.3 à 0.6% par an), avec des familles qui s'installent, et d'un solde migratoire largement positif (0.9 à 2.0%/an) ;
- **des communes à faible variation démographique** (Clermont-Ferrand, Cournon d'Auvergne ou Aubière notamment) : elles se distinguent des communes à forte croissance par des soldes migratoires défavorables (entre 0 et -0.5%/an), dont l'impact est amorti par des soldes naturels positifs.
- **Les communes en déficit démographique** : Chamalières (-980), Le Cendre (-260), Ceyrat (-200) pour les plus déficitaires. Ces communes cumulent déficits naturel et migratoire. Aulnat, malgré un excédent naturel très favorable, perd de la population en raison de son solde migratoire, le plus déficitaire de l'agglomération (-1.1% par an).

L'analyse des évolutions de l'attractivité de ces communes entre 1999 et 2008 montre que :

- le solde migratoire influe de façon plus conjoncturelle, donc fluctuante, sur les dynamiques démographiques, et ceci au gré des vagues d'urbanisation.
- ces fluctuations de solde migratoire, parfois importantes (Pont-du-Château, Gerzat, Royat, Beaumont), se font **dans un contexte global de faible croissance** de population à l'échelle de Clermont Communauté, avec donc, un phénomène de « vase communicant ».

Dynamiques démographiques selon les soldes naturel et migratoire entre 1999 et 2008



1.2 Une structure vieillissante de la population

Chiffres clés Clermont Communauté :

- Indice de jeunesse : **1**, ↘ 0.1 point depuis 1999
- Nombre de ménages : **136 000**, ↗ 9,6% depuis 1999
- Taille moyenne des ménages : **2.0**
- Nb de ménages de 1 personne : **59 600** (44% de l'ensemble des ménages)
- Nb de personnes de + 60 ans : **62 000**, ↗ 15% depuis 1999

Source INSEE 2011- années références 1999 et 2008

1.2.1 Un vieillissement préoccupant

Le vieillissement de la population est une problématique nationale. L'indice de jeunesse est en baisse sur la plupart des aires urbaines. Pour celles de plus de 200 000 habitants (hors Paris), il est de 1.21, en baisse de 0.06 points par rapport à 1999.

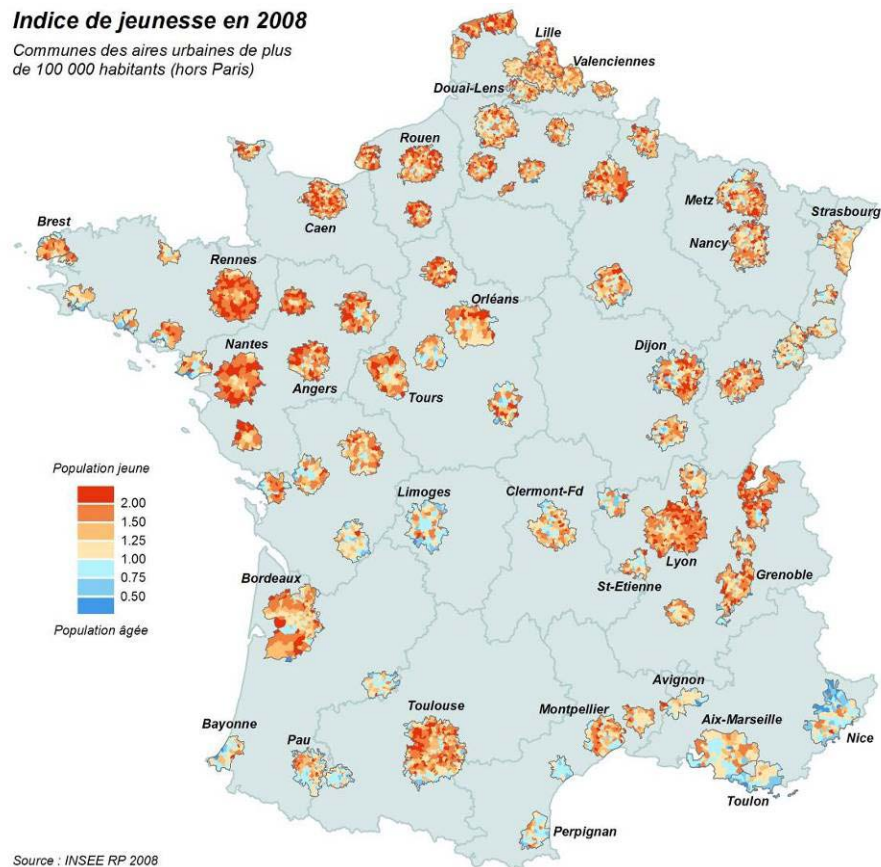
Avec un indice à 1.06, **l'aire urbaine clermontoise est l'une des moins jeunes** : sur les 42 aires urbaines de plus de 200 000 habitants, elle se situe au 35^{ème} rang (devant Pau à 1.0, St-Etienne, Limoges, Perpignan, Nice, Toulon ou Bayonne à 0.8). Les aires urbaines les plus jeunes, comme Lille ou Rennes abritent 1.6 jeunes de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans.

L'aire urbaine clermontoise, avec un indice de jeunesse faible, affiche également une diminution de 0.1 points, quasiment le double de la baisse moyenne des aires urbaines de plus de 200 000 habitants.

Proche de 1, l'indice signifie qu'il y a quasiment autant de plus de 60 ans (93 000) que de moins de 20 ans (98 000) sur l'aire urbaine clermontoise.

Indice de jeunesse en 2008

Communes des aires urbaines de plus de 100 000 habitants (hors Paris)



1.2.2 Les communes des centralités, plus marquées par le vieillissement

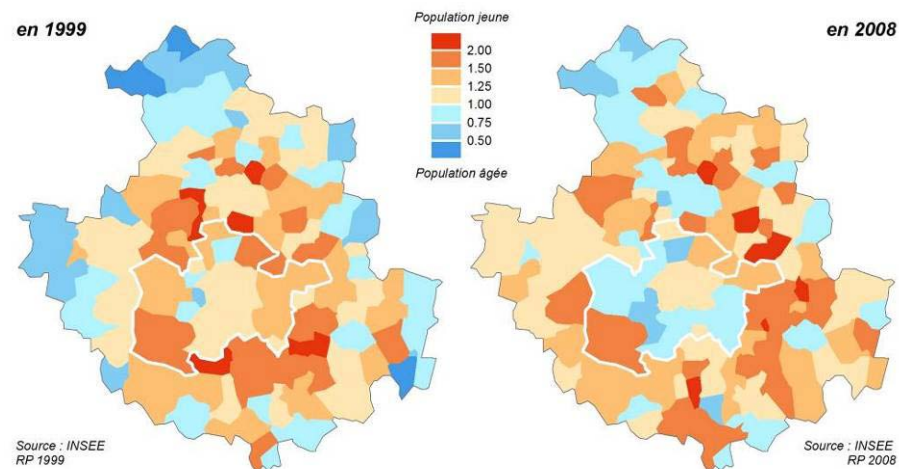
L'indice de Clermont Communauté est passé de 1.11 à 0.98 entre 1999 et 2008. D'une commune à l'autre, il varie de 0.56 pour Chamalières (près de deux personnes de plus de 60 ans pour un jeune de moins de 20 ans) à 1.70 (1.90 en 1999) pour St-Genès-Champanelle qui demeure la commune la plus jeune.

L'indice est resté stable sur la ville centre (1.1). Toutes les autres communes enregistrent des baisses d'intensité variable mais qui peuvent atteindre -0.5 pour Cournon d'Auvergne, -0.4 pour Blanzat et Lempdes. Seule Pérignat-les-Sarliève a vu son indice légèrement augmenter.

Cournon d'Auvergne, avec un indice de 1.4 en 1999, et qui était la commune la plus jeune avec St-Genès, est passée sous le seuil de 1.

Sept communes seulement présentent désormais un indice supérieur à 1 : Châteaugay, Clermont-Ferrand, Aulnat, Pérignat-les-Sarliève, Pont-du-Château et St-Genès. A l'opposé et avec un indice inférieur à 0.75 en 2008, Cébazat, Royat et Ceyrat ont rejoint Chamalières qui affichait déjà le plus faible indice de jeunesse en 1999.

Indice de jeunesse des communes de l'aire urbaine clermontoise

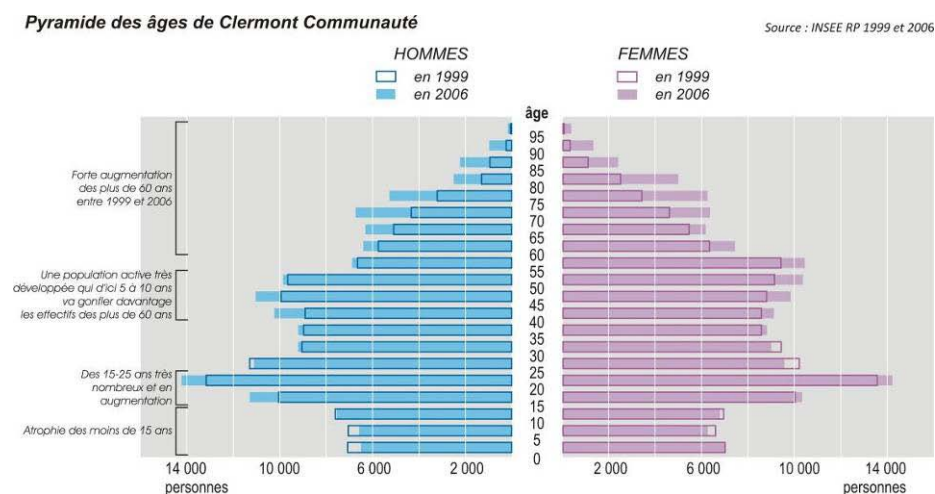


1.2.3 Une baisse de l'indice de jeunesse due au poids croissant des plus de 60 ans

Entre 1999 et 2008, la population des plus de 60 ans a augmenté en moyenne de 15% (+ 8 250 personnes) sur l'agglomération. La progression dépasse même 30% sur certaines communes, y compris les plus dynamiques démographiquement (Lempdes, Ceyrat, Blanzat, Orcines, Pont-du-Château, Saint Genès et Gerzat). Si les trois dernières communes citées présentent un vieillissement plus ténue, c'est en raison de l'augmentation des moins de 20 ans, moindre cependant que celle des plus de 60 ans.

Paroxysme sur Cournon d'Auvergne qui a connu un vieillissement fulgurant avec une augmentation de plus de 41% des plus de 60 ans alors que la population totale a peu augmenté (1.4%). Le poids des plus de 60 ans est ainsi passé à près de 25% de la population totale sur cette commune (+7 points); A l'échelle de Clermont Communauté, cette part atteint 22%, en hausse de près de 3 points par rapport à 1999. Enfin localement, cette part peut monter à 30%: Cébazat, Ceyrat, et Chamalières.

Les classes d'âges les plus âgées (supérieures à 60 ans) ont donc vu croître rapidement leurs effectifs depuis 1999. Cette tendance va encore s'amplifier avec l'arrivée d'ici 10-15 ans des actifs de plus de 50 ans très nombreux.

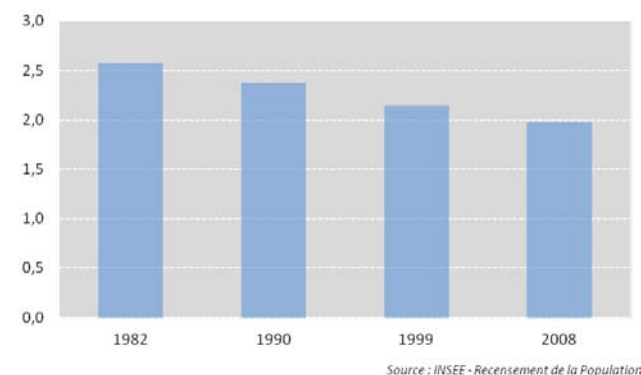


La base de la pyramide des âges (0-15 ans) est peu développée. La pyramide des âges de Clermont Communauté est typique d'une agglomération universitaire avec une nette surreprésentation des 15-25 ans, plus forte qu'en 1999, conséquence d'une attractivité des établissements d'enseignement qui rayonnent bien au-delà de l'agglomération, et qui auront à rayonner davantage en dehors de l'Auvergne, les départements auvergnats ne pouvant suffire au maintien de la population estudiantine de la capitale régionale.

1.3 Les ménages

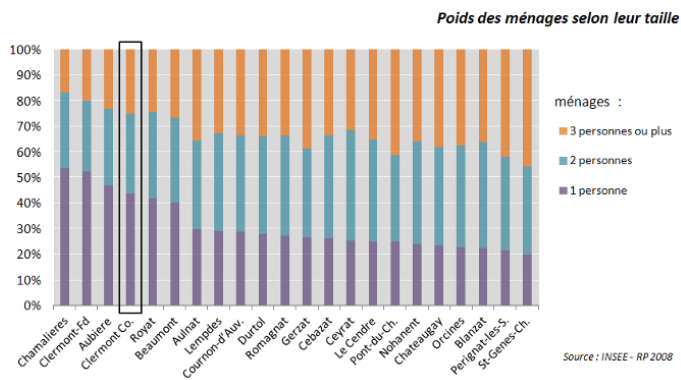
L'agglomération compte 136 000 ménages en 2008, 11 900 de plus qu'en 1999 (près de 10% d'augmentation en 9 ans). En relation avec la décohabitation et le vieillissement démographique, le nombre de ménages croît plus vite que la population : la taille moyenne des ménages diminue ainsi à chaque nouveau recensement. Sur Clermont Communauté, elle est passée de 2.6 en 1982, à 2.2 en 1999 et à 2.0 en 2008. Toutes les communes sans exception connaissent une diminution.

Evolution de la taille moyenne des ménages sur Clermont Communauté

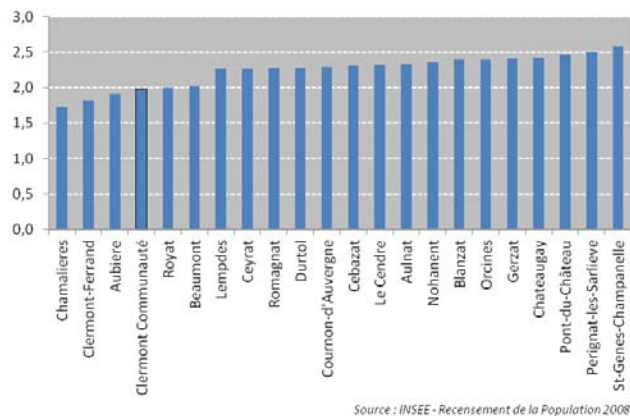


Cette diminution tient au poids croissant des ménages de deux personnes, et surtout d'une seule personne, ces deux catégories caractérisant 3 ménages sur 4 de l'agglomération.

A titre de comparaison, l'aire urbaine clermontoise, avec 2.1 personnes par ménage, affiche l'une des plus faibles tailles de ménages des aires urbaines de plus de 200 000 habitants - valeurs variant de 2.1 (Limoges) à 2.5 (Douai-Lens), la moyenne étant à 2.2.



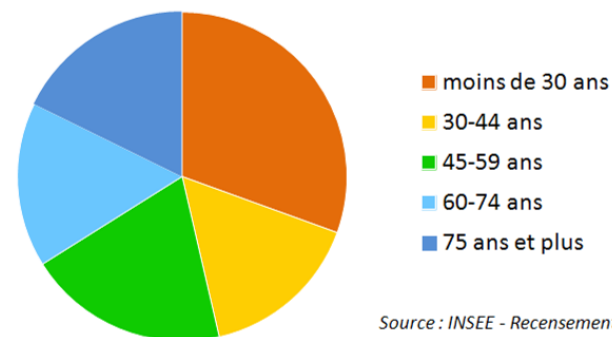
Taille moyenne des ménages



Les cinq communes les plus centrales affichent une taille moyenne des ménages comprise entre 1.7 et 2 personnes par foyer (Chamalières, Clermont-Ferrand, Aubière, Royat et Beaumont). Sur les autres communes, cette taille varie de 2.3 à 2.6 personnes par ménage.

44% des ménages de l'agglomération sont constitués d'une seule personne. Les plus fortes proportions de personnes seules se retrouvent sur le cœur de l'agglomération : plus de 50% à Chamalières et Clermont-Ferrand, 47% à Aubière et autour de 40% à Royat et Beaumont. Toutes les autres communes ont une part comprise entre 20 et 30%.

Les ménages d'une seule personne par tranche d'âge



Les ménages de Clermont Communauté, constitués d'une seule personne se retrouvent parmi toutes les strates d'âge : 30% ont moins de 30 ans, 36% ont entre 30 et 59 ans, 34% ont plus de 59 ans.

Cette moyenne cache deux situations opposées : pour Clermont-Ferrand et Aubière, qui abritent une grande part des étudiants de l'agglomération, les ménages d'une seule personne sont majoritairement jeunes (respectivement 38% et 50%). Sur les autres communes, les personnes de plus de 60 ans représentent de 41 à 60% des ménages d'une seule personne. Les 30-59 ans sont également plus visibles.

1.4 Les projections démographiques

Note méthodologique

Les projections de population présentées dans cette étude reposent sur différentes hypothèses démographiques. Trois facteurs sont pris en compte : la fécondité, l'espérance de vie et les migrations. Ces projections ne constituent en aucun cas des prévisions. Elles sont fortement dépendantes et indissociables des hypothèses initiales et des scénarios retenus.

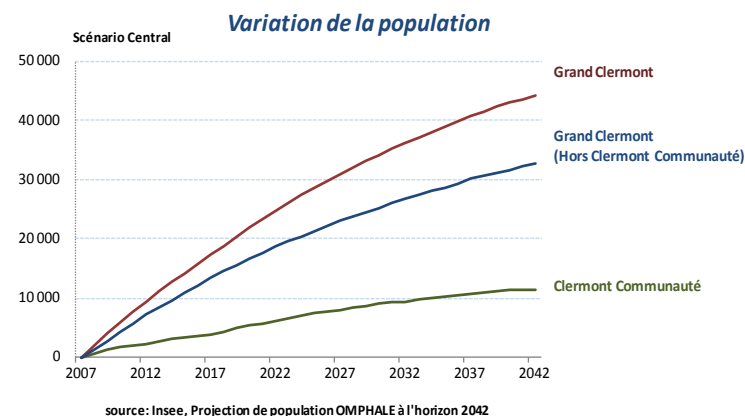
Le scénario central :

- La fécondité est maintenue à son niveau de 2007.
- La mortalité baisse au même rythme qu'en France métropolitaine (espérance de vie en 2040 : 83,1 ans pour les hommes et 88,8 ans pour les femmes).
- Les soldes migratoires calculés entre 2000 et 2008 sont maintenus constants sur toute la période de projection. En ce qui concerne les échanges avec l'étranger, l'hypothèse métropolitaine élaborée dans le cadre de l'exercice de projections nationales (solde migratoire de +100 000 personnes par an) est ventilée par zone au prorata du nombre de personnes arrivant de l'étranger dans cette zone.

Les scénarii « population haute » et « population basse » :

- La « fécondité haute » correspond à la fécondité du scénario central augmenté de 0,15. Pour la « fécondité basse », la fécondité du scénario central est diminuée de 0,15.
- L'« espérance de vie haute » fait évoluer l'espérance de vie (En 2040 : 84,9 ans pour les hommes et 90,6 ans pour les femmes) . Pour l'« espérance de vie basse » qui fonctionne selon le même principe, les valeurs s'élèveraient à 81,4 ans pour les hommes et 87,1 ans pour les femmes.
- Les « migrations hautes » et « migrations basses » ventilent entre zones métropolitaines un solde avec l'étranger de respectivement +150 000 et +50 000 personnes pour chaque année jusqu'à 2040. Ils n'intègrent pas des hypothèses migratoires spécifiques à une zone : ils mesurent l'impact sur la zone d'hypothèses migratoires définies au niveau de la France métropolitaine.

1.4.1 Un défi démographique toujours prégnant sur le Grand Clermont...

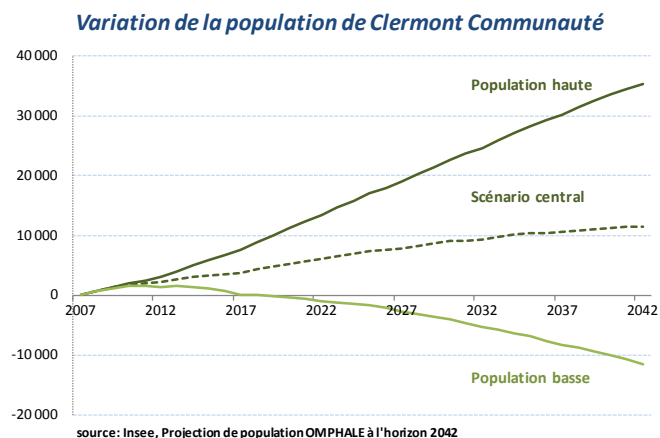


	Population 2008 INSEE	scénario central 2018			scénario central 2030			scénario central 2042		
		population projetée	Variation	Taux de variation	population projetée	Variation	Taux de variation	population projetée	Variation	Taux de variation
Grand Clermont	404 080	422 387	18 307	4,53%	437 801	33 721	8,35%	447 817	43 737	10,82%
Clermont communauté	279 908	284 847	4 939	1,76%	289 555	9 647	3,45%	291 938	12 030	4,30%
Hors Clermont communauté	124 172	137 540	13 368	10,77%	148 246	24 074	19,39%	155 879	31 707	25,53%

Le SCOT en 2030 vise une augmentation de la population de **+50 000 habitants**. Le scénario central projette une augmentation de **+ 34 000 habitants** entre 2008 et 2030. **L'implication publique aux différentes échelles**, relayée par la dynamique métropolitaine, le SCOT, et les politiques sectorielles du PLH, PDU, ... **doit s'emparer de cet enjeu d'attractivité essentiel pour le territoire.**

Les territoires hors Clermont Communauté bénéficient d'une plus forte dynamique. Les rythmes d'augmentation de population de ces territoires sont de 2 à 3 fois plus importants que sur l'agglomération.

1.4.2 Des projections en demi-teintes pour l'agglomération clermontoise...



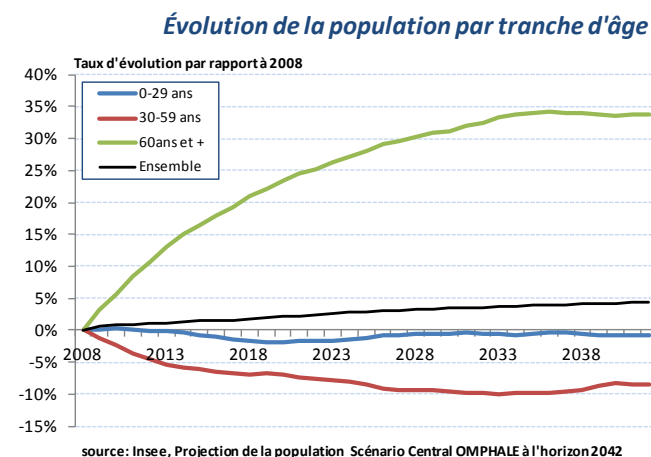
À l'horizon **2040**, selon les différents scénarii, l'évolution démographique pourrait être comprise **entre -4% et +13% sur Clermont communauté** : soit une fourchette de -11 000 à +36 000 habitants.

Pour la première fois le scénario « population basse » envisage une décroissance démographique marquée sur le territoire communautaire. Cette décroissance débuterait en 2013 et engendrerait un déficit à partir de 2019 avec une perte de 10 900 habitants pour 2040.

À la fin du second PLH en 2018, le scénario central montre un gain de population proche de 5 000 habitants sur l'agglomération. Il s'agit d'une tendance similaire à celle constatée ces dix dernières années.

Clermont communauté	Population 2008 INSEE	Population basse			scénario central			Population haute		
		population projetée	Variation	Taux de variation	population projetée	Variation	Taux de variation	population projetée	Variation	Taux de variation
Projection 2018	279 908	280 595	687	0,25%	284 847	4 939	1,76%	289 375	9 467	3,38%
Projection 2030	279 908	276 526	-3 382	-1,21%	289 555	9 647	3,45%	303 117	23 209	8,29%
Projection 2042	279 908	269 048	-10 860	-3,88%	291 938	12 030	4,30%	315 971	36 063	12,88%

1.4.3 ... avec un vieillissement de plus en plus marqué...



Quel que soit le scénario démographique envisagé, la population de Clermont Communauté continuerait à vieillir. En 2008, les moins de 20 ans représentent 22% de la population ; cette tranche d'âge subirait peu d'évolution : 54 jeunes en moins pour 2040. Parallèlement, la part des séniors de plus de 60 ans ne devrait cesser d'augmenter. En 2008, ils représentent 22% de la population de l'agglomération mais en 2040, environ 3 habitants sur 10 (28%) auraient plus de 60 ans. À cette date, **pour 100 jeunes de moins de 20 ans, il y aurait dans Clermont communauté 137 habitants de 60 ans ou plus, contre 102 aujourd'hui.**

	Population 2008 INSEE	scénario central 2018			scénario central 2030			scénario central 2042		
		population projetée	Variation	Taux de variation	population projetée	Variation	Taux de variation	population projetée	Variation	Taux de variation
ensemble	279 908	284 847	4 939	1,76%	289 555	9 647	3,45%	291 938	12 030	4,30%
de 0 à 19 ans	60 600	60 095	-505	-0,83%	59 967	-633	-1,04%	60 546	-54	-0,09%
de 20 à 59 ans	157 397	149 884	-7 513	-4,77%	148 351	-9 046	-5,75%	148 602	-8 795	-5,59%
de 60 ans ou plus	61 911	74 868	12 957	20,93%	81 237	19 326	31,22%	82 790	20 879	33,72%
Indice de jeunesse	0,98	0,80	-0,18 pt	-18,0%	0,74	-0,24 pt	-24,6%	0,73	-0,18 pt	-25,3%

1.4.4 ...et des ménages de plus en plus petits.

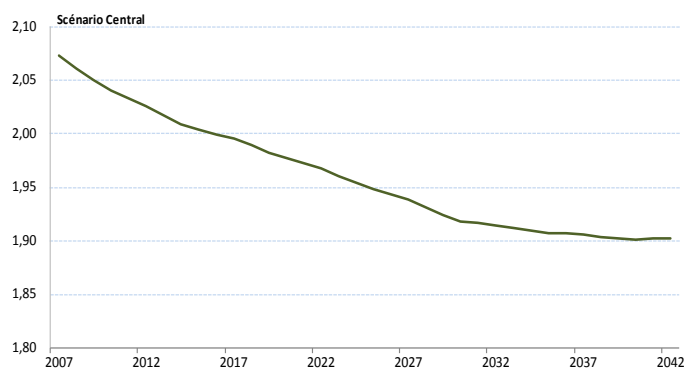
Entre 2007 et 2040, le nombre de ménages de Clermont communauté progressera de 18 130 unités, soit +13%. Sur le reste du Grand Clermont le nombre de ménages augmentera de 22 526, soit un taux d'évolution de 45%.

	Menage projetée 2007 INSEE	scénario central 2018			scénario central 2030			scénario central 2042		
		Ménage projetée	Variation	Taux de variation	Ménage projetée	Variation	Taux de variation	Ménage projetée	Variation	Taux de variation
Grand Clermont	185 011	201 894	16 883	9,13%	218 078	33 067	17,87%	225 667	40 656	21,97%
Clermont communauté	135 340	143 204	7 864	5,81%	150 954	15 614	11,54%	153 470	18 130	13,40%
Hors Clermont communauté	49 671	58 690	9 019	18,16%	67 124	17 453	35,14%	72 197	22 526	45,35%

Le nombre moyen de personnes par ménage devrait continuer à baisser. Cette diminution est une tendance nationale observée depuis plusieurs années. Sur Clermont communauté on comptait 2.6 personnes par ménage en 1982, et 2.2 en 1999.

En 2018 un logement hébergera en moyenne 1.99 personnes, et en 2030 : 1,92 personnes.

Nombre moyen de personnes par ménage sur Clermont Communauté



source: Insee, Projection des ménages OMPHALE à l'horizon 2042

Cette tendance sociétale (vieillesse, décohabitation, accident du parcours familial) confirme que le besoin en logement pour maintenir un niveau de population en place ne cessera d'augmenter.

1.5 Des dynamiques démographiques variées sur l'agglomération

Au regard des dynamiques démographiques et de la structure de la population (âge, taille des ménages), cinq types de communes aux profils spécifiques peuvent se distinguer au sein de l'agglomération :

 Communes en forte croissance démographique, vieillissantes mais demeurant familiales et jeunes (*Gerzat, Pérignat-les-Sarliève-lès-Sarliève, Pont-du-Château, St-Genès-Champanelle*)


La croissance démographique de ces communes surpasse de loin celles des autres (1.7% par an), à la fois en raison du solde naturel (0.5%), le plus élevé de tous les profils, et surtout du solde migratoire (1.2%), seul profil où ce dernier est positif. C'est également le groupe de communes le plus jeune de l'agglomération avec un indice de jeunesse à 1.34, même si celui-ci reste en baisse depuis 1999 (-0.15 ou -10%) : malgré la plus forte augmentation de la part des moins de 20 ans (+17%), la croissance plus forte des plus de 60 ans (+30%) a engendré un vieillissement. La taille moyenne des ménages est la plus élevée de tous les profils (2.5 personnes par ménage).

 Communes en stagnation démographique, sans vieillissement, constituées de petits ménages (*Aubière et Clermont-Ferrand*)

Ce profil ne regroupe que deux communes mais l'une d'elles, Clermont-Ferrand capte la moitié des habitants de l'agglomération. Ces communes connaissent une **légère croissance démographique** (0.14% par an) due au solde naturel de Clermont-Ferrand (0.46), mais cependant amputée d'un solde migratoire déficitaire.

La proportion des moins de 20 ans est à peine plus élevée que celle des plus de 60 ans, ce qui engendre un indice de jeunesse légèrement supérieur à 1 (1.08), et identique à ce qu'il était en 1999 : ces communes n'ont donc **pas** connu de **vieillissement** de leur population en raison d'une **croissance identique des populations jeunes et des populations les plus âgées** (7%).

La taille moyenne des ménages, (1.8 personnes), est la plus faible observée, en raison de la **part élevée des personnes seules** : 52% des ménages sont des personnes isolées, dont 39% ont moins de 30 ans, constitués d'étudiants et de jeunes actifs.

 Communes en faible croissance démographique, vieillissantes par explosion du nombre de plus de 60 ans (*Aulnat, Beaumont, Blanzat, Châteaugay, Cournon-d'Auvergne, Lempdes, Nohanent, Orcines, Romagnat*)

Ce profil se caractérise par l'hétérogénéité des croissances démographiques des communes le constituant : positive pour Châteaugay, Nohanent et Orcines ; négative pour Aulnat, ou proche de la stagnation pour les autres.

La part des plus de 60 ans (24%), légèrement plus élevée que celle des moins de 20 ans (22%), implique un **indice de jeunesse** inférieur à 1 (0.92) et en **forte diminution** (-0.38 ou -29%) depuis 1999. Cette diminution s'explique par une **baisse de 7% du nombre des moins de 20 ans**, et surtout par l'**explosion du nombre des plus de 60 ans supérieure à 30%** (cas extrême de Cournon d'Auvergne dont le nombre de plus de 60 ans a crû de près de 42%).

 Communes en décroissance démographique et en fort vieillissement (*Le Cendre et Ceyrat*)

Ces communes ont connu la plus forte décroissance démographique (-0.49% par an) depuis 1999, en raison de soldes naturel et migratoire déficitaires. L'indice de jeunesse n'est que de 0.74, en forte diminution (-0.37 ou -34%) du fait de la **forte chute des effectifs des moins de 20 ans (-13%)** concomitante à une **forte croissance (30%) des plus de 60 ans**. Le **poids des plus de 60 ans dans la population totale est désormais l'un des plus élevé** dépassant les 28%, et proche des 30% de Chamalières.

La structure des ménages reste familiale avec une taille moyenne de 2.3 personnes par ménage.

Communes en décroissance démographique, âgées et confirmant leur vieillissement (*Cébazat, Chamalières, Durtol, Royat*)

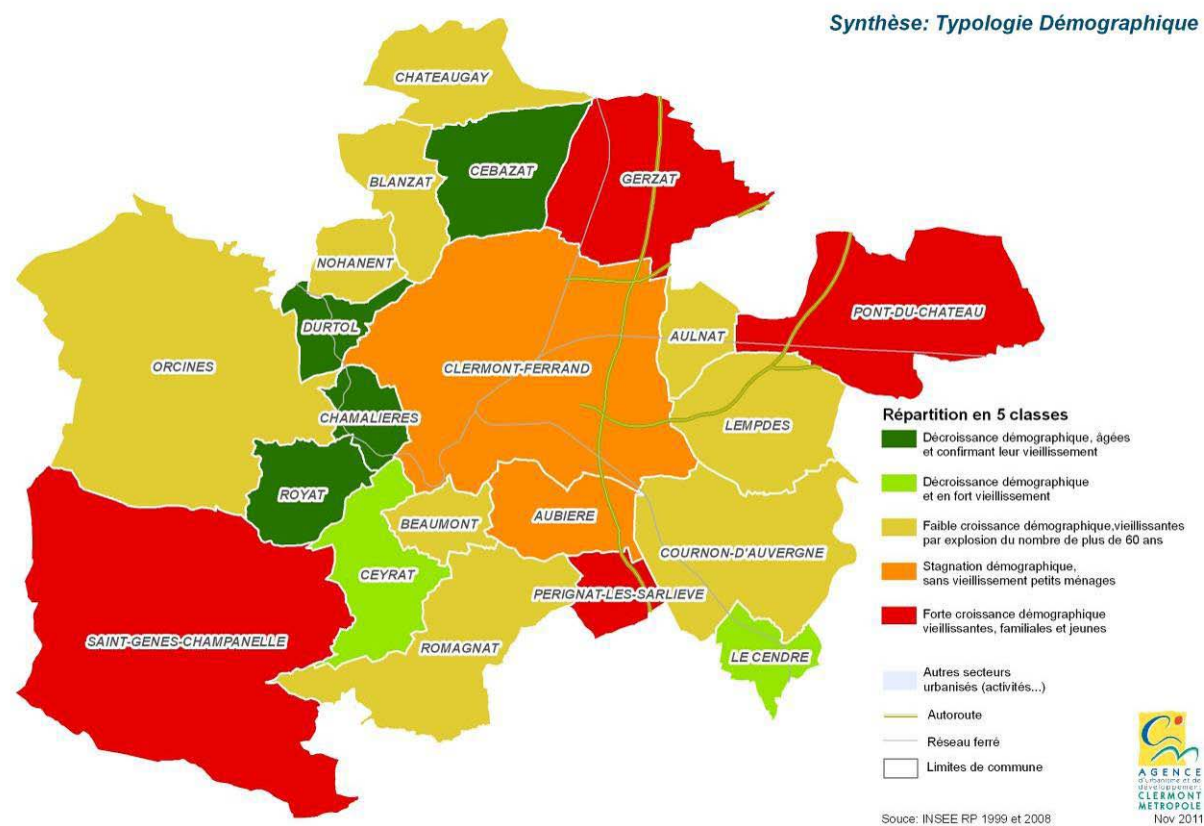
Ces communes connaissent également une **décroissance démographique** (-0.44% par an), en raison du solde migratoire déficitaire pour Chamalières et Durtol, et du solde naturel négatif pour Royat.

L'indice de jeunesse de ce profil est le plus faible : 0.62, signifiant que pour une personne de moins de 20 ans, il y a quasiment deux personnes de plus de 60 ans. **Les plus de 60 ans sont fortement représentés** (30% de la population) **mais ont peu augmenté** ; **les moins de 20 ans sont faiblement représentés** (18%). Le **vieillissement est moins marqué du fait de l'ancienneté du processus**.

Les ménages sont de petite taille (1.9 personnes par ménage) en raison du poids élevé des ménages d'une seule personne sur Chamalières et Royat.

Ces différents profils correspondent à des stades chronologiques qu'ont connus ou connaîtront chaque commune au gré des opportunités d'ouverture à l'urbanisation. Les différentes vagues d'urbanisation génèrent des flux migratoires temporaires, limités et souvent ciblés sur des typologies particulières de ménages, correspondant à l'offre produite en habitat à un instant T (maison individuelle, collectif T3).

Les fortes croissances démographiques liées au solde migratoire sur certaines communes ne semblent pas durables dans le temps, dans la mesure où l'attractivité de l'agglomération reste très modérée (+450 habitants/an) et où le vieillissement apparaît particulièrement marqué et préoccupant sur les 10 dernières années.



Ce qu'il faut retenir :

- ▶ On constate **une dynamique démographique modérée** (+450 habitants par an) sur l'agglomération clermontoise entre 1999 et 2008, croissance uniquement portée par un solde naturel positif. Le défi démographique, largement identifié au travers de différents diagnostics (Pays du Grand Clermont, SCOT du Grand Clermont, Dynamique métropolitaine) reste toujours d'actualité.
- ▶ Cette croissance démographique n'est pas homogène sur le territoire : elle profite à la ville-centre et à quelques communes périurbaines de l'agglomération et aux EPCI périphériques, qui peuvent enregistrer des soldes migratoires positifs au gré d'ouvertures à l'urbanisation.
- ▶ En aucun cas les « bons scores » en termes de solde migratoire de certaines communes ne sont durables dans ce contexte global d'attractivité très modérée de +450 habitants /an et de vieillissement préoccupant sur les 10 dernières années.
- ▶ Un phénomène de vieillissement de la population, certes national, néanmoins nettement plus préoccupant sur notre bassin de vie et l'agglomération.

2 Les migrations résidentielles

Chiffres clés Clermont Communauté:

- **106 000** personnes ont migré soit **40%** de la population.
- La ville de **Clermont-Ferrand** capte près de **2/3** de ces migrations.
- Solde de migration résidentielle : - **3700 habitants** mais différencié selon les profils :
 - Etudiants : + 9 100*
 - Jeunes actifs (25-34 ans) : - 8 300*
 - Familles : - 11 600*
- Solde de migration résidentielle avec les territoires du Grand Clermont : **4700 habitants** (rôle de redistribution locale)

Source : Recensement INSEE 2011 – Années références 2002-2007

2.1 Des mobilités résidentielles nombreuses

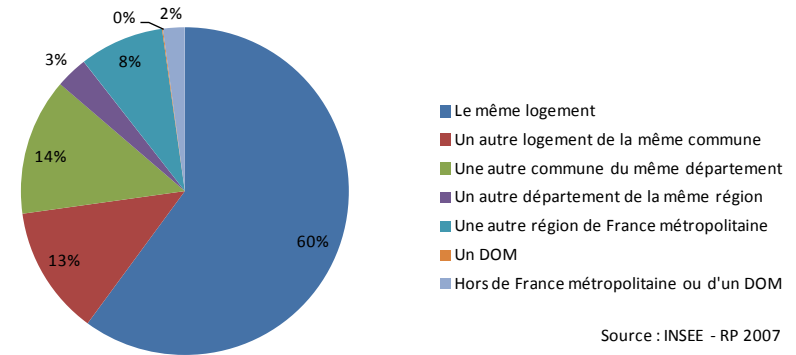
La mobilité résidentielle résulte de la confrontation entre la demande des ménages et l'offre disponible sur le marché immobilier local.

Une majorité des habitants de Clermont Communauté occupait le même logement 5 ans auparavant (2002), soit 60% de ceux-ci. Cumulé avec ceux qui ont déménagé au sein de la même commune, on dépasse les 70% : l'attachement à sa commune de résidence est prégnant.

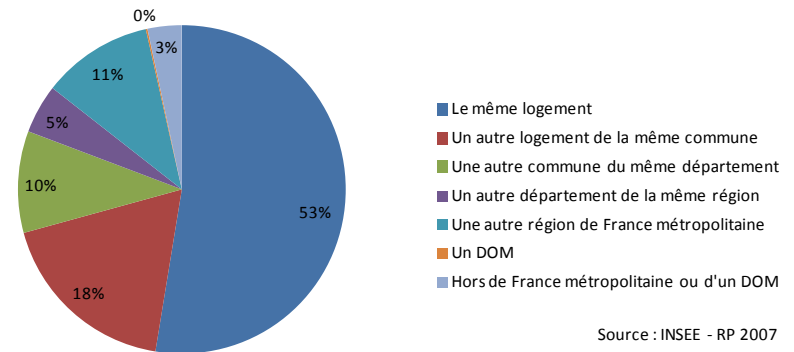
Entre 2002 et 2007, ce sont ainsi environ 106 000 personnes qui ont changé de résidence soit 40% de la population contre 35% au niveau national.

Les changements de domicile sont bien plus fréquents dans la ville centre concernant près de la moitié des habitants de Clermont-Ferrand (30% pour le reste Clermont Communauté).

Indicateur de lieu de résidence 5 ans auparavant - Clermont Communauté
Population : 266 000 (population des plus de 5 ans)



Indicateur de lieu de résidence 5 ans auparavant - Clermont-Ferrand
Population : 132 000 (population des plus de 5 ans)



Note méthodologique

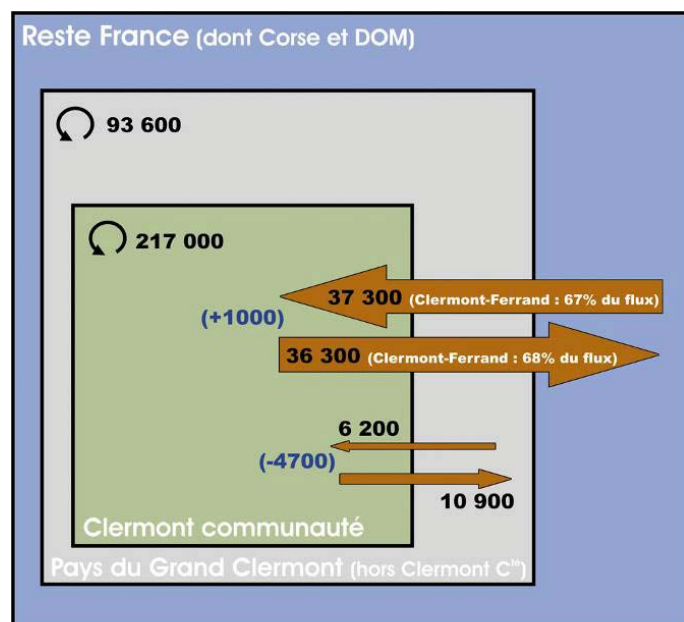
Le fichier des migrations résidentielles, fourni par l'INSEE, décrit chaque individu selon sa résidence actuelle et sa résidence antérieure (5 ans auparavant) : principales caractéristiques sociodémographiques de celui-ci, ainsi que celles du ménage auquel il appartient. Sont pris en compte tous les individus âgés de 5 ans ou plus recensés en France métropolitaine et dans les DOM. Les effectifs supérieurs à 500 peuvent être utilisés en toute confiance, ceux inférieurs à 200 doivent être maniés avec précaution car pouvant ne pas être significatifs.

2.2 Clermont communauté une pompe aspirante et refoulante

Les flux induits par le changement de résidence entre 2002 et 2007 montrent un déséquilibre d'environ -3 700 habitants sur le territoire de Clermont Communauté. En effet, ce sont 43 500 habitants qui ont emménagé sur l'agglomération alors que 47 150 qui sont partis durant la même période.

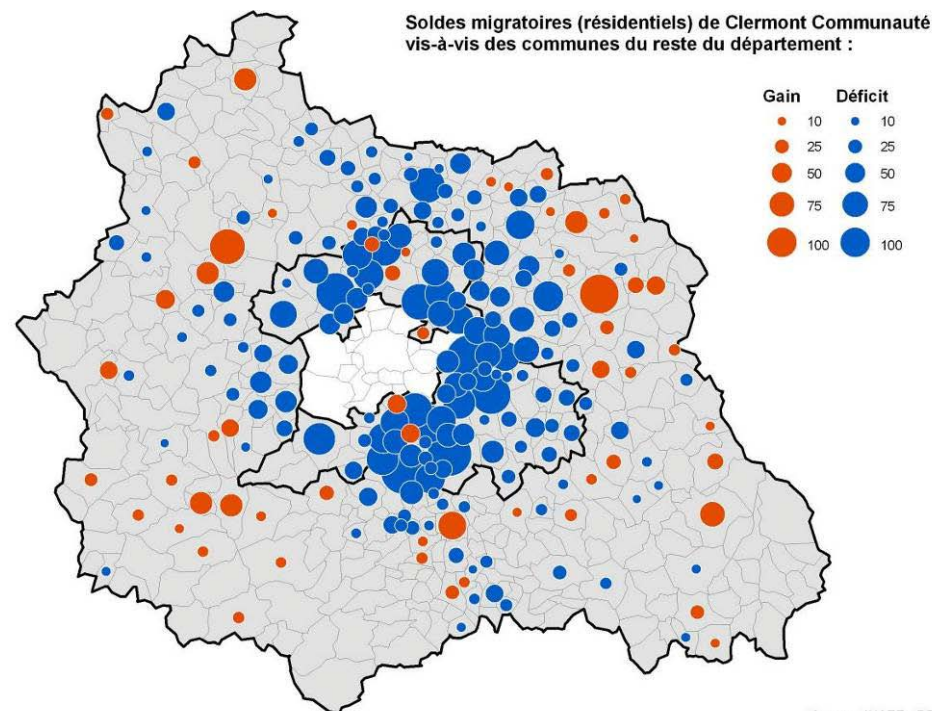
Ces mouvements migratoires globaux cachent en fait deux situations bien distinctes :

- ▶ **Un solde largement déficitaire entre Clermont Communauté et le reste de son bassin de vie (Grand Clermont)** d'environ -4 700 habitants. Près du ¼ des migrations résidentielles sortant de Clermont Communauté se font au bénéfice du reste du Grand Clermont.
- ▶ **Un solde positif d'environ + 1 000 habitants avec le reste de la France** mais qui ne suffit pas à compenser le départ vers les EPCI périphériques.



Source : INSEE - RP 2007

En tant que cœur urbain du Grand Clermont, Clermont Communauté joue à plein son rôle de « pompe aspirante » au niveau national mais « refoulante » à l'échelle locale.



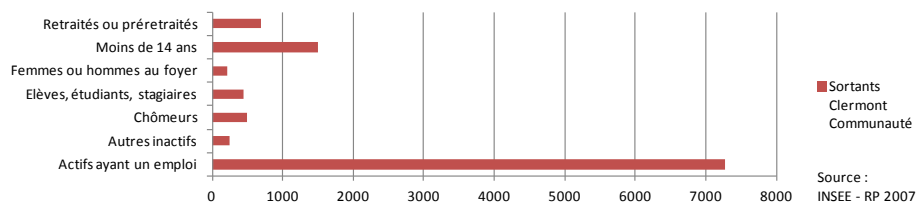
Source : INSEE - RP 2007

Clef de lecture :

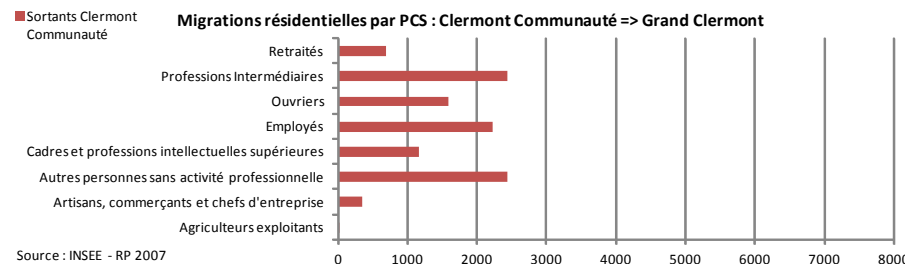
Entre 2002 et 2007, il y a eu plus de migrants provenant de Clermont Communauté qui sont venus s'installer dans les communes en bleu, que de migrants qui ont souhaité partir de ces mêmes communes pour Clermont Communauté (attractivité résidentielle / en rouge)

Les migrants qui quittent le territoire de Clermont communauté à destination du reste de son bassin de vie (Grand Clermont) se caractérisent par une majorité d'actifs ayant un emploi (près de 70%) et de familles dont les deux parents sont en activité (plus de 60%). Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les professions intermédiaires, les personnes sans activité professionnelle et les employés. Les ouvriers et cadres sont également représentés, mais dans une moindre mesure.

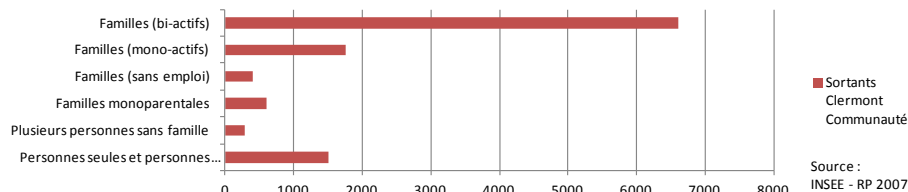
Migrations résidentielles par type d'activité : Clermont Communauté => Grand Clermont



Migrations résidentielles par PCS : Clermont Communauté => Grand Clermont



Migrations résidentielles par type de ménage : Clermont Communauté => Grand Clermont

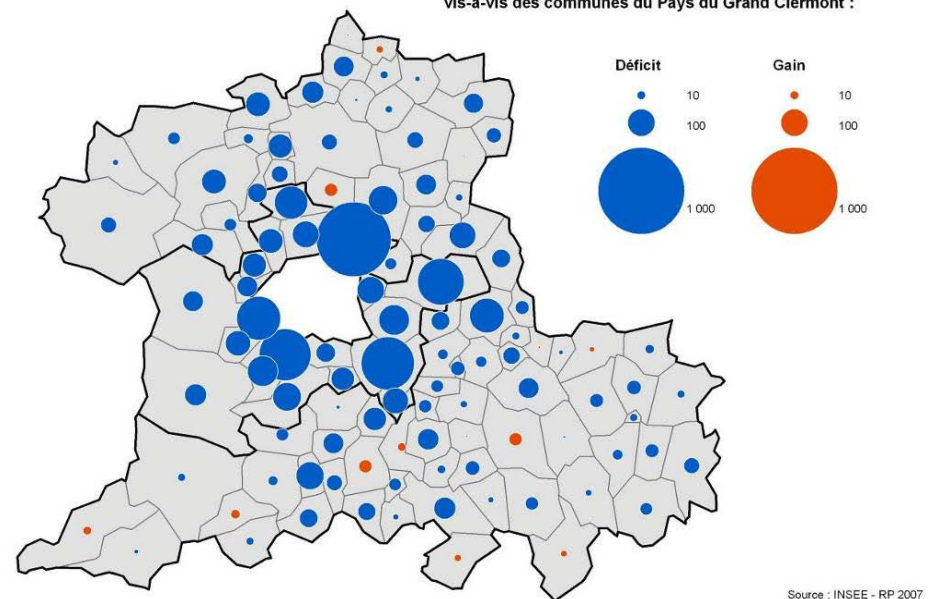


Clermont-Ferrand capte les 2/3 des nouveaux habitants de Clermont Communauté.

Cependant son solde global est encore plus déficitaire que celui de Clermont Communauté avec -5 100 résidents entre 2002 et 2007.

Les plus forts échanges entre les communes de Clermont Communauté et la ville centre se font avec les villes de Chamalières, Gerzat, Cournon d'Auvergne, Beaumont, Aubière. Le bilan migratoire montre le gain systématique des communes périphériques au dépend de la ville-centre. Gerzat (+750), Cournon d'Auvergne et Beaumont (environ +400), Pont-du-Château et Chamalières (environ +300) en sont les principales bénéficiaires.

Soldes migratoires (résidentiels) de la ville de Clermont-Ferrand vis-à-vis des communes du Pays du Grand Clermont :



Clef de lecture :

Entre 2002 et 2007, il y a eu plus de migrants provenant de la ville de Clermont-Ferrand qui sont venus s'installer dans les communes en bleu, que de migrants qui ont souhaité partir de ces mêmes communes pour Clermont-Ferrand (attractivité résidentielle)

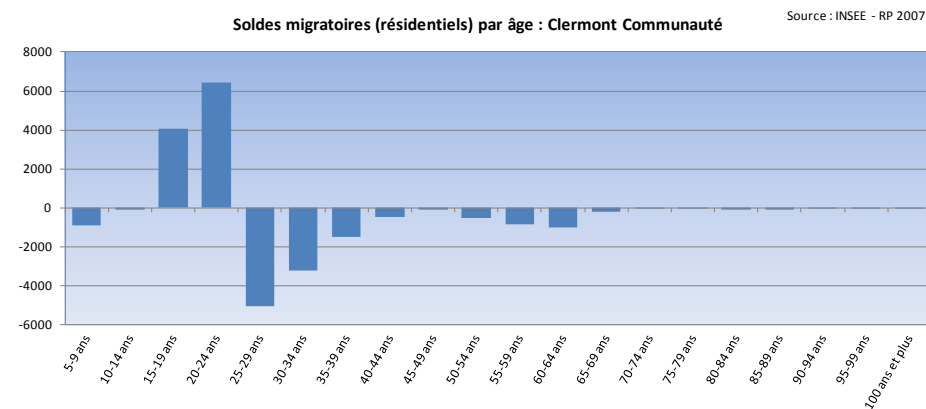
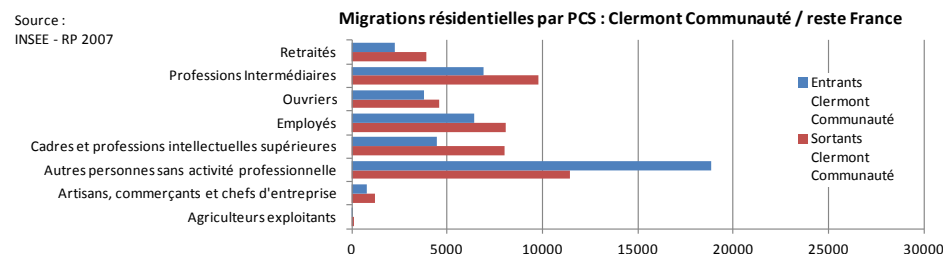
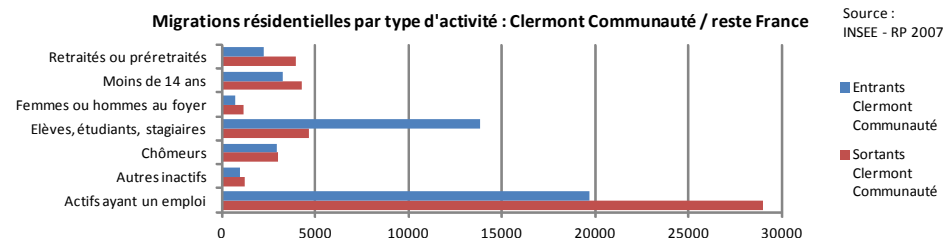
2.3 qui attire les étudiants...

Les ¼ des habitants qui ont emménagé entre 2002 et 2007 sur Clermont Communauté sont des étudiants (31%) et des actifs ayant un emploi (45%). L'excédent migratoire des étudiants se monte à près de +9 100 en 5 ans. Par contre, dans le même temps, le territoire perd les catégories les plus qualifiées : cadres (-3 500) et professions intermédiaires (-2 900). Le bilan des migrations résidentielles des ouvriers et des employés reste lui aussi déficitaire, mais dans une moindre mesure.

En proportion, et pour les migrants originaires d'une autre région de France métropolitaine, la ville centre est deux fois plus attractive pour les cadres, employés et personnes sans activité professionnelle que le reste de Clermont Communauté

L'analyse des soldes, induits par les changements de résidence par strate d'âge, montre le statut de capitale régionale avec :

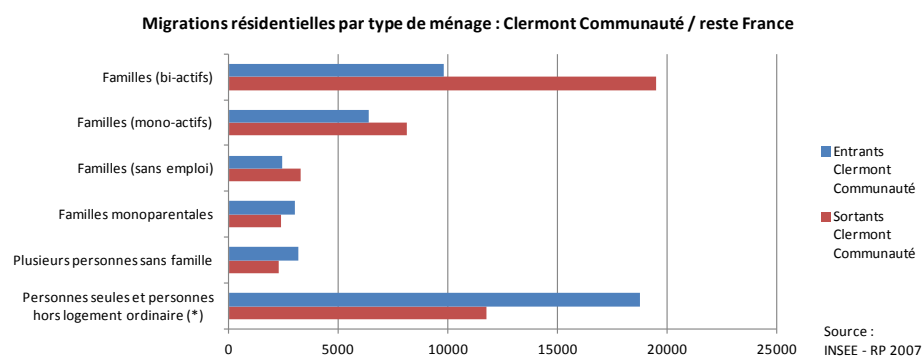
- ▶ Une attractivité importante des strates étudiantes (15-24 ans).
- ▶ Un solde très déficitaire des jeunes actifs (25-39 ans), très marqué sur les 25-34 ans.
- ▶ Un solde légèrement déficitaire des actifs confirmés et des actifs seniors (40-64 ans), avec un équilibre pour les 45-49 ans.
- ▶ Un équilibre en ce qui concerne les retraités (+ 65 ans).



2.4 ...mais qui ne garde pas les familles

Plus de 33 000 familles ont quitté Clermont communauté entre 2002 et 2007 (70% des sorties) dont 30% pour s'installer dans les EPCI du Grand Clermont. Le flux inverse ne compense pas suffisamment, laissant ainsi un déficit de familles (-11 600), ainsi que d'enfants de moins de 14 ans (-1 000) pour Clermont Communauté.

Clermont communauté est par contre plus attractive pour les personnes seules et les adultes sans enfant.



(*) Logement ordinaire : logement défini par opposition à un logement en résidence, offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...)

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ **Un volume important de migrations résidentielles** sur le territoire de Clermont communauté : 106 000 personnes ont changé de domicile entre 2002 et 2007 (40% contre 35% au niveau national).
- ▶ **Clermont-Ferrand joue un rôle prépondérant** dans ces phénomènes avec pour principaux bénéficiaires au sein de Clermont Communauté : Gerzat, Beaumont, Cournon d'Auvergne, Pont-du-Château.
- ▶ Au jeu de l'attractivité, **le cœur de l'agglomération joue bien son rôle de pompe aspirante et refoulante** avec un solde déficitaire des migrations résidentielles de Clermont Communauté avec le Grand Clermont entre 2002 et 2007 (-4700 habitants). Les familles ont ainsi tendance à quitter l'agglomération (-11600) pour s'établir dans les intercommunalités voisines alors que les étudiants bénéficient d'un solde excédentaire (+9100).
- ▶ Ces flux sont différenciés en fonction des catégories de population et jouent ainsi sur la sociologie des ménages du territoire de Clermont Communauté : **forte attractivité des étudiants** (+9 100), **fort exode des familles** (-11 600), **des actifs jeunes** (25-34 ans : -8 300 habitants) et des actifs qualifiés (cadres : -3 500).

3 Portrait économique

Chiffres clefs Clermont Communauté :

- Emplois : **156 000** – 83% du Grand Clermont - (INSEE RP 2008)
dont 92% de salariés – identique à 1999
- Actifs : **131 000** – 68% du Grand Clermont - (INSEE RP 2008)
dont 117 000 occupés (ou ayant un emploi)
- Demandeurs d'emplois : **12 300** (DEFM de cat. A au 31/12/2010 – Pôle Emploi)
- Taux de chômage : **8,6%** (Bassin d'emploi – INSEE 2011)

Dans leurs choix d'implantation ou de maintien sur un territoire, beaucoup d'entreprises considèrent que l'attractivité résidentielle pour leurs salariés est un critère aussi déterminant que la fiscalité, les transports ou les dessertes, (enquêtes nationales). Le développement économique demande ainsi à être accompagné par une offre de logement diversifiée et accessible à l'ensemble des salariés.

3.1 Une forte polarisation de l'emploi sur Clermont Communauté...

Au niveau national, la zone d'emploi de Clermont-Ferrand se situe au 16^{ème} rang des grandes villes de France. A l'exception des années 2005 et 2008, l'emploi a progressé constamment dans la zone d'emploi de Clermont-Ferrand pour atteindre + 14000 emplois entre 1998 et 2008. Il s'agit d'emplois essentiellement tertiaires.

Avec 156 000 emplois (INSEE RP 2008), Clermont communauté concentre 83% des emplois du Grand Clermont et 59% de ceux du Puy-de-Dôme. La concentration est encore plus forte sur les emplois de cadres. Près de 89% des emplois de cadres du Grand Clermont se situent dans Clermont Communauté.

Le poids de Clermont Communauté dans le département a augmenté de près de deux points entre 1999 et 2008, signifiant une rétraction de l'emploi sur les espaces périphériques et davantage de concentration sur la centralité. Parallèlement le poids de l'agglomération a peu varié dans le Grand Clermont.

L'emploi au lieu de travail



Quatre communes (Clermont-Ferrand, Aubière, Cournon d'Auvergne et Chamalières) détiennent plus de 80% des emplois de la communauté. A elle seule, et avec plus de 100 000 emplois, la ville de Clermont-Ferrand capte 65% des emplois de l'agglomération. C'est près de quatre points de moins par rapport à 1999, ce qui marque un desserrement de l'emploi sur d'autres communes de l'agglomération : ce desserrement s'explique par des différentiels de croissance de l'emploi : l'emploi privé salarié a fortement augmenté sur Gerzat (91%), Aubière (41%) ou Cournon d'Auvergne (38%), alors qu'il est en diminution sur Clermont-Ferrand (-5%).

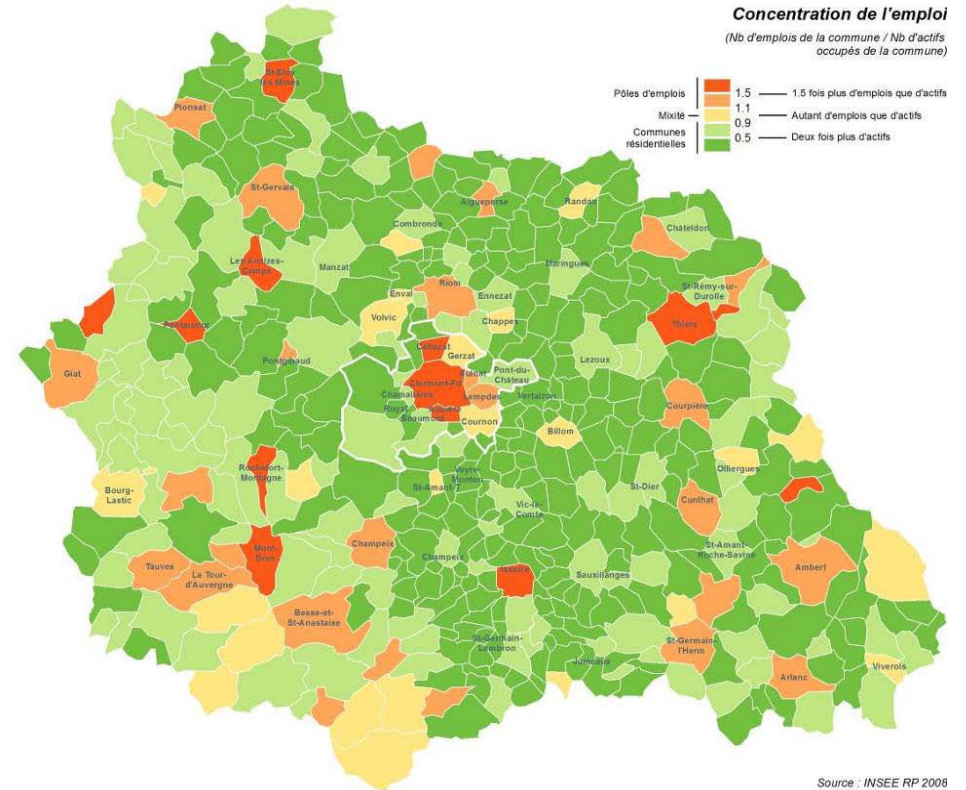
3.2 ... et une moindre concentration des actifs

L'agglomération compte plus d'emplois que d'actifs résidents (131 000 actifs dont 117 000 occupant effectivement un emploi – 25% de moins que le nombre d'emplois). Clermont Communauté représente 45% des actifs du département et 68% de ceux du Grand Clermont.

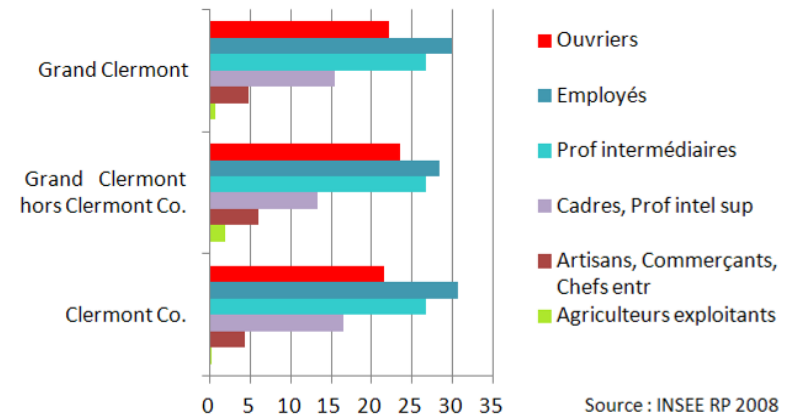
Moins concentrés que l'emploi, les actifs ont eu tendance à se « diluer » davantage, hors de Clermont Communauté : le poids de l'agglomération dans le Grand Clermont a ainsi baissé de deux points depuis 1999.

Caractéristiques de la structure socio-professionnelle des actifs du territoire communautaire :

- ▶ Les employés restent majoritaires (31% du total), légèrement moins représentés qu'en 1999 (-2 points). Ils sont surreprésentés sur les communes de Lempdes (34% des actifs de la commune) et d'Aulnat (36%).
- ▶ Les ouvriers, en baisse de 2 points, représentent 22% des emplois ; ils restent fortement représentés à Aulnat (37% des actifs) et Gerzat (34%). Gerzat, qui accueille 4% des actifs de l'agglomération, abrite cependant 6% des ouvriers de l'agglomération.
- ▶ Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont les catégories qui ont le plus augmenté (16% des actifs / +3 points) depuis 1999 suivies par les professions intermédiaires (27% / +2 points). Les cadres sont fortement présents sur les communes de l'ouest de l'agglomération et de Pérignat-les-Sarliève-les-Sarliève, atteignant des taux élevés sur Royat (32% des actifs de la commune), Chamalières (29%), Durtol et Ceyrat (28%). Chamalières, qui représente 6% des actifs de l'agglomération, abrite 11% des cadres de l'agglomération.



Ventilation des actifs par catégories socioprofessionnelles (en %)



Entre 1999 et 2008 le taux de couverture des emplois de Clermont Communauté par ses propres actifs occupés a baissé pour passer de 72% (1999) à 67% (2008) : les actifs qui tiennent les emplois de l'agglomération proviennent de plus en plus des territoires périphériques.

Cinq communes (Aubière, Cébazat, Lempdes, Cournon d'Auvergne et Aulnat) forment, avec Clermont-Ferrand, un pôle d'emploi concentrant davantage d'emplois que d'actifs résidents.

Alors que Clermont-Ferrand dispose d'un bon taux de couverture de ses emplois par ses actifs résidents, plus de 85% des emplois de Cébazat et Aubière sont occupés par des actifs non résidents sur ces communes. A l'inverse, Nohanent et Pérignat-les-Sarliève les Sarliève affirment un caractère résidentiel (quatre fois plus d'actifs que d'emplois).

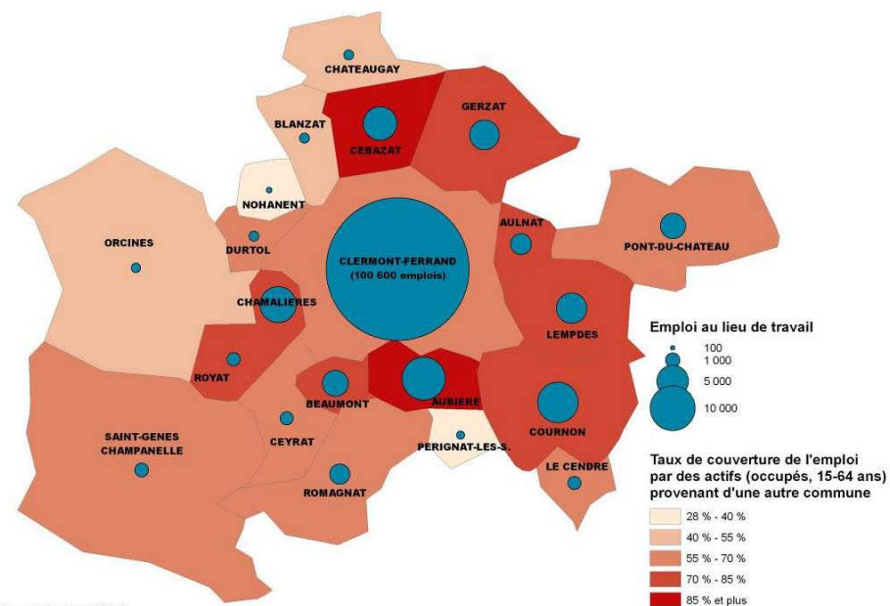
Ces disparités entre répartition des emplois et répartition des actifs sont génératrices de migrations domicile-travail quotidiennes qui dépassent les seules limites de l'agglomération : la plupart des communes du Grand Clermont ont une vocation résidentielle, signifiant qu'une majorité de leurs actifs travaillent ailleurs, en particulier dans le pôle d'emploi clermontois.

Parmi les flux domicile-travail, trois situations peuvent se distinguer :

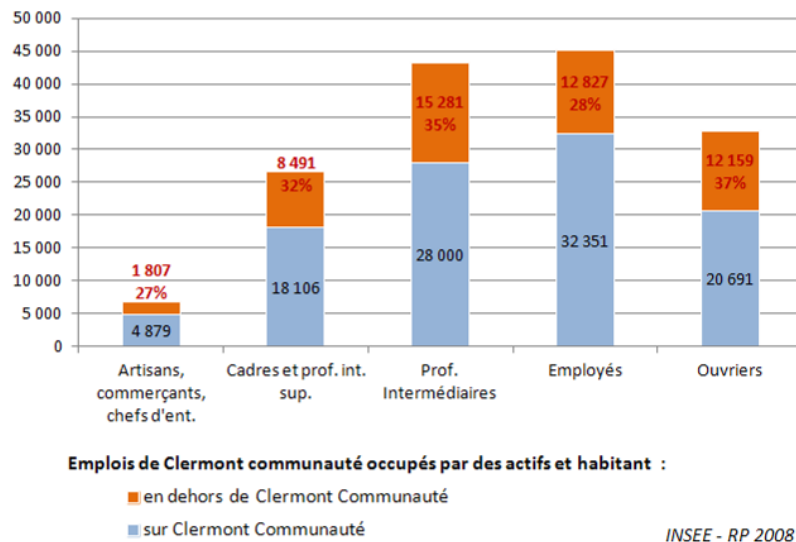
- ▶ **104 000 actifs résident et travaillent à la fois sur Clermont Communauté** : leur structure (ventilée par profession et catégorie socioprofessionnelle - PCS) diffère peu de la structure des emplois disponibles sur l'agglomération. Seuls les employés apparaissent légèrement surreprésentés (+2 points).
- ▶ Cela signifie que le territoire communautaire, à la fois urbain et périurbain pour certaines communes, et proposant une large gamme de logements (statut, taille...), est en capacité d'accueillir des populations aux aspirations et aux moyens différents.

▶ **51 000 actifs travaillant sur l'agglomération résident en dehors du territoire communautaire** (représentant 33% des emplois de l'agglomération) : à nouveau, leur structure par PCS diffère peu de celle des emplois de l'agglomération. Toutefois :

- **Les ouvriers sont surreprésentés** : 37% des emplois d'ouvriers de Clermont Communauté sont en effet occupés par des actifs habitant en dehors de la communauté (représentant plus de 12 000 personnes).
- **Les actifs des professions intermédiaires sont à peine surreprésentés** ; ils correspondent, en volume, au **flux d'actifs le plus conséquent** : ils sont plus de 15 000 à venir de l'extérieur pour travailler sur le territoire communautaire.
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures ne montrent pas de spécificité particulière.
- **Les employés sont sous-représentés** : seulement 28% d'employés résident en dehors du territoire communautaire. Cette catégorie apparait comme la moins mobile même si en volume les effectifs surpassent ceux des ouvriers.



Source : INSEE - RP 2008



Cette dilution résidentielle peut s'interpréter sous deux angles différents entre « choix et repli » :

- un repli pour trouver plus loin des biens abordables et assouvir un désir d'accès à la propriété en maison individuelle,
- une aspiration d'un cadre de vie moins urbain avec des emplois qui se desserrent autour de Clermont-Ferrand,
- une difficulté au niveau de la capacité de l'offre sur le territoire communautaire.

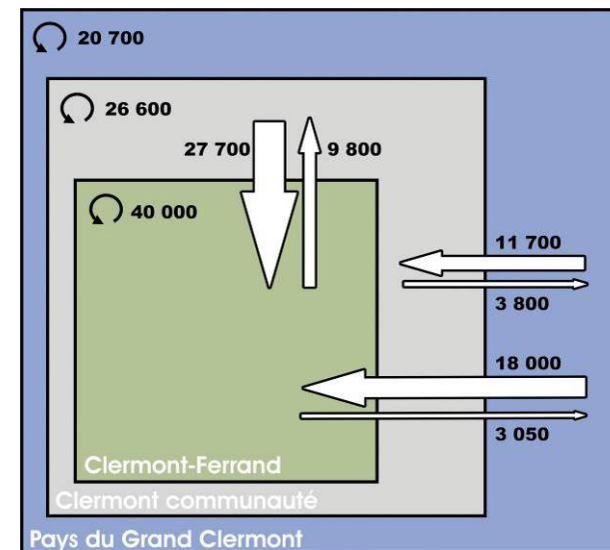
L'emploi ou le changement d'emploi plus fréquent n'est pas tant un critère prédominant de changement de logement, etc

- ▶ 14 000 actifs résidant sur l'agglomération travaillent en dehors de l'agglomération

Les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont les plus représentés : ces deux catégories rassemblent plus de 55% des actifs travaillant en dehors de l'agglomération. Les employés sont en revanche peu représentés.

3.3 ...qui engendre des flux d'actifs plus nombreux et toujours plus éloignés

Clermont-Ferrand est le **moteur principal des migrations domicile-travail** au sein du bassin de vie du Grand Clermont : flux entrant de 27 700 actifs (occupés) depuis sa couronne immédiate, et de 18 000 depuis le reste du bassin de vie. De plus, 40 000 actifs habitent et travaillent sur la commune.



Source : INSEE - RP 2008

Note méthodologique

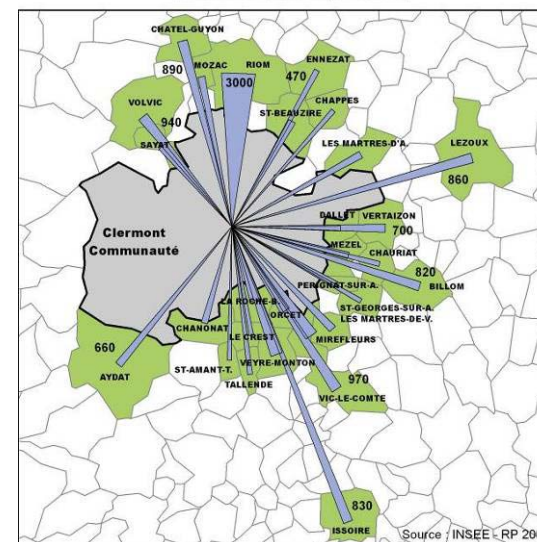
Le fichier des mobilités professionnelles, fourni par l'INSEE, décrit chaque individu selon les caractéristiques de ses déplacements pour aller travailler (déplacements domicile-travail) : principales caractéristiques sociodémographiques de celui-ci, ainsi que celles du ménage auquel il appartient. Sont pris en compte tous les individus actifs ayant un emploi âgés de 15 ans ou plus, recensés en France métropolitaine et dans les DOM. Les effectifs supérieurs à 500 peuvent être utilisés en toute confiance, ceux inférieurs à 200 doivent être maniés avec précaution car pouvant ne pas être significatifs.

Le reste de Clermont communauté est également générateur de flux, notamment avec les EPCI périphériques (11 700 actifs entrants). Cependant, quand la ville-centre a un solde de près de +33 000 actifs venant travailler sur son territoire, le reste de Clermont communauté en émet près de 10 000. Ce chiffre est révélateur des différences de fonctionnement entre ces territoires, avec une couronne globalement à plus forte spécialisation résidentielle, et donc génératrice de nombreux déplacements d'un territoire à un autre.

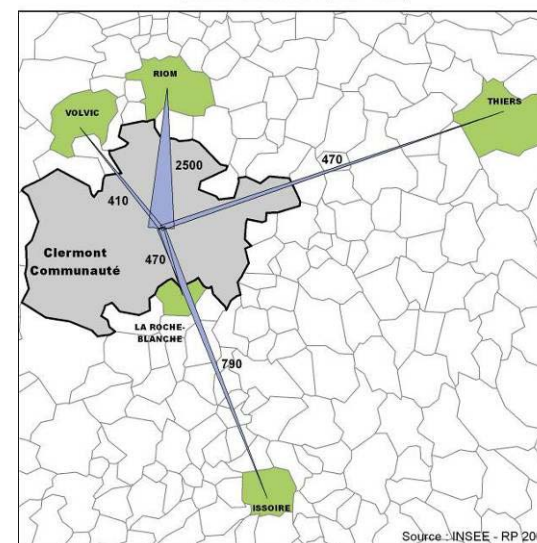
La grande polarisation de l'emploi sur Clermont Communauté se traduit par une aire d'attractivité des actifs principalement localisée sur une première couronne de communes limitrophes de l'agglomération. Deux bassins ressortent :

- le sud-est de l'agglomération, constitué d'une 20^{aine} de communes, dont 7 génèrent entre 700 et 1 100 navettes quotidiennes pour un total de plus de 12 300 navettes.
- le nord de l'agglomération, caractérisé par une plus forte concentration de l'origine des navetteurs avec, principalement, la commune de Riom (3000 navettes), mais également celles de Châtelguyon et Volvic (aux environs des 900 navettes chacune), pour un total de 7700 navettes.

Flux d'actifs résidant en dehors de Clermont Communauté et travaillant sur celle-ci (flux > 400)

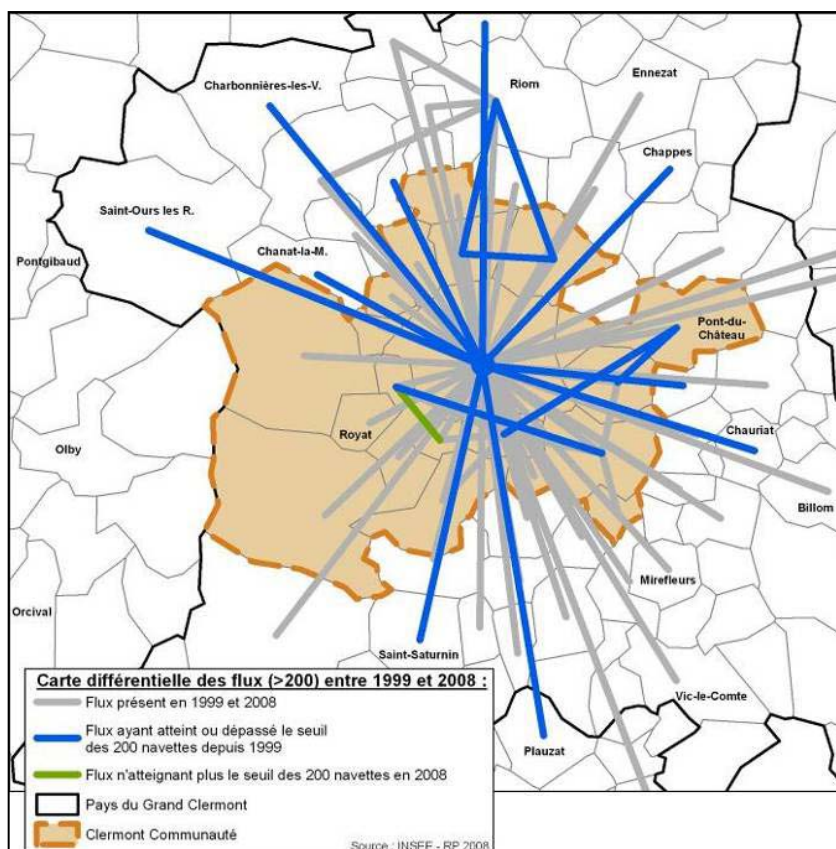


Flux d'actifs résidant à Clermont Communauté et travaillant en dehors de celle-ci (flux > 400)



Le nombre de relations de communes à communes (seuil de 200, à l'intérieur du bassin de vie) augmente : de 67 en 1999 à 81 en 2008 dans le Grand Clermont.

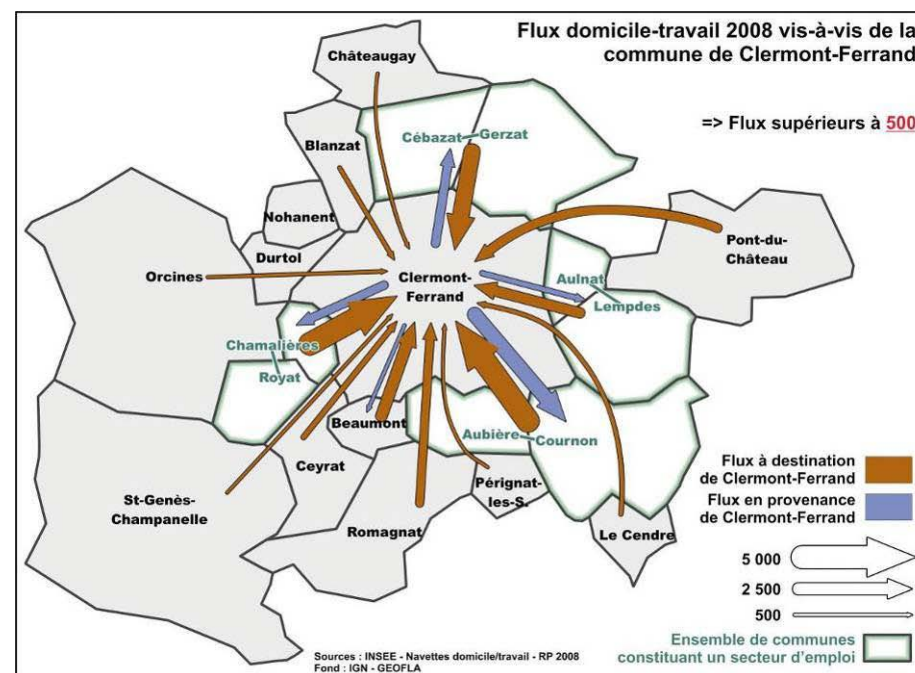
On constate corrélativement une expansion notable des flux à destination de territoires toujours plus éloignés, notamment au nord de l'agglomération.



3.4 Une ville-centre générant la majorité des échanges d'actifs

Au sein même de l'agglomération, l'analyse des flux domicile-travail « vers » et « depuis » la ville de Clermont-Ferrand, en s'appuyant sur des secteurs d'emploi secondaires que forment les ensembles de communes de Cébazat-Gerzat, Aulnat-Lempdes, Aubière - Cournon d'Auvergne et Royat-Chamalières, démontre un fonctionnement largement centripète. Les flux les plus importants proviennent des secteurs d'Aubière - Cournon d'Auvergne (4900 navettes), Royat-Chamalières (4 800 navettes) et Cébazat-Gerzat (3 600 navettes). Ces mêmes secteurs sont à l'origine des principaux flux d'actifs (ayant un emploi) en provenance de Clermont-Ferrand (entre 1 800 et 3 200 navettes), en générant ainsi d'importants échanges d'actifs.

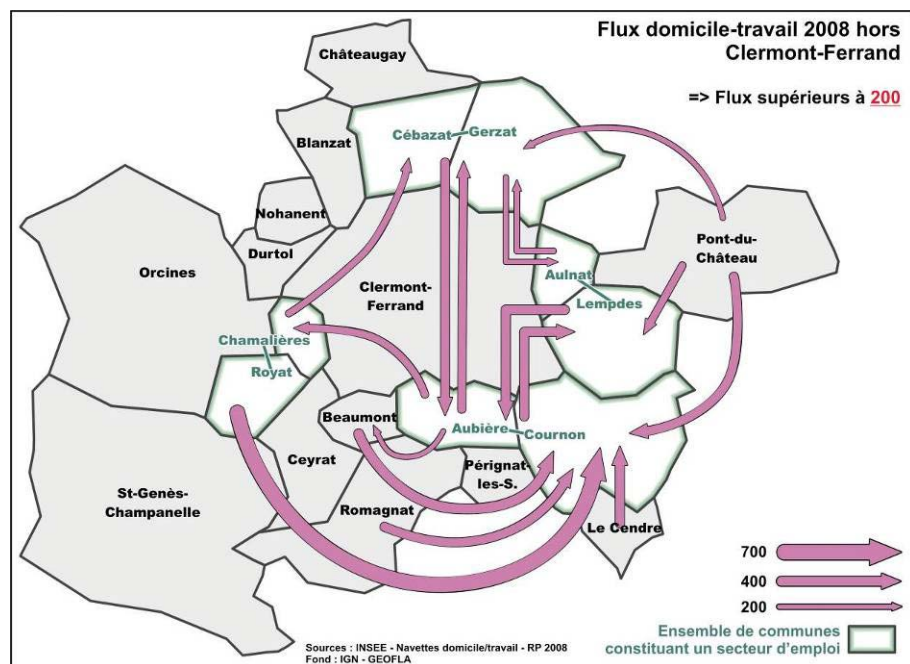
Les communes de Beaumont (2 500 navettes) et Pont-du-Château (1 900 navettes) génèrent également d'importants flux à destination de la ville centre.



Si on occulte les relations avec la ville-centre, les flux domicile-travail restent bien moindres : rapport de 1 à 7 par rapport à ceux de Clermont-Ferrand. Le secteur Aubière - Cournon d'Auvergne est prédominant, et les échanges inter-secteurs (Cébazat-Gerzat, Aulnat-Lempdes, Aubière - Cournon d'Auvergne) sont équilibrés malgré des volumes différents d'emploi et de population.

Après Clermont-Ferrand, c'est le secteur d'emploi d'Aubière - Cournon d'Auvergne qui est le plus attractif vis-à-vis du reste du bassin de vie de Clermont Communauté. Les relations d'actifs se font principalement avec Veyre-Monton, Mirefleurs, Billom, la Roche-Blanche, Vic-le-Comte, Orcet avec environ 900 navettes cumulées.

Le secteur d'emploi secondaire Royat-Chamalières se différencie par une relation encore plus marquée que les autres avec la ville centre, et privilégiée avec le secteur Aubière - Cournon d'Auvergne (près de 700 navettes).



« Rôle économique des grandes villes et agglomérations » - AMGVF – Décembre 2011

3.5 Un territoire communautaire créateur de richesses et redistributeur local

En 2010, les agents privés ou publics du territoire de Clermont Communauté dégagent une valeur ajoutée (production – consommations intermédiaires) de 12.4 Milliards €, soit plus du tiers de la Région (37%) et 59% du Département du Puy-de-Dôme.

La moyenne observée des communautés d'agglomération est d'environ 37 600 €/habitant contre 42 760€/hab pour Clermont Communauté.

	Clermont Communauté	Moyenne 21 Agglomérations (*)
Valeur Ajoutée (Milliard €)	12.4	
Poids Région	37%	42%
Poids Département	59%	51%
Valeur Ajoutée (€/habitant)	42 760	37 600

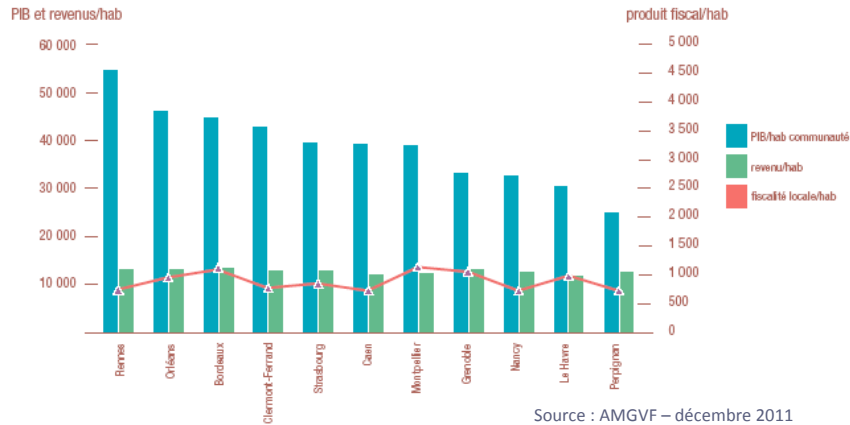
(*) membres de l'AMGVF

Source : AMGVF – décembre 2011

La création de richesse d'un territoire n'induit pas automatiquement des revenus moyens élevés ni de recettes fiscales importantes pour les collectivités en retour. La richesse créée ne reste pas dans les territoires émetteurs et se diffuse à travers :

- ▶ l'économie présentielle liée au revenu des ménages qui place l'attractivité et la capacité de captation de ces revenus d'un territoire comme un enjeu non négligeable du développement.
- ▶ la redistribution fiscale entre les différents niveaux institutionnels. En terme de produit fiscal (4 taxes), le territoire communautaire perçoit 55% du produit fiscal recouvré à l'échelon départemental. Clermont Communauté en conserve 12%.

territoires communautaires : richesse, revenus et produit fiscal par habitant

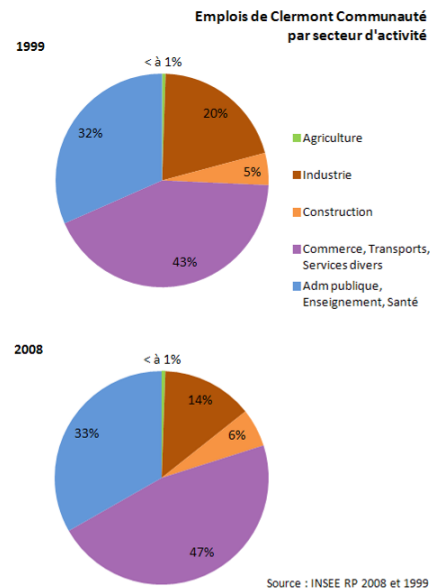


3.6 Un bassin d'emploi qui voit sa désindustrialisation se poursuivre et sa tertiarisation s'accroître

L'aire urbaine de Clermont-Ferrand a continué à se désindustrialiser plus vite que la plupart des autres aires urbaines (-18 contre -8% pour les aires urbaines de plus de 200 000 habitants et hors Paris).

La structure de l'emploi tend à se rapprocher de la structure des autres aires urbaines : les différences résident dans le poids de l'industrie, qui demeure supérieur de 2 points à cette moyenne, alors que celui du commerce, des transports et services divers est inférieur de 2 points.

Aujourd'hui, 80% des emplois relèvent du secteur tertiaire contre 75% neuf ans plus tôt ; Cette progression s'explique par le poids croissant de la branche commerce, transports et services divers.

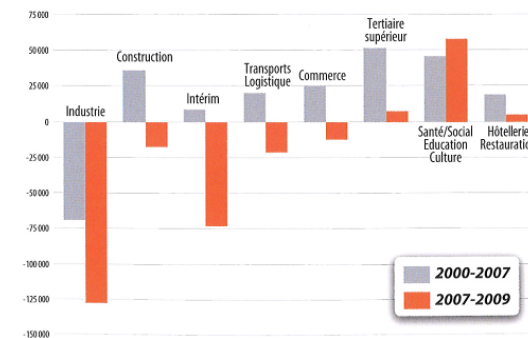


3.7 Une relative résistance aux impacts de la crise 2008-2009

La crise de 2008-2009, conjugaison de 3 crises (environnementale, matières premières et financière), a inégalement impacté les différents secteurs d'activités :

- ▶ Impact important sur l'industrie (automobile), le BTP et l'intérim.
- ▶ Impact faible sur l'économie liée à la consommation des ménages (services à la personne, proximité, etc : sphère présenteielle), et aux services supérieurs aux entreprises qui ont même connu des créations d'emplois.

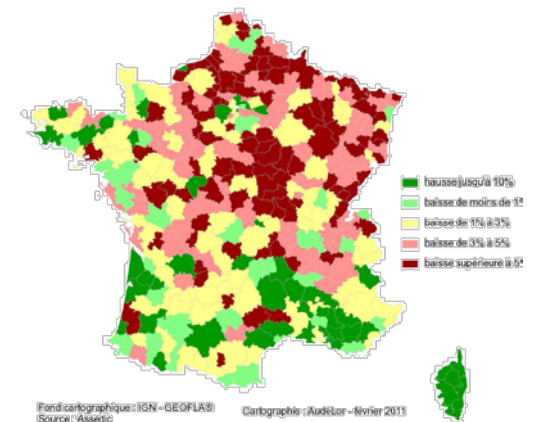
Evolution annuelle moyenne de l'emploi salarié privé en France



Tous les territoires sont touchés mais de façon différenciée en fonction de leur spécificité :

- ▶ Accentuation des phénomènes existants sur les territoires : puissant accélérateur d'un déclin structurel de l'emploi manufacturier.
- ▶ Renforcement des inégalités régionales : c'est une crise discriminante avec des variations de l'évolution de l'emploi importante entre les territoires (de -8% à +9%).

Evolution 2007/2009 de l'emploi salarié privé sur les zones d'emploi de France métropolitaine



Sur le bassin d'emploi clermontois, l'emploi salarié privé a atteint un maximum en 2006 et 2007 et a chuté dès 2008, baisse qui s'est accentuée en 2009. L'année 2010 a connu une reprise permettant de rejoindre le niveau de 2008. Le bassin clermontois a fait preuve d'une certaine résilience et résiste mieux que certaines métropoles nationales.



Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette relative résistance du bassin clermontois à la crise :

- ▶ Une zone d'emploi de taille importante (>100 000), jouant un rôle d'amortisseur.
- ▶ Un bassin économique pas uniquement spécialisé dans les bases « productives » : emploi industriel à 12%, sphère présentielle à 66% avec peu de recours à l'interim (ADCF-Davezie).
- ▶ Une attractivité moyenne mais existante avec un solde migratoire annuel de +0.3% entre 1999 et 2007
- ▶ Une progression des cadres des fonctions métropolitaines (+42% entre 1999 et 2007), véritable mutation qualitative protectrice.

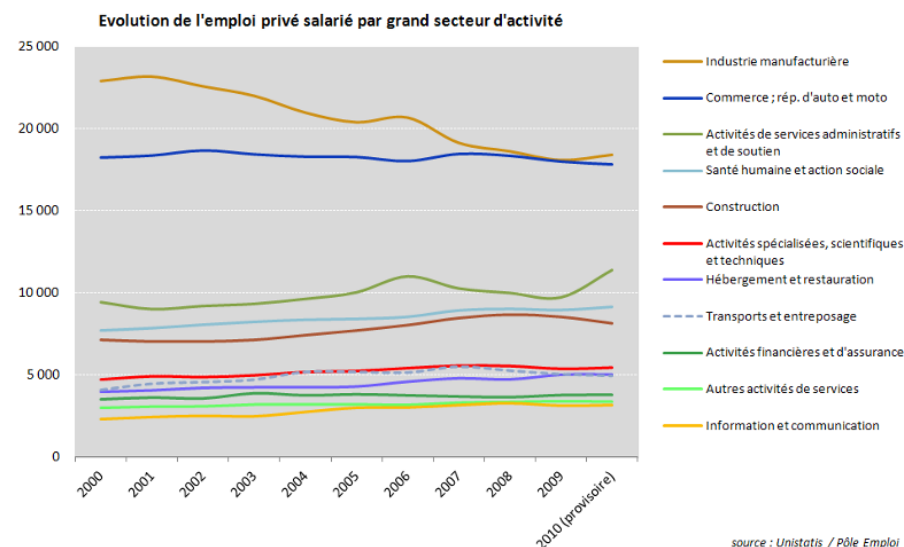
La reprise en 2010 est le fait de :

- ▶ la forte poussée des effectifs des activités de services administratifs (+17%) ;
- ▶ du regain léger des effectifs de l'industrie manufacturière, secteur plutôt en baisse année après année.
- ▶ de la croissance du secteur santé et action sociale.

- ▶ La construction neuve, 5^{ème} secteur en volume d'emploi, est le secteur le plus touché avec des pertes encore plus fortes entre 2009 et 2010 (- 400 / -5%) qu'entre 2008 et 2009. Il s'agit d'un secteur particulier qui avait bénéficié d'une croissance régulière de 2004 à 2008 en lien avec les volumes exceptionnels de constructions neuves sur l'agglomération.

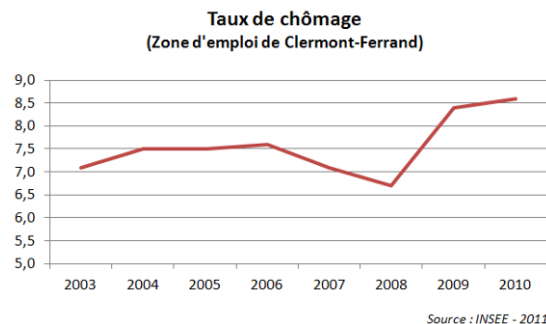
Industrie manufacturière et commerces jouent désormais à jeu égal représentant respectivement 19 et 18 % des effectifs salariés de la communauté d'agglomération.

2011, année en demi-teinte, pourrait marquer un nouvel essoufflement dont l'ampleur n'est pour l'heure pas quantifiable.

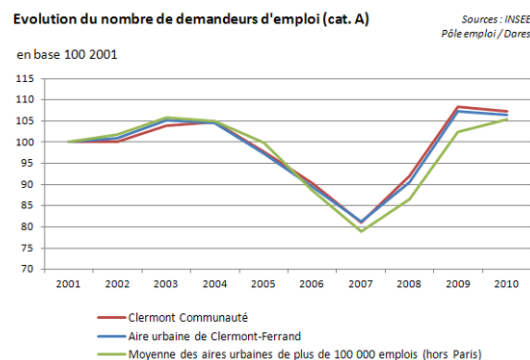


3.8 Un chômage dont les évolutions reflètent la tendance nationale

Après avoir atteint un minimum en 2008 (à 6.7%), le taux de chômage sur la zone d'emploi de Clermont-Ferrand a fortement progressé en 2009, jusqu'à revenir en 2010 à un niveau jamais vu depuis 1999 (8,6%).



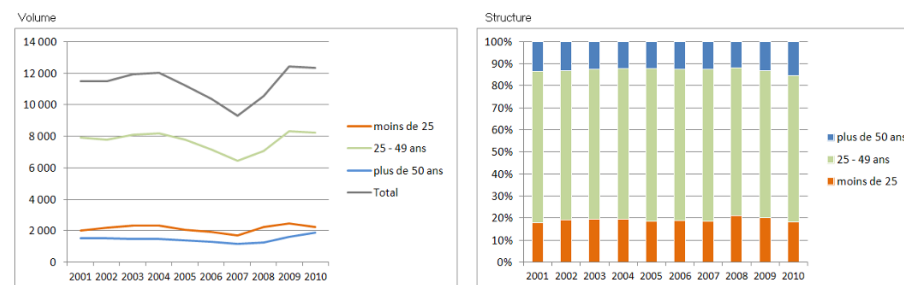
Les variations du nombre de demandeurs d'emploi de l'aire urbaine clermontoise ont suivi un rythme et des évolutions très similaires à la moyenne des aires urbaines.



L'augmentation du chômage, commencée en 2008, a fortement impacté les moins de 25 ans. En 2009, elle s'est ensuite généralisée à toutes les tranches d'âge. La légère baisse amorcée en 2010 ne concerne cependant pas les séniors, dont le volume et la part n'ont jamais été aussi élevés ces 10 dernières années.

Clermont Communauté : répartition des DEFM de catégorie A par tranche d'âge

Sources : INSEE
Pôle emploi / Dares



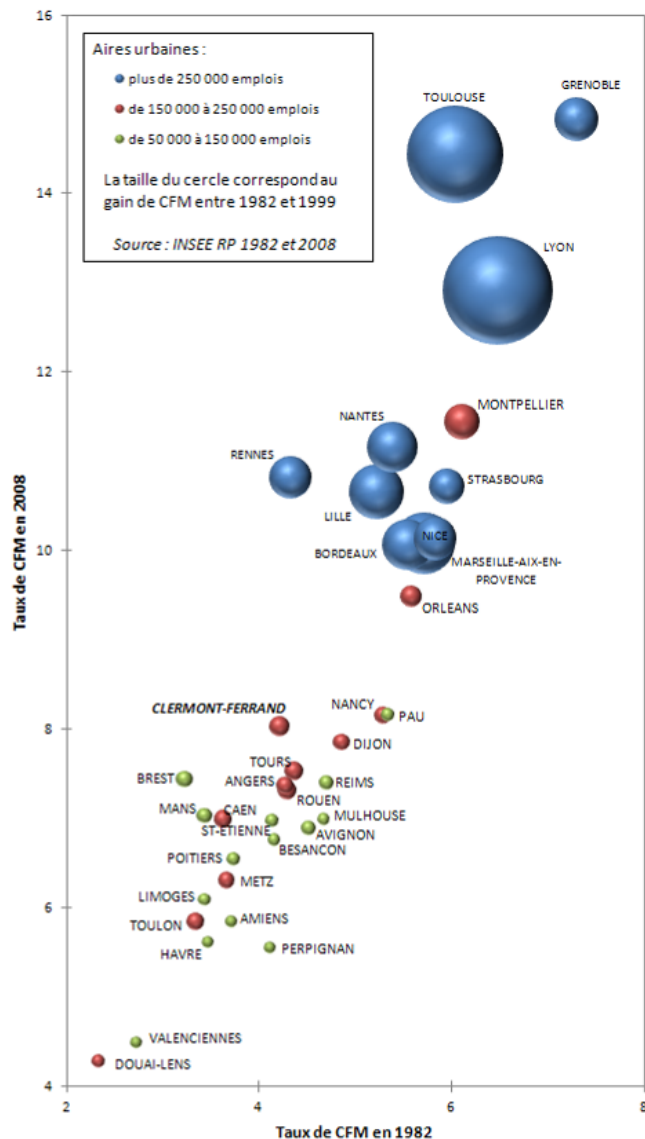
Comme en 2011, dont le deuxième semestre a affiché de mauvais résultats, tout comme le début d'année 2012, 2012 devrait voir s'accroître ces tendances : de hauts niveaux de chômage devraient être atteints.

3.9 Une mutation qualitative du bassin clermontois avec une croissance des Cadres des Fonctions Métropolitaines (CFM)

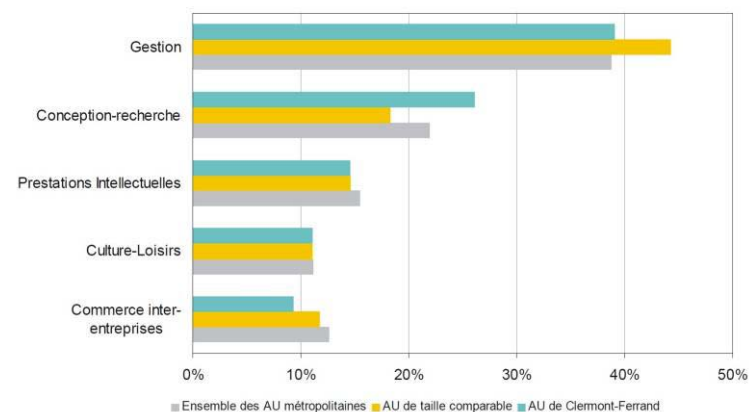
Alors qu'en nombre total d'emplois, l'aire urbaine clermontoise était 13^{ième} en 1982, elle est 16^{ième} en 2008, devancée désormais par Toulon et Montpellier. Ce déclassement quantitatif ne traduit cependant pas l'importante mutation qualitative de sa population active : simultanément à la diminution de ses effectifs, d'ouvriers en particulier, l'aire urbaine clermontoise a vu croître son nombre de cadres des fonctions métropolitaines.

Sur l'ensemble des aires urbaines étudiées, le poids des CFM a cru entre 1982 et 2008. Globalement, plus une métropole est importante (nombre d'emplois) plus son taux de CFM est important. Il existe ainsi un net décrochage entre les grandes métropoles et les aires urbaines de moindre dimension ; les écarts se sont même creusés depuis 1982, les premières ayant des taux de croissance pouvant dépasser les 200% (Nantes, Montpellier, Rennes) voire 300% pour Toulouse.

La présence d'Orléans dans ce groupe de tête indique néanmoins qu'une aire urbaine de 175 000 emplois peut trouver sa place parmi ces grandes métropoles. Grenoble avec seulement 255 000 emplois se positionne juste derrière Paris (qui avec 19% de CFM ne figure pas sur le graphique)



Répartition des cadres des fonctions métropolitaines



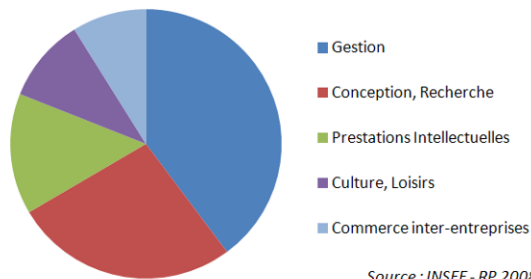
Source : RP INSEE 2007
d'après les cadres des fonctions métropolitaines dans la plaque urbaine clermontoise - INSEE Auvergne 2011

L'aire clermontoise a amélioré son positionnement. Avec un taux d'évolution de 121%, elle a plus que doublé sa part de CFM, se hissant au niveau de Nancy. Elle a ainsi gagné 7 900 emplois stratégiques en 25 ans. Clermont-Ferrand se situe en bonne position parmi les aires urbaines de sa catégorie (150 à 250 000 emplois).

Néanmoins, la compétition est rude : les villes de l'ouest du pays affichent des taux de croissance supérieurs : d'Angers (+126%), à Tours, Le Mans, Caen, Poitiers ou Brest (+194%).

La spécificité de l'aire urbaine clermontoise en termes de répartition et de croissance des CFM reste les fonctions de la « Conception-Recherche ». Une prépondérance qui s'explique par l'importance de la recherche privée (Michelin, Limagrain, MSD-Chibret, ..), la présence de centres de recherche public (INRA, Cemagref, INSERM, ..) et un environnement d'innovation propice (pôle technologique CASIMIR, incubateur BUSI, pôles de compétitivité, universités, Biopôle, ...)

Clermont Communauté : cadres des fonctions métropolitaines



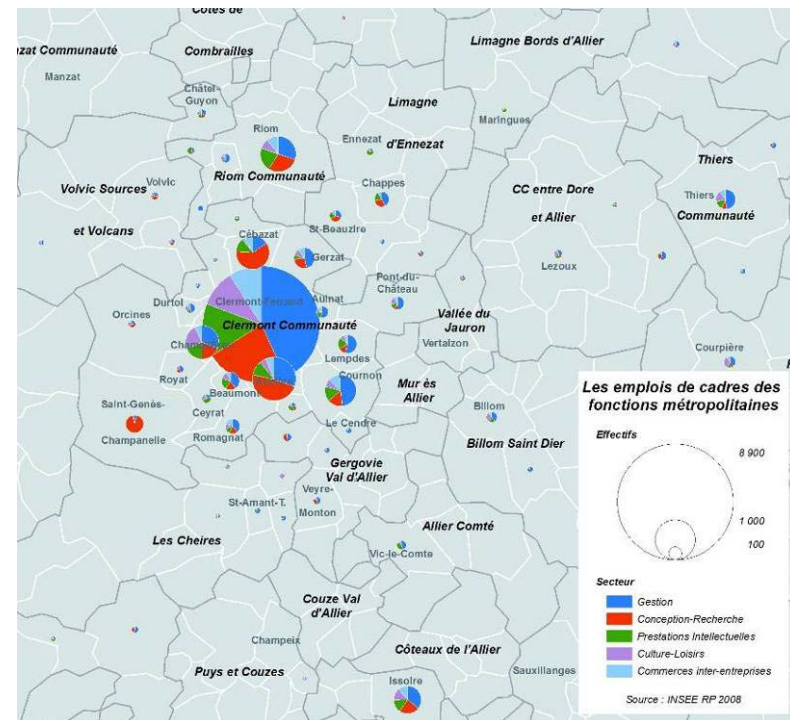
Avec 13 500 emplois CFM (9% de l'emploi total en 2008), Clermont communauté concentre 87% des CFM de l'Aire urbaine ou du Grand Clermont. Cet emploi, très qualifié, reste plus concentré que l'emploi global (4 points de plus que l'emploi total).

Au sein du territoire communautaire, les CFM se diffusent sans concentration particulière : seule Aubière, qui capte moins de 6% de l'emploi total de l'agglomération, possède une légère surreprésentation en cumulant près de 9% des cadres des fonctions métropolitaines de l'agglomération.

Ces emplois stratégiques se développent plus vite que l'emploi global. Depuis 1982, l'emploi total a cru de +13%, celui des CFM, de +120% avec des disparités selon les branches : les croissances pour trois des secteurs dépassent les 150% : 156% pour la conception-recherche, 159% pour les prestations intellectuelles, et même 161% pour la Culture-loisirs.

Le secteur de la Gestion demeure néanmoins en 2007, le plus développé (40% - poids identique à 1982). A près de 27% du total CFM, la « conception-recherche », autre secteur dominant, continue de croître (+4 points) par rapport à 1982. Cette fonction est cruciale et constitue un moteur plus dynamisant sur l'emploi local et donc un véritable atout pour le territoire communautaire.

Les trois autres secteurs (Prestations intellectuelles, Culture loisirs, et le commerce inter-entreprises), se partagent le tiers restant.



Le commerce inter entreprises, en croissance de 20%, est le moins dynamique et ne représente que 9% de l'emploi CFM. Il est en outre un secteur sous-représenté par rapport aux autres aires urbaines.

Ces emplois stratégiques relèvent surtout de la sphère non-présentielle (dont la sphère productive : 62% des CFM de l'Aire urbaine) qui induit un effet d'entraînement dans le système de production locale et des emplois moins volatiles que la sphère présente, même si ces emplois stratégiques restent des emplois plus protégés.

La ventilation de Clermont-Ferrand est similaire à celle de l'agglomération. Sur Cébazat et sur Aubière, le secteur de la conception - recherche, employant des chercheurs et des ingénieurs, est prépondérant, tout comme sur St-Genès (INRA).

Sur Chamalières, c'est le poids de la culture-loisirs qui est plus fortement développé qu'ailleurs.

Note Méthodologique : Les Cadres des Fonctions Métropolitaines (CFM) :

Parmi les quinze grandes catégories de professions, cinq d'entre elles, parce que fortement représentées dans les métropoles et les grands pôles urbains, constituent le 1er champ de construction des CFM.

Ces fonctions sont :

- La conception – recherche : professions de la conception, de la recherche avec une forte dimension donnée à l'innovation. Dans l'industrie, elles recouvrent les phases préliminaires à la fabrication (chercheurs, ingénieurs...)
- Les prestations intellectuelles : professions de mise à disposition de connaissances spécifiques pour le conseil, l'analyse, l'expertise (avocats, architectes libéraux, juristes...)
- Le commerce inter entreprises : professions en relation directe avec le commerce de gros et le commerce entre les entreprises, que ce soit pour l'achat ou la vente : cadres ou ingénieurs commerciaux ou technico-commerciaux
- La gestion : professions de la gestion d'entreprise, de la banque et de l'assurance : cadres des banques, de la finance, de la gestion des ressources humaines
- La culture loisirs : professeurs d'art hors scolaire, journaliste, artistes, bibliothécaires, auteurs littéraires, scénaristes, directeurs de journaux
- Parmi ces cinq fonctions, seuls les emplois de cadres ou de chefs d'entreprises rentrent dans les CFM.
- Les chiffres nationaux présentés ici sont les résultats d'une étude portant sur les 36 aires urbaines de plus de 100 000 emplois en 2008, à l'exclusion de celle de Paris.

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Un pôle d'emploi qui se renforce globalement avec néanmoins un desserrement au profit de communes périphériques (Aubière, Cébazat, ..). Cette polarisation génère des flux quotidiens d'actifs.
- ▶ Une agglomération peu excluante en terme de catégories socio-professionnelles par rapport à son offre d'emploi.
- ▶ Des flux internes domicile-travail toujours plus conséquents.
- ▶ Un territoire « locomotive »..
 - créateur de richesse (37% de la valeur ajoutée régionale),
 - ayant mieux résisté à la crise 2008-2009 que d'autres agglomérations,
 - qui a poursuivi sa diversification sectorielle depuis 1999,
 - avec une croissance des cadres de fonction métropolitaine mais à des taux relativement moindres que d'autres territoires parfois plus restreints.

4 Le portrait social

Chiffres clés Clermont communauté :

- Revenu médian : **19 235 €/UC/an**, supérieur de **5%** au revenu national
- Revenu 1^{er} décile (revenu des plus pauvres) : **6 800 €/UC/an**, **↘ 3%** depuis 2007, dont **26%** de moins de 30 ans
- Revenu 9^{ième} décile (revenu des plus aisés) : **37 480 €/UC/an**, **↗ 0.7%** depuis 2007
- Nb allocataires bas-revenus : **17 610** (36 325 personnes couvertes), **↗ de 5%** depuis 2008

Source INSEE – CAF du Puy-de-Dôme 2007-2009

4.1 Niveau de vie des ménages

4.1.1 Les revenus

Le revenu médian¹ des ménages de l'agglomération est de 19 236 €/UC/an en 2009 contre 18 355, au niveau national. Quelles que soient les tranches de revenus observées (déciles), l'écart par rapport au revenu national est toujours favorable à l'agglomération : revenus des plus pauvres (1^{er} décile) supérieurs de 2%, revenus intermédiaires supérieurs de 5%; au-delà, plus le revenu augmente et plus l'écart s'amointrit jusqu'à +0.9% pour les ménages les plus aisés (9^{ième} décile).

Revenus 2009 en €/UC* et par an

	1er décile	Médiane	9ième décile	Rapport interdécile
France Metrop.	6 667	18 355	37 163	5,6
Clermont Co.	6 801	19 236	37 479	5,5
Clermont-Fd	4 438	17 069	34 569	7,8

* : unité de consommation

Source : DGI / INSEE 2009

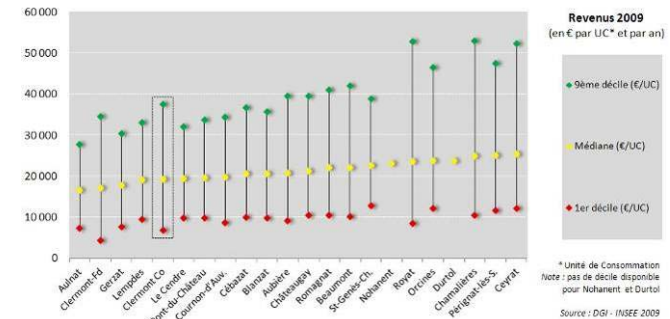
¹ Le revenu médian par unité de consommation est calculé à partir d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage. Le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) facilitant les comparaisons de niveau de vie. L'échelle d'équivalence retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

46% des ménages de l'agglomération ont des revenus inférieurs au revenu médian national, chiffre à peu près identique à 2007.

Cette médiane globale cache des situations très contrastées, aussi bien d'une commune à l'autre, qu'au sein d'une même commune. Trois communes affichent des revenus médians moins élevés, inférieurs à 18 000€/UC : Gerzat, Clermont-Ferrand et Aulnat ; pour cette dernière, il est même inférieur à 17 000€/UC.

Le revenu des ménages les plus précaires (1^{er} décile) est de 6 800€/UC/an sur l'agglomération. Seule la ville de Clermont-Ferrand présente un revenu 1^{er} décile inférieur (4 440 €).



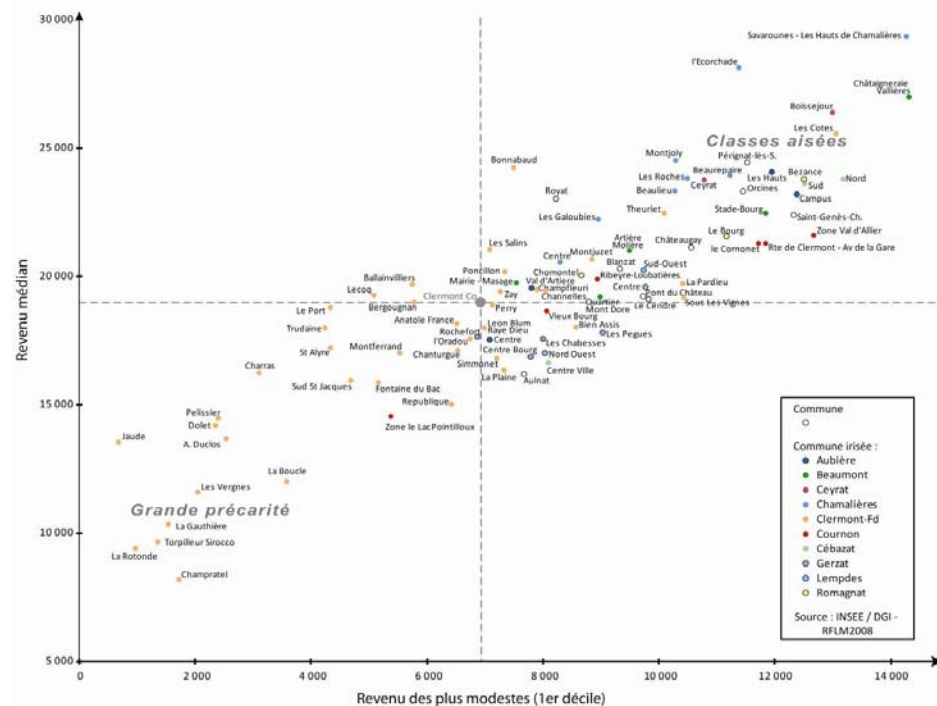
* Unité de Consommation
Note : pas de décile disponible pour Nohanant et Durtoit
Source : DGI / INSEE 2009

Le revenu des plus aisés (9^{ième} décile) est extrêmement variable d'une commune à l'autre : de 27 800 €, pour Aulnat, à 53 000 € pour Royat et Chamalières avec une moyenne d'agglomération à 37 500 €/UC/an. Il est également élevé à Orcines, Pérignat-les-Sarliève et Ceyrat.

La dispersion des revenus de l'agglomération clermontoise reste quasi-identique à celle constatée au niveau national : 5.5 entre les hauts revenus et les revenus modestes (5.6 pour la France Métropolitaine). Les écarts de revenu sont les plus faibles sur Aulnat (3.7). Clermont-Ferrand présente la plus forte dispersion de revenus avec un facteur 8 entre revenus modestes et hauts revenus. La commune comprend en effet les quartiers les plus précarisés de l'agglomération (les plus faibles niveaux de revenus, tant 1er décile que médian : Jaude, Ronde (St-Jacques), Nord du quartier Croix-de-Neyrat, Gauthière, Champratel et les Vergnes (Quartiers Nord), Dolet, Pélissier, Duclos (St-Jacques), et Charras. C'est sensiblement la même situation qu'en 2006, cependant les évolutions sont préoccupantes.

4.1.2 Des évolutions préoccupantes avec creusement des écarts entre ménages pauvres et ménages aisés

Creusement des revenus médians et du 1^{er} décile (exprimés en Euro/UC/an)



Entre 2007 et 2009, les écarts de revenus à la moyenne nationale se sont réduits : les revenus médians de l'agglomération tendent ainsi à se rapprocher des revenus nationaux qui évoluent plus favorablement : **+1,9% en France contre seulement +1,2% sur Clermont Communauté**. Ces évolutions cachent un double phénomène :

- ▶ Les populations les plus aisées (9^{ème} décile) voient leurs revenus augmenter deux fois moins vite qu'à l'échelle nationale (0,7% sur Clermont Communauté contre 1,5% sur la France).
- ▶ Les populations les plus modestes (1er décile) voient leurs ressources diminuer deux fois plus vite qu'à l'échelle nationale (-3.1% sur l'agglomération contre -1.5% nationalement). C'est particulièrement marqué sur Clermont-Ferrand où le 1er décile baisse de 9,5% entre 2007 et 2009.

Ces évolutions différenciées, et opposées, sur seulement deux années, traduisent un **creusement des écarts**, très visible sur la commune de Clermont (passage d'un facteur 7 à un facteur 7,8) ainsi qu'une dégradation financière des populations déjà fragiles, et tout ceci au commencement d'une crise économique majeure.

Tant sur l'agglomération que nationalement, s'observe donc un **creusement des écarts de revenus** entre les plus modestes et les plus aisés. Sur Clermont Communauté, ce creusement se fait cependant par appauvrissement plus fort des ménages les plus modestes.

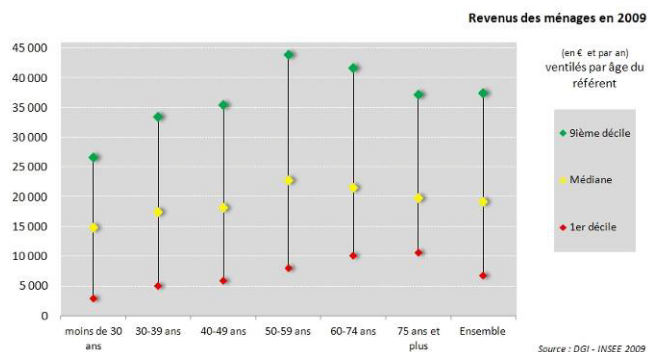
Evolution du revenu des ménages (en %) entre 2007-2009 (tenant compte de l'inflation ou de l'érosion monétaire entre les deux dates)

	1er décile	Médiane	9ième décile
Blanzat	0,4	-0,7	0,2
Nohanent		-0,6	
Cébazat	-4,0	-0,1	-0,4
Pébrignat-lès-Sarliève	-2,9	0,0	3,2
Châteaugay	4,4	0,3	3,2
Le Cendre	7,3	0,4	-0,3
Beaumont	1,6	0,8	1,0
Ceyrat	3,2	0,9	-0,3
Clermont-Ferrand	-9,5	1,0	0,8
Orcines	6,1	1,0	2,4
Lempdes	-3,1	1,0	1,2
Courmon-d'Auvergne	-1,3	1,4	0,6
Pont-du-Château	2,3	1,5	1,8
Saint-Genès-Champanelle	8,6	1,7	-2,6
Aubière	0,0	1,8	2,3
Chamalières	-2,5	1,8	2,0
Gerzat	-1,1	2,5	1,7
Durtol		2,7	
Romagnat	-1,7	2,9	-0,5
Aulnat	-2,9	3,6	3,3
Royat	1,3	3,8	3,6
Clermont Communauté	-3,1	1,2	0,7

Source : INSEE / DGI - RFLM - 2007/2009

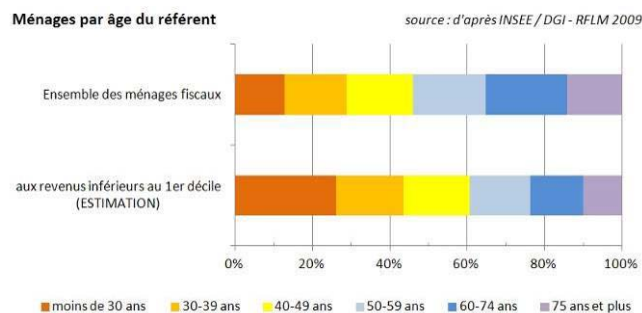
4.1.3 Les ménages jeunes surreprésentés parmi les ménages les plus pauvres

Globalement, les revenus médians tendent à augmenter jusqu'à 60 ans, âge après lequel ils ont ensuite tendance à diminuer même s'ils restent supérieurs aux revenus des ménages de moins de 50 ans.



En revanche le revenu 1er décile croît avec l'âge : il est le plus faible pour les moins de 30 ans (3 000 €), reste peu élevé, autour de 5 000€, pour les 30-49 ans et devient nettement supérieur (plus de 10 000€) pour les 60 ans et plus.

Parmi les ménages les plus pauvres (1^{er} décile), 26% ont un référent de moins de 30 ans (le double de leur représentation dans le total des ménages). Ces 3 200 jeunes ménages aux revenus modestes représentent aussi 20% du total des ménages de moins de 30 ans. A noter toutefois que parmi ces ménages, figurent des étudiants.



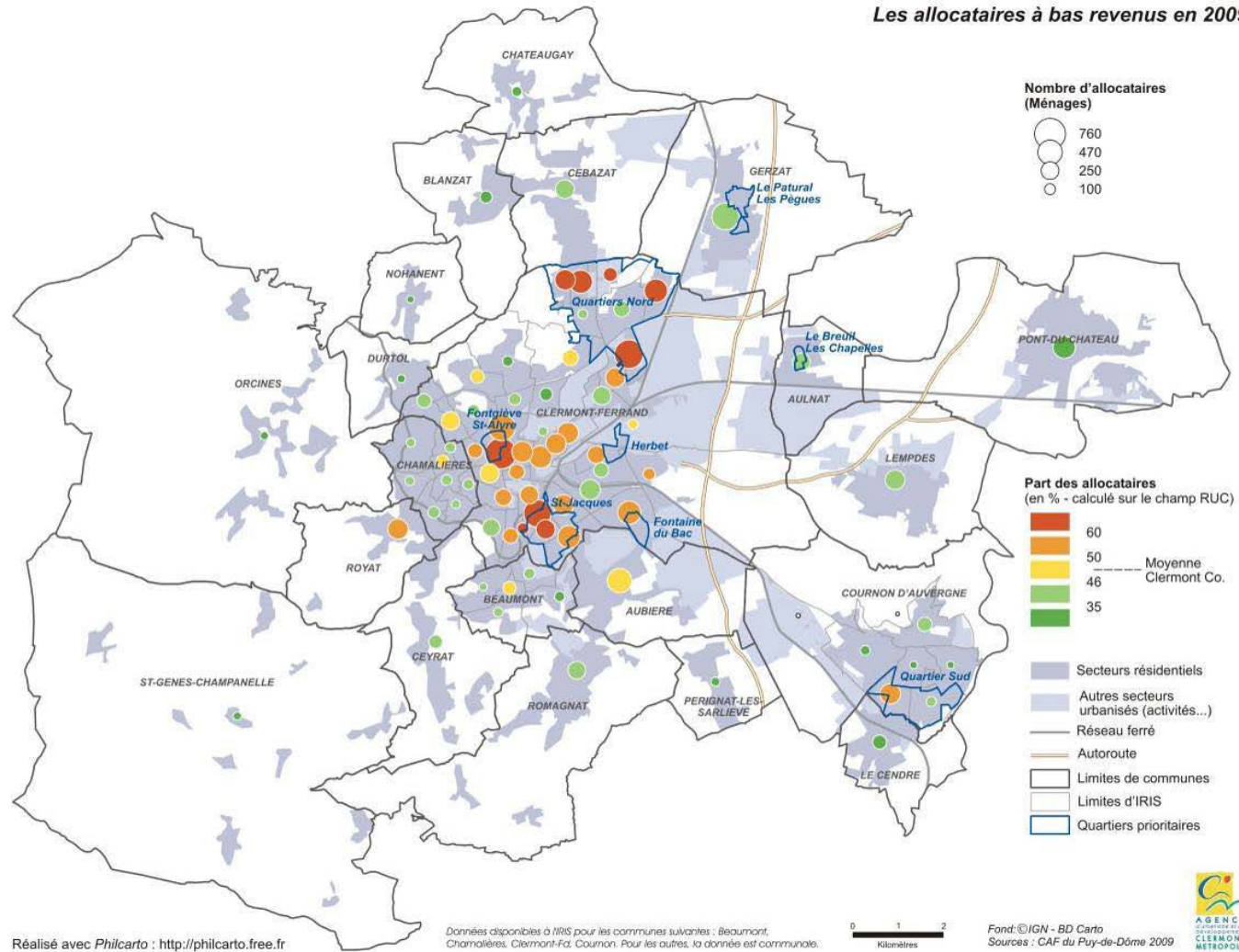
4.2 Une précarité majoritairement concentrée sur 4 communes de l'agglomération

En 2009, le territoire communautaire contient plus de 59 000 allocataires CAF, couvrant 127 000 personnes (45 % de la population / près de 49 % au niveau national).

Le nombre d'allocataires sur l'unité urbaine clermontoise (17 communes) a augmenté de +3,7 % entre 2006 et 2010 (avec une stagnation entre 2009 et 2010) contre +5,3 % au niveau national. En France, les augmentations sont les plus fortes dans les départements de la façade atlantique et surtout du Sud du pays ainsi que sur certains départements d'Ile-de-France et celui du Rhône, liées en partie à l'augmentation globale de la population et au dynamisme démographique, et pas seulement en raison d'un effet crise.

En 2009, Clermont Communauté abrite 17 610 allocataires CAF à bas revenus (seuil de pauvreté), correspondant à plus de 36 300 personnes couvertes. C'est près de 5% de plus qu'en 2008. Les taux et les volumes d'allocataires à bas revenus, qui recouvrent des populations non-étudiantes ou de moins de 65 ans, sont particulièrement importants sur la ville de Clermont-Ferrand et notamment l'hypercentre clermontois (de Jaude au quartier Pélissier vers l'Est, St-Alyre au nord, et St-Jacques au sud). Une partie des Quartiers Nord (Gauthière, Nord de Croix Neyrat, Vergnes et Champratel) affiche également des taux et des volumes élevés. Enfin Royat et le quartier le Lac Pointilloux (Ouest de la ZUS de Cournon d'Auvergne) montrent des taux également supérieurs à la moyenne de Clermont Communauté.

Les allocataires à bas revenus en 2009

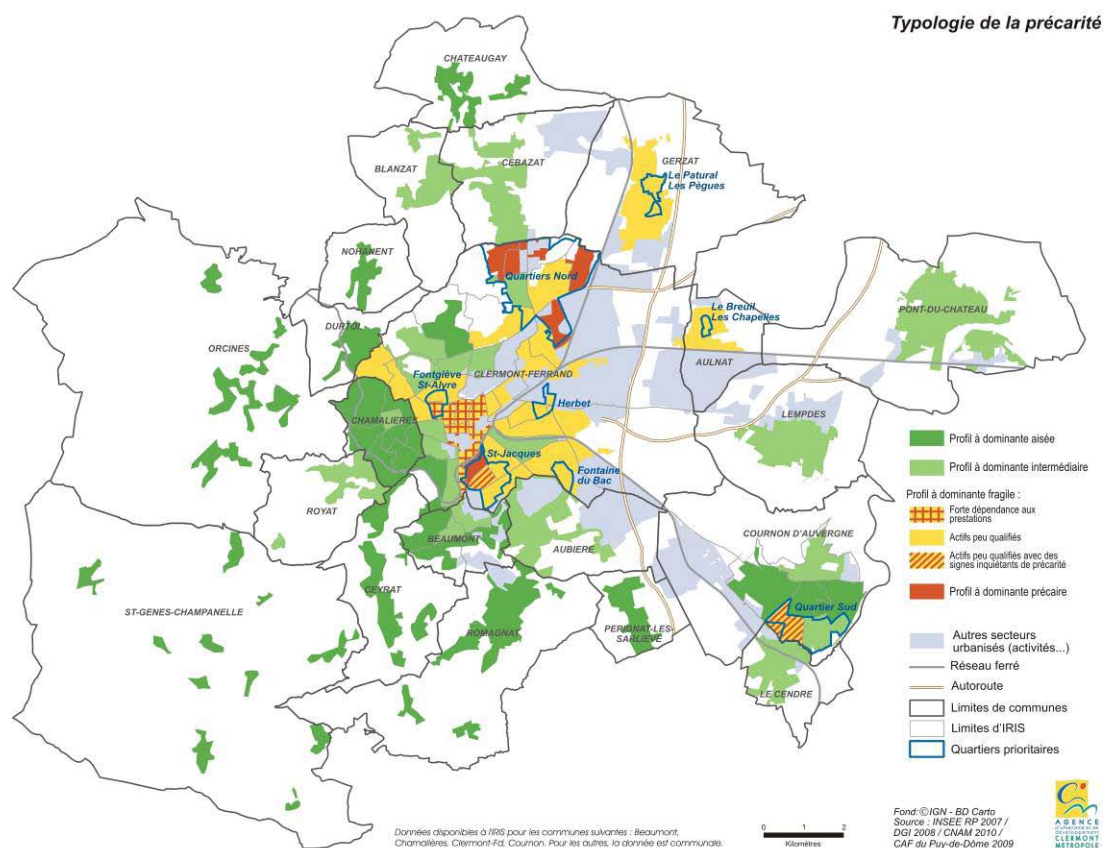


Définitions :

Allocataire : personne au titre de laquelle est ouvert un dossier de prestations (familiales, sociales, liées au logement) versées par la CAF.

Allocataire à bas revenus : il s'agit de ménages, dont le référent, non étudiant ou âgé de moins de 65 ans, disposent de revenus inférieurs au seuil de bas revenus. Ce seuil, déterminé par rapport aux revenus de l'ensemble de la population correspond à 60% du niveau de vie médian (942€ par mois et par unité de consommation en 2009).

Sur l'agglomération se distingue cinq grands types de territoires au regard des critères de précarité (cf note méthodologique) :




Profil à dominante aisée

Ces territoires disposent de ménages majoritairement à revenus élevés (23 600 €/UC/an de revenu médian). L'ensemble des critères de précarité pris en compte reste faible. Le statut d'occupation prédominant est la propriété occupante (70%).

Beaumont (Stade-Bourg, Artière-Molière, Châtaigneraie-Vallières), **Ceyrat**, **Chamalières** (Montjoly, Beaurepaire, Galoubies, Les Roches, l'Ecorchade, Savarounes-Les Hauts, Beaulieu), **Châteaugay**, **Clermont-Ferrand** (Theuriet, Les Côtes), **Cournon d'Auvergne** (Rte de Clermont - Avenue de la Gare, le Cornonet, Val d'Allier), **Durtol**, **Nohanent**, **Orcines**, **Pérignat-les-Sarliève-lès-Sarliève**, **Romagnat** et **Saint-Genès-Champanelle**.

Profil à dominante intermédiaire

Ces territoires abritent des ménages ayant majoritairement des revenus moyens (revenus médians à 20 000 €/UC/an). Les indicateurs de précarité affichent des valeurs faibles à intermédiaires. Les statuts d'occupation majoritaires sont la propriété occupante (55%) suivi du locatif privé (34%).

 **Aubière, Beaumont** (Mairie Masage, Mont-Dore St-Guillaume), **Blanzat, Cébazat, Le Cendre, Chamalières** (Centre), **Clermont-Ferrand** (Sous Les Vignes, Bien Assis, Champfleuri, Chanelles, Montjuzet, Bonnabaud, Salins, Poncillon, Oradou), **Cournon d'Auvergne** (Vieux Bourg-La Nef-Les Vergers, La Ribeyre-Loubatières) **Lempdes, Pont-du-Château, Royat**.

Profil à dominante fragile

Ces territoires se caractérisent par la présence majoritaire de ménages avec des critères de précarité au dessus de la moyenne de l'agglomération (taux d'allocataires, taux de bénéficiaires CMU, niveau de revenus, etc). Il s'agit de populations vulnérables aux impacts liés à des conjonctures économiques défavorables.

2 sous-groupes peuvent se distinguer :

- **Fortement dépendant des prestations sociales**

Ces territoires se caractérisent par de fortes hétérogénéités de situation d'un foyer à un autre, en particulier en termes de revenus. Une partie des habitants de ces territoires est fortement dépendante des prestations sociales.

Le revenu médian à 17 200 €/UC/an ne rend pas compte des forts écarts entre les revenus 1^{er} décile, faible (3 740 €/UC/an) et 9^{ème} décile, élevé (41 750 /UC/an). Le taux d'activité est le plus faible observé (50%), tandis que le taux d'allocataires CAF est de loin, le plus élevé (41%). La part des ménages allocataires dont les ressources dépendent à 100% des prestations sociales atteint 27%.

Ces territoires sont caractérisés par un taux élevé de locatif privé (69%).




Clermont-Ferrand (Trudaine, Lecoq, Jaude, Le Port, Ballainvillers, Dolet) : l'hypercentre clermontois

- **Constitué d'actifs peu qualifiés**

Ces territoires se caractérisent par des taux d'activité élevés (69%) et des revenus faibles à moyens (revenu médian : 16 800 €/UC/an) ; en moyenne les actifs sont à plus de 59% des ouvriers ou des employés, et près de 18% des habitants n'ont aucun diplôme.

Les trois statuts d'occupation sont chacun quasiment autant représentés.

 **Aulnat, Clermont-Ferrand** (Saint-Alyre, Perry, Jean Zay, Bergougnan, Charras, Pélissier, République, Montferrand, Chanturgue, La Plaine, Le Brezet, Anatole France, Simmonet, La Pardieu, La Fontaine du Bac, Sud-Saint-Jacques Léon Blum-La Raye Dieu), **Gerzat**

Deux quartiers de Clermont-Ferrand (Duclos) et de **Cournon d'Auvergne** (Le Lac Pointilloux), situés en ZUS, appartenant à ce groupe, s'en distinguent par des critères de précarité plus élevés.



Profil à dominante précaire

Ces territoires se distinguent des autres classes par le cumul défavorable d'indicateurs de précarité et se situent exclusivement en ZUS :

- Faibles revenus, en particulier médians : 10 000 €/UC/an
- Fort taux de chômage (24.8%) et de chômage des jeunes (33%)
- Parts d'employés et d'ouvriers et de non diplômés élevées (77% et 32%)
- Taux de bénéficiaires CMU élevé (20.5%)
- Taux allocataires avec minima sociaux les plus forts (37%)
- Taux d'allocataires à bas revenus et taux d'enfants en familles sous le seuil de précarité élevés (68%).

 **Clermont-Ferrand** (La Rotonde, La Boucle, Torpilleur Sirocco, Champratel, Les Vergnes, La Gauthière)

Tous ces quartiers se situent dans deux ZUS de Clermont-Ferrand (St-Jacques pour la Rotonde, Quartiers Nord pour les autres). Champratel aux revenus parmi les plus faibles, cumule les valeurs maximales sur plusieurs indicateurs : taux de chômage (38%), chômage des jeunes (48%), taux d'employés et ouvriers (86%), taux de non diplômés (45%), de logements HLM (84%).

La Rotonde se différencie par son taux d'allocataires important (40.5%) alors que la moyenne de la classe est de 25%. Le quartier affiche aussi des valeurs maximales pour le taux de CMU (25.7%) et pour le taux d'enfants vivant dans des familles sous le seuil de précarité (73%).

Note méthodologique :

Les variables utilisées pour qualifier ces profils de ménages sont les suivants : taux d'actifs, taux de chômage, taux de chômage des jeunes, part d'ouvriers et d'employés dans la population active, taux de population de plus de 15 ans et non-scolarisée titulaire d'aucun diplôme, taux de propriétaires occupants, taux de locatifs privés, taux de locatifs publics, revenus médians, revenus des 1er et 9ième déciles, taux de personnes couvertes par la CMU, taux d'allocataires CAF, taux d'allocataires CAF à bas Revenus, Taux d'allocataires CAF dépendant à 100% des prestations, enfants dans une famille en situation de précarité, taux allocataires CAF aux minima sociaux.

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Des revenus globalement plus favorables qu'au niveau national en 2009 avec un revenu médian de 19 240 €/UC/an contre 18 360€/UC/an.
- ▶ Cet écart tend à s'amoinrir entre 2007 et 2009 avec en particulier une baisse deux fois plus importante sur l'agglomération des revenus des ménages les plus pauvres (1^{er} décile : -3% contre -1.5% nationalement).
- ▶ Le revenu des ménages les plus aisés (9^{ième} décile) augmentant dans le même temps (+0.7%), un creusement des écarts de revenus s'est opéré sur l'agglomération (et de même ordre de grandeur qu'au niveau national).
- ▶ Une surreprésentation des jeunes (moins 30 ans) parmi les ménages les plus pauvres.
- ▶ Un contraste territorial entre des revenus hauts à moyens sur une large moitié ouest de l'agglomération (en partant de Châteaugay au nord et en se dirigeant vers Cournon au Sud) et des revenus plus faibles au centre et à l'est (une partie de la ville de Clermont-Ferrand, Gerzat, et Aulnat).
- ▶ Une fragilité et une précarité majoritairement concentrées sur 4 communes de l'agglomération : Clermont-Ferrand, Aulnat, Gerzat, Cournon d'Auvergne.
- ▶ Des poches de forte précarité essentiellement dans certaines ZUS de la ville de Clermont-Ferrand : Gauthière, Nord de Croix-de-Neyrat, Les Vergnes, Champratel (tous des quartiers des Quartiers nord) la Rotonde (St Jacques).

5 Le parc de logements

Chiffres clés Clermont Communauté 2009 :

- **155 000 logements**
dont 88% de résidences principales(RP) : +7% depuis 1999.
dont 10% de logements vacants : +35% depuis 1999.
- 1/2 des RP en propriété occupante.
- 1/3 des RP en Locatif privé.
- 1/5 des RP en locatif social.
- 96 300 maisons individuelles, soit 38% des RP.

Source Filocom 2009

5.1 Une offre de logements en progression mais marquée par une hausse de la vacance

Le parc de Clermont Communauté compte un peu plus de 155 000 logements. Il se compose de 136 000 résidences principales, 3 800 résidences secondaires et 15 000 logements vacants.

Depuis 1999 le parc des résidences principales a progressé de 7%, profitant davantage aux communes périphériques qu'à la ville centre. L'augmentation s'avère moins importante qu'au niveau national (+11,4%). En revanche les résidences secondaires et les logements vacants montrent des taux de croissance 4 à 5 fois supérieurs.

Le nombre de résidences secondaires a notamment augmenté dans la ville de Clermont-Ferrand (+800 logements). Cette évolution peut s'expliquer par le développement de la double résidence (actifs ou retraités) ou bien par des phénomènes d'évasion fiscale.

	Grand Clermont		Clermont Communauté		Clermont-Ferrand		Clermont Communauté hors Clermont-Ferrand	
	2009	Evol 99-09	2009	Evol 99-09	2009	Evol 99-09	2009	Evol 99-09
Ensemble	216 595	+ 11%	155 264	+ 9%	84 245	+ 8%	71 019	+ 11%
Résidences principales	188 971	+ 10%	136 365	+ 7%	72 059	+ 4%	64 306	+ 11%
Résidences secondaires	7 285	+ 12%	3 868	+ 39%	2 154	+ 60%	1 714	+ 21%
Logements vacants	20 339	+ 26%	15 031	+ 35%	10 032	+ 40%	4 999	+ 26%

Source : MEEDDM – Filocom d'après DGI 1999 et 2009

Alors même que la tendance générale montre un repli de la vacance dans les grandes villes françaises, celle-ci progresse de **+35% à Clermont Communauté**. Estimée suivant les sources entre 8 et 10% (1,5 point de plus que la moyenne nationale), la vacance touche avant tout la ville centre : 2/3 des logements inoccupés de l'agglomération se localisent à Clermont-Ferrand. Il s'agit pour l'essentiel d'une vacance conjoncturelle classique, liée au temps nécessaire pour relouer un logement, ou pour revendre ou commercialiser un bien (la moitié des logements sont inoccupés depuis moins de 1 an). Mais à côté, il reste **environ 8 000 logements vacants de plus longue durée qui pourraient être en partie remis sur le marché**.

5.2 Les statuts d'occupation spécialisent les territoires : locatif en centre urbain, propriétaires en couronne

Les résidences principales de Clermont Communauté se répartissent quasi équitablement entre parc locatif (respectivement 32% de locatif privé et 18% de locatif social) et propriété occupante (48%).

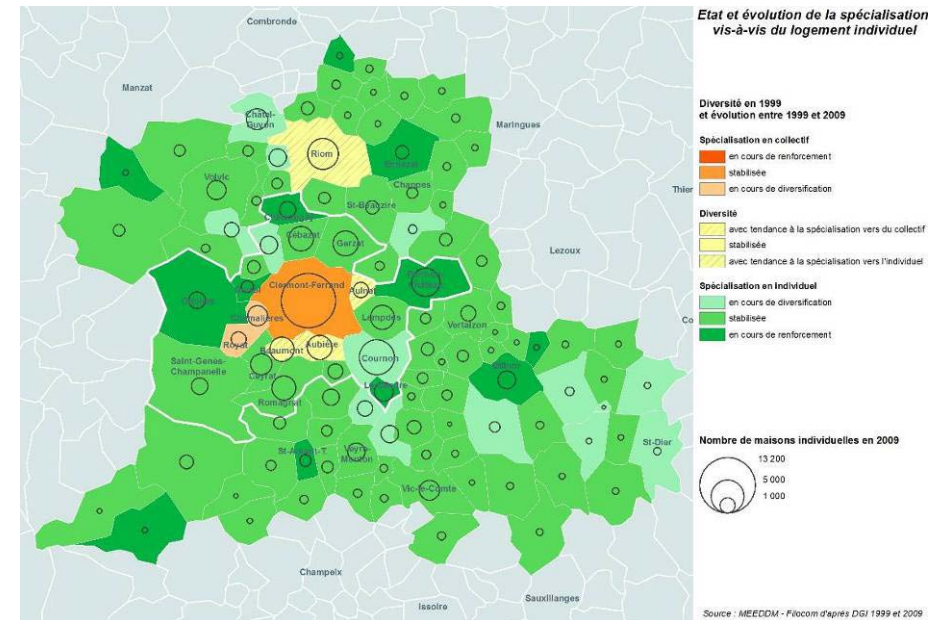
	Grand Clermont		Clermont Communauté		Clermont-Ferrand	
	2009	Evol 99-09	2009	Evol 99-09	2009	Evol 99-09
Ensemble des RP	188 971	+ 10%	136 365	+ 7%	72 059	+ 4%
Propriété occupante	104 776	+ 14%	65 386	+ 10%	23 958	+ 7%
Parc locatif privé	52 840	+ 5%	43 444	+ 2%	29 015	- 1%
Parc locatif social	26 979	+ 12%	24 501	+ 13%	17 524	+ 12%

Source : MEEDEM – Filocom d'après DGI 1999 et 2009

L'habitat collectif constitue l'essentiel de l'offre de l'agglomération (63%). Mais ces dix dernières années la typologie individuelle s'est largement développée avec l'apport de près de 4 500 maisons, soit une progression de 9% (contre + 3900 appartements soit 5% pour le collectif). Ce développement de l'individuel se mesure surtout aux franges de la communauté d'agglomération, dans des communes déjà à forte dominante pavillonnaire comme Chateaugay, Orcines ou Pont-du-Château (+ 2 points).

	Grand Clermont		Clermont Communauté		Clermont-Ferrand		Clermont Communauté hors Clermont-Ferrand	
	2009	Evol 99-09	2009	Evol 99-09	2009	Evol 99-09	2009	Evol 99-09
Nombre de maisons	96 306	+ 12 173	52 375	+ 4 493	13 168	+ 497	39 207	+ 3 996
Part dans les RP	51%	+ 2 points	38%	+ 1 point	18%	-	61%	+ 1 point

Source : MEEDEM – Filocom d'après DGI 1999 et 2009

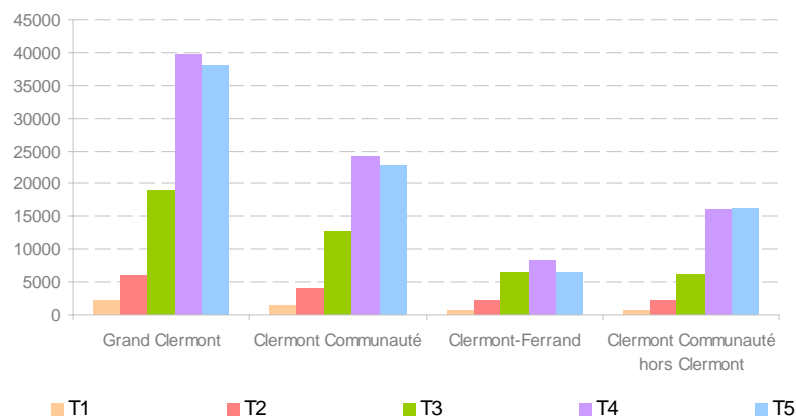


5.2.1 Les propriétaires occupants habitent majoritairement un logement pavillonnaire

Le parc des propriétaires occupants continue de porter la croissance des résidences principales avec **5 700 logements supplémentaires** depuis 1999. Si un propriétaire sur deux réside à Clermont, Cournon d’Auvergne ou Chamalières, en proportion ce parc caractérise surtout les communes périphériques de l’agglomération. **Les propriétaires sont surreprésentés dans les communes les plus éloignées**, dépassant même 80% des résidences principales à Orcines, Nohannent ou Saint-Genès-Champanelle.

La majorité d’entre eux réside dans des maisons individuelles plutôt spacieuses, comptant généralement plus de 4 pièces (80%). En deuxième couronne notamment, le **faible volume de petits logements** complique l’accès au logement pour les jeunes décohabitants et les personnes seules.

Répartition des propriétés occupantes par type



Source : MEEDEM – Filocom d’après DGI 1999 et 2009

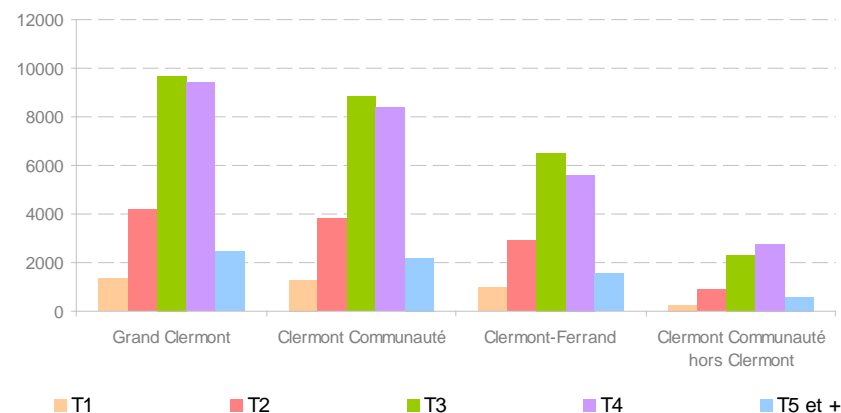
5.2.2 Une concentration du parc social malgré une dynamique de répartition géographique équilibrée

Avec 24 500 logements et une augment de 2 700 logements depuis 1999 (+13%), **le parc social se concentre sur 4 communes** : Clermont-Ferrand, Cournon d’Auvergne, Aulnat et Gerzat (80% du locatif social). Dans la ville centre, le nombre de logements sociaux s’est accru de 1 800 unités, renforçant sa fonction d’accueil.

Toutefois ces dix dernières années, c’est dans les communes périphériques que le segment locatif social s’est proportionnellement développé le plus (+15%). Cette évolution va dans le sens d’un meilleur accompagnement des parcours résidentiels des ménages modestes et des jeunes à la recherche d’un logement autonome.

Le parc se compose majoritairement d’**appartements de 3 et 4 pièces** (70%), visant avant tout les jeunes couples et les familles. Plus d’un logement sur deux a été construit après 1974, il s’agit d’un parc relativement récent et confortable.

Répartition des logements locatifs sociaux par type



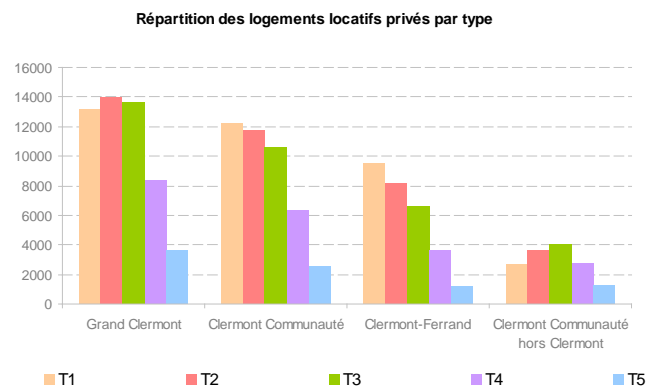
Source : MEEDEM – Filocom d’après DGI 1999 et 2009

5.2.3 Un parc locatif privé très localisé géographiquement et principalement composé de petits logements

Depuis 1999, le nombre de logements locatifs privés stagne malgré les incitations liées à l'investissement locatif (+2%). Clermont-Ferrand et les pôlarités du sud-ouest (Chamalières, Aubière, Royat et Beaumont) concentrent l'offre avec 43 400 logements.

Avec 44% de petits logements (T1/T2), la typologie s'avère peu diversifiée. Les grands logements en location sont rares, ce qui pose la question du rôle de ce segment dans l'accueil des familles, notamment à Clermont-ferrand qui compte seulement 17% de 4 pièces et plus.

Le parc locatif privé constitue le parc le moins confortable, notamment du fait de son ancienneté. Un tiers des logements date d'avant 1949 et 2% sont qualifiés de médiocres. Toutefois le confort s'améliore depuis 10 ans grâce aux nombreux programmes de réhabilitations (OPAH, PIG,...) et au renouvellement de l'offre favorisé par les dispositifs d'investissement locatif.



Source : MEEDDM – Filocom d'après DGI 1999 et 2009

5.3 Des profils de ménages très différents selon les territoires et les statuts d'occupation

Comme au niveau national la taille des ménages diminue pour atteindre 2,1 personnes par ménage en 2009. Ce phénomène touche principalement le parc locatif privé des centres urbains qui accueille les décohabitants et les personnes isolées ou étudiants comme à Clermont-Ferrand, Chamalières, Royat, Aubière et Beaumont.

Les propriétaires et les locataires du parc social de Clermont Communauté apparaissent les plus âgés du Grand Clermont, respectivement 60 et 50 ans. Avec une moyenne de 42 ans, les chefs de ménage du parc locatif privé restent, à l'inverse, parmi les plus jeunes.

	Propriété occupante	Locatif privé	Locatif social	Total
Taille moyenne des ménages	2,3 personnes	1,7 personne	2,3 personnes	2,1 personnes
Age moyen de la personne de référence	60 ans	42 ans	50 ans	53 ans
Revenu net moyen imposable par UC	24 129 €	14 749 €	10 868 €	18 912 €

Ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM	Nb		Poids		Nb		Poids	
	Nb	Poids	Nb	Poids	Nb	Poids	Nb	Poids
	7786	12%	13639	39%	12242	51%	34315	27%

Source : MEEDDM - Filocom d'après DGI - 1999/2009

Clermont Communauté accueille l'essentiel des ménages du Grand Clermont ayant des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM, mais la proportion de personnes modestes reste inférieure à la moyenne nationale (27% contre 29,6%). La moitié des ménages du parc locatif social sont concernés, 40% de ceux du parc locatif privé et 12% des propriétaires occupants. Certaines communes rassemblent davantage de population en difficulté : à Aulnat, Gerzat, Clermont-ferrand et Royat, un quart à un tiers des ménages disposent de faibles ressources.

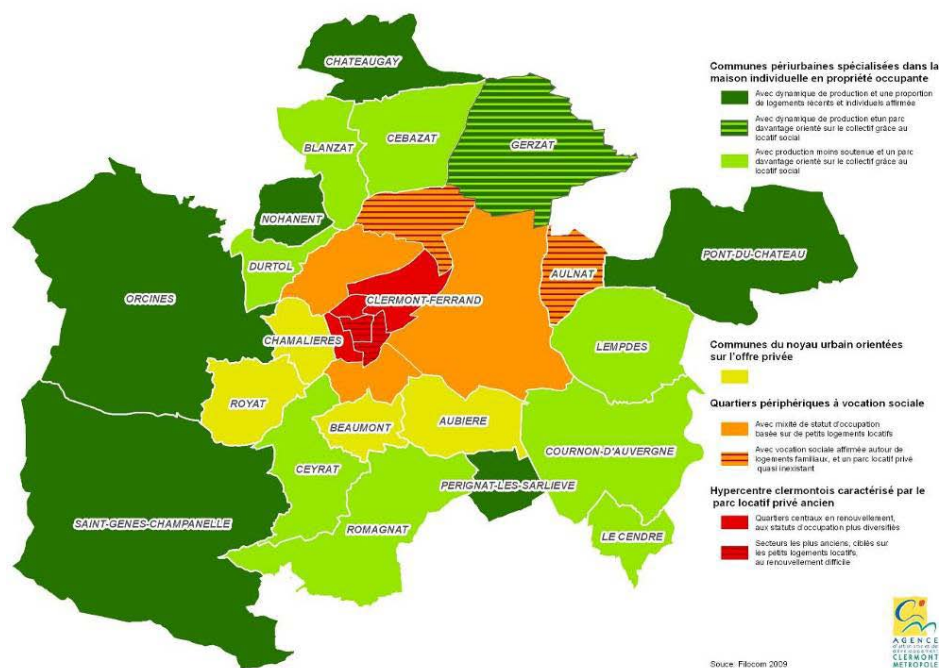
Dans le parc social l'éventail des niveaux de vie est assez resserré. Globalement on note une légère augmentation des ressources des occupants depuis 2007.

Le parc locatif privé montre une plus grande dispersion des ressources financières des occupants, les communes du sud-ouest (Chamalières, Durtol, Royat) accueillant des ménages beaucoup plus aisés. Pour autant, les locataires du secteur libre affichent en moyenne une stabilité de revenus depuis 2007, ce statut semble être particulièrement impacté par les effets de la crise.

Les propriétaires occupants demeurent les plus privilégiés et l'ensemble des communes enregistrent une augmentation des ressources des ménages. Toutefois leurs conditions de vie varient fortement d'une commune à l'autre. A titre d'exemple le revenu moyen des propriétaires d'Aulnat est deux fois inférieur à celui des propriétaires chamaliérois (18 000 à 36 000€).

5.4 Typologie de la structure du parc

La connaissance de l'offre de logements et de son évolution récente nous permet d'identifier 4 grands profils de territoire en matière d'habitat :



5.4.1 Les communes périurbaines spécialisées dans la maison individuelle en propriété occupante

Ces communes offrent de grands pavillons (65 à 85% de maisons individuelles), plutôt récents, et majoritairement occupés par leurs propriétaires (plus de 70%). Elles se caractérisent par une production de logements soutenue, qui continue d'alimenter la maison individuelle. Le parc locatif, notamment social, reste marginal.

- **Une dynamique de production et une proportion de logements récents et individuels affirmée** (Châteaugay, Nohanent, Orcines, Pérignat-les-Sarliève les Sarliève, Pont du Château, Saint-Genès-Champagnelle et une variante pour Gerzat)

Ces communes se démarquent par une dynamique de production de logements exceptionnelle dans l'agglomération. Les résidences principales ont progressé en moyenne de 19% depuis 1999, et jusqu'à 25% à Pérignat-les-Sarliève-les-Sarliève. L'offre de logements récents alimente fortement cette croissance : en moyenne 15% des logements ont été construits après 2000, 19% à Châteaugay ou Gerzat.

On retrouve dans ces communes les plus forts taux de logements individuels de Clermont-Communauté (85%). Ceux-ci sont en grande majorité occupés par leurs propriétaires (75%), le plus fort taux concernant Saint-Genès-Champagnelle (83%). De fait l'offre de petits logements est limitée, avec 10% de 1 ou 2 pièces.

Le parc locatif social est peu développé (6%) voir quasi inexistant dans certaines communes (0,6% à Orcines). Enfin il existe peu de logements vacants dans ces territoires, le taux de vacance variant de 1,8% à Pérignat-les-Sarliève-les-Sarliève à 5,7% à Saint-Genès-Champagnelle.

Gerzat se distingue des autres communes par davantage de logements collectifs (un tiers de l'offre) et un parc locatif social représentant 18% du parc de logements, 3 fois plus élevé que la moyenne des communes. L'offre s'avère plus diversifiée, les propriétaires occupants représentant environ 62% des occupants.

- ▶ **Une production moins soutenue et un parc davantage orienté sur le collectif grâce au locatif social** (*Blanzat, Cébazat, Le Cendre, Ceyrat, Cournon-d'Auvergne, Durtol, Lempdes Romagnat*)

L'évolution des résidences principales est plus contenue, progressant en moyenne de 7,8% depuis 1999. Seule exception : Cournon-D'Auvergne avec une progression de 14% et une proportion importante de logements récents (12,2% de logements construits après 2000).

Les bourgs centres proposent un parc collectif non négligeable, même si les logements individuels restent majoritaires (plus de 82% de maisons à Blanzat, Cébazat, Le Cendre et Ceyrat, et plus de 73% à Durtol, Lempdes et Romagnat).

Près d'un tiers des logements sont mis en location avec une répartition pratiquement équivalente entre locatif social (15%) et locatif privé (12%). La typologie s'oriente sur les biens de moyenne ou grande superficie, les biens d'une ou deux pièces représentent seulement 11% de l'offre.

Le taux de vacance apparaît faible, en moyenne 3%, il atteint 4.8% Durtol.

5.4.2 Les communes de première couronne orientées sur l'offre privée

Aubière, Beaumont, Chamalières, Royat

Ces territoires conjuguent à la fois un parc ancien de petite taille dans les centres-villes, et une offre pavillonnaire aux franges des communes davantage prisée par les propriétaires. Près de la moitié des logements proposés sont collectifs. Le parc privé domine nettement le marché avec 55% de propriétaires occupants et 33% de locatif privé. Le secteur locatif social reste encore peu développé représentant 7% de l'offre.

Royat et Chamalières montrent une urbanisation un peu plus dense avec 60 à 80% d'appartements. Ces communes, assez contraintes, connaissent une très faible progression de leurs résidences principales (respectivement 3,4% et 1,7% depuis 1999). D'autre part, Royat affiche un taux de vacance important (10%), logements qui pourraient venir en partie alimenter le stock des résidences principales.

Marqués par une production un peu plus importante, Beaumont et Aubière proposent des logements plus souvent sous forme pavillonnaire. On compte 13,3% de résidences principales supplémentaires à Beaumont depuis 1999 et 13% de logements construits après 2000. Beaumont se distingue par le développement de l'offre locative sociale qui représente en 2009 près de 10% des résidences principales.

5.4.3 Les quartiers périphériques à vocation sociale

Ces territoires se caractérisent par un habitat dense, majoritairement collectif (50% à 85%), et porté par le secteur locatif (60%). Concernant un tiers de l'offre de logements, le segment locatif social est particulièrement bien représenté. La part de logements anciens (avant 1948) reste faible, tout comme la part de logements vacants (de 2 à 6%).

- ▶ **Une vocation sociale affirmée autour de logements familiaux, et un parc locatif privé quasi inexistant** (*Aulnat - Quartiers Nord*)

Ces secteurs se distinguent par les plus forts taux de logements sociaux (de 35% à 46%), une majorité de grands logements et une faible part de logements récents. Les logements construits après 2000 représentent seulement 5.5% de l'offre à Aulnat et 3.6% dans les Quartiers Nord.

Aulnat se distingue avec une offre pavillonnaire plus importante (57%), et une progression du nombre de résidences principales, même si elle reste limitée à 4,6%.

Les Quartiers Nord constituent le seul quartier où le segment locatif social est le statut d'occupation majoritaire (46%). L'évolution des résidences principales de ces dix dernières années s'avère légèrement négative du fait des opérations de renouvellement urbain (-3,6%).

- ▶ **Une mixité de statut d'occupation avec une vocation sociale toujours présente, basée sur de petits logements locatifs** (*St Jacques-Neuf Soleils, Oradou-la Pradelle-la Raye Dieu, Trémonteix-Côtes de Clermont*)

Ces quartiers se démarquent également par leur forte proportion de logements sociaux, tendant vers une équi-répartition des statuts d'occupation. Les logements proposés sont de plus petite taille et sont plus récents qu'à Aulnat ou dans les Quartiers nord (11% à 13% de logements construits après 2000).

L'évolution des résidences principales varie de manière importante d'un quartier à l'autre. On note une faible progression à Saint-Jacques-Neufs Soleils (+3%) ; tandis que l'Oradou et Trémonteix connaissent une forte augmentation du nombre de résidences principales (respectivement +8,4% et 9,4%). Cela peut peut-être s'expliquer par la dynamique de l'investissement locatif sur ces secteurs.

5.4.4 L'hypercentre clermontois caractérisé par le parc locatif privé ancien

L'hypercentre et le quartier de la Gare se composent majoritairement d'immeubles anciens (94 % de collectif et 45 % construits avant 1948). L'offre locative privée, constituée essentiellement de petits logements, l'emporte largement sur les autres statuts d'occupation (57 %). Ces secteurs centraux affichent les plus faibles taux de propriétaires occupants de l'agglomération (28 %) et la part de la vacance devient préoccupante (9 %).

▶ **Secteurs les plus anciens, ciblés sur les petits logements locatifs, au renouvellement difficile** (Plateau central et Côte-Blatin-Université-Delille)

Quartiers les plus anciens de l'agglomération (72 % des constructions datent d'avant 1948), le plateau central et Côte Blatin proposent la plus forte proportion d'immeubles collectifs (97%) et se spécialisent dans l'offre locative privée (65%). Depuis 1999, le nombre de résidences principales a baissé de 1,67 % sur le Plateau Central et de 3,9 % à Côte Blatin-Université-Delille. En effet, le nombre de logements vides augmente : le taux de vacance atteint 13% sur le plateau central, et le renouvellement urbain s'avère compliqué dans le cœur historique de Clermont-Ferrand. Ainsi, les constructions postérieures à 2000 sont rarissimes, elles représentent 2,3 % de l'offre du plateau central.

▶ **Quartiers centraux en renouvellement, aux statuts d'occupation plus diversifiés** (Les Salins-Blatin-Berthelot ; Fontgivière-Saint-Alyre ; Gare-Montferrand-Champfleury)

La part du locatif privé est quelque peu inférieure dans ces secteurs, le quartier de la Gare étant le plus faiblement doté, à 47 %. Un peu moins contraints, ces quartiers ont pu développer des opérations de renouvellement urbain, générant une augmentation du nombre de résidences principales variant de 3% pour les Salins ou le quartier de la Gare à 12 % à Fontgivière-Saint-Alyre.

Le quartier de la Gare se distingue par une part non négligeable de logements construits après 2000 (15 %) et une moindre proportion de petits logements.

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Le parc de logements se développe mais alimente en grande partie la vacance et les résidences secondaires. On compte 8 000 logements vacants de moyenne ou longue durée dont une partie pourrait être remise sur le marché.
- ▶ La typologie individuelle, destinée à l'accession, caractérise de plus en plus les franges de l'agglomération. Elle s'adresse à une population d'âge mûr, aux revenus confortables. Les jeunes familles et les ménages modestes semblent exclus de ce segment.
- ▶ Le parc locatif, très pôlarisé, accueille davantage de ménages modestes, dont le niveau de vie stagne depuis 2007. Les jeunes ménages et les personnes isolées privilégient le locatif, davantage adapté à leur mode de vie en terme de typologie et de localisation et plus accessible financièrement.

6 La mobilité

Chiffres clés Clermont Communauté :

- 3,75 déplacements par personne et par jour
- Répartition des modes : **64% voiture / 7 % TC / 2% 2 roues / 27 % à pied**
- Tramway : **1 ligne – 14 km** (desservant 80% des logements sociaux)
- Transports urbains (tram et bus) : **94 déplacements / habitant / an**

6.1 Mobilité des personnes (Enquêtes Ménages Déplacements 1992 et 2003)

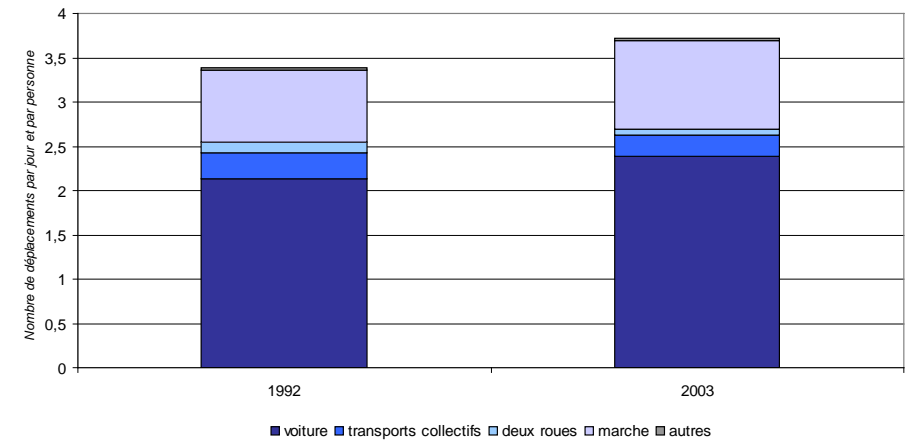
Afin d'élaborer et d'évaluer une politique de déplacements, les services de l'Etat ont défini une méthode de recueil des pratiques de déplacements, harmonisée (données comparables entre agglomérations) et pérenne (depuis 1975). Il s'agit des **Enquêtes Ménages Déplacements** « méthode standard CERTU ».

L'agglomération clermontoise a fait l'objet de deux enquêtes (1992 et 2003). Une troisième sera prochainement réalisée entre janvier et avril 2012 (premiers traitements à l'automne).

6.1.1 Près de 4 déplacements par jour et par personne, majoritairement en voiture

Les enquêtes de 1992 et 2003 indiquent que les personnes résidant dans le bassin de Clermont-Ferrand (périmètre allant au-delà des contours actuels de Clermont Communauté) réalisent en moyenne **environ 3,5 déplacements par jour, dont les deux tiers sont réalisés en voiture**. Au cours de cette période, le nombre de déplacements a cru d'environ 11%.

Nombre quotidien de déplacements par personne et répartition modale (1992 / 2003)



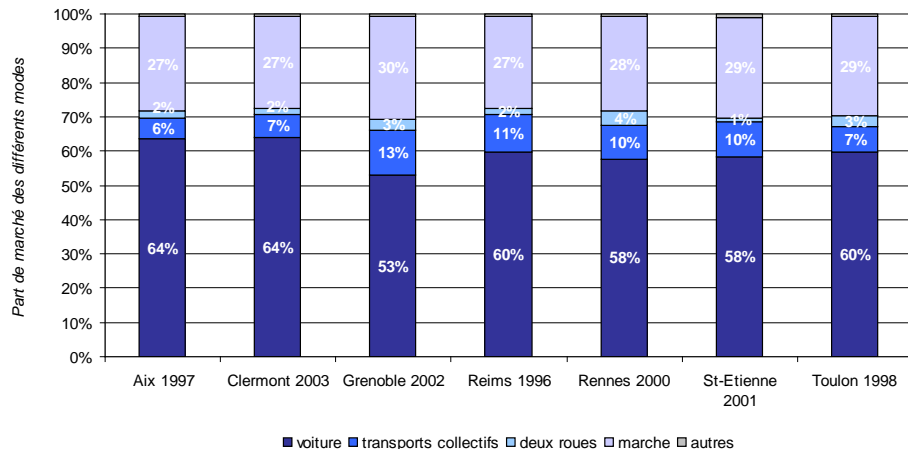
Sources : SMTC – EMD standard CERTU 1992 / 2003

Définition du terme « DÉPLACEMENT » :

Aller simple d'une personne effectué sur la voie publique, permettant de se rendre d'un lieu à un autre, et caractérisé par un motif, un ou plusieurs moyens de transports.

Au plan national, le bassin de Clermont-Ferrand se distingue dans les 2 enquêtes par un nombre moyen de déplacements par personne proche des autres territoires. En revanche, la part de marché de la voiture est légèrement plus marquée.

Part de marché des différents modes pour des agglomérations de taille comparable à Clermont-Ferrand (1996 – 2003)



Source : CERTU

6.1.2 La majorité des déplacements se produisent à l'intérieur de la seule commune de Clermont-Ferrand

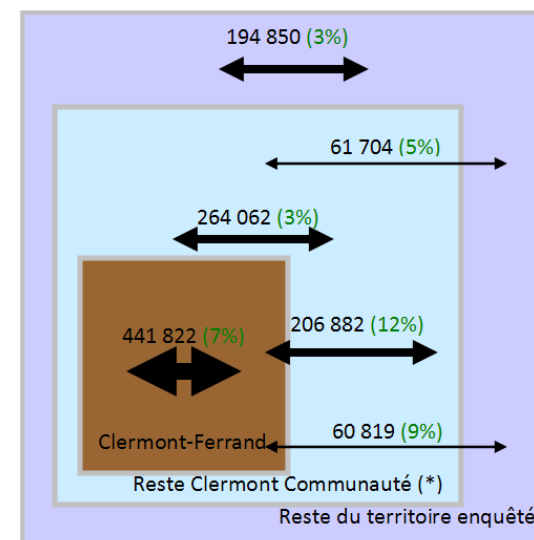
En 2003, plus du tiers des 1,2 millions de déplacements recensés dans le bassin de Clermont-Ferrand s'effectue à l'intérieur de la ville centre.

Les flux internes aux deux zones périphériques sont non négligeables. Cependant, ces volumes résultent principalement de l'addition de déplacements internes à chaque commune.

Les déplacements entre Clermont-Ferrand et les communes de Clermont Communauté sont nettement plus importants qu'avec les communes en dehors de Clermont Communauté.

Par ailleurs, c'est sur ces liaisons que la part de marché des transports collectifs est la plus importante (12%) alors qu'en moyenne leur part est de 7% seulement. Ceci s'explique par l'existence de services fréquents de bus urbains entre Clermont-Ferrand et la plupart des communes de Clermont Communauté.

Répartition spatiale des déplacements (2003) et part de marché des transports collectifs



Source : SMTC – EMD standard CERTU 2003
 (*) sauf Pont-du-Château et St-Genès-Champagnelle

6.2 Les transports collectifs

6.2.1 Une agglomération dotée d'une ligne de tramway, colonne vertébrale de l'agglomération :

Depuis décembre 2006, l'agglomération clermontoise est dotée d'une ligne de tramway (14 km²). Elle sera prolongée, à l'horizon 2013, au quartier des Vergnes (1,7 km).

Cette ligne (dans sa configuration actuelle) dessert dans un corridor de 400 mètres de part et d'autre de l'infrastructure :

- ▶ 80% des logements sociaux de l'agglomération ;
- ▶ 30% de la population ;
- ▶ 40% des emplois ;
- ▶ > 60% des étudiants³.

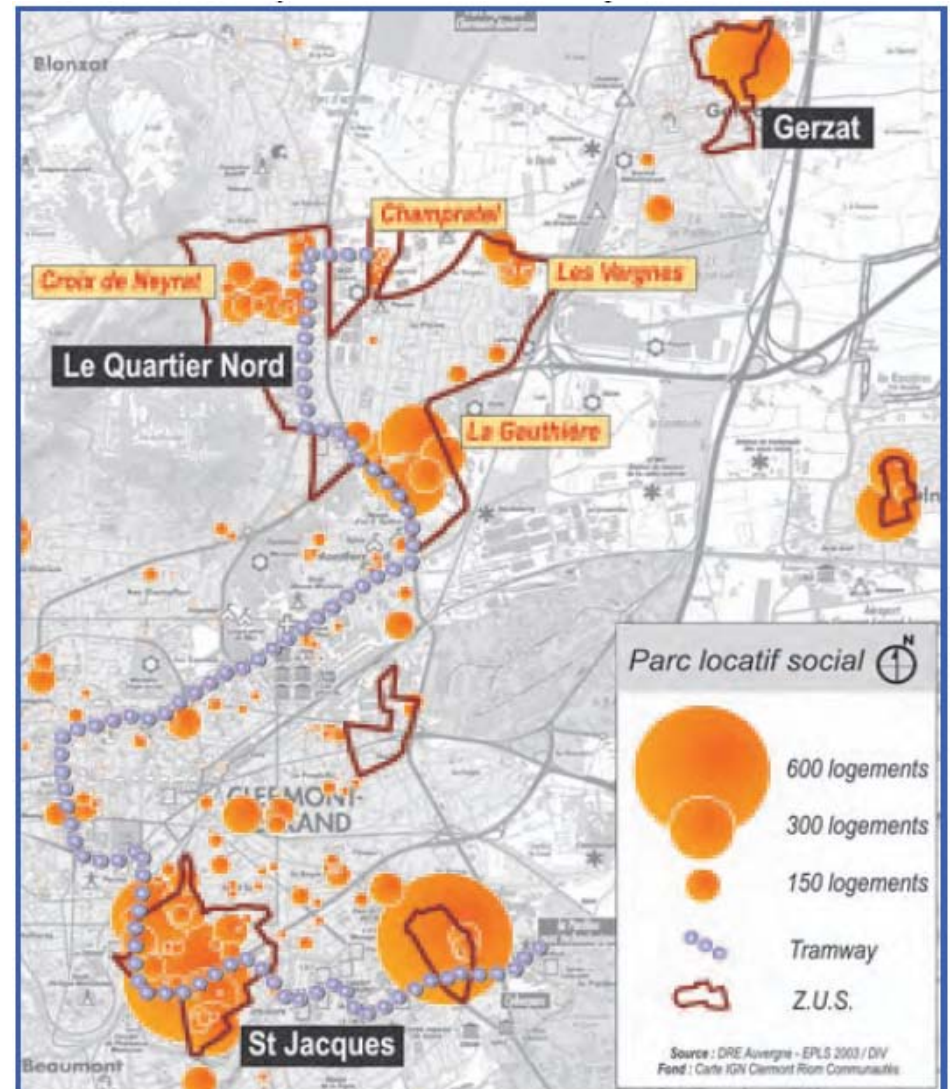
La mise en service du tramway associée à un nouveau réseau de bus a conduit à une plus grande fréquentation des transports collectifs dans l'agglomération clermontoise (+ 41% de 2004 à 2009).

Afin d'inciter des automobilistes à effectuer la partie terminale de leur trajet en tramway, Clermont Communauté a mis en place 5 parkings relais : Croix-de-Neyrat, Les Pistes, CHU, Margeride, La Pardieu.

2 La ligne a été ouverte en 2 phases : Champratel – CHU G. Montpied en décembre 2006 ; CHU G.Montpied – La Pardieu Gare en septembre 2007

3 L'ensemble de ces données socio-démographiques ont été communiquées par le SMTC lors de la mise en service de la ligne

Quartiers ANRU, parc social et tramway



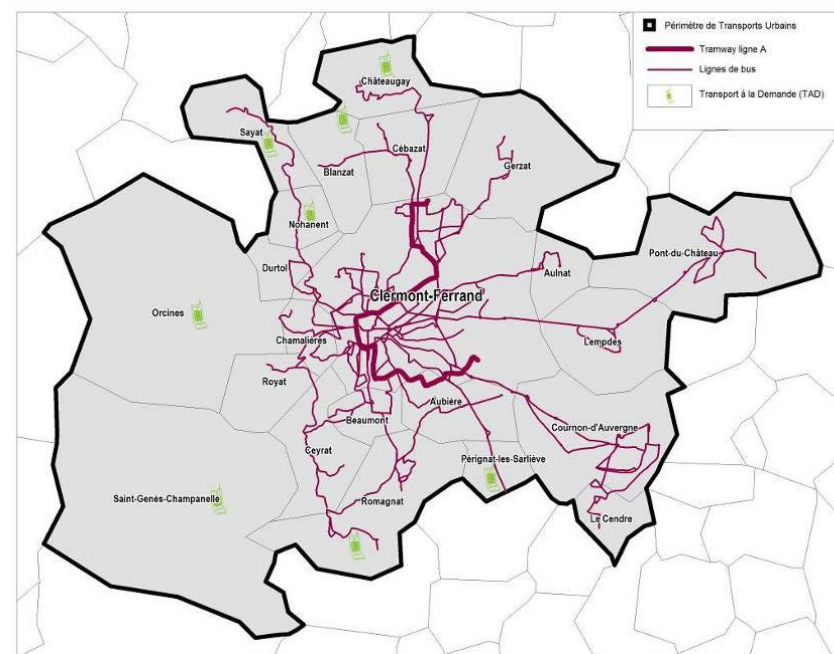
6.2.2 Un réseau unique pour les communes de Clermont Communauté mais des services différenciés suivant les communes

La compétence organisation des transports urbains de Clermont Communauté est déléguée au Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC) de l'agglomération clermontoise qui fédère les 21 communes de Clermont Communauté avec la commune de Sayat.

Sur l'ensemble de ce périmètre, la tarification des différents services de transport est la même, mais le mode est adapté au regard du potentiel de clientèle :

- ▶ **Tramway et/ou lignes de bus** pour les communes d'Aubière, Aulnat, Beaumont, Blanzat, Cébazat, Le Cendre, Ceyrat, Chamalières, Clermont-Ferrand, Cournon d'Auvergne, Durtol, Gerzat, Lempdes, Pont-du-Château, Romagnat et Royat ;
- ▶ **Lignes de bus aux heures de pointe et transport à la demande en heures creuses** pour les communes de Châteaugay, Nohanent, Pérignat-les-Sarliève-lès-Sarliève, Sayat ainsi que pour les hameaux des Mauvaises (Blanzat) et Saulzet-le-Chaud / Opme (Romagnat) ;
- ▶ **Transport à la demande uniquement** pour les communes d'Orcines et de St-Genès-Champanelle.

Périmètre des Transports Urbains de l'Agglomération Clermontoise (2011)



Source : SMTC / Fond : IGN BD Carto

6.2.3 Une articulation à conforter entre réseau de transport et développement urbain

Afin d'apprécier le niveau de service en transports collectifs, l'Agence propose une typologie⁴ des différents lignes au regard d'indicateurs portant sur le nombre de courses, la fréquentation quotidienne de la ligne l'existence d'un service la nuit ou le dimanche, ainsi que l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Cette typologie met en évidence que la desserte par les transports collectifs n'est pas uniforme pour l'ensemble des arrêts. En effet, le niveau de service varie notablement d'une ligne à l'autre.

Typologie des lignes de transports collectifs (2011)

Typologie	Lignes concernées	Principales caractéristiques	Info complémentaire
TRAM / BHNS	A / B	service toutes les 5 à 10 min (heure de pointe) ; de 5h à minuit ; 7 jours /7 ; accessible PMR	
Ligne forte	3*, 4*, 6, 20 (R. Quillot <-> Gerzat)	service généralement toutes les 10 à 15 min (heure de pointe) ; de 5 / 6h à 21h ; 7j/7	lignes 3 et 4 accessibles PMR
Ligne intermédiaire	5, 8**, 9**, 10**, 12, 13**, 21**, 35 / 36	service généralement toutes les 20 à 30 min (heure de pointe) ; de 5 / 6 h à 21h ; seulement du lundi au samedi	service nocturne sur une partie de la ligne 21 service le dimanche sur lignes 5 et 9
Ligne de proximité	7, 20 (R Quillot <-> Aunat), 22, 26, 27, 31, 32, 34	services principalement calés sur les heures de pointe ; seulement du lundi au samedi	service le dimanche sur ligne 20 (R. Quillot <-> Aunat)

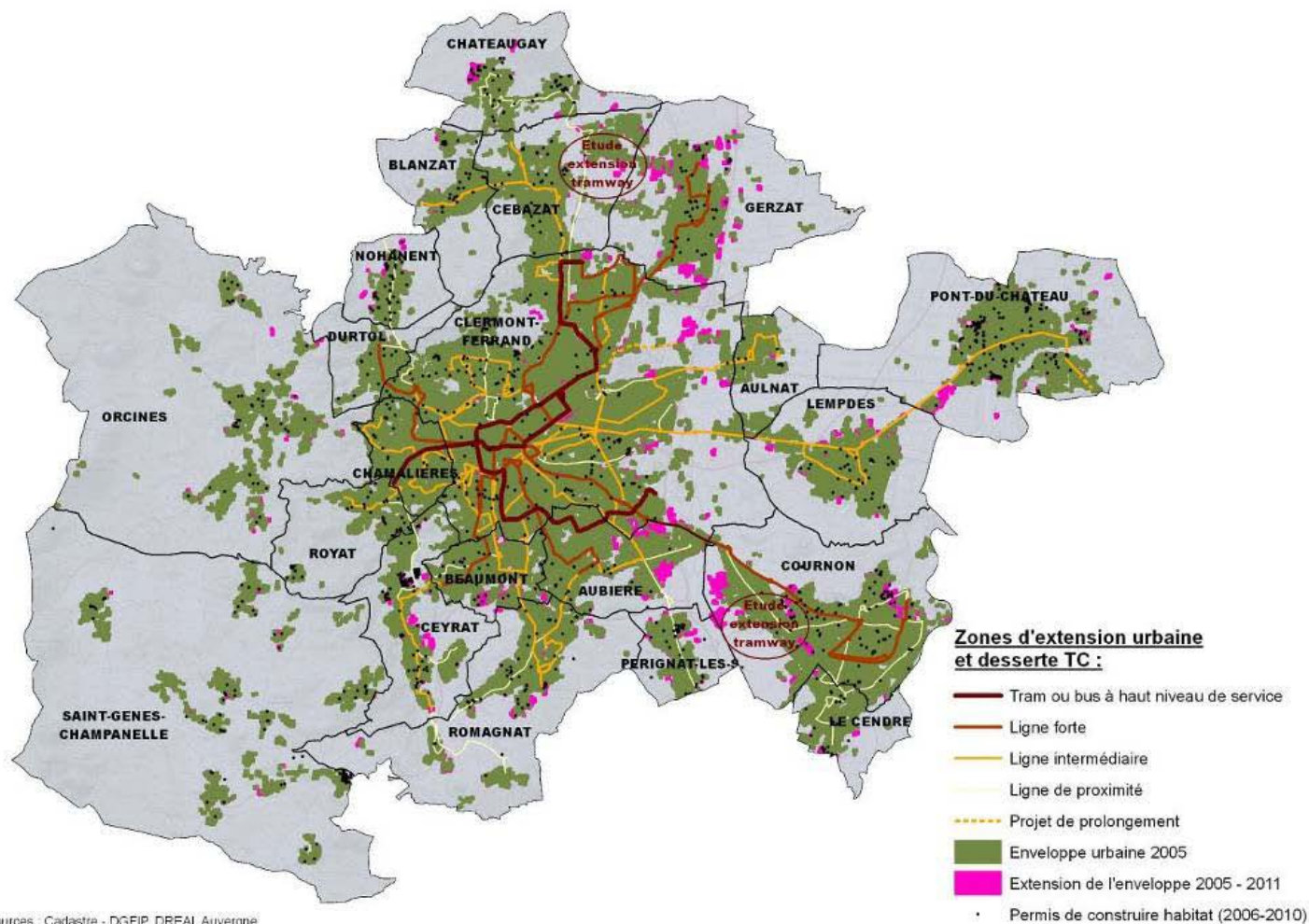
* : Section centrale de la ligne. Section terminale en ligne intermédiaire

** : Section centrale de la ligne. Section terminale en ligne de proximité

Source : Typologie établie par Clermont Métropole d'après les données SMTC / T2C

⁴ Cette typologie a été réalisée par l'Agence en concertation avec les services administratifs du SMTC

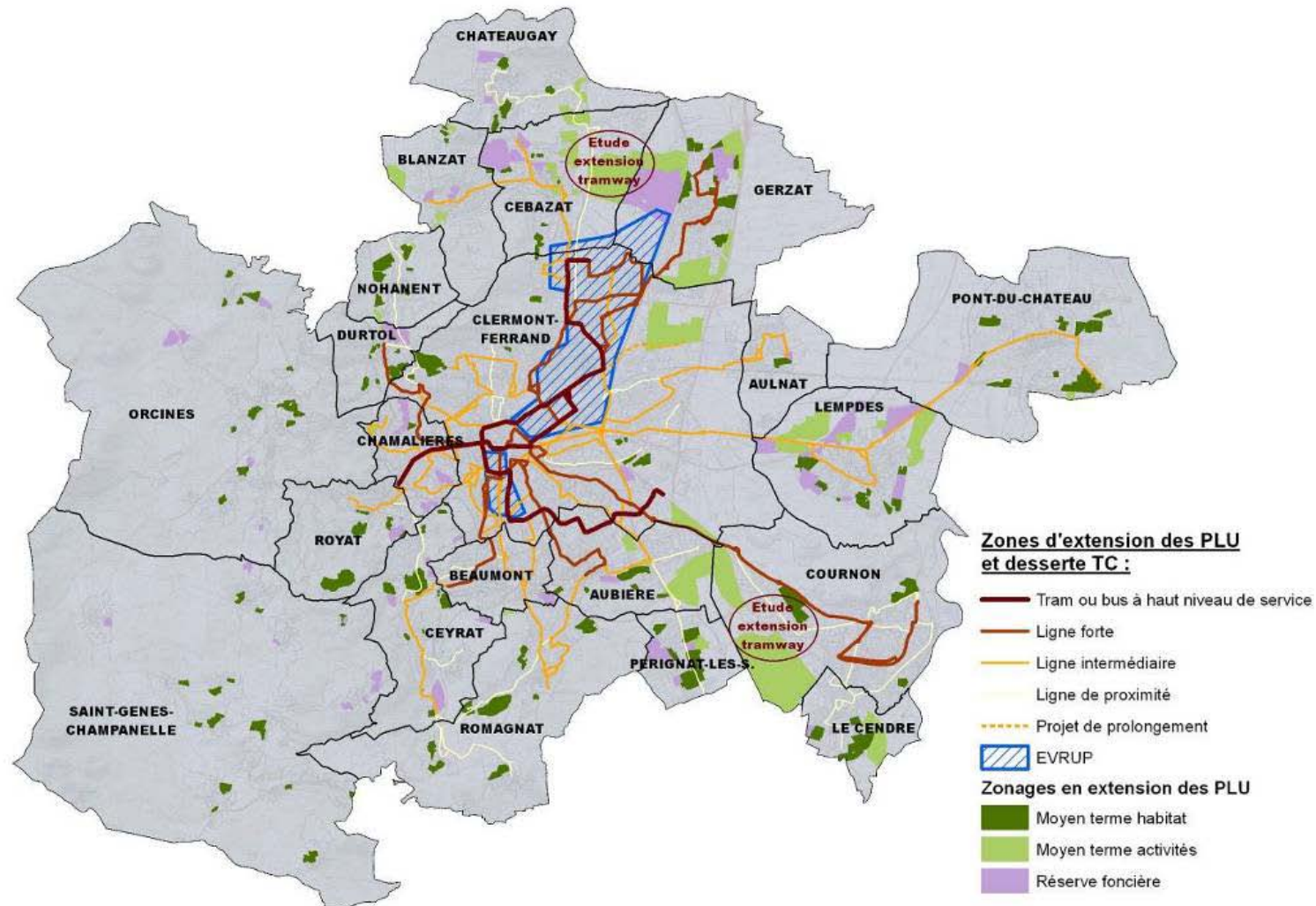
Lignes de transports collectifs et évolution urbaine (2006 - 2011)



La carte ci-dessus met en perspective le niveau de desserte en transports collectifs au regard des permis de construire délivrés dans la période 2006 – 2011. Sur cette période assez courte, l’enveloppe urbaine évolue peu, mises à part quelques extensions liées aux zones d’activités le long de l’autoroute A71/A75. 48 % des permis de construire à vocation habitat, représentant plus de 80 % des logements, se trouvent dans l’enveloppe urbaine existante, proches des axes de transports collectifs.

Néanmoins, cette carte fait apparaître quelques secteurs en développement bénéficiant d’une offre transports collectifs assez modeste. C’est le cas d’Orcines et de Saint-Genès, profitant uniquement d’un transport à la demande, de l’important développement du lieu dit « Gravenoire » à Ceyrat à proximité d’une ligne peu desservie (n°26), de Nohanent (ligne 32 peu desservie), ou de la partie nord-ouest de la commune de Pont-du-Château qui est assez éloignée de l’axe de transports collectifs.

Lignes de transports collectifs et développement urbain futur



Sources : POS/PLU 2011 - DDT 63

La carte ci-dessus illustre le niveau de desserte en transports collectifs au regard des zones d'extension urbaine figurant dans les Plans Locaux d'Urbanisme ainsi que dans les Espaces de Valorisation et de Requalification Urbaine Prioritaires (EVRUP) identifiés au SCOT.

Les Espaces de Valorisation et de Requalification Urbaine Prioritaires (EVRUP) se trouvent principalement dans des secteurs très bien desservis par les transports collectifs (l'axe du tramway).

En revanche, les zones d'extension urbaine figurant dans les PLU (habitat et activités) se trouvent soit :

- ▶ en dehors d'axes de transports collectifs existants : Orcines, Saint-Genès, Charade (Royat), plaine du Bédat, plaine de Sarliève ;
- ▶ à proximité d'une desserte transport collectif existante mais avec un niveau de service faible : Pérignat-les-Sarliève-lès-Sarliève, Romagnat, Le Cendre...

Ainsi, pour assurer l'articulation entre développement urbain et desserte par les transports collectifs, il semble opportun de s'interroger sur :

- ▶ la pertinence de développer de nouveaux services de transport (densification de l'offre d'une ligne existante, création de ligne...) et d'en assumer les coûts de fonctionnement ;
- ▶ l'intérêt d'ouvrir à l'urbanisation, au regard des enjeux financiers liés à une desserte par les transports collectifs.

6.2.4 Les gares ou haltes ferroviaires de Clermont Communauté : des lieux stratégiques de développement urbain

Les gares constituent les portes d'entrée sur le réseau ferroviaire qui offre une alternative pérenne et durable aux déplacements automobiles.

Ainsi, la valorisation des quartiers aux abords des gares en termes d'habitat, d'emplois, d'équipements publics... peut favoriser l'usage des transports alternatifs à la voiture.

- ▶ La gare centrale de Clermont-Ferrand

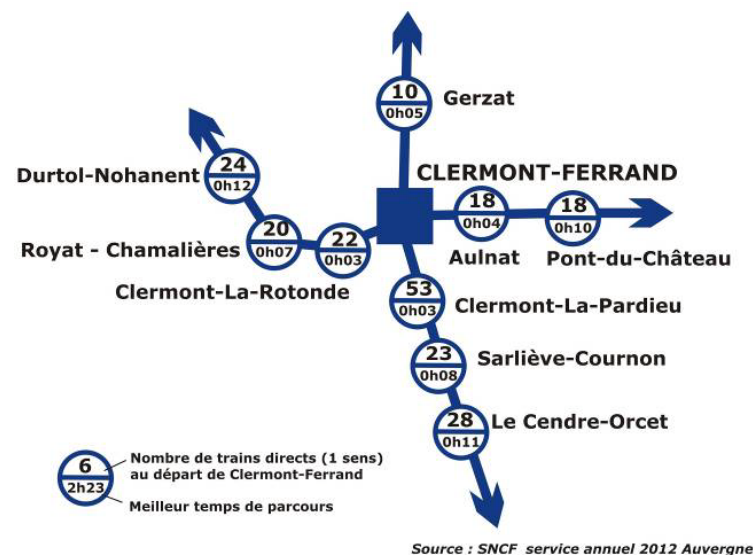
Elle constitue le principal pôle de transport public (trains nationaux et régionaux, autocars, autobus) au niveau de la Région Auvergne et fera l'objet d'optimisation pour les voyageurs à court terme dans le cadre de l'opération « Pôle d'Echanges Intermodal ».

En parallèle, une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours. Elle vise à réhabiliter un parc immobilier ancien (nombreuses constructions d'avant 1948), impulsant ainsi une nouvelle dynamique sur le quartier.

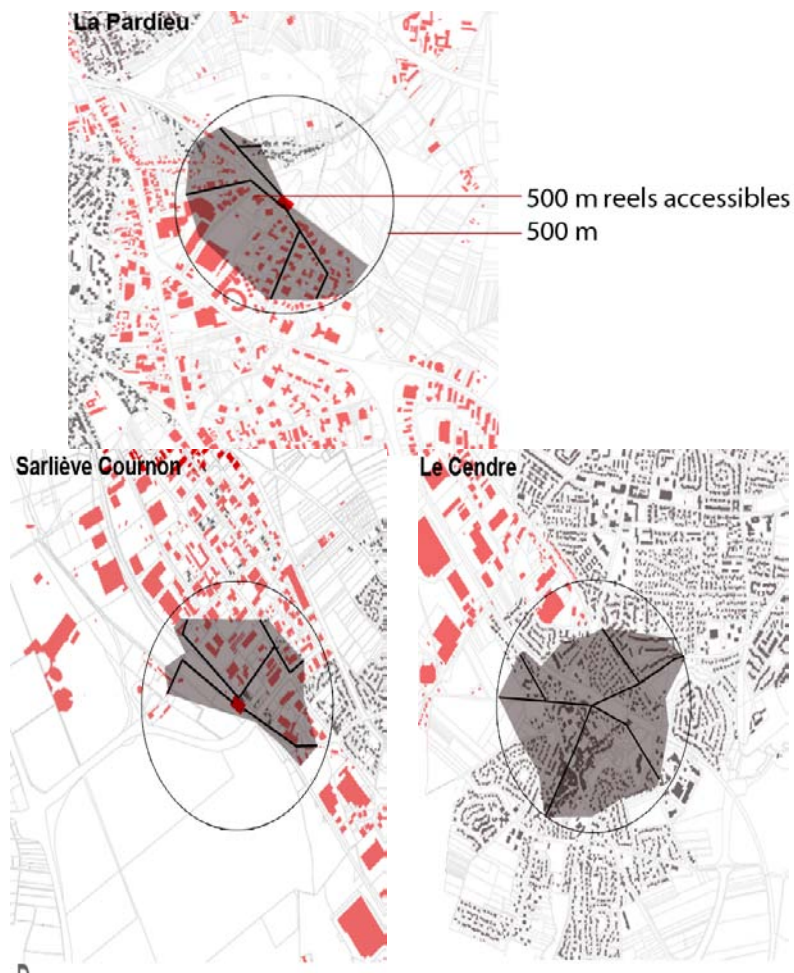
- ▶ Les 9 gares ou haltes ferroviaires de Clermont Communauté

L'agglomération clermontoise est dotée de 9 gares ou haltes en connexion rapide et fréquente avec la gare centrale de Clermont-Ferrand.

La plupart de ces gares ou haltes peuvent potentiellement faire l'objet d'une densification urbaine (habitat, emploi, équipement...) dans un rayon de 500 mètres.



Périmètre à moins de 500 mètres des gares ou haltes de
Clermont-La-Pardieu, Sarliève-Cournon d’Auvergne et Le Cendre-Orcet



Sources : DGI / Agence Clermont Métropole

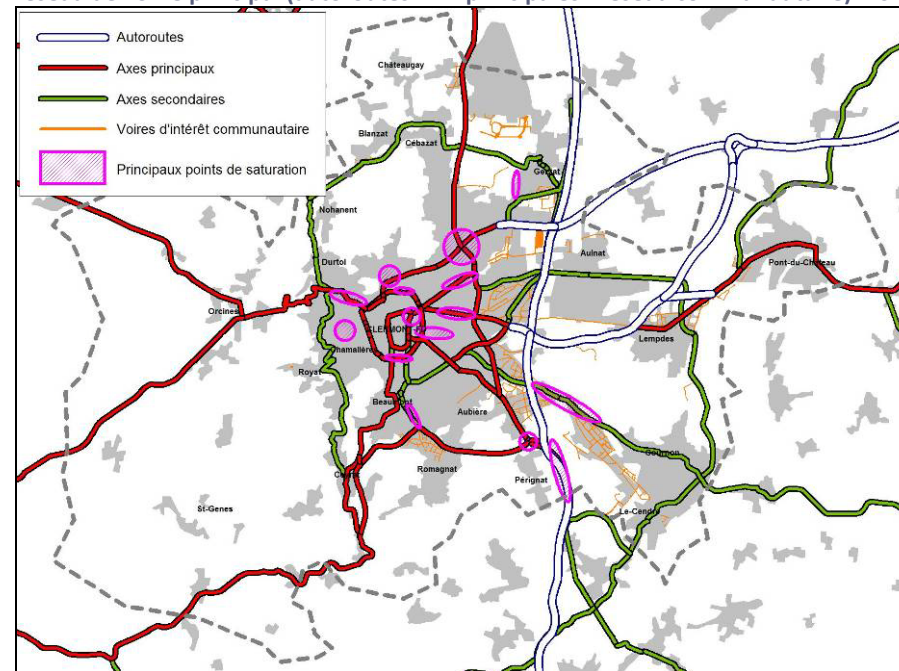
6.3 Les déplacements en voiture particulière

6.3.1 Le réseau routier de Clermont Communauté :

Au sein du territoire de Clermont Communauté, le réseau routier structurant est assuré par les autoroutes (A71, A711, A712, A75 et A89) ainsi que par les principales routes départementales (D2009, D2089, D941...), qui pour la plupart sont d’anciennes routes nationales (transfert datant de 1982 ou 2006).

Le réseau de voiries communautaires, gérées par Clermont Communauté concerne principalement la desserte des zones d’activités : Le Brézet / La Pardieu à Clermont-Ferrand, Cournon d’Auvergne, Lempdes / Pont-du-Château, Cébazat / Gerzat...

Réseau de voirie principal (autoroutes - RD principales - réseau communautaire) -2011

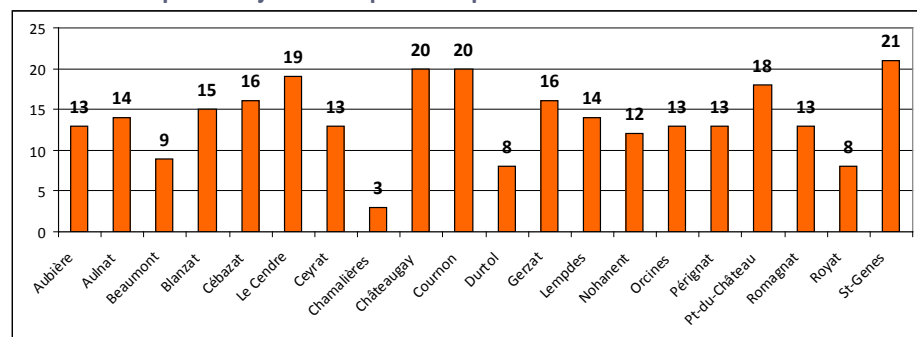


Sources : IGN-BD carto, Clermont Communauté, SMTC

Les principaux points de saturation ont été déterminés d’après le modèle de trafic Davisum exploité par le SMTC pour l’année 2003

Ce réseau comporte plusieurs lieux de saturation (ellipses fuchsiées) à l'heure de pointe du soir (17 – 18h), notamment au carrefour des Pistes au nord, sur l'A75 et la D212 vers Cournon d'Auvergne au sud ainsi que dans plusieurs grandes artères du centre-ville.

Temps de trajet théorique au départ de Clermont-Ferrand -2011



Source : ViaMichelin selon l'itinéraire le plus rapide de centre à centre (temps en minute)

6.3.2 L'équipement des ménages en automobile :

Bien que l'automobile constitue le mode de transport dominant, environ 20% des ménages de l'agglomération clermontoise n'en possèdent pas.

Les ménages résidant au sein de la ville de Clermont-Ferrand sont les moins motorisés de l'agglomération. Dans la plupart des cas, ces ménages disposent d'une voiture.

Dans les autres communes de Clermont Communauté, l'équipement en automobile est plus important. Néanmoins, il convient de distinguer :

- ▶ les communes d'Aubière, Beaumont, Chamalières dans lesquelles la majorité des ménages dispose d'une seule voiture.
- ▶ les communes de Blanzat, Ceyrat, Châteaugay, Nohanent, Orcines, Pérignat-les-Sarliève-lès-Sarliève et Saint-Genès-Champanelle, dans lesquelles le modèle à 2 voitures ou plus est très fréquent.

Equipement des ménages en automobile -2007

Source : INSEE 2008 (Recensement 2011)

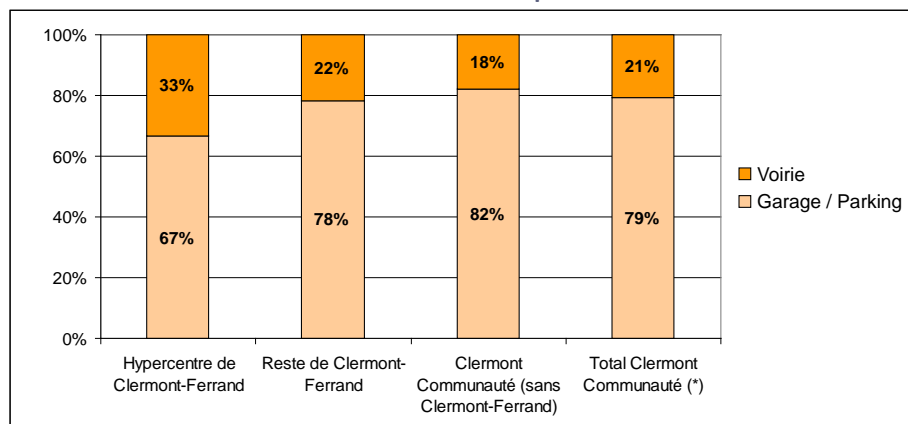
NomCom	CODGEO	Total ménages	0 voiture		1 voiture		2 voitures		3 voitures		Nb moy de véhicule par ménage
AUBIERE	63014	4836	783	16%	2635	54%	1206	25%	213	4%	1,2
AULNAT	63019	1836	269	15%	889	48%	568	31%	110	6%	1,3
BEAUMONT	63032	5263	691	13%	2714	52%	1651	31%	206	4%	1,3
BLANZAT	63042	1586	107	7%	632	40%	753	48%	93	6%	1,5
CEBAZAT	63063	3071	293	10%	1431	47%	1174	38%	173	6%	1,4
CEYRAT	63070	2330	178	8%	848	36%	1115	48%	190	8%	1,6
CHAMALIERES	63075	9627	1797	19%	5436	56%	2113	22%	281	3%	1,1
CHATEAUGAY	63099	1288	96	7%	444	34%	628	49%	120	9%	1,6
CLERMONT-FERRAND	63113	73257	19439	27%	40489	55%	11942	16%	1386	2%	0,9
COURNON-D'AUVERGNE	63124	8254	800	10%	3746	45%	3191	39%	516	6%	1,4
DURTOL	63141	844	81	10%	350	41%	358	42%	55	7%	1,5
GERZAT	63164	4182	550	13%	1911	46%	1486	36%	235	6%	1,3
LE CENDRE	63069	1907	135	7%	872	46%	814	43%	86	5%	1,4
LEMPDES	63193	3535	388	11%	1650	47%	1265	36%	232	7%	1,4
NOHANENT	63254	798	60	7%	295	37%	391	49%	52	7%	1,5
ORCINES	63263	1349	103	8%	384	28%	692	51%	170	13%	1,7
PERIGNAT-LES-SARLIEVE	63272	1085	65	6%	363	33%	532	49%	125	12%	1,7
PONT-DU-CHATEAU	63284	4165	356	9%	1688	41%	1785	43%	336	8%	1,5
ROMAGNAT	63307	3485	288	8%	1567	45%	1359	39%	272	8%	1,5
ROYAT	63308	2179	419	19%	911	42%	756	35%	94	4%	1,2
SAINT-GENES-CHAMPANELLE	63345	1180	66	6%	344	29%	637	54%	133	11%	1,7
TOTAL CLERMONT COMMUNAUTE		136057	26963	20%	69599	51%	34417	25%	5078	4%	1,1

6.3.3 Le stationnement résidentiel :

Au regard de l'équipement des ménages en automobile, le stationnement du (ou des) véhicule(s) est une composante dans le choix d'un logement, notamment dans les zones les plus denses de l'agglomération.

En effet, l'habitat ancien de centre-ville (ainsi que celui de centres-bourgs comme Aubière) n'a pas été conçu pour l'automobile. Il en résulte que dans l'hypercentre, le stationnement s'effectue sur la voirie dans une proportion plus importante.

Lieu de stationnement des véhicules la nuit par secteur de résidence -2003



Source : SMTC – EMD 2003

(*) Clermont Communauté, sauf Pont-du-Château et Saint-Genès-Champanelle

► L'offre privée de stationnement

La puissance publique peut agir sur l'offre privée de stationnement (voiture et dans certains cas vélos également) pour les nouvelles constructions au travers de l'article 12 des Plans Locaux d'Urbanisme.

Cet article stipule des règles propres à chaque PLU en fonction des zonages (UA, UB...).

Exemple : Extrait de l'article 12 des zones UD du PLU de Cébazat (approuvé en 2011)

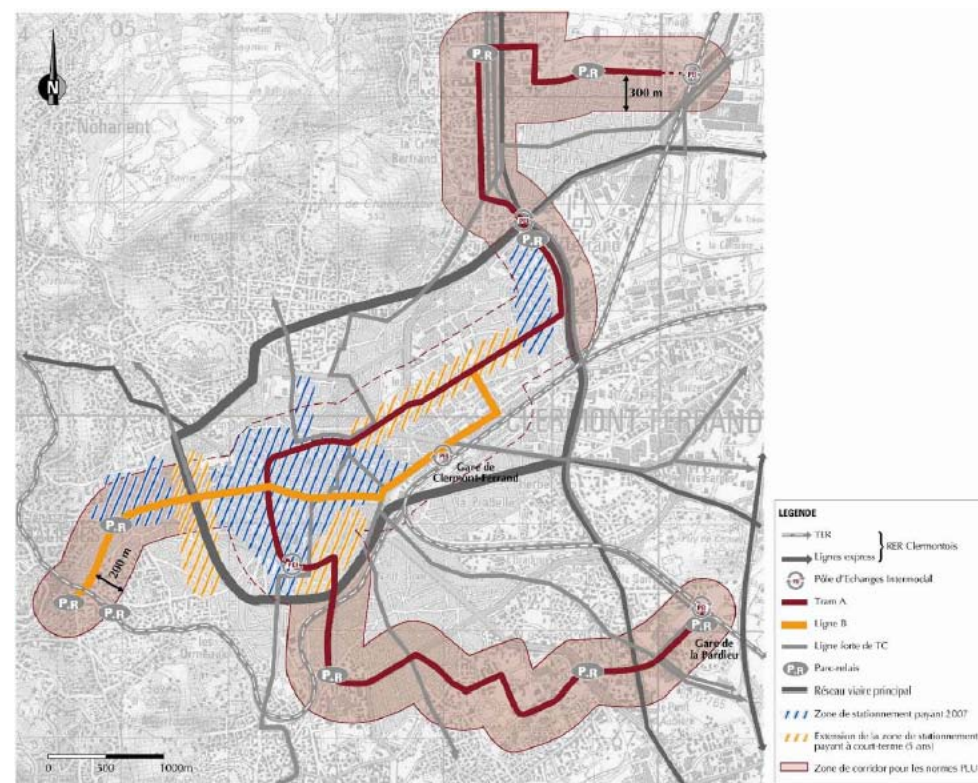
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation : Habitat individuel
 - Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation sans création de logements nouveaux, il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.
 - Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation ou d'une construction comportant création de logements < 80m² de surface hors d'œuvre nette : 1 place par logement.
 - Pour les logements dont la surface hors œuvre nette est > à 80m² : 2 places par logement.
 - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Pour les constructions à usage d'habitation : Habitat collectif
 - Il est exigé 1,5 place de stationnement.

Source : Extrait du PLU de Cébazat

Par ailleurs, le Plan de Déplacements Urbains approuvé le 7 juillet 2011 a défini que le règlement de l'article 12 des PLU d'Aubière, Chamalières, Clermont-Ferrand et Royat doivent se conformer à la règle suivante : « dans un corridor de 300 m de part et d'autre de la ligne A et de 200 m de part et d'autre de la ligne B, un abattement obligatoire de 20% doit être appliqué pour les logements collectifs. Dans ce même corridor, un plafond de 1 place pour 50 m² de bureaux doit être respecté ».

PDU : politique globale de stationnement – horizon 5 ans



Source : PDU

Ainsi, hormis le long des axes principaux de transports collectifs, les différents règlements des PLU des communes de Clermont Communauté exigent dans de nombreux cas entre 1,5 et 2 places de stationnement par logement (sauf « petite » taille, concept variable d'un règlement à l'autre).

Or, comme le montre le paragraphe sur l'équipement des ménages en automobile, dans les communes de Clermont-Ferrand mais aussi d'Aubière, Beaumont ou Chamalières, la majorité des ménages ne dispose que d'une voiture. De plus, Chamalières et Royat se distinguent par une proportion importante de ménages sans voiture (19%) Ainsi, ces obligations peuvent dans certains cas renchéris un bien sans que cela corresponde à une attente du ménage.

En effet, créer une (ou des) places de parking a un impact non négligeable sur le prix de vente des logements. La création d'une place en souterrain se traduit sur l'agglomération clermontoise par une plus-value de l'ordre de 250€ par m² de surface habitable. Ce coût est plus élevé que ce qui est observé dans des villes comparables (200€/m²) en raison notamment de l'application de normes parasismiques.

En plus du surcoût sur le prix du logement, une place est facturée aux environs de 4 000 / 5 000€ en surface et 12 000 à 15 000€ en souterrain (non boxée) selon l'Observatoire Œil (FRPC –Adequation 2011).

Concernant le parc social (1 place par logement en général), la réalisation des places a également un impact sur le prix de construction. De plus, ces places ne sont pas forcément toutes louées ce qui entraîne des frais de gestion, des problèmes de mauvais usage...

Ainsi, pour rendre plus compétitif les prix de vente des logements en cœur d'agglomération, la diminution des exigences en termes de stationnement par logement peut se poser au-delà des deux corridors principaux de transports collectifs.

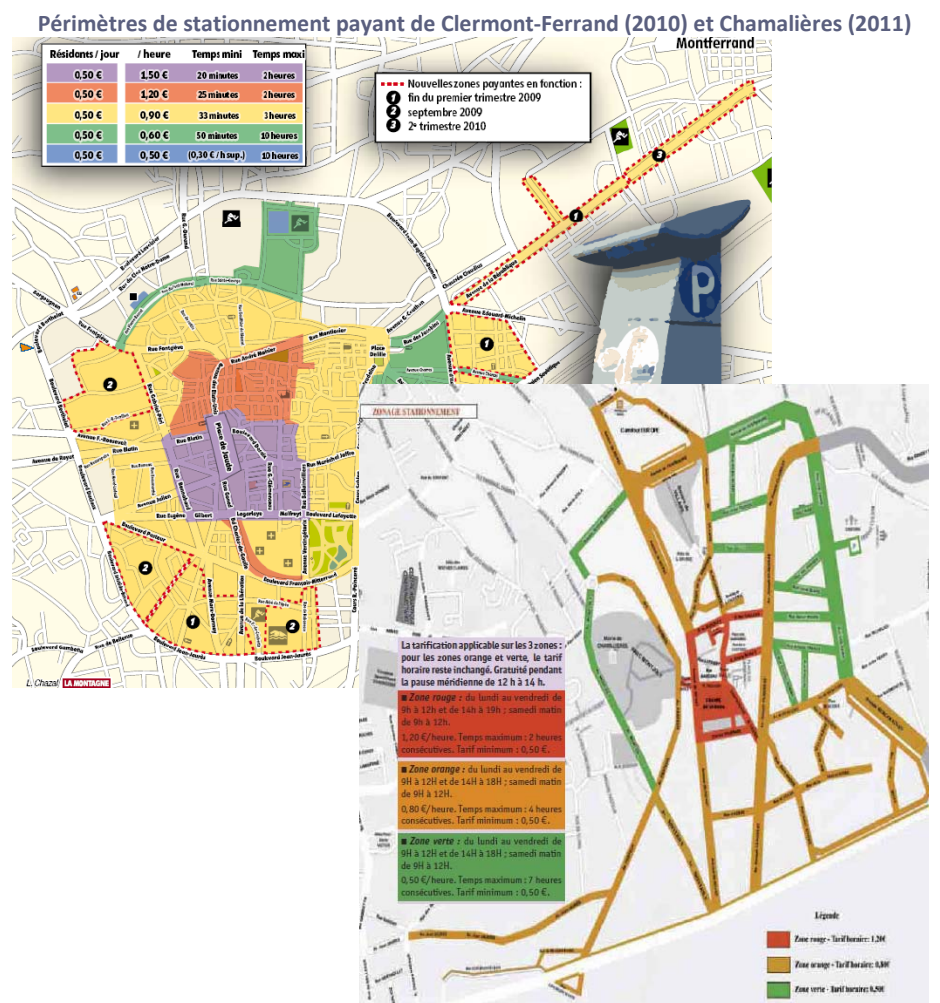
► L'offre publique de stationnement dans les secteurs centraux

La densité de l'habitat, des emplois, des commerces et des équipements a conduit les communes de Clermont-Ferrand, Chamalières et Royat à instituer du stationnement payant sur voirie ainsi qu'à créer des parkings en ouvrage.

Si ces dispositions ont été adoptées pour assurer une meilleure attractivité des secteurs centraux, notamment dans le cadre d'achats ou de démarches, par une plus grande rotation des véhicules, il s'est avéré nécessaire de proposer des mesures facilitant le stationnement des résidents (tarifs préférentiels en surface, abonnement de nuit en souterrain...).

► Les périmètres de stationnement payant

Le stationnement payant sur voirie concerne environ 10 000 places à Clermont-Ferrand, environ 1 500 places à Chamalières et moins de 500 places à Royat (Place Allard + parking St-Victor). Dans les autres communes de Clermont Communauté, le stationnement sur voirie n'est pas payant, mais certaines communes (Beaumont, Pont-du-Château...) ont adopté du stationnement à durée limitée par disque dans leurs centres-villes.



Afin de faciliter le stationnement des résidents des centres-villes de Clermont-Ferrand et Chamalières, ces deux communes ont mis en place un dispositif « carte résident ».

	Clermont-Ferrand	Chamalières
Conditions d'accès à la carte résident	1 seule carte (gratuite) par foyer	Carte(s) payante(s) : 10€ / an Pas de stationnement possible en zone rouge
Coût du stationnement	0,50€ / jour – 3€ / semaine	0,50€ / jour – 2,70€ / semaine

Sources : Villes de Clermont-Ferrand et Chamalières

Ce type de mesures tarifaires permettant de faciliter le stationnement d'une (ou des) voiture(s) d'un ménage constitue un des leviers d'attraction résidentielle en cœur d'agglomération.

► Les parkings en ouvrage

Le centre-ville de Clermont-Ferrand dispose de plusieurs parkings payants souterrains ou aériens représentant une offre de plus de 3 000 places : Jaude, Carré Jaude, Vercingétorix, St-Pierre, Poterne, Blaise-Pascal, Gambetta, Auchatraire, Fontgiève, Carmes, 1^{er} mai.

Au-delà de l'abonnement 24h/24, plusieurs parkings disposent de formules à l'attention des résidents.

Prix des abonnements des parkings gérés par Vinci Park à Clermont-Ferrand (juin 2011)

	Abonnement 24h/24	Abonnement jour (8h – 20h)	Abonnement nuit (18h – 9h et week-end *)
Jaude Vercingétorix	84€ / mois	Non proposé	20€ / mois
Saint-Pierre	76€ / mois	Non proposé	20€ / mois
Médiathèque	73€ / mois	Non proposé	Non proposé
Carmes / Delille	48€ / mois	Non proposé	Non proposé
Blaise Pascal	73 à 81€ / mois	Non proposé	20€ / mois
Fontgiève	63€ / mois	52€ / mois	17€ / mois
1 ^{er} Mai	34€ / mois	Non proposé	20€ / mois

Sources : Clermont Commerce / Vinci Park

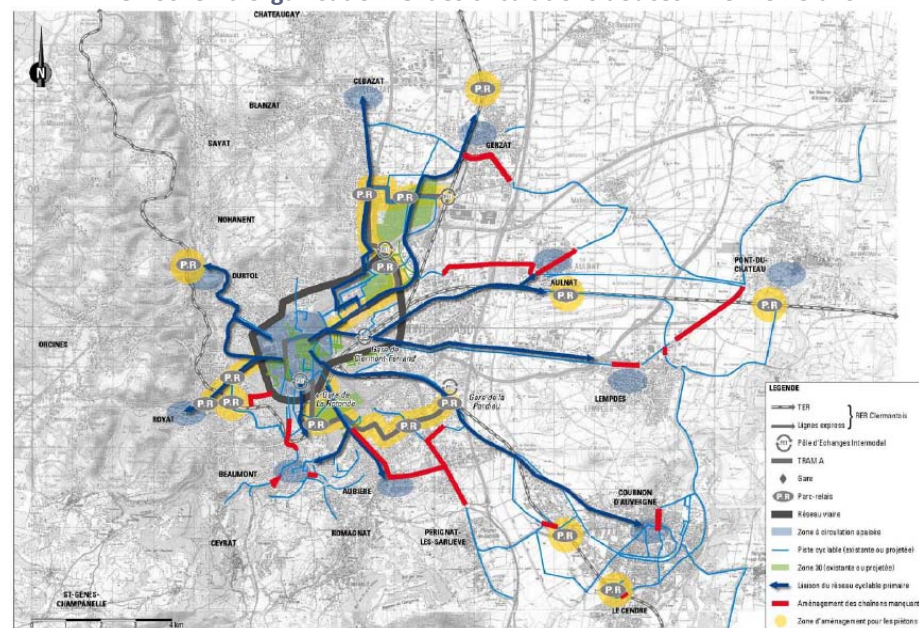
* sauf Blaise Pascal 17h – 9h + WE et Fontgiève 20h – 8h + WE

6.4 Les modes doux

6.4.1 Les pistes cyclables et les zones 30

L'agglomération clermontoise connaît un déficit d'aménagement d'itinéraires cyclables et dans une moindre mesure de zones à circulation apaisée (voies 30, zones 30, zones de rencontre, zones piétonnes...).

PDU : Schéma organisationnel des circulations douces – horizon 5 ans



Ainsi, le PDU, approuvé le 7 juillet 2011, définit un schéma organisationnel des circulations douces à horizon 5 ans qui vise à :

- aménager des itinéraires cyclables continus entre Clermont-Ferrand et les communes limitrophes (Aulnat, Aubière, Beaumont...) ;
- développer les zones de circulation apaisée au sein des centres-villes des communes de Clermont Communauté.

6.4.2 Service de location de vélos

L'agglomération clermontoise s'est dotée, dès 2001, d'un service de location de vélos. Deux agences de location sont ouvertes du lundi au samedi sur 2 pôles d'échange de la ville : « Ballainvilliers » sur le plateau central et à « la gare SNCF ». Au total, 50 vélos électriques et 50 vélos classiques sont disponibles à la location.

La première heure d'utilisation est gratuite pour tous. Au-delà, elle est payante sauf pour les abonnés au réseau T2C. Outre de la location courte durée (de une heure à une semaine), Moovicité propose également de la location longue durée (jusqu'à 6 mois et plus).

Ce qu'il faut retenir :

- ▶ Plus qu'ailleurs, la voiture est le mode dominant pour les déplacements au sein de Clermont Communauté.
- ▶ Les transports collectifs peuvent constituer une véritable alternative à la voiture sur les axes principaux (tramway, ligne forte bus, TER), appelant à une stratégie de densification, notamment de l'habitat, en priorité le long de ces axes.
- ▶ Le stationnement est une composante du produit logement. L'action publique dispose de 2 leviers : l'article 12 du PLU / la gestion du stationnement sur voirie ou dans les parkings publics pour conforter l'attractivité des secteurs d'habitat ancien.

Les territoires cohérents

1 Les territoires cohérents : pourquoi ?

Les territoires cohérents regroupent les communes avec les mêmes grandes caractéristiques constatées d'évolution territoriale entre 1999 et 2008

L'objectif est ainsi :

- ▶ de porter le diagnostic à une échelle communautaire en dépassant les seules limites communales
- ▶ de spatialiser le diagnostic du PLH sur ces familles de communes pour appréhender les équilibres/déséquilibres, les logiques de marché et les parcours résidentiels.

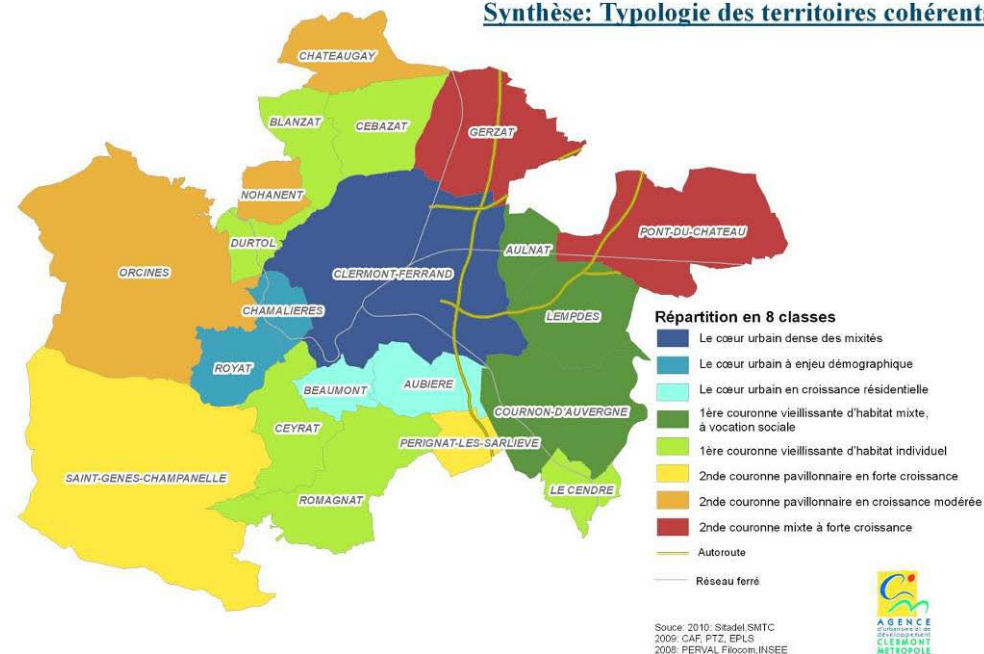
Pour ce faire, 6 thématiques (36 indicateurs) ont été préconisées et croisées :

- Démographie (cf § 1 pXX)
- Structure du parc (cf § 5 p XX)
- Précarité-Revenus (cf § 4 pXX)
- Activité des marchés du logement : construction neuve et marché ancien
- Emploi (concentration d'emploi, Cadre Fonctions Métropolitaines)
- Mobilité en transports collectifs (nombre d'arrêts x niveau de service)

La majorité des indicateurs sont à l'échelle communale, ce qui ne permet pas de déterminer des territoires infra-communaux.

3 familles de territoire, qui se déclinent en 8 classes distinctes, caractérisent Clermont Communauté.

Synthèse: Typologie des territoires cohérents

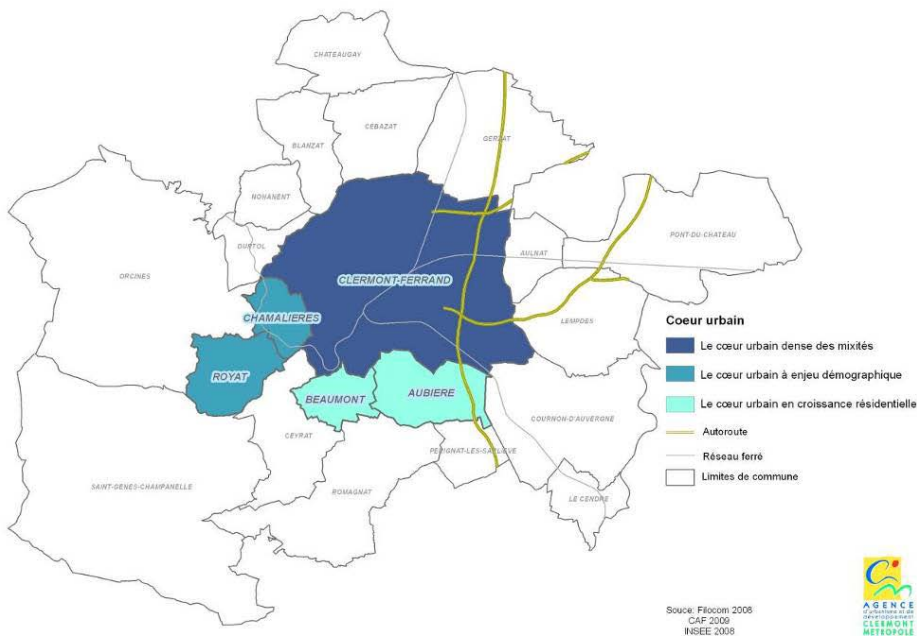


2 Le Cœur urbain

Il se caractérise par un parc majoritairement collectif (64%) composé essentiellement de petits logements en locatif privé (35%) et par la présence de poches de vacance (6%) dans les centres bourgs et dans les quartiers du centre de Clermont-Ferrand.

En termes d'occupation, ce cœur urbain accueille des petits ménages (1.73 à 2 personnes) aux profils divers. Néanmoins, cette classe se distingue par une amplitude très grande des revenus (rapport inter décile fort) due à la forte présence de hauts revenus et d'une population précarisée avec en moyenne 20% d'allocataires et 47% à bas revenus.

L'indice de jeunesse est inférieur à 1 et subit une diminution par rapport à 1999, marqué par le vieillissement des communes de Chamalières et Royat.
 Le cœur urbain constitue le noyau économique de l'agglomération avec un « indicateur de concentration d'emploi » moyen qui est le plus élevé de toutes les classes. Par ailleurs, les taux de chômage sont les plus élevés de 8% à 13.7%.
 Enfin, cette classe bénéficie du réseau de transports collectifs le plus performant.



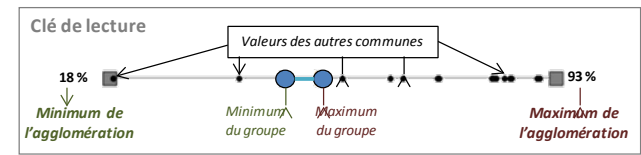
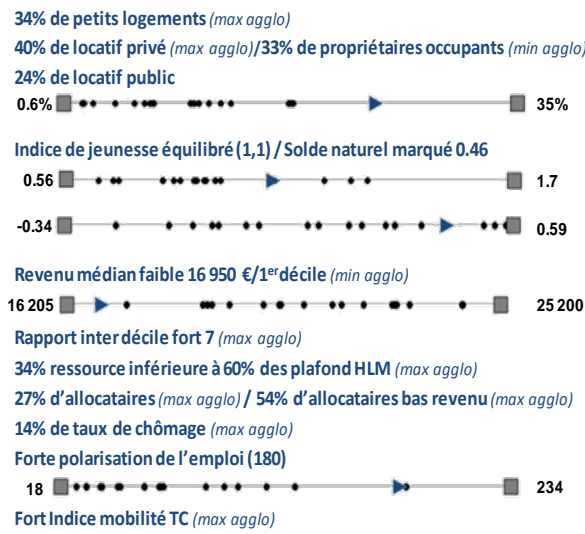
2.1 Le cœur urbain dense des mixités (Clermont-Ferrand)

Clermont Ferrand est caractérisée par :

- ▶ un parc très majoritairement collectif (80%) avec une forte part de petits logements ;
- ▶ une construction dynamique avec un taux de logement commencés de 5.8‰ habitants. Ce taux, le plus fort de la classe et supérieur au taux moyen de Clermont-Communauté, apparaît atypique pour une ville centre d'agglomération ;

- ▶ une grande mixité dans la structure de son parc avec 40% de logements en locatif privé, 24% en locatif public, et 33% de logements occupés par leurs propriétaires ;
- ▶ une mixité démographique avec un indice de jeunesse égal à 1 (la ville possède autant de jeunes de moins de 20 ans que de personnes âgées de plus de 60 ans) porté particulièrement par une forte natalité ;
- ▶ l'accueil d'une population fragile et précarisée : forte proportion de ménages aux revenus modestes (étudiants, personnes en début de parcours professionnel), part importante d'allocataires (27% d'allocataires et 54% à bas revenus), et présence d'un fort taux de chômage (14 %) notamment chez les jeunes (21%) ;
- ▶ une forte concentration des fonctions urbaines (emploi et réseau de transports en commun).

Les critères discriminants



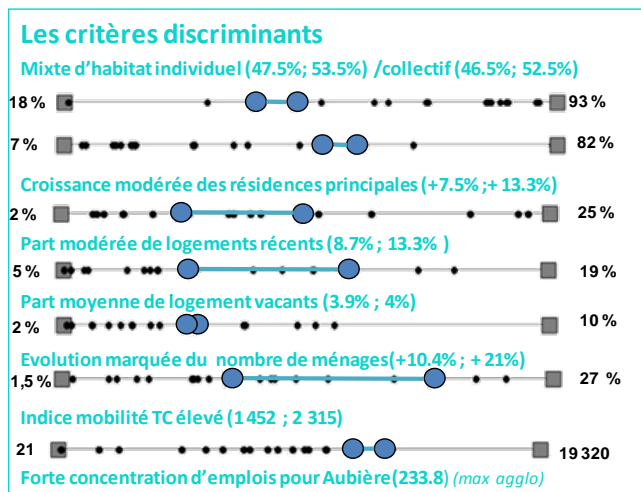
2.2 Le cœur urbain à enjeu démographique (Chamalières, Royat)

Le marché du logement se caractérise dans ces communes par le dynamisme des transactions dans l'habitat ancien, particulièrement sur la commune de Chamalières.

La population est vieillissante, avec pratiquement deux personnes âgées pour un jeune, et en décroissance démographique. Chamalières possède le solde migratoire le plus déficitaire de cette classe (-0.58).

Chamalières et Royat accueillent les ménages disposant des plus forts revenus. Les propriétaires occupants, représentant plus de la moitié des ménages, tirent les revenus vers le haut (revenu médian 23 700€/an/UC). C'est le seul groupe de cette classe dont le nombre de chômeurs diminue.

Ces communes disposent d'une bonne qualité de service de transport en commun.



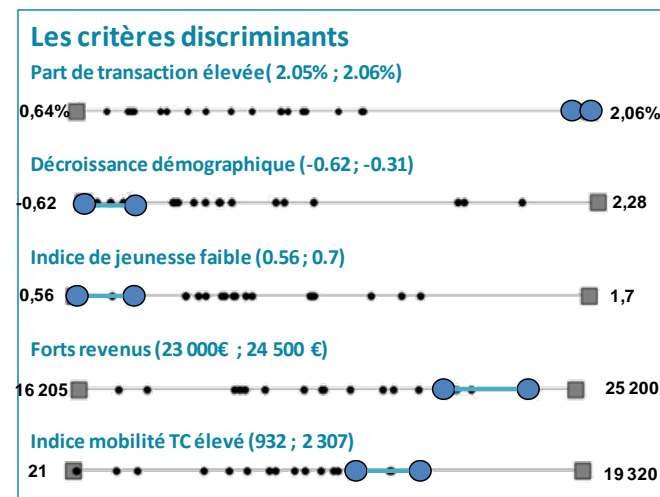
2.3 Le cœur urbain en croissance résidentielle (Aubière, Beaumont)

Ces communes connaissent une urbanisation plus récente, davantage orientée vers la maison individuelle, avec le plus fort accroissement de résidences principales permettant d'accueillir un nombre important de nouveaux ménages.

Du fait de la pression foncière qui s'exerce sur ces communes, le taux de vacance reste faible (4%).

Ces communes ont aussi une bonne qualité de service en transport en commun.

On peut noter qu'Aubière se distingue par un indicateur élevé de concentration de l'emploi.



3 La 1^{ère} couronne vieillissante

Les communes de cette classe se sont urbanisées entre les années 70-90 dans le cadre de la grande vague d'accèsion à la propriété sous forme d'habitat pavillonnaire.

La première couronne vieillissante se différencie des deux autres classes par un vieillissement plus marqué de sa population du fait de la décohabitation progressive des enfants. La taille des ménages qui en résulte est décroissante (2,3 personnes par ménage).

L'emploi et la desserte en transport en commun se situent à un niveau intermédiaire par rapport aux autres classes.

Enfin, cette classe se caractérise par un taux de chômage des jeunes plus important (23,7%).

3.1 La 1^{ère} couronne vieillissante d'habitat mixte à vocation sociale (Aulnat, Cournon d'Auvergne, Lempdes)

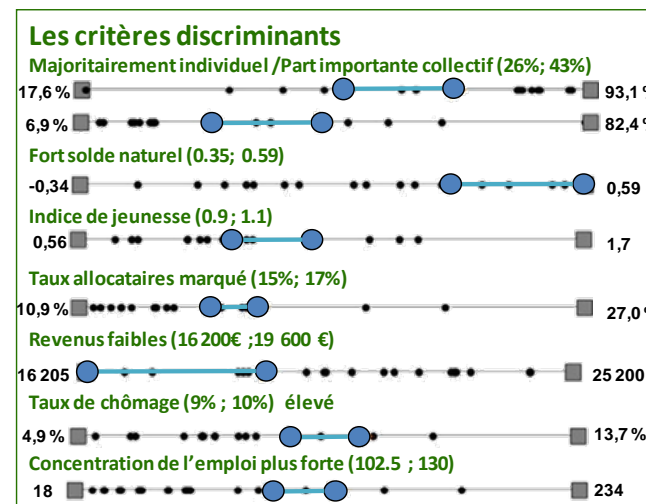
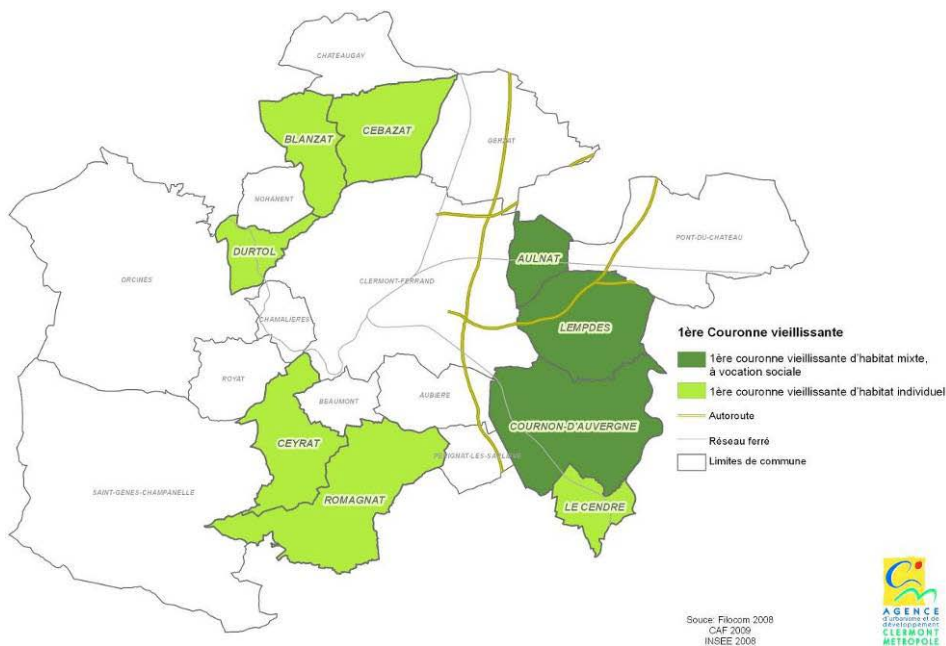
Bien que l'habitat y soit majoritairement individuel, ces communes possèdent le plus fort taux de logements collectifs et de locatif privé de la 1^{ère} couronne vieillissante.

Le vieillissement de ces communes est moins marqué avec un indice de jeunesse de 1,1 lié à un fort taux de natalité (0,45).

Ces communes accueillent également une population à faibles revenus avec 16% d'allocataires et 23% de ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

Elles ont également le plus fort taux de chômage de cette classe (9,5%) mais avec une concentration de l'emploi plus importante.

Enfin, Cournon d'Auvergne dispose de la meilleure desserte en transports collectifs de cette classe.

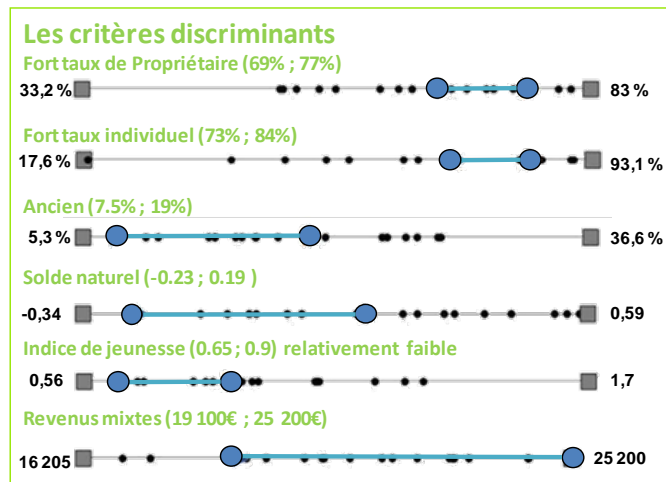


3.2 La 1ère couronne vieillissante d'habitat individuel (Blanzat, Cébazat, Le cendre, Ceyrat, Durtol, Romagnat)

Le parc de logement de ces communes est le plus ancien de la classe et se caractérise par un fort taux de logements individuels (80%). Il est occupé à 73% par des propriétaires. Il en résulte que la population dispose de plus forts revenus que la classe de la 1^{ère} couronne vieillissante mixte à vocation sociale.

Ces communes subissent un vieillissement analogue à celui de la classe précédente avec comme particularité que le taux de natalité, voisin de zéro, ne peut compenser le vieillissement de la population.

Cébazat concentre un fort taux d'emploi au sein de la première couronne vieillissante.



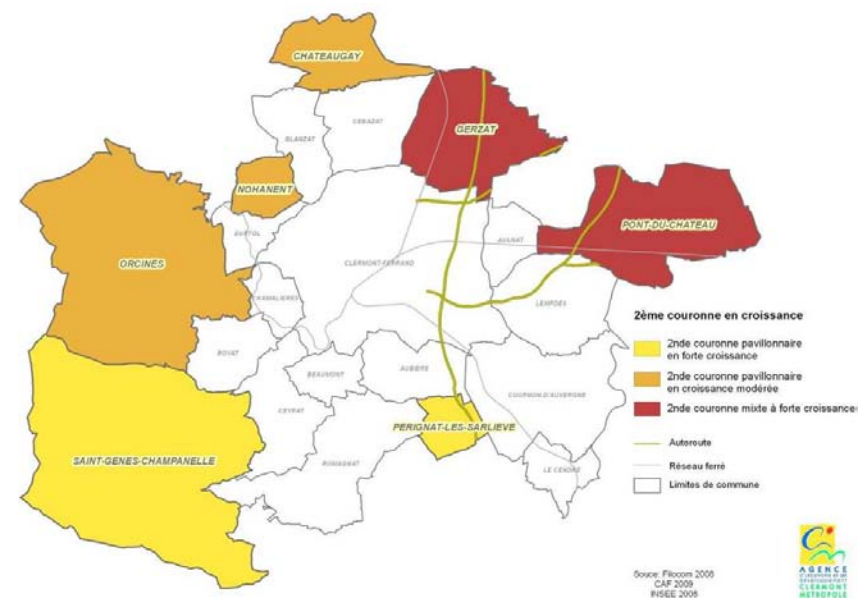
4 La 2ème couronne en croissance

Les communes concernées ont connu récemment une forte urbanisation sous forme pavillonnaire, destinée à l'accession à la propriété. Cette classe enregistre les plus fortes évolutions du nombre de résidences principales avec une part élevée de logements récents (de 10.5% à 19%).

Ces communes se distinguent par les plus fortes croissances démographiques (taux annuel de 0.47 à 2.28) dues à la fois au solde naturel et majoritairement au solde migratoire. Elles accueillent des familles, avec en moyenne 2.4 à 2.6 personnes par ménage. Elles sont aussi de fait les plus jeunes de l'agglomération avec un indice de jeunesse moyen à 1.2, même si il baisse depuis 1999 (de -7.4% à -26.7%)

Elles rassemblent les plus faibles taux d'allocataires à bas revenus (en moyenne 28.7%) et les plus faibles taux de chômage (en moyenne 6.7%)

L'emploi et les dessertes en transport en commun sont moins développés que dans les autres grandes classes bien qu'ils soient présents sur les communes de Gerzat et Pont du château.



4.1 La 2^{ème} couronne mixte à forte croissance (Gerzat, Pont-du-Château)

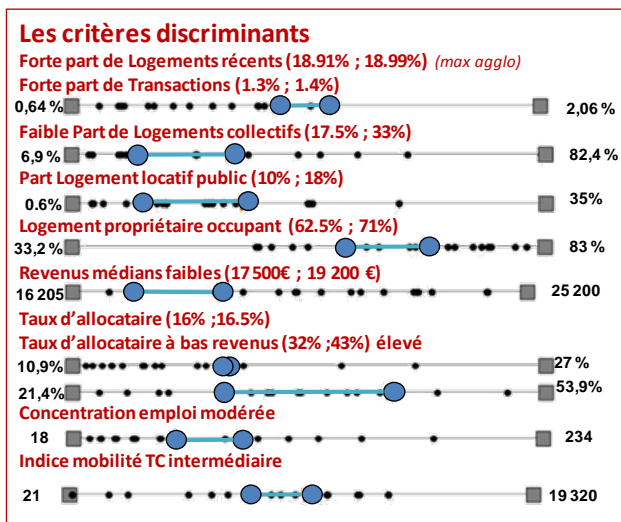
Ces communes ont connu une urbanisation récente avec la livraison de nombreux lotissements. Néanmoins, tout en restant majoritairement individuel, le parc de logements accueille une forte part de logement collectif (25%) et de logements locatif public (14%).

Elles accueillent une population plus précarisée, avec de faibles revenus, puisque 24% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, 16% sont allocataires et 38% à bas revenus. De plus, la proportion de prêts à taux zéro délivrée dans ces communes confirme leur vocation sociale.

Elles restent assez jeunes et familiales avec une taille des ménages de 2,4 personnes et un indice de jeunesse de 1,3.

Elles rassemblent à la fois un taux de chômage élevé (8,6%) et une bonne concentration d'emploi (la plus forte de cette classe).

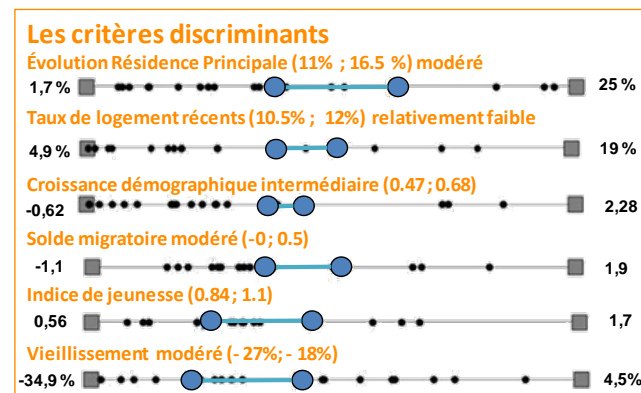
Elles disposent également de la meilleure desserte en transport en commun de la deuxième couronne, avec un service équivalent à la première couronne vieillissante.



4.2 La 2^{ème} couronne pavillonnaire en croissance modérée (Châteaugay, Nohanent, Orcines)

Bien qu'en croissance, ces communes possèdent les valeurs les plus faibles qui caractérisent cette classe :

- ▶ une moindre croissance du nombre de résidences principales (13%) ;
- ▶ une croissance démographique plus modérée (0.56) notamment du fait d'un faible solde migratoire ;
- ▶ une taille des ménages plus petite (de 2.35 à 2.42) ;
- ▶ un vieillissement plus marqué lié à un indice de jeunesse légèrement inférieur à 1 et en forte diminution (-23%).
- ▶ La grande vague d'urbanisation étant passée, ce profil tend à ressembler et à se rapprocher de la 1^{ère} couronne vieillissante.



PLH DE CLERMONT COMMUNAUTÉ

DIAGNOSTIC

PARTIE 3 : DIAGNOSTIC HABITAT



Le parc de logements : état actuel

1. La structuration du parc de logements

L'offre de logements est en perpétuelle mutation. De nouveaux logements sont construits, d'autres sont démolis, fusionnés, transformés ou changent d'usage. La production neuve n'explique pas à elle seule l'évolution du stock disponible de logements même si elle y contribue notablement. L'identification et l'analyse détaillée des flux existants au sein du parc de logements permettent de caractériser finement le fonctionnement du marché local de l'habitat.

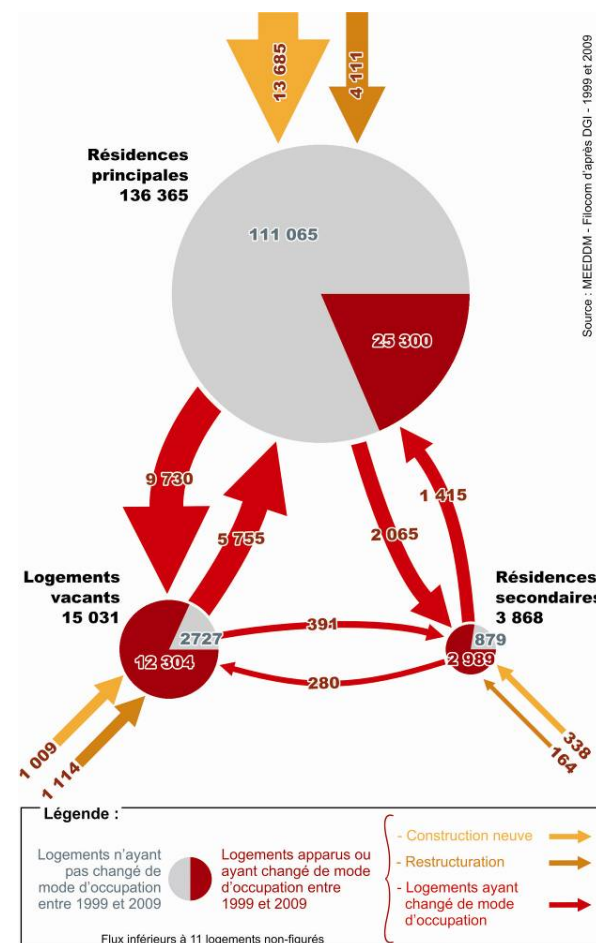
1.1 Les mutations de l'offre

Avec 155 000 unités, le parc de logements de Clermont-Communauté a progressé de 9 % depuis 1999 quand la population a augmenté de 2 % sur la même période. La production neuve représente seulement 10 % du parc de logements de l'agglomération avec environ 15 000 logements construits ces dix dernières années (flèches « orange clair » dans le graphique ci-contre).

L'essentiel des logements est occupé au titre de résidences principales (136 400 unités soit 88 % des logements). En 10 ans, 25 300 nouvelles résidences principales sont venues compléter l'offre, la moitié issue de la construction neuve (13 700) et un quart de la mise sur le marché de logements vacants (5 700).

Mais si l'offre se conforte et se renouvelle, une partie des résidences principales disparaît. Près de 16 600 logements sortent ainsi du parc occupé :

- ▶ 9 730 sont devenus vacants (60 %)
- ▶ 4 870 ont été démolis, ont changé d'usage ou ont été fusionnés (30 %)
- ▶ 2 065 sont devenus des résidences secondaires (10 %)



Clé de lecture :

Les 3 cercles proportionnels correspondent aux logements comptabilisés en 2009. Chaque cercle représente un mode d'occupation. La partie en rouge indique le volume de logements construits ou ayant changé de mode d'occupation entre 1999 et 2009.

Les flux internes (en rouge) matérialisent le volume de logements libérés et échangés entre les 3 modes d'occupation.

Les flux externes (en orange) donnent à voir les nouveaux logements, issus de la construction neuve (orange clair), ou de restructurations de logements existants (orange foncé).

Le solde n'est donc réellement que de 8 700 résidences principales supplémentaires en 10 ans.

Les flux apparaissent largement favorables aux vacants (+ 3975 logements), tendance qui s'accélère depuis 2005. Dans les marchés tendus, l'un des premiers phénomènes observés est au contraire la reconquête des logements vacants. Sur ce seul critère, il semble que le marché de l'agglomération clermontoise ne soit pas sous pression puisque les résidences principales alimentent largement la vacance et les résidences secondaires. Ce « délaissement » des résidences principales peut notamment signifier qu'une partie de l'offre ne correspond pas qualitativement aux attentes des ménages en termes de localisation, de prix ou de produits.

1.2 La dynamique de la construction neuve

1.2.1 Une production calée sur les dispositifs d'investissement

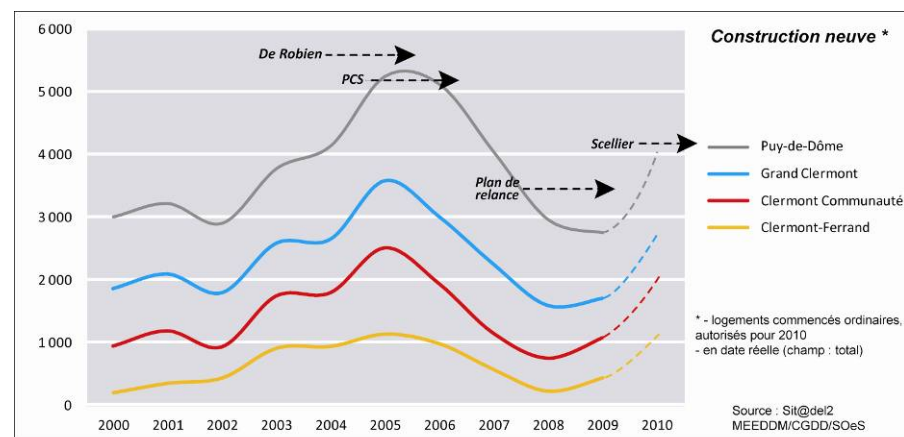
Depuis 2000, c'est en moyenne 1 400 nouveaux logements qui ont été construits chaque année sur Clermont Communauté. Trois périodes se distinguent :

- ▶ 2000-2002 : une production relativement contenue s'élevant à 1 000 nouveaux logements par an ;
- ▶ 2003-2006 : une envolée de la production, avec en moyenne 2000 nouveaux logements ; 2005 atteint un niveau record, boosté par le dispositif de Robien (2 500 logements). L'activité se concentre davantage sur Clermont Communauté qui représente alors 70 % des volumes du Grand Clermont. La mise en œuvre du plan de cohésion sociale contribue également au soutien de la production avec une forte augmentation de la construction de logements sociaux, particulièrement marquée en 2006 ;
- ▶ 2007-2009 : net ralentissement qui marque le début de la crise immobilière puis financière, avec un creux de production en 2008 où seulement 750 nouveaux logements ont été réalisés, niveau le plus bas de la décennie.

En 2009, une reprise de la construction s'amorce sans doute grâce aux effets du plan de relance (2007) mais aussi à un fort soutien de l'accession à la propriété avec le doublement du Prêt à Taux Zéro (juillet 2009) et la mise en œuvre du nouveau PASS-FONCIER (mai 2009). Cette augmentation devrait se poursuivre en 2010-2011 stimulée par le dispositif Scellier, avant de s'éteindre doucement en 2012, le dispositif touchant à sa fin et les aides à l'accession étant notablement réduites.

La dynamique de la construction neuve s'avère donc essentiellement dépendante des dispositifs d'investissement locatif et de la politique nationale du logement. Pour autant la traduction et la mise en œuvre de politiques locales contribuent également au dynamisme de la production. Ainsi les aides en faveur du logement social ont permis de maintenir des niveaux élevés de production depuis 2003, et plus récemment la réalisation de nouvelles opérations, sous forme de ZAC, a stimulé la production neuve.

Néanmoins l'agglomération clermontoise, marquée par un accroissement démographique limité, construit un peu moins que les agglomérations de taille similaire, et a subi plus fortement la crise immobilière de 2008. Elle se situe à des niveaux de production proches de ceux de Rouen ou de Saint-Etienne.



PCS : plan de cohésion sociale

1.2.2 Quelques communes captent les nouveaux programmes

En volume, de 2000 à 2009, **Clermont-Ferrand capte 43 % de la construction neuve** de l'agglomération, suivi de Cournon d'Auvergne (9 %), Gerzat (8 %), Beaumont et Pont du Château (6 % chacune). Les 3 dernières années montrent une répartition différente : Clermont-Ferrand et Cournon d'Auvergne captent toujours la moitié de la construction neuve (40 % et 10 %), mais de nouvelles communes se détachent en 1^{ère} couronne comme Ceyrat (9 %), Le Cendre (6 %), ou Chamalières (5 %).

L'intensité de la construction neuve¹ caractérise en revanche les territoires périurbains marqués par la multiplication des lotissements pavillonnaires, même si les volumes de production restent faibles.

Le phénomène s'avère également particulièrement marqué pour quelques communes de 1^{ère} couronne qui cumulent des volumes et des taux élevés de construction ces huit dernières années. C'est le cas de Gerzat ou de Beaumont, qui ont maintenu un rythme élevé de construction à travers la réalisation de lotissements ou de ZAC comme la Mourette ; ou de Cournon d'Auvergne qui conserve un taux élevé de production neuve grâce à l'opération privée de 200 logements du promoteur national Monné Decroix, et la livraison de 300 logements sur la ZAC des Toulait.

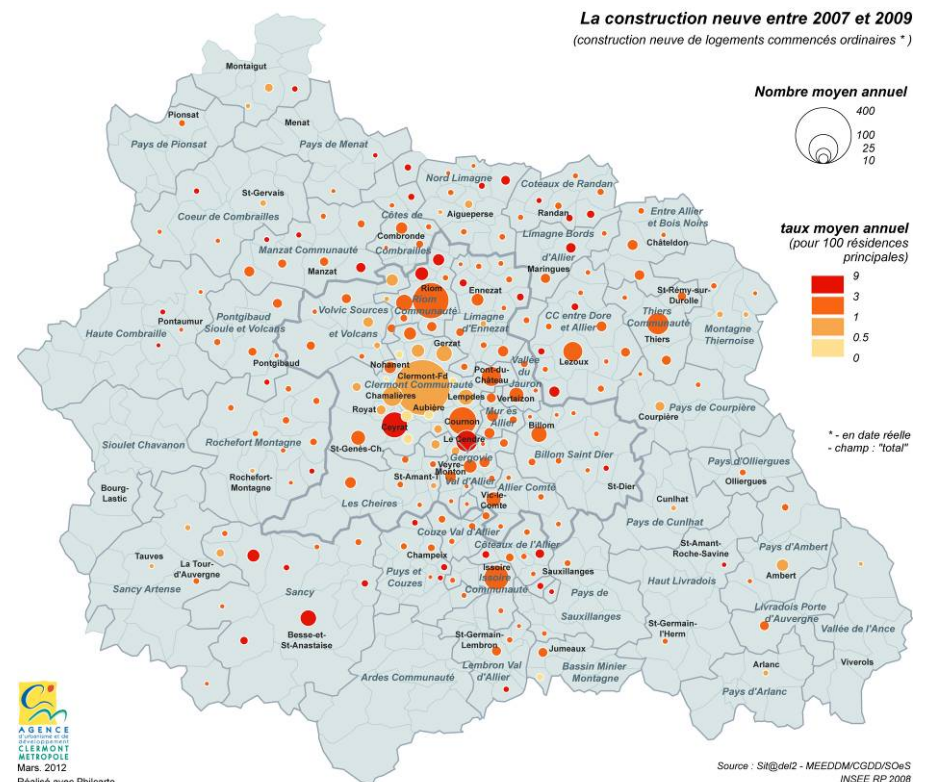
Sur la période récente (2007-2009), Ceyrat et Le Cendre montrent une forte activité de la construction neuve (intensité >3 %) avec la réalisation de 145 logements en 2009 pour la première (ZAC de Boisséjour qui comptera à terme 340 logements), et de 110 logements pour la deuxième.

1.2.3 Une production croissante de logements collectifs

A l'échelle de l'agglomération, on construit davantage d'appartements que de maisons en lien avec l'influence de l'investissement locatif et la localisation urbaine de cette production. Les logements individuels s'élevaient à plus de 600 unités en 2000, alors que, depuis 2006, il s'en construit moins de 400 chaque année. Encore faut-il distinguer l'individuel pur, en baisse progressive depuis 10 ans, de l'individuel groupé (ou en bande) qui connaît un sursaut depuis deux ans, au point de représenter plus de 40 % de l'individuel en 2009.

Situation par rapport à quelques métropoles de 280 000 à 480 000 habitants	
Logements commencés	2008 - 2009
Rennes Métropole	7 700
Toulon Provence Méditerranée	4 116
Rouen Elbeuf Austreberthe	2 685
Clermont Communauté	2 556
Saint-Etienne Métropole	2 496

Source : SOES-Sitadel2-site statistique.gouv.fr/ logements commencés en date de prise en compte



1 Nombre de logements construits pour 100 résidences principales

C'est donc bien le logement collectif qui porte la construction neuve : durant le pic de production, de 2003 à 2007, sa part est devenue prépondérante (de l'ordre de 70 à 80 % des logements produits chaque année).

Avec l'effondrement des volumes de production en 2008, le rapport était revenu à 50/50, avec un nombre de logements individuels cependant au plus bas. Mais l'année 2009 marque de nouveau une hausse de la production d'appartements, premier marqueur de l'application du dispositif Scellier.

1.2.4 Quelle utilisation des logements construits ?

L'analyse rétrospective de l'utilisation des logements construits entre 1999 et 2008 montre que **l'essentiel des logements réalisés sert à absorber le desserrement des ménages.**

Ainsi parmi les quelques 14 000 nouveaux logements construits :

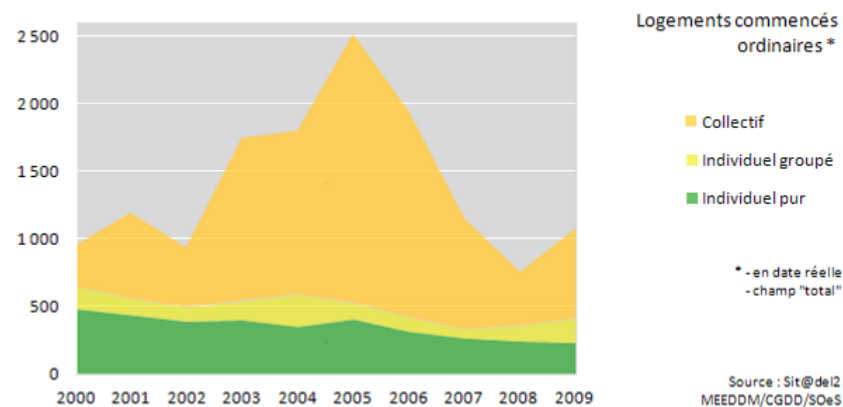
- ▶ 9 590 logements ont été utilisés pour satisfaire le desserrement des ménages,
- ▶ 410 ont servi à compenser les mutations en logements vacants ou logements secondaires,
- ▶ 1 700 logements ont permis de renouveler le stock suite aux démolitions, fusions de logements ou transformations de logements en locaux d'activités par exemple.

Au total cela constitue 11 700 logements qui ont permis de maintenir l'équilibre démographique de l'agglomération (point mort). Reste donc 2 300 logements produits en supplément qui ont potentiellement permis d'accueillir de nouveaux ménages. Cela correspond globalement aux logements nécessaires à la croissance de population de l'agglomération qui s'élève à 4 500 habitants depuis 1999.

Pour autant **la construction neuve n'est pas le seul levier pour maintenir l'équilibre démographique**, la mobilisation du parc existant constitue également une solution. Par exemple, si au lieu de perdre 2 000 résidences principales au profit du parc vacant, 4 000 logements vacants avaient été remis sur le marché : le point mort se serait établi à 5 700 logements. Au-delà, les 8 300 logements supplémentaires construits aurait permis d'accueillir de nouveaux habitants, soit une croissance démographique potentielle de 16 600 habitants en 10 ans.

Pour rappel, l'objectif global de production du premier PLH (2006-2011) était d'environ 15 000 logements en 6 ans. Or de 2006 à 2009, 4 900 logements ont été construits. L'objectif risque donc d'être difficile à atteindre même si les volumes de production ont continué de remonter en 2010. En termes de production, le premier PLH de Clermont-Communauté a rempli ses objectifs à hauteur de 60 %.

Types de production (Clermont Communauté)



Utilisation de la construction entre 1999 et 2008	
Variation des logements vacants et secondaires	410
Variation des vacants	2 000
Variation des logements secondaires	- 1 600
Renouvellement du parc	1 700
Desserrement des ménages	9 590
POINT MORT	11 700
Constructions neuves	14 000
Effets démographiques	2 300

P1999 et RP2008 / Sitadel2

LE POINT MORT

Le Desserrement correspond à la baisse de la taille des ménages résultant de la décohabitation, des séparations, du veuvage... La diminution de la taille des ménages induit une hausse des besoins en logements. Quand la taille des ménages baisse de 1 %, il faut 1 % de production supplémentaire pour loger le même nombre d'habitants

Le renouvellement du parc correspond aux sorties du parc par la démolition, le changement d'usage (transformation de logements en activités et inversement), ou les restructurations (division en plusieurs appartements ou regroupement d'appartements).

Variation du nombre de logements vacants et secondaires : les logements vacants ne sont pas des logements disponibles. Plus le nombre de logements vacants augmente plus il faut construire pour compenser la perte de logements induite.

Ces trois types de besoins déterminent le POINT MORT c'est-à-dire le nombre de logements minimum à produire pour garantir le maintien de la population. Au-delà du point mort, les logements supplémentaires peuvent induire l'installation de nouveaux ménages.

Précisions sur la méthode de calcul

- Variation des logements vacants et secondaires : Nombre de logements vacants et secondaires 2008 – nombre de logements vacants et secondaires 1999
- Renouvellement du parc : Nombre de logements construits (cumul construction neuve réelle 2000 à 2009) – la variation du stock (nb logements 2008 – nb logements 1999)
- Desserrement des ménages : (Population des ménages 1999 / nombre de personnes par ménages 2008) – nombre de résidences principales 1999
- Effet démographique : Nombre de logements construits – point mort

2. Caractéristiques de l'offre de logements

Comme nous l'avons vu précédemment sur les 155 000 logements que compte Clermont-Communauté, 136 000 sont des résidences principales (88 %), 15 000 des logements vacants (10 %) et 3 800 des résidences secondaires (2 %). Plus de la moitié des logements se localise dans la ville de Clermont-Ferrand (84 300).

Depuis 1999, le parc des résidences principales a progressé de 7 %, profitant davantage aux communes périphériques qu'à la ville-centre. L'augmentation s'avère moins importante qu'au niveau national (+11,4 %). En revanche, les résidences secondaires et les logements vacants montrent des taux de croissance 4 à 5 fois supérieurs à la moyenne française.

Le nombre de résidences secondaires a notamment augmenté dans la ville de Clermont-Ferrand (+800 logements). Cette évolution peut s'expliquer par le développement de la double résidence (actifs ou retraités) ou bien par des phénomènes d'évasion fiscale.

2.1 Les logements occupés (résidences principales)

Les résidences principales de Clermont Communauté se répartissent quasi équitablement entre parc locatif (respectivement 32 % de locatif privé et 18 % de locatif social) et propriété occupante (48 %).

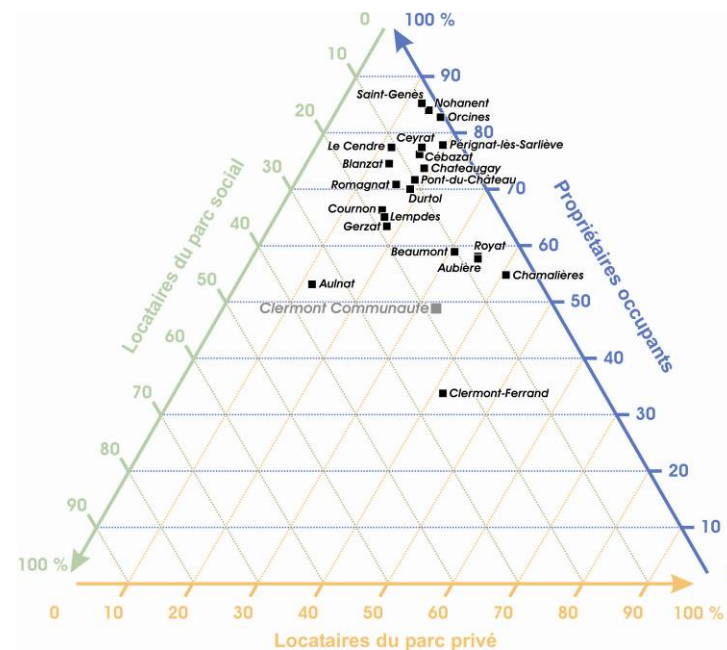
L'habitat collectif constitue l'essentiel de l'offre de l'agglomération (63 %). Une bonne moitié a été construite avant 1975, et 20 % après 1990.

L'agglomération propose plutôt de grands logements, la moitié d'entre eux disposant de plus de 4 pièces. Depuis 1999 le nombre de T1 a diminué, signifiant l'inadaptation de ce produit aux modes d'occupation actuels. A l'inverse **le nombre de T5 a fortement augmenté** : + 3000 logements à l'échelle de l'agglomération en 10 ans. Pour autant ces évolutions modifient peu la typologie générale du parc des résidences principales : les T1 représentent aujourd'hui 11 % des résidences principales contre 12 % en 99, et les T5 et + 20 % au lieu de 19 %.

Durant ces dix dernières années, la typologie individuelle s'est largement développée avec l'apport de près de 4 500 maisons, soit une progression de 9 % (contre + 3900 appartements soit 5 % pour le collectif). Ce **développement de l'individuel** se mesure surtout aux franges de la communauté d'agglomération, dans des communes déjà à forte dominante pavillonnaire comme Châteaugay, Orcines, Pont-du-Château ou Saint-Genès-Champagnelle (+ 2 points).

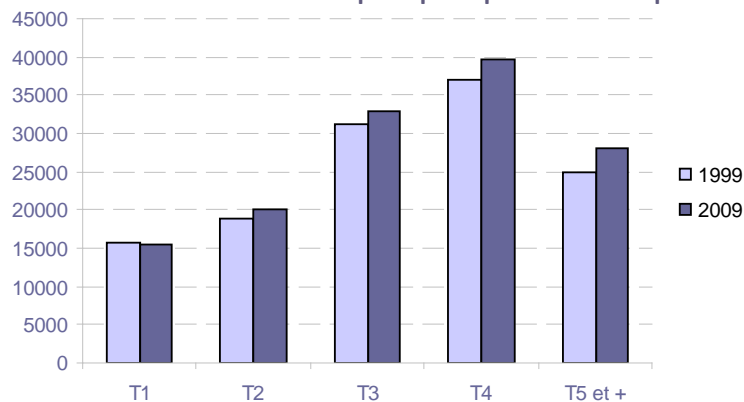
	Clermont Communauté		Clermont-Ferrand		Clermont Communauté hors Clermont-Ferrand	
	2009	Evol 99-09	2009	Evol 99-09	2009	Evol 99-09
Ensemble	155 264	+ 9 %	84 245	+ 8 %	71 019	+ 11 %
Résidences principales	136 365	+ 7 %	72 059	+ 4 %	64 306	+ 11 %
Résidences secondaires	3 868	+ 39 %	2 154	+ 60 %	1 714	+ 21 %
Logements vacants	15 031	+ 35 %	10 032	+ 40 %	4 999	+ 26 %

Source : Filocom d'après DGI 2009

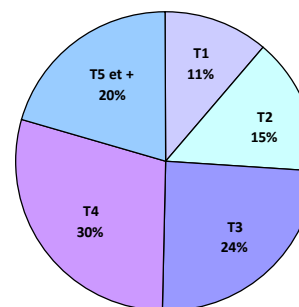


Source : Filocom d'après DGI 2009

Evolution des résidences principales par nombre de pièces



Source : Filocom d'après DGI 1999 et 2009



Typologie des résidences principales de l'agglomération en 2009

2.1.1 Habitat pavillonnaire et propriétaire occupant fortement corrélés

Le parc des propriétaires occupants, composé de 65 400 logements, continue de porter la croissance des résidences principales avec 5 700 unités supplémentaires depuis 1999 (+10 %). Si un propriétaire sur deux réside à Clermont-Ferrand, Courmon d’Auvergne ou Chamalières, en proportion ce parc caractérise surtout les communes périphériques de l’agglomération. Les propriétaires sont surreprésentés dans les communes les plus éloignées, dépassant même 80 % des résidences principales à Orcines, Nohanent ou Saint-Genès-Champanelle.

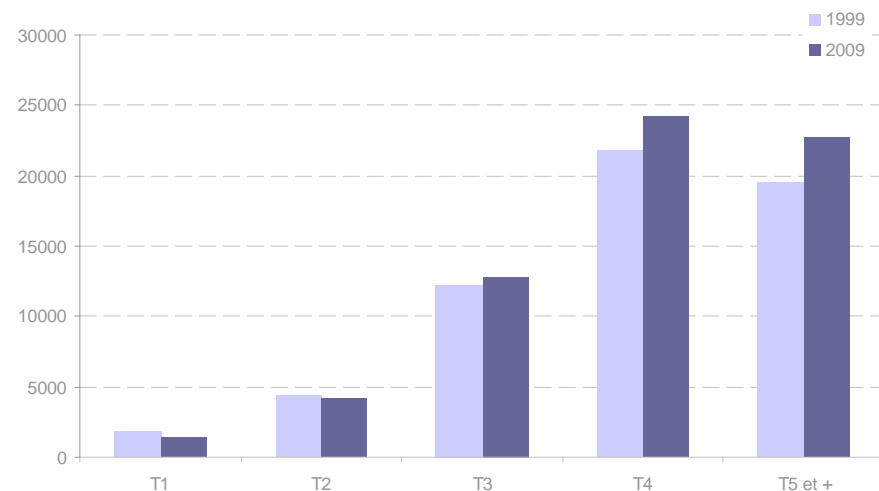
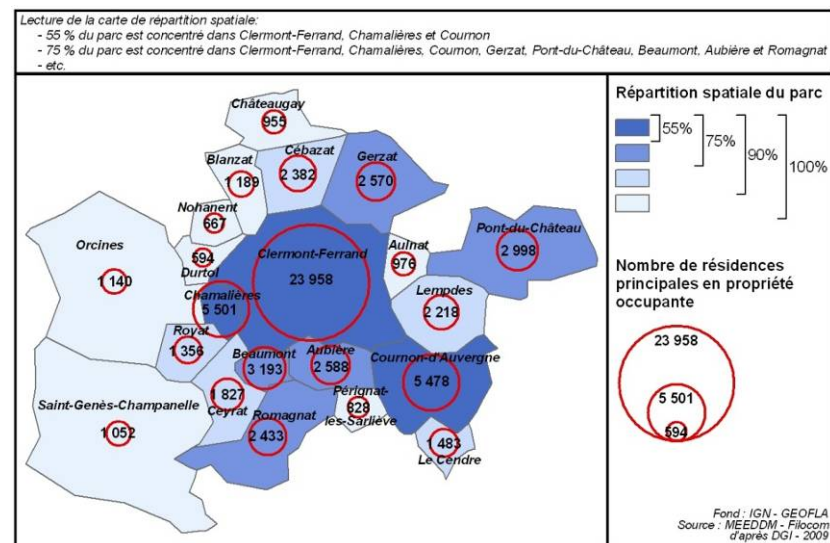
La majorité d’entre eux réside dans des maisons individuelles plutôt spacieuses, comptant généralement plus de 4 pièces (80 %). En **deuxième couronne**, aux franges de l’agglomération, le **faible volume de petits logements complique l’accès au logement pour les jeunes décohabitants et les personnes seules**.

Les petites typologies ont en effet diminué ces dernières années au profit des types 4 et surtout des types 5 et + qui comptent 3 200 logements supplémentaires par rapport à 1999 (+16 %). Ce développement des grands logements est porté en grande partie par les communes à forte croissance résidentielle comme Pont-du-Château, Saint-Genès-Champanelle, Pérignat-les-Sarliève, Orcines ou Châteaugay (+ 1 200 T4/ T5 et + entre 1999 et 2009 sur ces 5 communes).

Plus de la moitié des constructions est postérieure à 1975, les politiques publiques ayant largement encouragé l’accession à la propriété ces dernières années.

La disparition du Prêt à Taux Zéro dans l’ancien en 2012 devrait avoir un impact non négligeable sur le marché de l’accession à la propriété. Ce statut d’occupation ne devrait plus progresser à un rythme aussi soutenu que par le passé.

Evolution de la typologie du parc des propriétaires entre 1999 et 2009



Source : Filocom d’après DGI 1999 et 2009

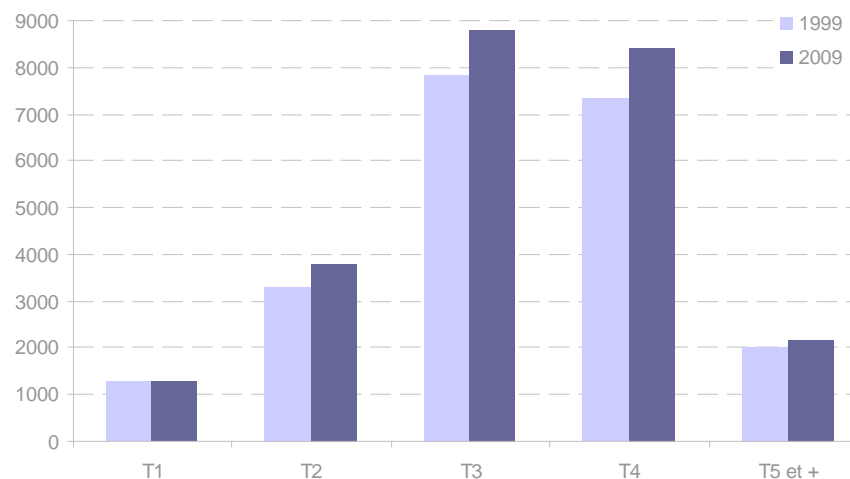
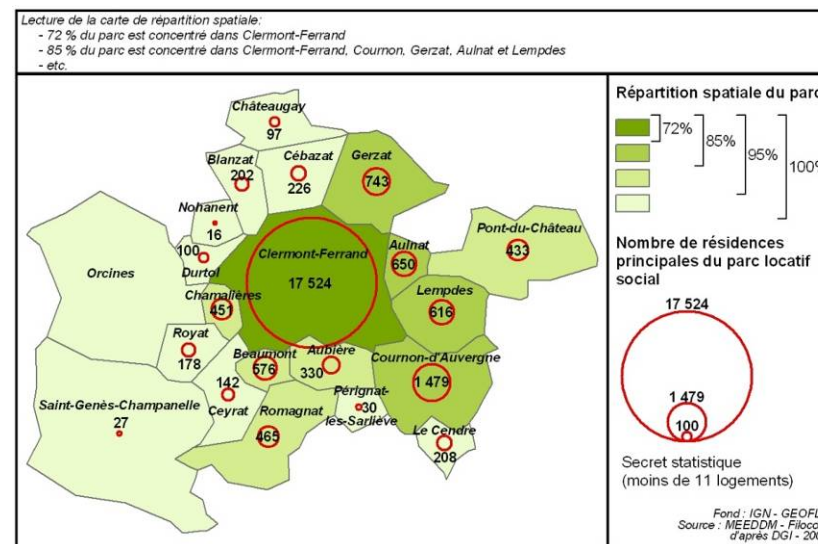
2.1.2 Le parc social reste concentré mais gagne de nouveaux territoires

Ce parc comptabilise 24 500 logements soit + 2 700 depuis 1999 (+13 %) avec plus d'un logement sur deux construit après 1974. Il s'agit d'un parc relativement récent et confortable. 80 % du parc social de l'agglomération se concentre sur 4 communes : Clermont-Ferrand, Cournon d'Auvergne, Aulnat et Gerzat (80 % du locatif social). Dans la ville centre, le nombre de logements sociaux s'est accru de 1 800 unités, renforçant sa fonction d'accueil.

Néanmoins l'effet cumulé du premier PLH, de la loi SRU et de l'ANRU a permis de mieux répartir et de diversifier la production. C'est dans les communes périphériques que le segment locatif social s'est proportionnellement développé le plus (+15 %). Ainsi ces 10 dernières années un peu plus de 900 logements sociaux ont été produits en dehors de Clermont-Ferrand. Cette évolution va dans le sens d'un meilleur accompagnement des parcours résidentiels des ménages modestes et des jeunes à la recherche d'un logement autonome. C'est un véritable apport du premier PLH : les communes se sont emparées du développement du locatif social, déclinant les objectifs du PLH dans leurs PLU.

Le parc se compose majoritairement d'appartements de 3 et 4 pièces (70 %), visant avant tout les jeunes couples et les familles. Ces dix dernières années ces typologies ont été renforcées avec un apport de 2 000 logements supplémentaires (respectivement +13 % de T3 et +15 % de T4). Plus de la moitié de ces logements a été réalisée à Clermont-Ferrand mais on note aussi une production non négligeable à Beaumont ou Blanzat. Toutefois aujourd'hui la production récente semble s'orienter sur des plus petites typologies (T2 notamment).

Evolution de la typologie du parc locatif social entre 1999 et 2009



Source : Filocom d'après DGI 1999 et 2009

2.1.3 Très polarisé, le parc locatif privé manque de grands logements

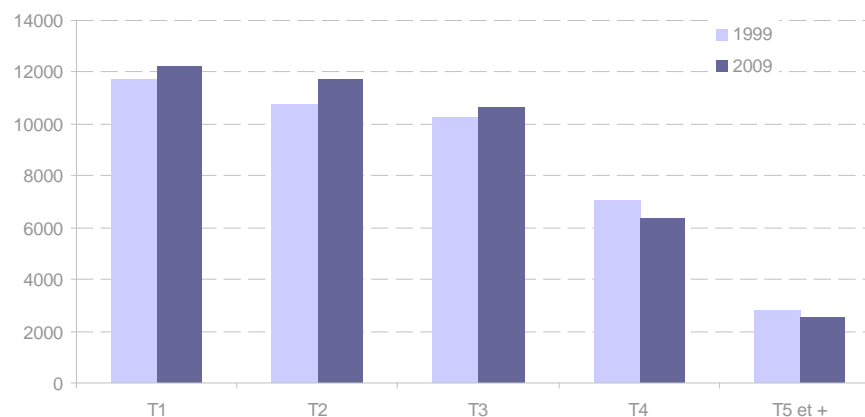
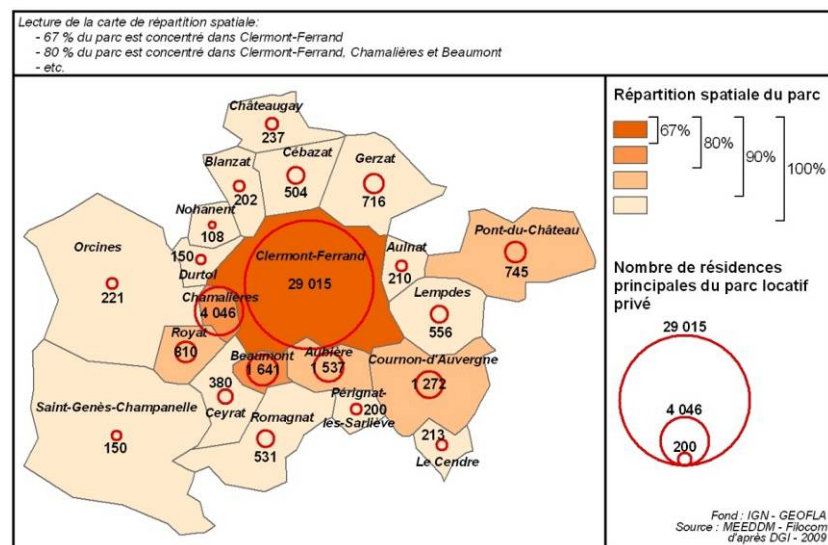
Le **parc locatif privé a peu augmenté**, voire stagné, depuis 1999 (+2 %) malgré la pression de l'investissement locatif, mais il concerne tout de même **43 400 logements**. L'offre privée caractérise les centralités urbaines comme Clermont-Ferrand et les pôlarités du sud-ouest : Chamalières, Aubière, Royat et Beaumont.

Avec 44 % de petits logements (du studio au T2), le **parc privé continue d'accueillir les petits ménages**. Entre 1999 et 2009 l'offre de T2 s'est renforcée de quelques 950 logements (Clermont-Ferrand, Aubière, Beaumont, Courmon d'Auvergne, Gerzat). A l'inverse, l'offre des plus de 4 pièces s'est réduite de 940 unités, essentiellement du fait de la vacance ou de mises en vente à Clermont-Ferrand et Chamalières. **Les grands logements en location sont donc de plus en plus rares**, ce qui pose la question du rôle de ce segment dans l'accueil des familles, notamment à Clermont-Ferrand qui compte seulement 16 % de 4 pièces et plus. Ces logements ne sont-ils plus adaptés à la demande, manquent-ils de confort, ou sont-ils trop chers pour ne pas trouver de locataires ou être remis sur le marché de l'accession ?

Le parc locatif privé constitue le parc **le moins confortable**, notamment du fait de son ancienneté. Un tiers des logements date d'avant 1949 et 2 % sont qualifiés de médiocre. Toutefois le confort s'améliore depuis 10 ans grâce aux nombreux programmes de réhabilitation (OPAH, PIG,...) et au renouvellement de l'offre favorisé par les dispositifs d'investissement locatif.

La réforme de la taxation des plus-values immobilières, qui prévoit une augmentation des prélèvements et une exonération totale à 30 ans au lieu de 15 ans, va sans doute avoir un impact sur l'équilibre des statuts d'occupation. Les biens loués devraient rester plus longtemps en locatif.

Evolution de la typologie du parc locatif privé entre 1999 et 2009



Source : Filocom d'après DGI 1999 et 2009

2.2 Le profil des ménages occupants

2.2.1 Les petits ménages logent davantage en centre urbain

Composée en moyenne de 2,1 personnes par ménages, la taille des foyers de l'agglomération diminue à l'image de la tendance nationale (-0,2 personne par ménage depuis 1999). Les centres urbains de Clermont-Ferrand, Chamalières, et Royat accueillent les ménages plus petits, en dessous de 2 personnes par ménages. Ce phénomène spécifie le parc locatif privé où logent notamment les décohabitants, les personnes isolées et les étudiants.

Le secteur locatif social ou le parc des propriétaires occupants se destinent davantage aux familles. Les plus grands ménages résident dans les communes les plus éloignées de Clermont-Ferrand, à fort taux de propriétaires occupants comme Pont-du-Château Pérignat-les-Sarliève et Saint-Genès-Champanelle Champanelle qui comptent près de 3 personnes par ménage.

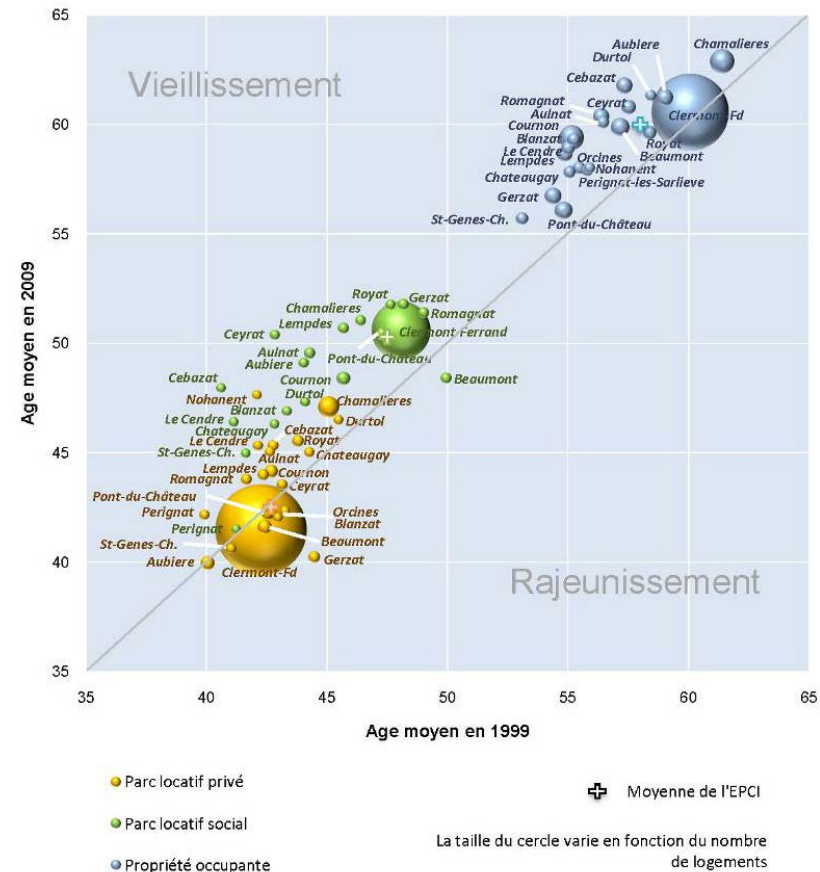
2.2.2 Des ménages vieillissants, notamment parmi les propriétaires occupants

Depuis 1999, l'âge moyen des ménages a progressé de 3 ans dans l'agglomération pour atteindre de 55,4 ans. Dans certaines communes comme Durtol, Ceyrat ou Cébazat, où beaucoup de ménages se sont installés lors de la première vague d'urbanisation pavillonnaire des années 70, l'âge moyen atteint 57 à 58 ans.

Globalement les propriétaires occupants sont plus âgés que les locataires. Ils sont en effet moins mobiles et avec la hausse des prix de l'immobilier, l'accession semble se resserrer sur les ménages plus âgés qui bénéficient d'un apport financier conséquent suite à la revente d'un bien.

Le secteur social marque une tendance nette au vieillissement depuis 1999 passant de 47 ans à 50 ans. Seule la commune de Beaumont fait exception, grâce aux programmes récents qui ont ciblé l'accueil de jeunes familles (ZAC de la Mourette).

	Propriété occupante	Locatif privé	Locatif social	Ensemble des ménages
Taille moyenne des ménages	2,3 pers.	1,7 pers.	2,3 pers.	2,1 pers.
Age moyen de la personne de référence	60 ans	42 ans	50 ans	53 ans
Revenu net imposable par UC	24 129€	14 749€	10 868€	18 912€
Ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM	12 %	39 %	51 %	27 %



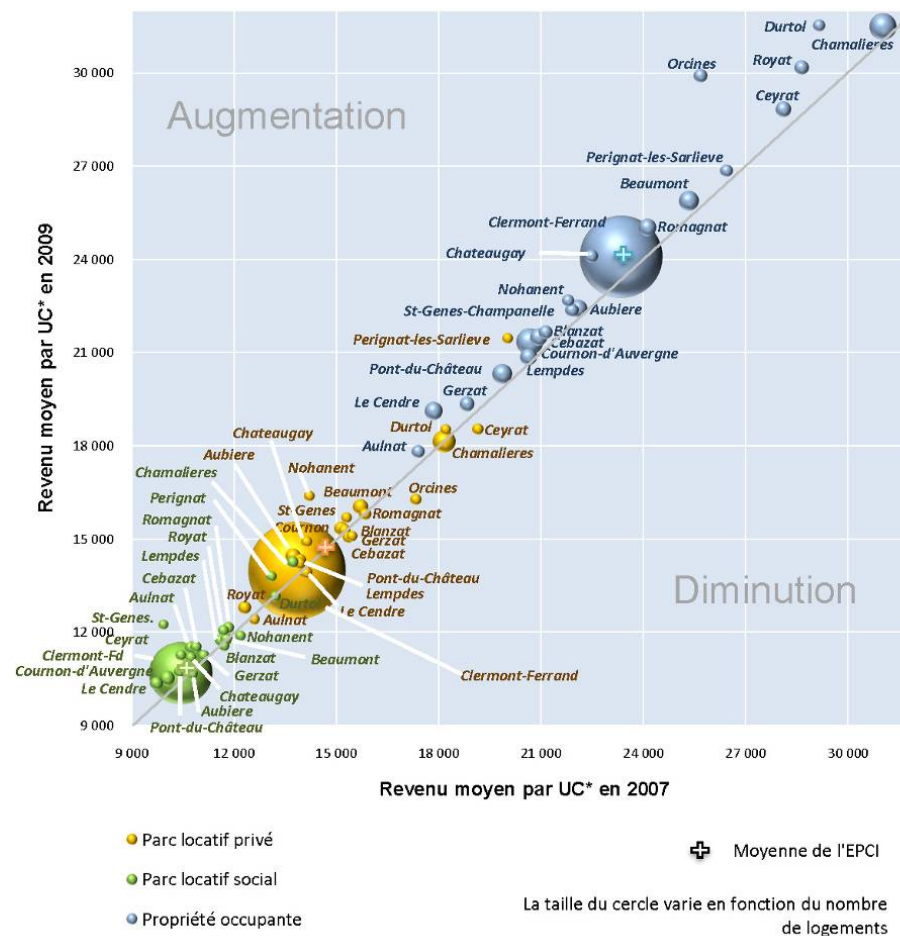
Enfin si les logements locatifs privés sont occupés par des ménages plus jeunes (42 ans), l'évolution en âge semble plus disparate. Certaines communes connaissent un léger rajeunissement comme Gerzat, Beaumont, Blanzat ou Pont-du-Château, mais la tendance montre une avancée en âge pour la majorité d'entre elles.

2.2.3 Forte disparité des niveaux de vie suivant les territoires et les statuts d'occupation

Clermont Communauté accueille l'essentiel des ménages du Grand Clermont ayant des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM, mais la proportion de personnes modestes reste inférieure à la moyenne nationale (27 % contre 29,6 %). La moitié des ménages du parc locatif social est concernée, 40 % de ceux du parc locatif privé et 12 % des propriétaires occupants. Certaines communes rassemblent **davantage de population en difficulté : à Aulnat, Gerzat, Clermont-Ferrand et Royat**, 1/4 à 1/3 des ménages disposent de faibles ressources.

Comptant le plus faible volume de ménages, le segment public accueille surtout des familles, qui voient une légère augmentation de leurs ressources depuis 2007. L'éventail des niveaux de vie reste assez resserré du fait de l'existence de plafonds de ressources. Certaines communes se détachent pourtant comme Chamalières, Royat ou Pérignat-les-Sarliève, où les locataires disposent de revenus équivalents à ceux des locataires du parc locatif privé clermontois. Le parc social qui s'est ici développé récemment, reste infime au regard des autres parcs et propose des loyers plus chers, accessibles aux ménages les moins fragiles du secteur public.

Le parc locatif privé rassemble quant à lui une part importante des ménages de l'agglomération, notamment dans la ville de Clermont. Il montre une plus grande dispersion des ressources financières des occupants. Les communes du sud-ouest (Chamalières, Durtol, Ceyrat) accueillent les ménages les plus aisés, aux ressources proches de celles des propriétaires occupants d'Aulnat, du Cendré ou de Gerzat. A l'inverse, le parc locatif privé d'Aulnat ou Royat héberge des ménages modestes, au niveau de vie inférieur à celui des ménages du parc social de certains secteurs. Se pose la question de l'état des logements proposés à ces ménages fragiles et de leur accès au parc social. Depuis 2007, **les locataires du secteur libre affichent en moyenne une stabilité de revenus, ce statut semble être particulièrement impacté par les effets de la crise.**



Concernant plus de 65 000 ménages, les propriétaires occupants demeurent le statut d'occupation le plus privilégié, disposant de ressources largement supérieures aux autres statuts et enregistrant la plus forte augmentation de revenus depuis 2007. Toutefois leurs conditions de vie varient fortement d'une commune à l'autre, ils affichent la plus grande dispersion de niveaux de vie. A titre d'exemple le revenu moyen des propriétaires d'Aulnat est presque deux fois inférieur à celui des propriétaires chamaliérois (18 000 à 32 000€). Les propriétaires de Gerzat, le Cendre ou Aulnat ont un niveau de vie proche de celui des locataires du secteur privé de Chamalières, Durtol ou Ceyrat. Cela peut à la fois signifier que les prix d'acquisition sont assez abordables dans les premières communes, ou que le locatif privé est particulièrement onéreux dans les dernières.

2.3 Les logements vacants

2.3.1 Progression et concentration de la vacance

L'agglomération compte entre 12 000 et 15 000 logements vacants selon les sources statistiques (Insee et Filocom), soit un taux de vacance oscillant entre 8 % et 10 %, supérieur à la moyenne nationale (7 % et 8,8 %). **A l'inverse de la plupart des autres agglomérations, le phénomène s'amplifie**, le nombre de logements vacants ayant progressé de plus de 20 % depuis 1999 (Insee / Filocom +35 %).

La vacance se concentre à Clermont-Ferrand, Chamalières et Royat où les taux de vacance atteignent 9 % à 15 % (Royat). Concernant la vacance de plus de 1 an, on constate qu'elle se concentre dans le cœur urbain ainsi que dans certains bourgs-centres des communes de 2^{ème} couronne (Orcines, Saint-Genès-Champanelle et Pont-du-Château). A Clermont-Ferrand, elle touche surtout le plateau central et le secteur gare. Sur les Quartiers Nord, la vacance est liée à l'ANRU (destruction d'immeubles vidés de leurs occupants) Dans les centres bourg, la plupart des logements vacants sont de vieilles habitations, de petite taille (moins de 3 pièces), au confort moyen. Plus de la moitié appartient à des ménages de plus de 60 ans. Ces logements de confort médiocre ont été abandonnés depuis la réalisation des nombreuses opérations neuves liées aux dispositifs de défiscalisation. Les secteurs rassemblant les plus forts taux de logements vacants correspondent globalement aux secteurs du parc privé les plus précarisés identifiés dans l'observatoire des quartiers prioritaires.

D'autre part, des projets publics d'envergure peuvent créer de la vacance sur certains secteurs du fait de la mise en réserve foncière. C'est le cas par exemple du centre-bourg de Beaumont.

8 communes de l'agglomération ont instauré la taxe sur le logement vacant. Cette taxe, appliquée sur les vacants de plus de 5 ans, s'avère être en augmentation.

Volume et taux de logements vacants selon les sources

	INSEE 2008		Filocom 2009			
	Nb vacants	Taux de vacance	Nb vacants	Taux de vacance	Nb vacants plus de 1 an	Taux de vacance plus de 1 an
Aubiere	315	6,1%	429	7,9%	211	3,9%
Aulnat	63	3,3%	90	4,6%	29	1,5%
Beaumont	424	7,5%	463	7,6%	248	4,1%
Blanzat	63	3,8%	77	4,5%	40	2,3%
Cebazat	161	5,0%	189	5,6%	94	2,8%
Le Cendre	78	4,0%	83	4,1%	33	1,6%
Ceyrat	179	7,3%	154	5,9%	89	3,4%
Chamalières	1465	12,5%	1156	9,7%	573	4,8%
Chateaugay	49	3,8%	96	6,7%	49	3,4%
Clermont-Ferrand	7350	9,2%	10032	11,9%	5297	6,3%
Cournon-d'Auvergne	292	3,5%	416	4,7%	205	2,3%
Durtol	52	5,8%	73	7,6%	44	4,6%
Gerzat	122	2,8%	218	5,0%	101	2,3%
Lempdes	125	3,4%	210	5,7%	110	3,0%
Nohanent	45	5,6%	52	5,8%	24	2,7%
Orcines	110	7,6%	134	8,1%	99	6,0%
Perignat-les-Sarlieve	48	4,5%	51	4,5%	11	1,0%
Pont-du-Château	224	5,3%	324	7,0%	177	3,8%
Romagnat	167	4,5%	206	5,5%	111	2,9%
Royat	422	14,8%	479	15,9%	295	9,8%
St-Genes-Champanelle	47	3,6%	99	6,7%	84	5,7%
Clermont-Communauté	12200	8,1%	15031	9,7%	7969	5,1%

Le dénombrement de logements vacants varie selon les sources et les définitions retenues :

- pour Filocom, un logement vacant est défini comme un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier et de ce fait non assujéti à la taxe d'habitation. Le fichier Filocom peut donc engendrer une surestimation de la vacance.
- pour l'Insee, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement.

2.4 Le parc inconfortable

2.4.1 Le parc énergivore et inconfortable

Un logement sur deux a été construit avant 1975 c'est-à-dire avant les premières réglementations énergétiques, ce qui laisse supposer des mises à niveau importantes. Ces logements anciens concernent massivement le parc privé : 36 000 propriétés occupantes et 27 000 logements locatifs privés. Les maisons construites avant 1975 fournissent, proportionnellement à leur poids, le plus fort contingent de logements énergivores.

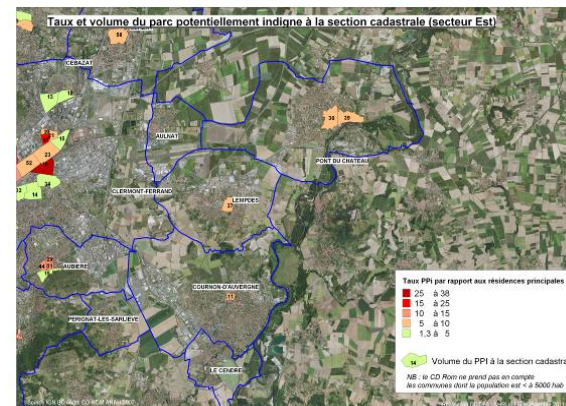
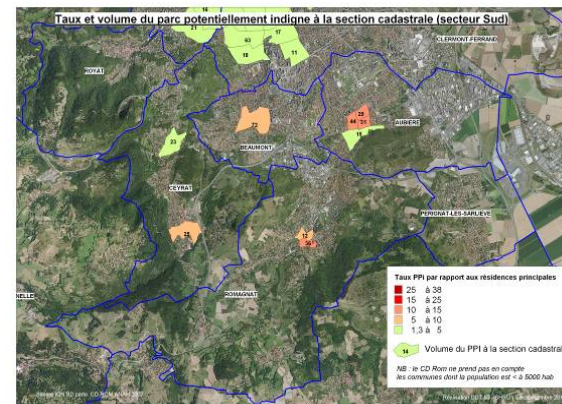
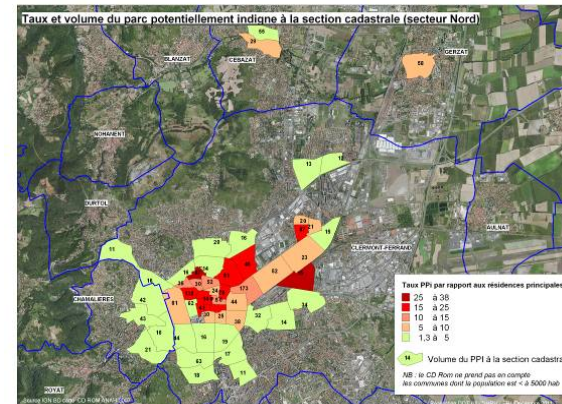
L'inconfort touche 12 % des locataires du parc privé et 8 % des propriétaires occupants soit près de **10 000 ménages qui ne disposent pas de tout le confort requis** (Wc, salle d'eau et chauffage).

2.4.2 Le parc potentiellement indigne

► Etat des lieux

L'habitat indigne concerne potentiellement **4 400 logements soit 4 % des résidences principales**, dont les $\frac{3}{4}$ sont loués. Mais les investigations de terrain menées dans le cadre du PIG de Clermont-Communauté tendraient à minimiser ce chiffre. En général, on considère que **près de la moitié du parc privé repéré est réellement indigne, ce qui représenterait autour de 2 200 logements**. Près de 30 % des ménages occupant un logement indigne sont âgés de plus de 60 ans, le plus souvent ils sont propriétaires (60 %).

Géographiquement le phénomène concerne davantage les communes de Clermont-Ferrand, Blanzat, Saint-Genès-Champanelle-Champanelle, Aulnat et Royat (de 5 % à 7,6 % de PPI). Il ne se traduit pas forcément par l'existence de poches d'habitat indigne mais plutôt par des logements éparpillés dans les communes. A Clermont-Ferrand, le PIG quartiers anciens identifie 3 quartiers particulièrement concernés : Saint-Alyre – les Bughes avec des îlots de bâti très dégradés ; le Plateau Central avec de nombreux locataires à faibles revenus ; et Blatin-Champgil marqué par une fragilité sociale. Ce périmètre recentré d'environ 9 000 logements comprend le taux le plus élevé de logements vacants (9,1 % soit 857 logements) et un potentiel de 270 logements très dégradés malgré les opérations importantes menées par la ville depuis les années 70.



Source : DDT63

On note notamment l'existence d'habitat indécents sur des logements qui datent des années 1970 (problèmes isolation, humidité...). Le logement indécents ou indigne ne touche plus seulement les vieilles constructions d'avant 1949. Il semble que l'indignité ne soit pas en résorption mais plutôt en développement dans l'agglomération, notamment dans le parc locatif. En effet, les consultations auprès de l'ADIL pour des questions d'habitat indécents ou insalubre sont en augmentation (388 contacts en 2010), et la proportion de locataires a progressé de 4 %. Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (mis en place le 16 décembre 2010) a également permis de repérer des situations qui ne l'étaient pas jusqu'ici. En 2011, 32 logements locatifs ont fait l'objet de signalements par le biais du ROL « Relevés d'Observatoire du Logement », 23 constituent une infraction au règlement sanitaire ou sont indécents. D'autre part en 2010, une vingtaine de propriétaires occupants ou primo-accédants à faibles ressources ont bénéficié d'une aide pour la réalisation de travaux urgents d'amélioration de l'habitat. Ces ménages résidaient dans des logements de mauvaise qualité nécessitant des travaux de sécurité, de salubrité ou d'adaptation. Pour la plupart, il s'agit de personnes isolées, sans enfants, âgés de plus de 55 ans.

L'insalubrité reste toutefois marginale : 7 logements ont fait l'objet d'arrêtés ces 5 dernières années sur le territoire de Clermont-Communauté dont 1 à Romagnat et 6 à Clermont-Ferrand (5 dans le centre ancien).

Logement indigne : d'après la loi MLE du 25 mars 2009 constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

Logement insalubre : Un logement est dit insalubre lorsqu'il présente, par lui-même ou par ses conditions d'occupation, un danger pour la santé de ses occupants et du voisinage et pouvant justifier d'une interdiction d'habiter. Les règles minimales de salubrité sont définies dans un « règlement sanitaire départemental », qui complète et précise les dispositions du Code de la Santé Publique : il s'agit de règles relatives à la superficie, l'éclairage, l'humidité, l'isolation, le chauffage, l'eau, l'assainissement...

► Les dispositifs mis en oeuvre

Face à ces constats, deux PIG ont été mis en place : un à l'échelle communautaire, et un à l'échelle des quartiers anciens de Clermont ; et une OPAH a été lancée sur le quartier de la Gare.

Les objectifs des PIG visent la lutte contre l'habitat indigne, l'adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées et la lutte contre la précarité énergétique (cet aspect sera développé dans la partie 4 sur l'éco-habitat). Concernant le premier objectif, les 2 dispositifs cumulés prévoient d'éradiquer environ 330 logements indignes ou très dégradés : 100 occupés par leurs propriétaires, 200 loués et 30 vacants.

Le diagnostic du PIG des quartiers de Clermont-Ferrand a permis un repérage très fin des situations à travers une localisation à l'immeuble d'habitat dégradé, indécents, indigne, insalubre ou vacant. Cette approche territoriale a été croisée avec une approche statistique et sociale (recensement des ménages suivis par les partenaires sociaux et la DES). A partir de ces résultats, une base de données des logements identifiés a été mise en place afin de les suivre dans le temps. Lors du repérage terrain, 29 800 logements ont été analysés, **3 250 apparaissent dégradés avec un problème technique et social sur l'immeuble**, soit 11 % des logements repérés. Cette part atteint 33 % dans les immeubles vacants du parc privé (150 logements repérés). L'objectif du PIG est double : éradiquer le logement indigne du parc privé et remettre sur le marché des logements vacants. Il prévoit de sortir 175 logements de l'indignité (30 % de propriétaires occupants et 70 % de locatif), et de remettre 30 logements très dégradés sur le marché.

Le PIG de Clermont-Communauté, suite à une analyse statistique et territoriale (concertation, échanges avec les élus et partenaires), a permis d'identifier 3 principaux enjeux : lutter contre l'habitat indigne tant pour les logements à usage locatif que pour ceux occupés par leurs propriétaires, adapter les logements aux personnes âgées et handicapées pour favoriser le maintien à domicile, lutter contre la précarité énergétique. Au bout d'une année de mise en oeuvre, le PIG de Clermont-Communauté montre de bons résultats sur l'adaptation des logements, les réalisations en 2011 dépassant les objectifs du PIG sur 3 ans. En revanche il met en évidence la difficulté d'agir sur la sortie d'indignité en particulier dans le locatif. Aucune sortie d'insalubrité ou sécurité de propriétaire bailleur n'a été effectuée en 2011 sur un objectif de 79 en 3 ans. L'explication est à la fois nationale, du fait du recentrage des aides de l'ANAH sur les propriétaires occupants (programme Habiter mieux), et locale avec des niveaux de loyers plafonds bas par rapport au marché pour être incitatifs pour les propriétaires bailleurs (6,37€/m² au maximum). Concernant les

propriétaires occupants, les résultats sont également en dessous des espérances : seulement 2 logements aidés en 2011 pour un objectif de 71 sorties d'indignité ou sécurité sur la durée du PIG. La détection des cas reste compliquée et parfois le reste à charges s'avère trop important pour des ménages très modestes, malgré la mobilisation conséquente des aides qui prennent en charge près de 80 % des dépenses (ANAH, FACSI, agglomération, conseil général,...).

Malgré une première année difficile, le dispositif du PIG doit être maintenu et renforcé, notamment avec un travail de terrain important et une communication amplifiée. Le décret du 2 avril 2012 va dans ce sens avec une revalorisation du montant de l'aide aux travaux du programme « Habiter mieux » (soit 2 100€ pour l'ANAH) et des dispositifs favorisant la réalisation des travaux sur les parties communes des copropriétés.



Photos Habitat insalubre – Pact Arim 63

L'OPAH de la Gare n'a démarré que depuis 4-5 mois, il est donc difficile de dresser un bilan compte-tenu du faible recul. Toutefois, les premiers dossiers portent sur des travaux peu importants. Le diagnostic va donc être affiné sur certains points et sur certains îlots pour tenter de mieux cibler les opérations lourdes.

Plusieurs questionnements se posent quant à la faible efficacité des dispositifs :

- Sont-ils adaptés aux problématiques locales ? Ne faut-il pas sortir des dispositifs « classiques » ?
- Quels sont les outils déployés dans les autres agglomérations ? Qu'est-ce qui marche ?
- L'agglomération clermontoise a-t-elle une problématique « dure » d'insalubrité ? La politique historique d'intervention en matière de résorption de l'habitat insalubre a peut-être réduit considérablement l'insalubrité. Aujourd'hui, il reste peut-être seulement à traiter des situations d'inconfort...

2.4.3 Les copropriétés dégradées

Le diagnostic fait état de la méconnaissance des copropriétés dégradées sur le territoire. **Un repérage devra être effectué** lors de la phase de mise en œuvre du PLH ainsi qu'un suivi si besoin. Depuis la loi Grenelle, la connaissance des copropriétés fragiles constitue un enjeu national. Récemment des dispositifs expérimentaux d'aide aux collectivités ont été développés par l'Etat : aide à hauteur de 50 % pour des dispositifs d'observation et de repérage des collectivités dégradées.

Il faudra notamment porter attention au **devenir des « copropriétés d'investisseurs »** issues des dispositifs Scellier et Robien. Ces copropriétés présentent des fragilités du fait de la très faible représentativité de propriétaires occupants et l'absence de conseils syndicaux « forts ». Dans une dizaine d'années ces logements seront revendus à des ménages qui ne seront pas forcément en mesure de faire face aux gros travaux et le cercle vicieux de la dégradation risque de s'installer.

Marché immobilier et trajectoires résidentielles des ménages

1. L'accession à la propriété

La demande en accession reste forte. Dans un contexte économique instable (incertitudes sur les régimes de retraite et les placements boursiers), la pierre apparaît toujours comme une valeur refuge. L'accession dans l'ancien continue de représenter les 3/4 du marché.

1.1 Le marché de l'ancien

Le marché de la revente est dominant à l'échelle de l'agglomération. Avec en moyenne **1 800 transactions par an depuis 2006**, il représente les 3/4 des ventes réalisées sur Clermont-Communauté. Son rôle apparaît donc essentiel dans le fonctionnement global du marché et la satisfaction des besoins des ménages.

Le diagnostic s'appuie sur des données 2008 avant crise pour analyser ce marché de l'ancien : Il sera pertinent de compléter cette analyse à partir de données plus récentes (Perval 2009-2011, ou Données des Valeurs Foncières 2007-2012) pour les phases ultérieures de mise en œuvre du PLH.

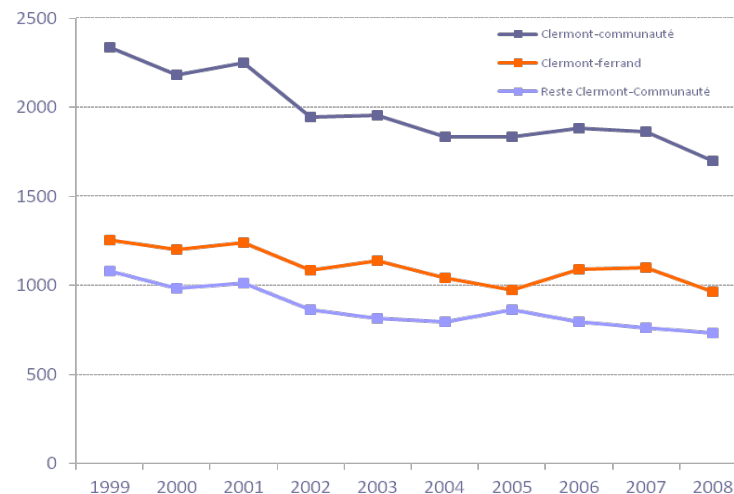
1.1.1 Un essoufflement du marché

Le nombre de transactions global est en diminution sur l'agglomération. Après une période de stagnation entre 2004 et 2006, où le niveau des ventes a sans doute été maintenu grâce à l'ouverture du prêt à taux zéro à l'ancien sans travaux, le nombre de transactions diminue passant de 1 880 ventes en 2006 à 1 700 ventes en 2008 (-10 %).

Il semble que les transactions soient ensuite sensiblement reparties à la hausse entre 2009 et 2011, soutenues par le doublement du prêt à taux zéro et des conditions de crédit intéressantes. Mais 2012 devrait à nouveau voir les ventes diminuer suite à la

fermeture du PTZ à l'ancien et à des conditions de crédit moins favorables. Malgré tout, selon les experts de l'immobilier, le manque de placements alternatifs pour des investisseurs en quête de sécurité continuera à soutenir le marché.

Evolution des transactions dans l'ancien depuis 1999



Source : Notaires de France-Perval 2008

Note méthodologique

Le fichier Perval est alimenté par les notaires à partir des actes de mutations, sur la base du volontariat. Il ne prétend pas être exhaustif. Perval estime couvrir 95 % des transactions dans les centralités.

Les prix sont indiqués **hors taxe** et concernent les transactions des appartements et maisons à usage d'habitation datant de plus de 5 ans. Ils sont calculés en euros constants 2008 c'est-à-dire corrigés des taux d'inflation annuels.

L'analyse se limite aux ventes de gré à gré afin d'éliminer les transactions qui ne s'effectuent pas forcément au prix réel du marché.

Porté par les appartements (60 %), **le marché se concentre avant tout à Clermont-Ferrand et Chamalières** où se réalisent les 2/3 des transactions (5 000 ventes entre 2005 et 2008). A Clermont-Ferrand, les quartiers de Saint-Jacques, Trémonteix, Salins et Gare-Montferrand apparaissent comme les plus dynamiques (de 570 à 680 ventes).

En dehors de la ville-centre, c'est à l'inverse les ventes de maisons individuelles qui prédominent parmi les 3 200 transactions effectuées depuis 2005. Près de 2 000 maisons anciennes ont ainsi changé de main dans les communes périphériques (63 %). A Gerzat, Cournon d'Auvergne, Beaumont et Pont-du-Château 230 à 250 ventes se sont conclues par commune depuis 2005.

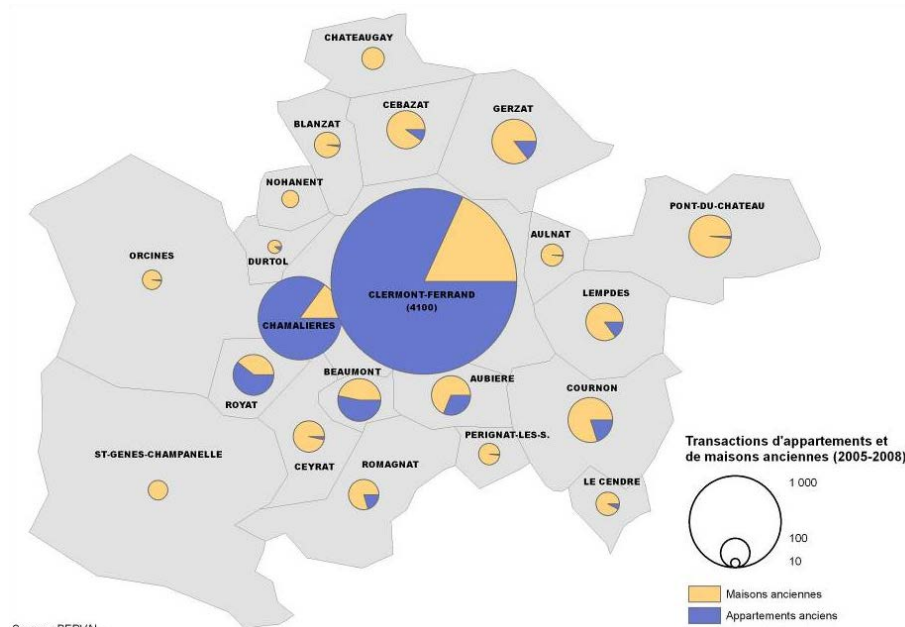
1.1.2 La vente d'appartements, encore accessible pour les jeunes ménages dans certains quartiers

Entre 2005 et 2008 c'est en moyenne 1 100 appartements qui ont changé de mains chaque année, en sachant que **9 ventes sur 10 se sont effectuées à Clermont-Ferrand ou Chamalières**.

Près de la moitié des appartements vendus sont des T3-T4, corroborant l'offre de logements disponible. Le marché est principalement animé par des ménages quadragénaires. Le profil des acheteurs s'est rajeuni, passant de 45 ans en 1999 à 43 ans en 2008, les ménages achetant un bien de plus en plus tôt afin de constituer une épargne. Il s'agit avant tout de cadres ou professions intermédiaires (52 %).

Le prix de vente des appartements anciens a fortement augmenté ces dernières années, **multiplié par 1,6 depuis 1999**. Cependant ce cycle haussier a été perturbé par la crise avec une baisse des prix en 2008-2009. Le marché immobilier est ensuite reparti à la hausse en 2010 avec une hausse du prix des appartements approchant les 4 %. **Le prix de vente médian s'établit en 2011 à 1 600€/m²** à l'échelle de Clermont-Communauté.

Par rapport aux agglomérations de taille similaire, le prix de vente (médian) des appartements anciens reste raisonnable à Clermont-Ferrand. A Dijon ou Orléans les prix dépassent 2 000€/m² en 2011.



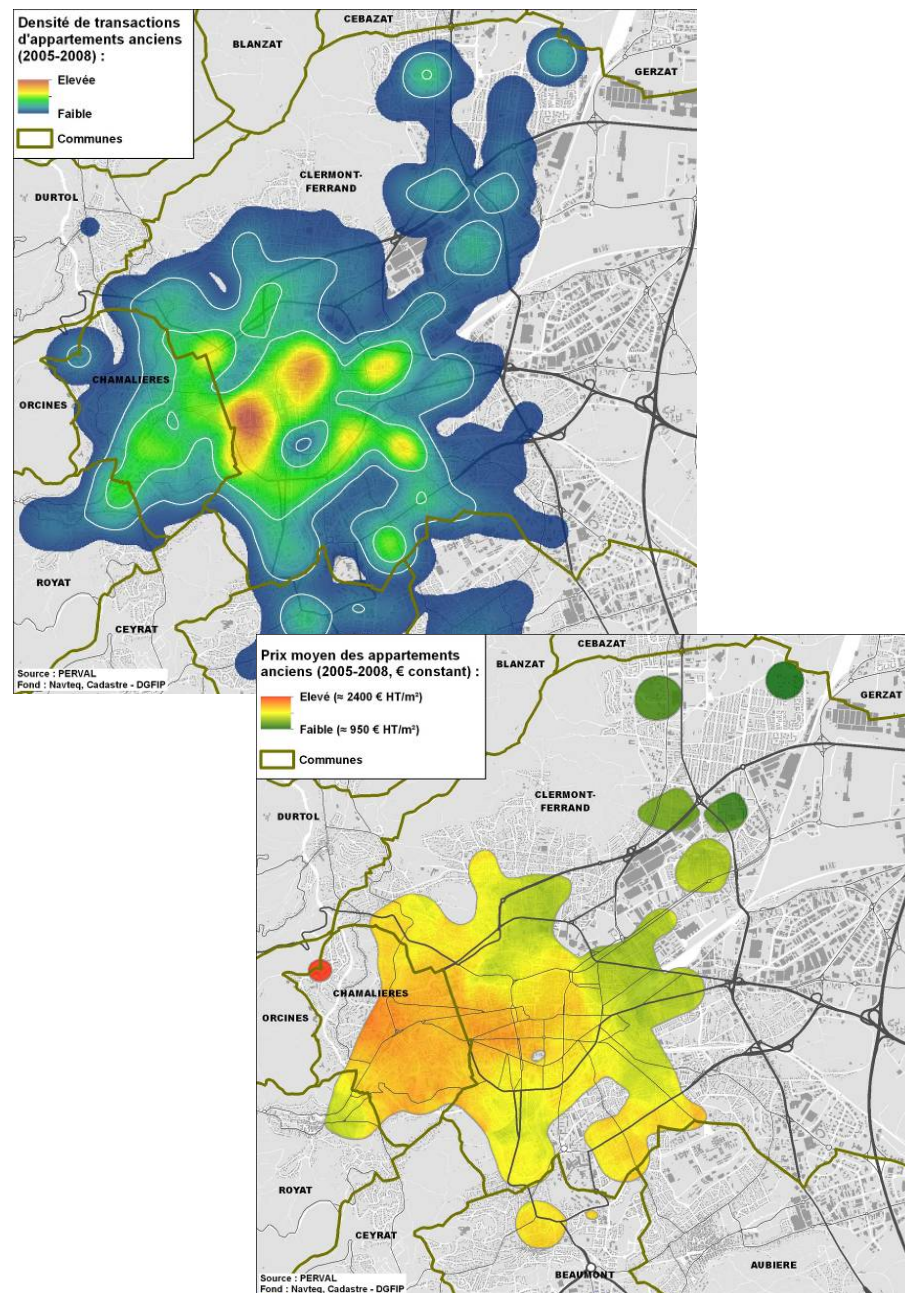
Prix médians en 2011	Appartements anciens	Evolution 2010/2011	Maisons anciennes
Saint-Etienne	1 300€/m ²	0,5 %	205 000
Clermont-Ferrand	1 600€/m²	2,5 %	Non diffusé
Nancy	1970€/m ²	5,6 %	192 000
Orléans	2 140€/m ²	3,2 %	215 000
Dijon	2 200€/m ²	0 %	230 000

Source : Bases immobilières des notaires de France / Note de conjoncture-janvier 2012

La pression s'exerce essentiellement sur les appartements familiaux qui ont connu des hausses de prix de 4 à 6 % depuis 2005. On note un décrochage des 5 pièces et plus qui se vendent en moyenne 200€/m² plus cher que les autres typologies (1 830€/m²). Ces biens sont rares et recherchés par les familles.

A Clermont-Ferrand, le prix de vente moyen d'un appartement s'établit à 1 600€/m² en 2008 mais il varie de manière importante d'un quartier à un autre :

- ▶ Les quartiers nord proposent des appartements à des prix largement inférieurs au marché (1 100€/m² pour 42 ventes en 2008). Ce secteur souffre d'un déficit d'image et se compose de copropriétés anciennes, qui ont rarement fait l'objet de travaux de réhabilitation. Toutefois la tendance montre une hausse des prix de 7 % 2005 à 2008 laissant supposer une revalorisation de ce quartier (Tramway, Projet de rénovation Urbaine notamment).
- ▶ Les secteurs Gare-Montferrand et Oradou-La Pradelle affichent des prix abordables, de 1 400 à 1560€/m², souvent pour des biens nécessitant des travaux. Ces quartiers sont peu valorisés avec des taux de vacance importants, la présence d'habitat inconfortable et des espaces publics en attente de requalification. Les opérations publiques lancées récemment (OPAH, PIG) devraient générer un rattrapage des prix.
- ▶ Trémonteix, Côte-Blatin Universités, Fontgiève Saint-Alyre ou Saint-Jacques Neuf Soleils offrent des niveaux de prix intermédiaires, autour de 1 600€/m². Ces secteurs bénéficient d'une offre très large et variée allant des hôtels particuliers de Côte-Blatin, aux immeubles récents des côtes de Clermont.
- ▶ Le plateau central, les Salins et plus encore Chamalières proposent les appartements d'occasion les plus chers, de 1 800 à 1 880€/m². Bien desservis, disposant de commerces et services de proximité et intégrant un patrimoine architectural recherché, ces quartiers deviennent hors de portée pour les petits budgets. Les acheteurs sont plus aisés, et disposent d'un apport conséquent (souvent secondo-accédants). Ainsi à Chamalières la part des retraités parmi les acheteurs est nettement plus marquée que dans le reste de l'agglomération (20 % contre 12 % pour Clermont-Communauté).



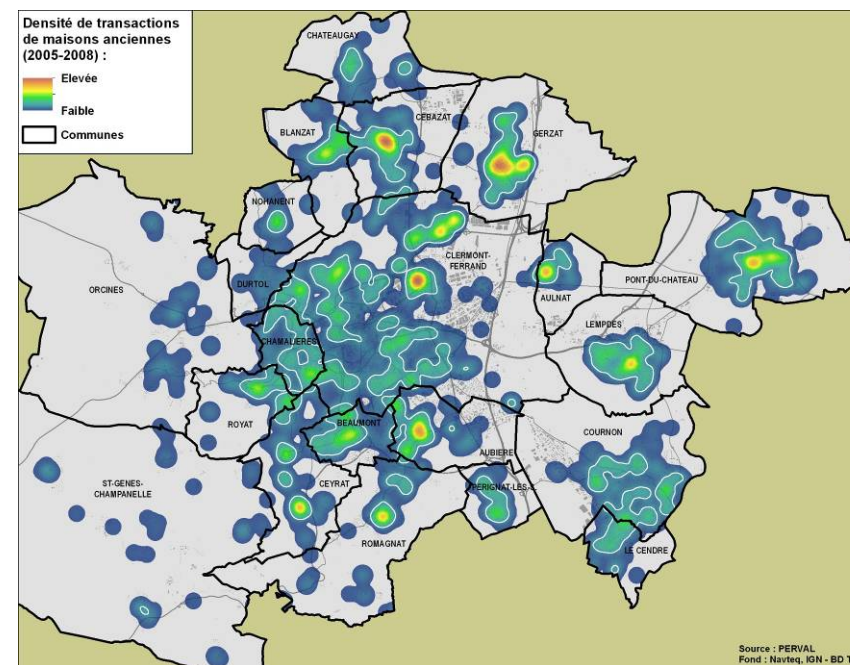
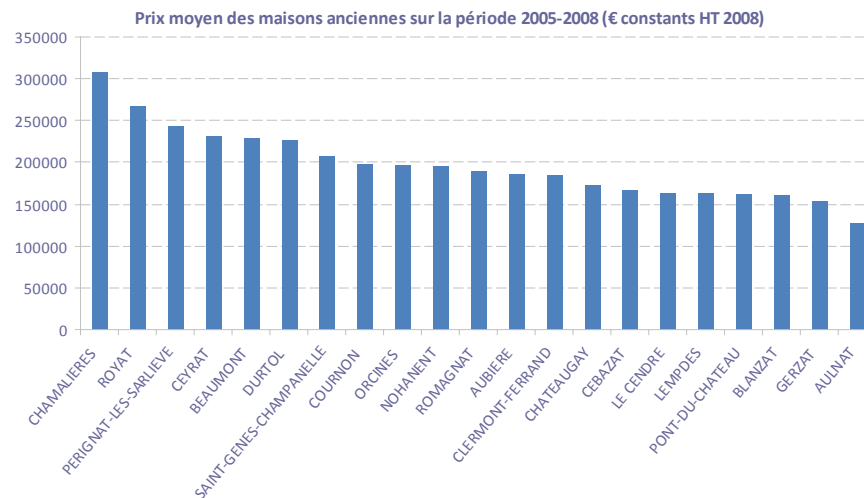
1.1.3 Les maisons d'occasion gardent le vent en poupe

Entre 2005 et 2008, 700 ventes de maisons d'occasion ont été comptabilisées en moyenne chaque année. Les ¾ de ces transactions se localisent en dehors de la ville de Clermont. En dehors de Clermont-Ferrand, les plus forts volumes de ventes concernent Gerzat, Pont-du-Château, Cournon d'Auvergne et Cébazat (150 à 200 ventes par commune sur 4 ans de 2005 à 2008).

En 2010, une maison se vend en moyenne entre 192 000€ en périphérie clermontoise et 196 000€ à Clermont-Ferrand. Le marché de la maison individuelle a mieux résisté à la crise que celui des appartements avec une stabilisation des prix plutôt qu'une baisse depuis 2006.

Les communes les plus chères restent Chamalières, Royat et Pérignat-les-Sarliève, où les biens atteignent ou dépassent 250 000€ (moyenne sur 4 ans). Les maisons d'occasion les plus abordables se situent davantage dans les communes du nord de l'agglomération (Blanzat, Gerzat, Aulnat). Avec un prix de revente aux alentours de 150 000€, elles offrent une possibilité d'achat aux primo-accédants. Si l'achat d'un pavillon reste majoritairement le fait des catégories socioprofessionnelles les plus aisées (52 % de cadres et professions intermédiaires), les acquéreurs de maisons anciennes sont plus jeunes que ceux qui acquièrent des appartements anciens et comptent davantage d'ouvriers (17 % contre 8 % pour les acquéreurs d'appartements).

La ville de Clermont-Ferrand se distingue, par rapport à des villes de dimension similaire, par un marché des maisons d'occasion plutôt important. Ce phénomène s'explique par une urbanisation historique tournée vers l'individuel, notamment marquée par le développement des cités-jardin Michelin. En 2008, 160 transactions se sont effectuées dans les quartiers Oradou, quartiers Nord, Gare-Montferrand et Trémonteix-Côtes de Clermont. Ces pavillons se vendent entre 170 000 et 230 000€ suivant les quartiers, ce qui reste raisonnable pour un marché de niche en cœur d'agglomération.



1.1.4 L'accession sociale à la propriété dans l'ancien

► Le prêt à taux zéro dans l'ancien

L'ouverture du dispositif à l'ancien sans travaux en 2005 a multiplié le nombre de prêts à taux zéro délivrés par 4. Depuis cette date 80 % des PTZ délivrés chaque année concernent des logements anciens avec en moyenne 780 PTZ anciens délivrés par an.

L'année 2010 atteint un record historique avec 900 prêts émis pour des logements anciens.

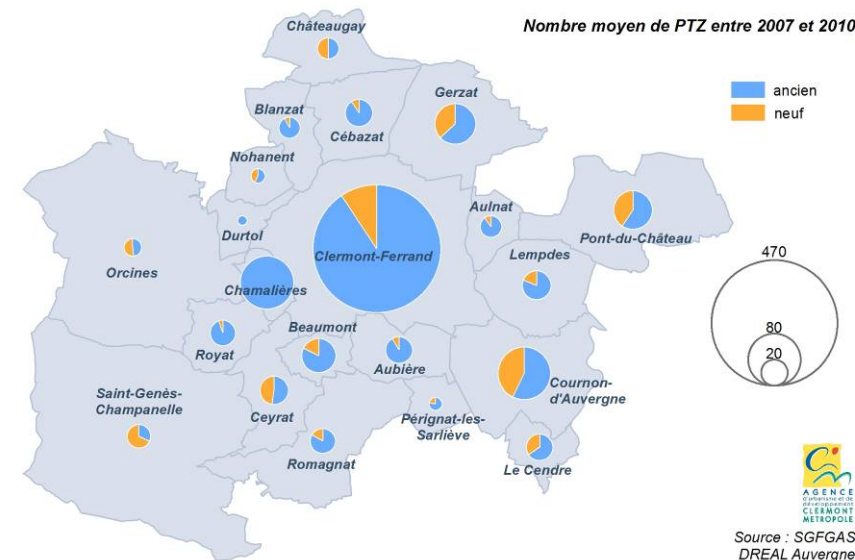
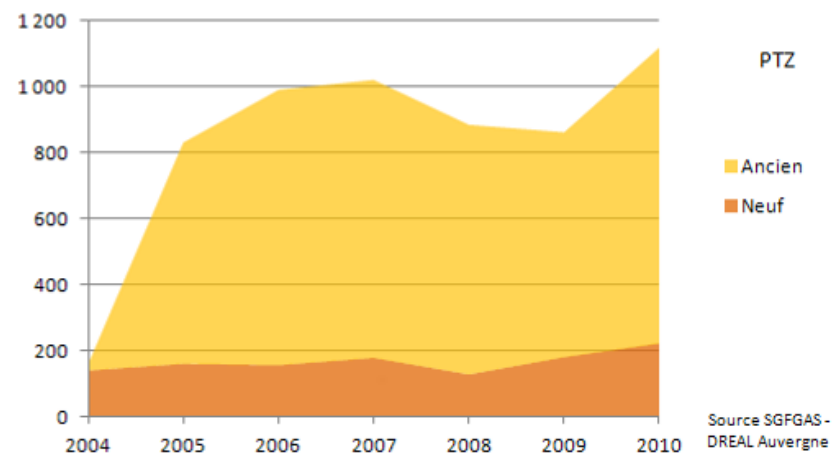
Géographiquement l'ouverture à l'ancien sans travaux a recentré, en proportion, le dispositif sur l'agglomération : Clermont Communauté capte ainsi 36 % des PTZ du département (contre moins de 19 % sur la période précédente) et plus de 60 % de ceux du Grand Clermont (contre moins de 36 % de 2001 à 2004). Quant au poids de Clermont-Ferrand dans l'agglomération, il est de près de la moitié de l'ensemble des PTZ : 48 % (contre seulement 36 % entre 2001 et 2004).

Ce poids grandissant de l'agglomération n'implique pas une baisse du nombre de PTZ sur les territoires extérieurs à l'agglomération : il signifie que les augmentations y ont été moins fortes : 44 % d'augmentation sur le Grand Clermont privé de Clermont Communauté / 300 % sur Clermont Communauté.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, le PTZ a été recentré sur le neuf, privant près de 800 ménages d'une aide à l'accession à la propriété. Cette réforme interroge directement la dynamique du marché de l'ancien et l'accès à la propriété des ménages les plus modestes.

► La vente HLM

L'Etat, à travers un accord avec l'USH en 2007, a incité les bailleurs sociaux à développer la vente de leur patrimoine jusqu'à 40 000 logements chaque année à l'échelle nationale. Chaque organisme doit désormais intégrer une politique de vente dans sa politique patrimoniale et la décliner dans sa convention d'utilité sociale (CUS).



Les mises en vente doivent faire l'objet d'une concertation avec les collectivités locales d'implantation et doivent obtenir l'accord de la commune et du Préfet.

Le patrimoine concerné par la vente doit dater de plus de 10 ans et les organismes respectent des critères de vente exigeants pour que les acquisitions se fassent dans de bonnes conditions :

- Des prix abordables : en deçà de l'évaluation des Domaines.
- Une sécurisation des accédants : garanties de rachat ou de relogement des locataires
- Une garantie de bon fonctionnement des copropriétés : dans les programmes mis en vente, la société HLM propriétaire exerce pendant 5 ans à minima la fonction de syndic de copropriétés.

Les locataires, d'abord ceux des résidences concernées, puis ceux de l'organisme sont les premiers informés de la mise en vente et de ses conditions. Le locataire qui ne souhaite pas ou ne peut pas acheter sera toujours assuré de pouvoir rester locataire de son logement ou d'un logement équivalent.

La vente constitue donc une offre d'accession triplement sociale : par ses prix, par les ressources modestes des acquéreurs, par la sécurisation offerte à l'acquéreur. En diversifiant l'offre d'habitat social, elle peut favoriser la mixité et la diversité urbaine. Dans les secteurs les plus urbains et les plus tendus, elle peut concourir à enrayer le phénomène de fuite des ménages modestes ou de classes moyennes vers la périphérie.

Pour l'instant **la vente HLM reste balbutiante dans l'agglomération** mais elle monte en puissance au fil des ans sous l'impulsion de la politique nationale. **Au total, 112 ventes HLM aux particuliers ont été effectuées** par les 4 principaux bailleurs de 2006 à 2011. Les volumes sont passés de 6-7 ventes en 2008-09 à 44 ventes en 2010, puis 53 en 2011.

Près de la moitié des logements ont été vendus aux locataires en place, et 35 % aux autres locataires du parc social. Les typologies vendues sont assez diversifiées avec 28 % de T1-T2, 23 % de T3, 29 % de T4 et 21 % de T5 et +.

► Les projets d'accession des ménages à l'ADIL

D'après les projets de consultation de l'ADIL, 120 ménages de Clermont-Communauté ont réalisé un diagnostic ou un plan de financement pour un projet d'accession en 2010.

Cet échantillon nous donne une première idée des aspirations résidentielles des ménages de l'agglomération.

Ces ménages ayant un projet d'accession sont assez jeunes, **en moyenne âgés de 36 ans**. Il s'agit avant tout de personnes seules (37 %) ou de familles (35 %), aux revenus intermédiaires (2 430€ mensuels nets en moyenne).

Accéder à la propriété est, en toute logique, surtout une affaire de locataires et, effectivement, on constate que l'essentiel des renseignements financiers sont donnés à ces derniers. Les propriétaires occupants sont beaucoup moins nombreux à se renseigner sur le financement d'une accession (environ 20 %). Il s'agit le plus souvent de jeunes couples, vivant en appartement, qui souhaitent acheter une maison individuelle dès que la famille s'agrandit.

La majorité des ménages renseignés souhaite acquérir un **logement individuel (73 %), et désire résider à Clermont-Ferrand (40 %)**. En dehors de la ville centre, ces ménages privilégient les communes de Gerzat et Pont-du-Château au nord de l'agglomération (9 %), et les communes d'Aubière ou Romagnat au sud (8,3 %). Les typologies les plus recherchées sont les 3-4 pièces (60 %), les grands logements représentant tout de même 24 % des projets. Pour la moitié des ménages de l'échantillon, le projet concerne l'achat d'un logement ancien en **acquisition-amélioration**. Compte-tenu des produits souhaités, il est fort probable que de nombreux ménages n'accéderont pas dans la commune de leur choix (notamment Clermont-Ferrand), l'offre de l'agglomération se composant majoritairement de collectif et comprenant davantage de petits logements.

Le montant moyen des projets s'élève à 172 000€, un quart des simulations concernant des biens entre 200 000 et 300 000€. La quasi-totalité des ménages dispose d'un **apport personnel (84 %)**, supérieur à 10 000€ (60 %) voir à 25 000€ (44 %). Mais d'après l'ADIL le montant de l'apport personnel s'amenuise ces derniers mois.

Les ménages ont fortement mobilisé le « prêt à taux zéro plus » (70 %) qui, en 2010, était encore délivré sous conditions de ressources. On peut donc supposer que les candidats à l'accession de l'agglomération sont en majorité primo-acquéreurs (selon la définition du PTZ+ : c'est-à-dire qu'ils n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale durant les deux dernières années).

1.1.5 Adéquation offre-demande

En considérant les ressources financières des ménages et les produits qu'ils plébiscitent, il s'avère qu'un ménage au revenu moyen² de l'agglomération peut théoriquement acheter un appartement de 3-4 pièces pour un coût maximum de 130 000€ (80m² maximum). La maison individuelle d'occasion reste hors de portée pour ces ménages dans l'agglomération. Il faut disposer d'un revenu minimum de 4 000€/mois pour acquérir un bien de ce type.

En sachant que les conditions de crédit se durcissent (augmentation des taux d'emprunt et raccourcissement des durées de prêt), **les difficultés des ménages modestes, classes moyennes ou primo-accédants à accéder devraient s'amplifier**. La variable d'ajustement est aujourd'hui l'apport personnel avec des ménages qui s'appuient de plus en plus sur la solidarité générationnelle pour pouvoir acheter.

Dans le cadre du suivi-évaluation du PLH une attention particulière devra être portée sur les quartiers où des dispositifs opérationnels sont en cours : OPAH Gare et PIG, afin de **mesurer l'impact de ces mesures sur les transactions** (durée, prix, produits,...). Une veille spécifique apparaît également pertinente sur les secteurs « à bas prix » en mutation c'est-à-dire qui accueillent ou vont accueillir prochainement des opérations neuves (quartiers Nord avec l'écoquartier de Champratel par exemple). **Comment vont s'articuler ces marchés anciens bon marché avec des biens aux prix 3 fois supérieurs ? Hausse des prix de l'ancien ou réajustement des prix du neuf et pour quelle clientèle ?**

<i>Simulations de prêts</i>	Prix moyen	Montant emprunté (90 % du prix)	Mensualités (4,5 % sur 20 ans)	Revenu minimal
Appartement T3 de 65m²	107 250€	96 500	610€	2 200€/mois
Appartement T4 de 80 m²	132 000€	118 800	750€	2 630€/mois
Maison	200 000€	180 000	1 140€	4 000€/mois

Source : PERVAL/Outil de calcul Anil.org/ Agence Clermont Métropole

A partir des prix Perval, ont été effectuées des simulations de prêts théoriques pour un ménage qui dispose de 10 % d'apport, qui emprunte au taux de 4,5 % sur 20 ans, et dont le revenu doit être 3,5 fois supérieur au prêt (30 % endettement + impôts et charges).

2 2 400 €/mois selon Filocom 2009 à 2 700€/mois selon Insee-DGPIP 2009

1.2 Le marché neuf

1.2.1 La promotion immobilière (collectif)

► Historique

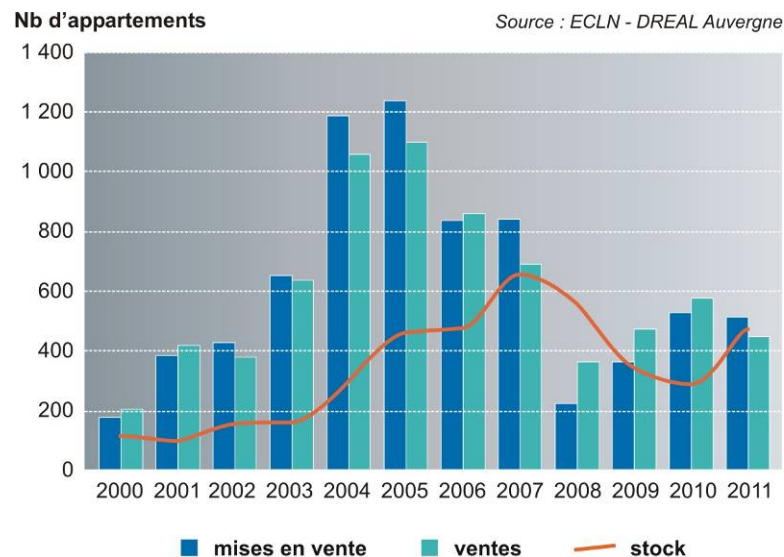
Les ventes de logements neufs représentent en moyenne un quart de l'ensemble des transactions. Elles peuvent atteindre jusqu'à 40 % des ventes, comme en 2004-2005 où les mises en vente et les ventes ont atteint des sommets suite à la mise en œuvre du dispositif de Robien : 1 200 mises en vente et plus de 1 000 ventes pour chacune de ces deux années.

Le marché est resté soutenu jusqu'en 2007, et en raison d'un nombre de mises en vente supérieur au nombre de ventes, les stocks n'ont cessé de progresser, atteignant 660 logements en 2007.

L'année 2008, marquée par la crise économique, accuse un brusque rééquilibrage avec une chute brutale des volumes : les mises en vente ont baissé de manière vertigineuse (-73 % entre 2007 et 2008) tout comme les ventes (-47 %).

Dès 2009, le marché de l'immobilier se redresse : les ventes, supérieures aux mises en vente, ont eu pour effet mécanique d'absorber une partie des stocks. Ceux-ci sont cependant fortement repartis à la hausse en 2011 (+ 63 % par rapport à 2010) en raison de la chute des ventes (-22 %)

Si les prix auvergnats ou clermontois restent toujours inférieurs à la moyenne nationale, leur croissance affiche un taux moyen de près de 5 % par an depuis 1996, proche des augmentations observées au niveau national.



Chiffres-clés 2011 :

Mises en Vente : 513 (-3 % par rapport à 2010), situées à plus de 80 % sur Clermont-Ferrand

Ventes : 449 (-22 % par rapport à 2010) situées à 79 % sur Clermont-Ferrand

Stock : 474 (63 % par rapport à 2010) dont 91 % d'appartements / situé à 77 % sur Clermont-Ferrand

Prix des appartements : 3 100€/m² (+11 % par rapport à 2010) / 3 120 sur Clermont-Ferrand (+9 %)

La crise de 2008 a cependant davantage affecté les territoires locaux, avec pour l'Auvergne la plus forte baisse des prix (-7 %) de toutes les régions de France métropolitaine (sachant que seulement 3 régions sur 21 affichaient un taux négatif. Nationalement, il s'agissait plutôt d'un tassement de la croissance, revenue alors à 2 %. Les hauts niveaux de production et la croissance continue des stocks, se sont donc accompagnés d'un tassement des prix dès 2006, jusqu'à aboutir à une baisse en 2008.

Depuis 2009, l'augmentation des prix est de nouveau de rigueur et marque une forte hausse sur le territoire communautaire entre 2010 et 2011 (+11 %), faisant passer pour la 1^{ère} fois le mètre carré au delà des 3 000 €.

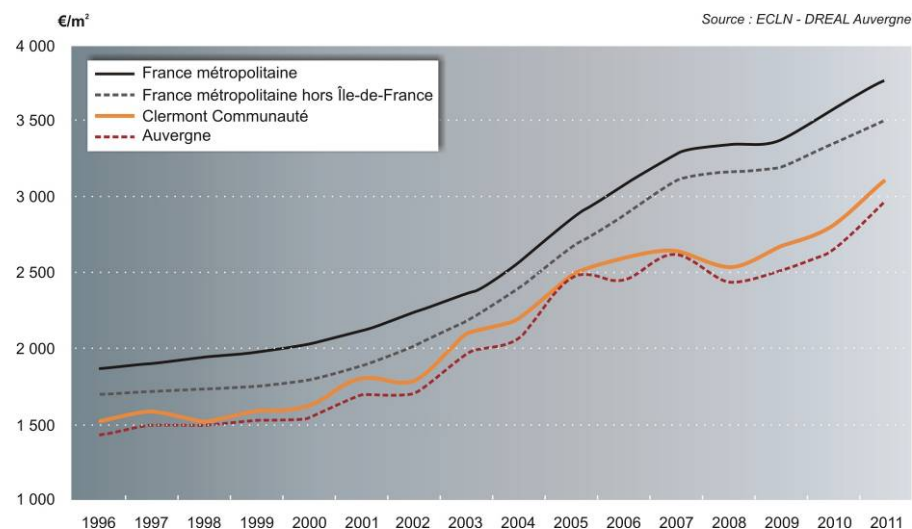
La fin du dispositif Scellier pourrait réduire significativement la production de logement neuf

L'aide fiscale à l'investissement locatif sera supprimée fin 2012. Les particuliers qui investissaient dans un logement neuf, à conditions de le louer pendant neuf ans, et sous réserve qu'ils respectent un plafond de loyer, bénéficiaient d'une réduction d'impôts de 25 % en 2010. Celle-ci devrait être réduite à 22 % en 2011 puis à 14 % en 2012 pour les logements BBC et supprimée pour les autres bâtiments.

Les investisseurs représentant au moins 50 % des acheteurs, l'arrêt de l'aide fiscale devrait freiner considérablement la construction de nouvelles habitations.

Sur Clermont-Communauté ces 3 dernières années le Scellier représente 60 % à 63 % des ventes et 70 % à 73 % à Clermont-Ferrand.

Prix des appartements neufs



Clermont Communauté :

1996-2000 : croissance modérée des prix de 1,6 % par an, proche des taux métropolitains (cf courbe)

2000-2005 : accélération de l'augmentation des prix, atteignant près de 9 % par an, supérieure aux taux métropolitains. En 2003, le taux de croissance par rapport à l'année précédente dépasse même les 17 %

2006-2008 : tassement des prix (0,8 % annuel) plus précoce à l'échelle locale, signifiant un creusement des écarts : nationalement, les taux se maintiennent en effet à plus de 5 % (avec ou sans l'Île de France),

2009-2011 : redémarrage de l'augmentation des prix sur Clermont Communauté et l'Auvergne, alors que nationalement les prix ne repartirent à la hausse qu'en 2010. 2011 marque une forte accélération des prix sur le territoire communautaire (+11 %) avec une forte dynamique de rattrapage.

► Tendances récentes

Le marché de la promotion immobilière a du mal à trouver son point d'équilibre alternant période de sous activité et de sur-activité du fait des coups d'arrêt des dispositifs d'investissement. Après un pic en 2010 dopé par le Scellier (730 ventes), le marché se contracte autour de **540 ventes en 2011** et l'année 2012 s'annonce difficile (réduction des dispositifs fiscaux, hausse des coûts de construction liés au BBC, période électorale...). Le mouvement de baisse apparait plus fort que la tendance nationale : -27 % de ventes en moins à Clermont-Communauté contre -18 % en province entre 2010 et 2011.

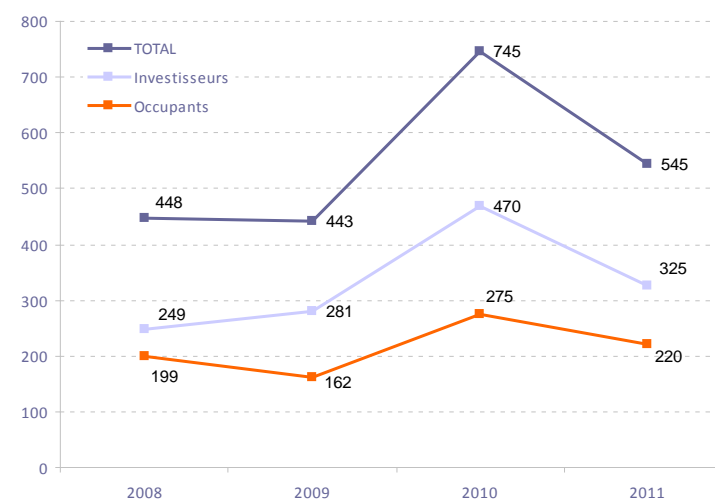
Près de **40 % des ventes se destinent aux occupants** (60 % aux investisseurs), soit entre 160 et 280 ménages accédant à la propriété chaque année depuis 2009.

Les programmes de promotion immobilière sont vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA). En effet les promoteurs doivent avoir pré-commercialisé 55 % à 60 % de leur projet pour pouvoir bénéficier d'une Garantie Financière d'Achèvement, lancer les travaux, et passer les ventes devant notaire. Une partie des logements est également vendue sur plan, avant la mise en chantier du programme. Une autre partie, au cours du chantier du programme. Enfin une partie résiduelle des logements se vend une fois les logements livrés. L'offre disponible à la vente (sur plan et en chantier) atteint 494 logements fin 2011, soit **13 mois théoriques de vente**. Le rythme de commercialisation semble s'essouffler au 1^{er} trimestre 2012 avec en moyenne 17 mois théoriques de vente.

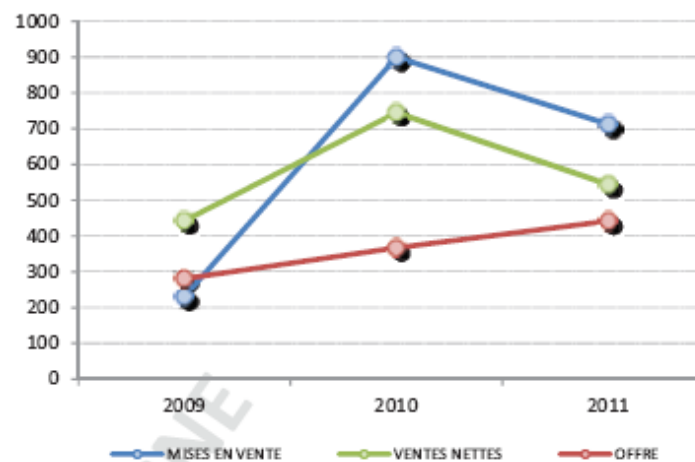
La part des secteurs aménagés qui représentait 11 % des ventes en 2011, avec notamment les commercialisations des ZAC de Boisvallon et Trémonteix, ne représente plus que 6 % au 1^{er} trimestre 2012, beaucoup de projets ayant pris du retard.

La production neuve se réalise quasi exclusivement sur Clermont-Ferrand (90 %) alors que dans les autres agglomérations généralement la ville-centre représente 50 % de la construction neuve. Or construire des opérations d'habitat groupé dans les communes périphériques permettrait de réduire les prix de vente autour de 2 500€/m².

Nombre de ventes en promotion neuve



Evolution des volumes de mises en vente, ventes et offre commerciale



Source : © OEil Auvergne - Observatoire Evolutif de l'Immobilier Local en Auvergne – Adéquation

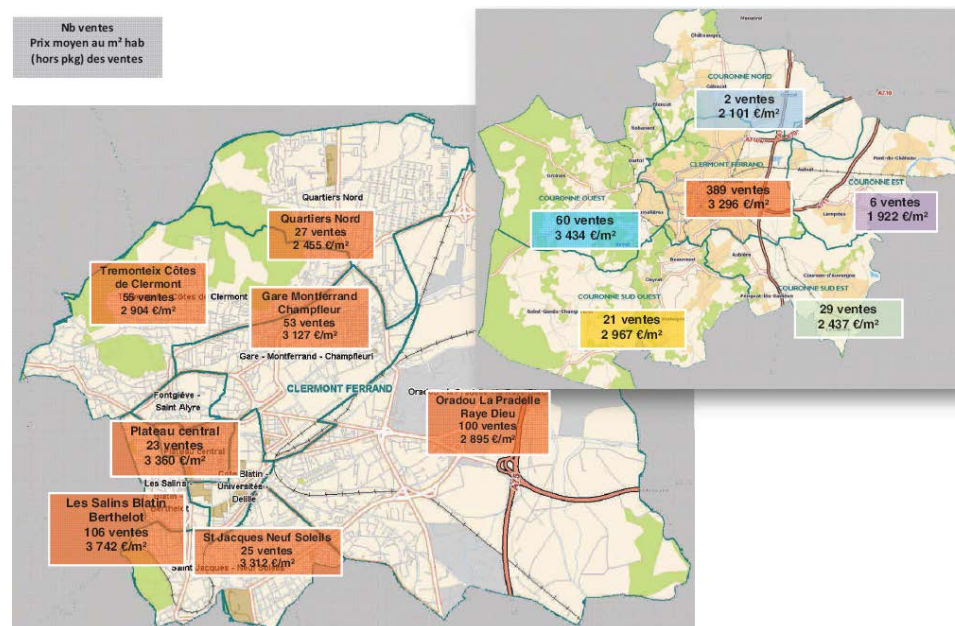
En 2011, le prix de vente moyen à l'échelle de l'agglomération s'établit à 3 200€/m² hors parking et 3 475€/m² parking inclus. Toutefois on entrevoit une baisse des prix avec une stabilisation autour de 3 100€/m² sur le 1er trimestre 2012.

Les prix oscillent entre 3 100€/m² (hors parking) dans les communes périphériques et 3 300€/m² à Clermont-Ferrand. **La majorité des ventes s'effectue à Clermont-Ferrand (72 %)**, dont la moitié dans les quartiers de l'Oradou (2 900€/m² hors parking), et des Salins-Blatin-Berthelot (3 700€/m²). Les autres secteurs restent recherchés avec des prix plus abordables comme à la Gare (3 100€/m²), Trémonteix (2 900€/m²) et les quartiers Nord (2 450€/m²).

Les prix ont augmenté de 5,7 % entre 2010 et 2011 dans l'agglomération, plus rapidement que la moyenne nationale (+4 % en province). En cause principalement le coût de reconstruction de la ville sur elle-même et le coût des nouvelles réglementations (nouvelles normes handicapés, nouvelles réglementations thermique, nouvelles règles parasismiques notamment). Le coût du foncier, même s'il a fortement augmenté, représente toujours à peu près la même proportion du coût de construction (10 à 15 %). Les postes qui ont alourdi le prix de fabrication final sont avant tout les coûts de travaux (multipliés par 3 depuis 2000, 52 % du prix total) et de l'ingénierie (25 %).

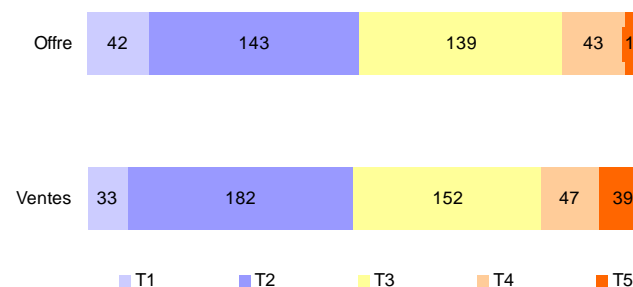
En termes de typologie, la ventilation des ventes est assez équilibrée par rapport aux logements offerts. **Les logements les plus vendus sont les T2 et les T3**, davantage adaptés aux ressources des ménages et aux dispositifs de défiscalisation. Les ventes se resserrent même sur les 2 pièces, les 3 pièces devenant trop chers au regard de la capacité financière des ménages (207 000€).

Un déséquilibre se crée entre l'offre et la demande. On note un **écrasement des gammes en dessous de 2 700€/m²** qui sont passées de 45 % en 2009 à 20 % en 2011 alors que dans un marché équilibré on devrait être autour de 30 %. Les gammes « intermédiaires », entre 2 700 et 3 300€/m², se sont également réduites de 50 % à 35 %. Tandis que les gammes au dessus de 3 300€/m² représentent 40 % des produits mis en vente en 2011, contre 3 % en 2009...



© OEil Auvergne - Observatoire Evolutif de l'Immobilier Local en Auvergne – Adéquation

Typologie de l'offre mise en vente et des ventes réalisées



© OEil Auvergne - Observatoire Evolutif de l'Immobilier Local en Auvergne – Adéquation

En résumé, un ménage de classe moyenne, qui dispose de revenus lui permettant d'acheter un bien entre 110 000 et 180 000€, n'a plus les moyens d'acheter un 3 pièces. Cela interroge clairement les capacités d'accèsion des familles avec enfants dans l'agglomération et des primo accédants sur ce segment du neuf. D'autant que l'accèsion aidée recule en lien avec l'arrêt du Pass-Foncier. Elle représente 17 % des ventes à occupants, contre 30 % en 2010 :

- ▶ 32 ventes libres en TVA 5,5 en 2011, contre 13 en 2010
- ▶ 0 Pass Foncier en 2011, contre 40 en 2010
- ▶ 15 ventes en accèsion sociale dont 1 seul PSLA en 2011, contre 32 en 2010 dont 16 PSLA
- ▶ 14 % des ventes en PNRU (dont 67 % aux acquéreurs)

Une partie de ces ménages se reporte donc vers le marché de l'accèsion dans l'ancien ou vers le marché de la maison individuelle. Le panier moyen du pavillonnaire s'élève à 250 000€ pour une maison de 90m² avec un terrain de 500 m² et un garage. Il existe donc une vraie concurrence entre un appartement de 4 pièces en centre urbain et un pavillon avec terrain en périphérie.

Pour redynamiser le secteur de la promotion neuve et resolvabiliser les classes moyennes, le bureau d'études Adéquation estime qu'il faudrait diminuer le prix de vente de 250 à 280€/m² sur au moins un tiers de la production. Cette baisse des prix peut passer par la réalisation de nouvelles formes urbaines (individuel densifié), des économies sur les parkings (moins de places en souterrain), des économies sur le prix du foncier avec la mise en place de stratégie foncière et d'opérations publiques, une participation des banques,.... L'ensemble des acteurs de la chaîne du logement doivent être mobilisés pour pouvoir réduire ces coûts.

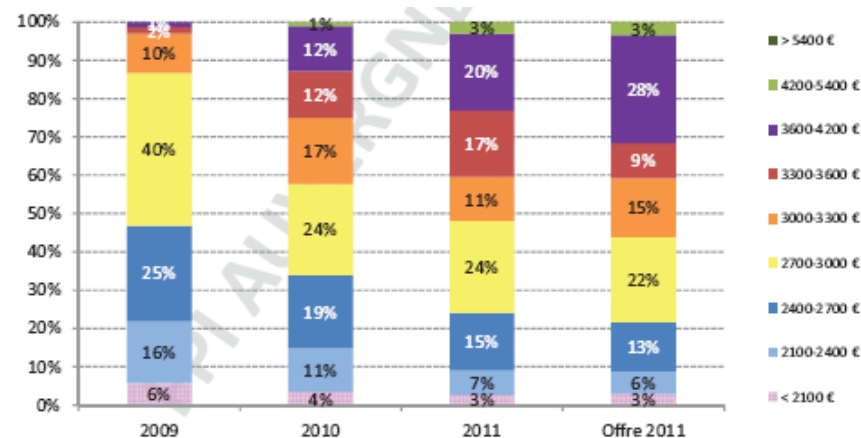
Ces questions d'accessibilité financière se posent essentiellement pour les primo-accédants. Pour les secondo-accédants, disposant d'un apport financier, les difficultés sont moins prégnantes.

Répartition de l'offre et des ventes par type au 3ème trimestre 2011

	Ventes	Offre	Prix en € hors parking	Surface en m ²
T1	7 %	11 %	106 500	30
T2	40 %	37 %	141 600	44
T3	34 %	36 %	207 300	65
T4	10 %	11 %	267 200	87
T5	9 %	4 %	380 000	115

© OEil Auvergne - Observatoire Evolutif de l'Immobilier Local en Auvergne – Adéquation

Ventes et offre par gammes de pris au m²



© OEil Auvergne - Observatoire Evolutif de l'Immobilier Local en Auvergne – Adéquation

1.2.2 L'accession en maison individuelle

Les terrains à bâtir viabilisés se vendent entre 150€ et 250€/m² suivant leur situation dans l'agglomération (respectivement Cournon d'Auvergne et Chamalières par exemple).

On remarque une diminution de la surface des terrains, la taille moyenne des parcelles se situant autour de 400m². Pour compenser la hausse des prix, les ménages rognent un peu sur la surface. Aujourd'hui les accédants en individuel semblent ne plus rechercher une superficie de terrain mais plutôt un usage extérieur sans avoir la contrainte de l'entretien et des coûts inhérents.

La plupart des terrains sont construits par des lotisseurs ou des constructeurs, qui ont largement repris le marché ces dernières années. Aujourd'hui les terrains se répartissent quasi équitablement entre groupes d'habitation et lots libres.

Une maison neuve se vend entre 2 300€/m² et 2 500€/m² (BBC), soit pour un pavillon de 110 m² une somme variant de 250 000 à 275 000€.

Les prix s'avèrent dissuasifs pour de nombreux ménages, notamment pour les primo accédants qui s'installent, de fait, de plus en plus loin de l'agglomération. On assiste progressivement à une désolubilisation des ménages : en 1997 il fallait 3 années de revenus pour acheter sa maison, aujourd'hui il en faut 5. L'application de la Réglementation Thermique 2012 risque d'amplifier le phénomène avec une hausse pressentie des prix non négligeable. La mise en œuvre de la nouvelle réglementation thermique au 1^{er} janvier 2013 devrait se ressentir sur les prix dès 2012.

En parallèle, le durcissement de la fiscalité sur les terrains à bâtir renforce la hausse des prix et risque de ralentir les transactions ces prochaines années :

- ▶ mise en place d'une taxe sur la vente de terrains agricoles rendus constructibles depuis le 1er janvier 2010 ;
- ▶ réforme des plus-values immobilières en 2012 : les cessions de terrains ne feront plus l'objet d'une exonération totale au bout de quinze ans mais au bout de trente ans ;
- ▶ Une taxe peut être instaurée par les communes qui le souhaitent sur la vente des terrains devenus constructibles à hauteur de 10 % du prix de vente, mais ne portant que sur les deux tiers du prix de cession (soit 6,67 % du prix de vente).

1.2.3 L'accession sociale à la propriété dans le neuf

- ▶ Le prêt à taux zéro dans le neuf

Les PTZ dans le neuf accusent une légère baisse depuis l'ouverture du dispositif à l'ancien : entre 2001 et 2004, période déjà déficitaire par rapport aux années antérieures, le nombre moyen annuel de PTZ était de 205. **Depuis 2005, on compte en moyenne 170 PTZ neufs par an.**

Mais depuis 2009, leur nombre se remet à croître et les niveaux atteints en 2010 sont similaires à la période 2001-04 en raison du doublement du prêt pour les produits neufs du 1^{er} janvier 2009 au 1^{er} juillet 2010.

En moyenne, depuis 2005, 3 communes captent plus de la moitié des PTZ neufs : Clermont-Ferrand (25 %), Cournon d'Auvergne (18 %) et Pont du Château (12 %).

- ▶ L'accession sociale

Les organismes HLM peuvent vendre des biens neufs aux particuliers sous plafonds de prix et à conditions que les ménages respectent des plafonds de ressources. Ces ventes peuvent prendre la forme de ventes classiques (directes ou VEFA) ou de location-accession (PSLA).

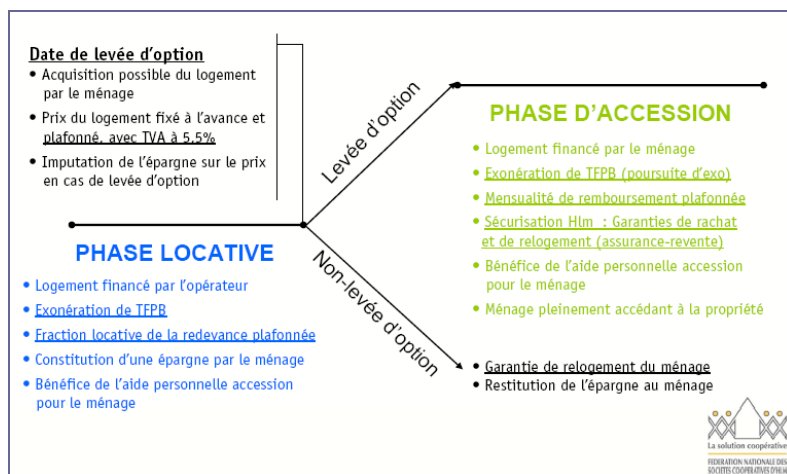
Ainsi l'OPHIS et Logidôme ont permis à plus de **300 ménages de bénéficier d'un dispositif d'accession sociale depuis 2006**, essentiellement dans le cadre de ventes « classiques » via leurs filiales accession (ClerDôme et Domia). Dans ce cas, les prix de vente des logements sont alors plafonnés à 3 027€/m² à Clermont-Ferrand et Chamalières et à 2 643€/m² dans les autres communes de Clermont-Communauté. Même si les filiales ne vendent généralement pas au prix plafond et si les prix sont inférieurs au marché « libre », ils restent tout de même élevés pour les ménages modestes. Il faut des conditions extraordinaires pour que les bailleurs arrivent à sortir des prix de vente autour de 2 300€/m² (exonération de TVA, zone ANRU,...). Pour l'OPHIS, les 3 pièces constituent la typologie la plus vendue (53 %).

Il semble que l'offre en accession sociale à prix abordables soit aujourd'hui insuffisante dans l'optique de faciliter le parcours résidentiel des locataires du parc social, à qui ces produits sont destinés en priorité.

Si la majorité des acquéreurs sont des primo accédants (60 % à 80 % des accédants Domia), les ménages qui achètent ces produits disposent de ressources supérieures à la moyenne des locataires du parc social (autour de 2 500€ mensuels / sachant que le revu moyen des locataires du parc social est de 1 360€ mensuels)

La location-accession reste quant à elle peu développée dans l'agglomération clermontoise, n'ayant concerné que **36 logements**³ ces 3 dernières années. Le PSLA a été mis en place en 2004 pour aider les ménages modestes ne disposant pas d'apport personnel à accéder à la propriété. Les conditions de ressources, les plafonds de prix et la sécurisation sont adaptés à des publics plus fragiles (convention avec l'Etat, agrément, prêt conventionné). Lors de la première phase locative, le logement est financé par l'opérateur HLM. Le locataire s'acquitte d'une « redevance » comprenant une indemnité d'occupation, des frais de gestion et une épargne. Lorsqu'il le souhaite, l'occupant lève l'option et il passe alors du statut de locataire au statut d'accédant à la propriété. Les prix de vente sont plafonnés à 2 670€/m² à clermont-Ferrand et Chamalières et 2 330€/m² dans les autres communes. La plupart des logements vendus sont des pavillons de typologie familiale (plus de 4 pièces).

Le déroulement d'une opération PSLA



3 Données transmises par les bailleurs sociaux Auvergne Habitat et OPHIS. Logidôme ne produit pas de PSLA.

La réforme du PTZ +

Dans le cadre du plan de rigueur et de la loi de finances 2012, le prêt à taux zéro est modifié par un décret en date du 30 décembre 2011. Ce décret prévoit :

- un plafond de dépense « générationnelle » autorisée du PTZ+ réduit à 820 millions d'euros, soit une diminution par trois par rapport à 2011,
- un « recentrage » sur les seules acquisitions de logements neufs avec, à partir de 2013, une condition de performance énergétique,
- une ouverture limitée à l'ancien mais uniquement au profit de l'acquisition de logements Hlm par leurs occupants et sous réserve que le prix de cession soit inférieur de 35 % à l'estimation des Domaines,
- une durée maximale de remboursement qui passe de 30 à 25 ans
- la réintroduction d'un plafond de ressources, proche de l'ancien PTZ.

Nombre de pers	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	30 500 €	26 500 €	26 500 €
2	42 700 €	37 100 €	37 100 €

1.2.4 Adéquation offre demande

Globalement un ménage qui veut acheter un appartement ou une maison neuve ou faire construire un pavillon dans l'agglomération clermontoise doit disposer de plus de 4 000€/mois soit l'équivalent de 3,6 SMIC. Sachant que le revenu moyen d'un foyer de Clermont-Communauté s'établit entre 2 400€ et 2 700€ mensuels, **un « ménage moyen » de l'agglomération ne peut accéder à un produit neuf.**

Cependant ces simulations ne prennent pas en compte le PTZ+ qui a un effet solvabilisateur important. Aujourd'hui ce dispositif, recentré sur les acquisitions neuves et sur les zones les plus tendues, peut permettre de mobiliser des prêts conséquents : jusqu'à 65 600€ pour une famille achetant un bien classé BBC à Clermont-Ferrand (sous conditions de ressources).

La location-accession peut constituer une solution pour les classes moyennes, avec des prix de vente entre 20 % et 35 % moins chers que les prix du marché suivant le zonage des communes. D'après une étude réalisée par le CREDOC en 2009, les classes moyennes rassemblent les personnes dont les revenus mensuels avant impôt sont compris entre 1 120€ et 2 600€ pour une personne seule.

<i>Simulations de prêts</i>	Prix moyen	Montant emprunté (90 % du prix)	Mensualités (4,5 % sur 20 ans)	Revenu minimal
Appartement T3 de 65m².	207 300 €	186 570 €	1 180 €	4 130€/mois
<i>PSLA (B1)</i>	173 550 €	156 200 €	990 €	3 460€/mois
<i>PSLA (B2)</i>	151 450 €	136 300 €	860 €	3 000€/mois
Appartement T4 de 87 m²	267 000 €	240 300 €	1 520€	5 320€/mois
Maison de 110 m²	250 000 €	225 000 €	1 420€	4 970€/mois

Source : *Œil/Outil de calcul Anil.org/ Agence Clermont Métropole*

A partir des prix de l'Observatoire Oeil, ont été effectuées des simulations de prêts théoriques pour un ménage qui dispose de 10 % d'apport, qui emprunte au taux de 4,5 % sur 20 ans, et dont le revenu doit être 3,5 fois supérieur au prêt (30 % endettement + impôts et charges).

2. Le secteur locatif

Le secteur locatif joue un rôle clé dans le parcours résidentiel des ménages, permettant notamment aux jeunes de décohabiter et aux familles de s'installer dans un logement répondant à leurs besoins du moment.

2.1 Le marché locatif privé

Le parc locatif privé compte un peu plus de 43 000 logements en 2009 et loge ainsi 32 % des ménages de Clermont-Communauté. Comme nous l'avons vu, ce parc s'est peu développé ces dernières années (+2 % en 10 ans) malgré les nombreuses incitations fiscales à l'investissement locatif. Il caractérise les centralités, notamment Clermont-Ferrand et Chamalières (76 % de l'offre).

2.1.1 Une redistribution de l'offre

Même s'il reste contenu, le développement du parc locatif privé repose essentiellement sur les 2 pièces avec une production de 950 types 2 en 10 ans. Pour faire face à l'envolée des prix de la construction, les promoteurs ont axé leur offre sur les T2 et les T3 dont le prix de vente est resté accessible aux investisseurs. Le secteur locatif privé confirme ainsi sa spécialisation sur les produits T2-T3 qui représentent respectivement 28 % et 25 % de l'offre. A l'inverse les grands logements désertent le parc locatif privé, le volume de T4 et plus ayant diminué de 1 000 unités depuis 1999.

D'un point de vue territorial, le parc locatif privé a opéré une nouvelle distribution ces dix dernières années. Les communes rassemblant historiquement l'essentiel du locatif privé (Clermont-Ferrand et Chamalières) ont vu leur offre diminuer (-400 unités). Dans le cœur urbain, on peut penser qu'il s'agit pour une bonne partie de logements d'investisseurs qui ont été vendus à la fin des 9 ans de défiscalisation (Besson) ou de logements qui sont devenus vacants.

Les communes périphériques ont quant à elles vu le segment libre progresser, notamment Cournon d'Auvergne et Aubière (+700 unités). Le développement d'un parc locatif privé diversifié en typologies dans les communes périphériques apparaît essentiel pour accueillir une population jeune.

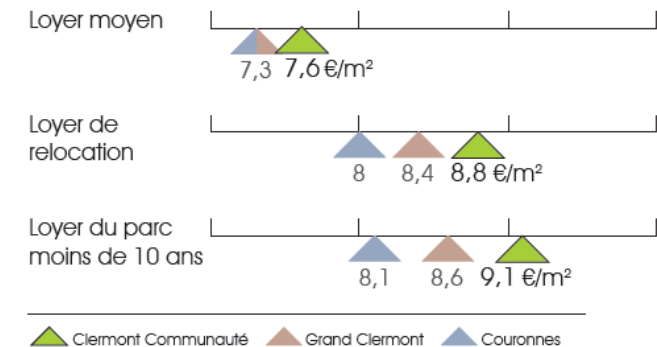
2.1.2 Une agglomération relativement bon marché...

Dans l'agglomération clermontoise un locataire paye en moyenne 433€/mois pour un 57m², le loyer moyen s'établit ainsi à 7,6€/m² en 2009⁴. Si on ajoute les charges le locataire dépense en moyenne 486€/mois pour se loger soit 8,5€/m².

	2009	2004	Evolution
Loyer moyen	433 €	388 €	
hors charges			
Surface moyenne	57 m ²	59 m ²	- 2 m ²
Loyer en €/m ²	7,6	6,5	+2,9% / an

Pour les nouveaux locataires ayant emménagé en 2009, le niveau de loyer atteint **8,8€/ m²** (loyer de relocation).

Les loyers enregistrent une progression de 2,9 % par an depuis 2004. Cette hausse marque des disparités d'évolution selon les années, la tendance nationale montrant une forte hausse des loyers entre 2004 et 2009 puis un ralentissement continu jusqu'en 2009. Le nouvel Indice de Référence des Loyers (IRL), le retournement du marché immobilier et les difficultés économiques des ménages semblent modérer l'inflation locative.



⁴ Source : enquête loyers du parc privé 2004 et 2009 / Observatoire Habitat du Grand Clermont

Par rapport aux autres agglomérations, Clermont Communauté reste donc bon marché. Les loyers clermontois se positionnent parmi les moins élevés sur un panel de 11 agglomérations et l'évolution des prix depuis 2004 apparaît comme la plus sage.

Toutefois à la relocation les loyers opèrent un réel rattrapage : pour les locataires entrés dans leur logement en 2009, les loyers pratiqués se rapprochent de la moyenne des 11 agglomérations : 8,8€/ m² pour 9,6€/ m² au niveau national. En 2011, la source de données Clameur affiche un loyer de relocation de 9,6€/m² pour l'agglomération et près de 10€/m² pour la ville de Clermont.

A noter qu'une partie du parc immobilier locatif perd de son attractivité avec des loyers en baisse. Il nourrit la vacance ou le marché de l'occasion, les propriétaires préférant revendre leur bien plutôt que de le remettre en état.

La FNAIM identifie ainsi en 2012 environ 1 200 logements locatifs vides et a priori inlouables en raison de leur précarité énergétique, de conditions de stationnement non favorables, et/ou d'un manque de confort par rapport au parc récent.

2.1.3 Mais une tension sur certains produits et dans quelques secteurs

La ville de Clermont, notamment l'hypercentre, présente les loyers les plus élevés, autour de 8€/m² pour l'ensemble des logements loués et de 9€/m² pour les logements remis en location. La requalification du cadre urbain (tramway, nouveaux programmes immobiliers, équipements de proximité) a semble-t-il généré une valorisation des biens immobiliers à la location.

Dans les communes périphériques la couronne sud-ouest (Ceyrat, Romagnat, Beaumont) montre également une certaine tension. Les logements sont mis ou remis en location à 9,2€/m² en 2009 et enregistrent une forte hausse des prix depuis 2004 avec une progression de +4,9 %.

En terme de typologie les 2 pièces, prisés par les étudiants et les jeunes actifs, se louent particulièrement chers, notamment en dehors de la ville centre (8,7€/m²).

Il s'agit de la typologie qui a connu la plus forte augmentation de prix depuis 2004 (+3,1 %/an).

Les appartements de 3-4 pièces semblent aussi fortement plébiscités. Ils montrent des augmentations de loyers supérieures à la moyenne, et un fort écart à la relocation en lien avec une forte pression des jeunes familles (+12 %).

Enfin le parc récent devient difficile d'accès pour les ménages à faibles revenus. Il faut déboursier en moyenne 9,1€/m² pour un logement de moins de 10 ans.

	Loyers en €/m ²	Loyer de relocation en €/m ²	Evolution 2004-2009 (%/an)
Brest.	6,9	7,7	3,2
Nancy	7,6	8,5	3,8
Clermont Communauté	7,6	8,8	2,9
Besançon	7,9	8,6	3,3
Strasbourg	8	8,9	3,6
Lille	8,1	9,3	4,2
Moyenne 11 agglomérations OLAP	8,6	9,6	4,2
Bordeaux	8,7	9,4	4,5
Toulouse	8,8	9,6	4,4
Rennes	8,9	9,6	3,2
Lyon	8,9	9,9	5,2
Grenoble	9,3	10,7	4,4
Aix en Provence	11,3	13	4,9

Source : Enquêtes loyers du parc privé 2004 et 2009 / OLAP 2009

Niveaux de loyers moyens par type

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Tout type
Clermont Co	10,9	8,5	6,7	6,4	6,2	7,6 €/m ²
Couronnes	10,0	8,7	6,7	6,5	6,4	7,3 €/m ²
Clermont-Fd	11,0	8,5	6,7	6,2	6,0	7,7 €/m ²
Grand Clermont	10,7	8,3	6,6	6,2	6,0	7,3 €/m ²

Source : Enquêtes loyers du parc privé 2009 – Observatoire Habitat du GC

En conclusion, la hausse des prix couplée aux difficultés économiques des ménages rend la **mobilité des locataires de plus en plus difficile**. Ainsi le taux de rotation du secteur privé a diminué de 13 points passant de 35 % en 2004 à 22 % en 2009. A Clermont-Ferrand la mobilité est particulièrement faible dans les quartiers des Salins, de la Gare ou de Trémonteix (17 %). En dehors de la ville centre le faible turn-over se retrouve essentiellement dans les communes du sud et de l'ouest : Aublière, Cournon d'Auvergne, Beaumont, Ceyrat, Chamalières, Royat (14 à 16 %).

2.1.4 Le parc privé à vocation sociale

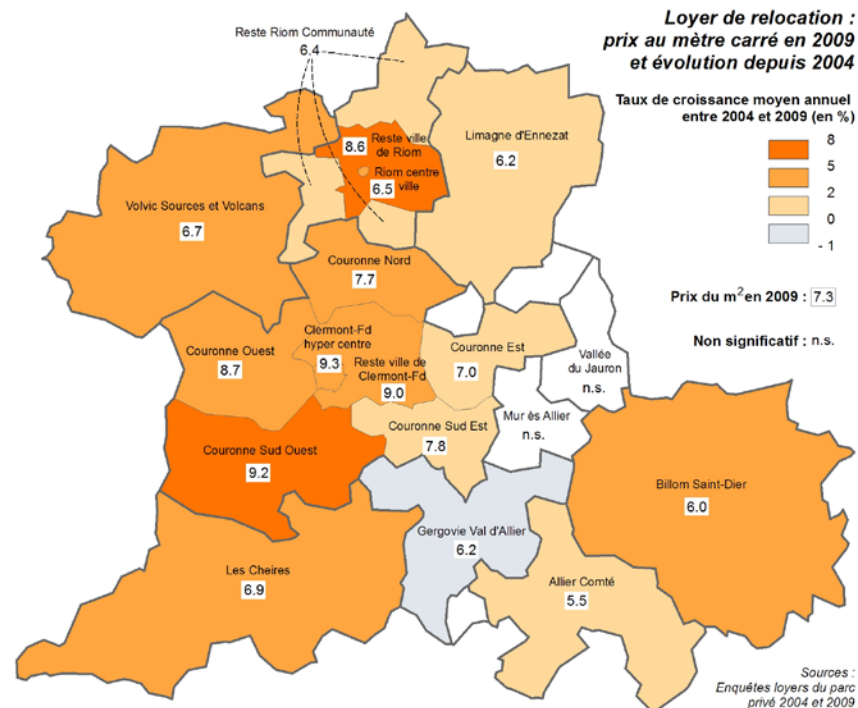
► Le parc privé conventionné ANAH

Le parc privé conventionné concerne 586 logements en 2011, soit 1,3 % du secteur privé, ce qui apparaît faible par rapport à d'autres agglomérations de taille similaire, comme Nancy par exemple où il représente 5,6 % de l'offre. Il se concentre avant tout à Clermont-Ferrand (70 %), et concerne dans une moindre mesure Chamalières, Royat, Aubière et Beaumont (16 % au total).

La plupart des logements concernés sont conventionnés sans travaux (68 %). Ils sont mis en location à des loyers intermédiaires c'est-à-dire à 8,50€ par m² pour les communes de zones B (toutes les communes de l'agglomération sauf Pérignat-les-Sarliève, Pont-du-Château, Orcines, Saint-Genès-Champanelle-Champanelle). Les loyers proposés sont donc assez proches du loyer de relocation moyen de l'agglomération (8,8€/m²).

Près d'un tiers du parc conventionné possède une vocation plus sociale avec 170 logements aux loyers plafonnés de 5,73€/m² (plupart des communes de l'agglomération) à 6,37€/m² (Clermont-Ferrand ou Chamalières). En revanche le parc dit très social s'avère peu développé, proposant seulement 20 logements aux loyers plafonnés à 5,57€/m².

Le parc privé conventionné n'est pas figé : une partie des logements arrivés à échéance est déconventionnée chaque année. Il est donc important de favoriser et de développer le conventionnement ANAH, notamment à travers les dispositifs opérationnels (OPAH, PIG,...), afin de **renforcer l'offre à bas prix dans le parc locatif privé**.



► La fonction sociale du parc privé

- Le parc locatif privé à bas loyer

Dans l'agglomération 8 400 logements locatifs privés offrent des loyers égaux ou inférieurs à ceux du parc social (6€/m² pour un loyer plafond). Ce parc à bas loyer se localise prioritairement dans les secteurs Gare-Montferrand-Champfleuri (1 120 logements) et dans la couronne ouest (1 000 logements) à Chamalières, Durtol et Royat notamment.

- Le « parc social de fait »

Une partie du parc privé joue le rôle de « parc social de fait ». Le plus souvent il s'agit de logements anciens et mal entretenus, proposant des prix bas et hébergeant des ménages à bas revenus⁵. Ces logements contribuent à la mixité des quartiers en

⁵ Pour l'ORHL (Observatoire régional de l'habitat et du logement de Rhône-Alpes), le parc privé social de fait se définit par le croisement du parc à bas loyers avec les ménages à faibles ressources.

permettant un accès au logement pour des personnes qui autrement ne trouveraient pas. Ils n'ont pas été construits illégalement et sans respect des règles d'urbanisme et de construction. S'ils sont devenus vétustes ou inconfortables, abritant une population pauvre et instable, c'est parce que la gestion a été assurée dans ce sens.

A l'échelle de l'agglomération on peut estimer à 477 logements le parc privé qui pourrait avoir une vocation sociale. Nous obtenons ce chiffre en croisant 4 indicateurs de l'enquête sur le parc locatif privé : un niveau de confort faible à très faible ; les niveaux de loyers les plus faibles (0 à 6,4€/m²), une aide au logement systématique, et un revenu en dessous de 1 000€ mensuels.

Les secteurs qui comptabilisent le plus grand nombre de « logements sociaux de fait » sont la **couronne sud-est** (Aubière, Pérignat-les-Sarliève, Cournon d'Auvergne), la **couronne ouest** (Chamalières, Royat), et le **plateau central** de Clermont-Ferrand. Ils représentent entre 1,6 % et 2,7 % de leur parc total de logements. Les ménages occupants ces logements admettent des taux d'effort importants : dans les couronnes ouest et sud-est, au moins 60 % des foyers consacrent plus de 35 % de leurs revenus à leur logement (loyer + charges – aides).

2.1.5 Les occupants du parc locatif privé

D'après l'enquête loyers réalisée en 2009, les occupants du parc locatif privé sont âgés en moyenne de **47 ans**, les ménages les plus jeunes résidant à Clermont-Ferrand, notamment à Saint-Jacques et Côte-Blatin-Universités-Dellile, en lien avec l'accueil massif d'étudiants.

Il s'agit en majorité de **personnes seules** (60 %), les familles ne représentant que 20 % des ménages (dont 6 % de familles monoparentales).

Pour l'IAURIF (Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France) le parc privé social de fait se constitue des logements du secteur non HLM loués sous le régime de la loi de 1948, en sous-location ou meublés hôtels, et de qualité moyenne ou médiocre.

Installés depuis 8 ans en moyenne dans leur logement, **on peut noter une accentuation de l'ancrage des ménages** avec une durée d'occupation qui se rapproche de celle du parc locatif public (9 ans). Dans certains secteurs comme les quartiers nord ou la Gare, les locataires n'ont pas déménagé depuis plus de 10 ans ! Payant des loyers plutôt abordables (6 à 7€/m²), bien en dessous du loyer de relocation moyen de la ville de Clermont (9,1€/ m²), et un déménagement ayant un coût non négligeable, cela les incite sans doute à rester dans leur logement. La majorité des ménages interrogés n'a d'ailleurs pas de projet de déménagement concret (62 %).

Beaucoup de locataires étaient déjà dans le parc locatif privé avant de s'installer dans leur logement actuel (60 %), tandis que 20 % étaient hébergés dans leur famille. Pour 30 % d'entre eux, ils résidaient dans un autre département.

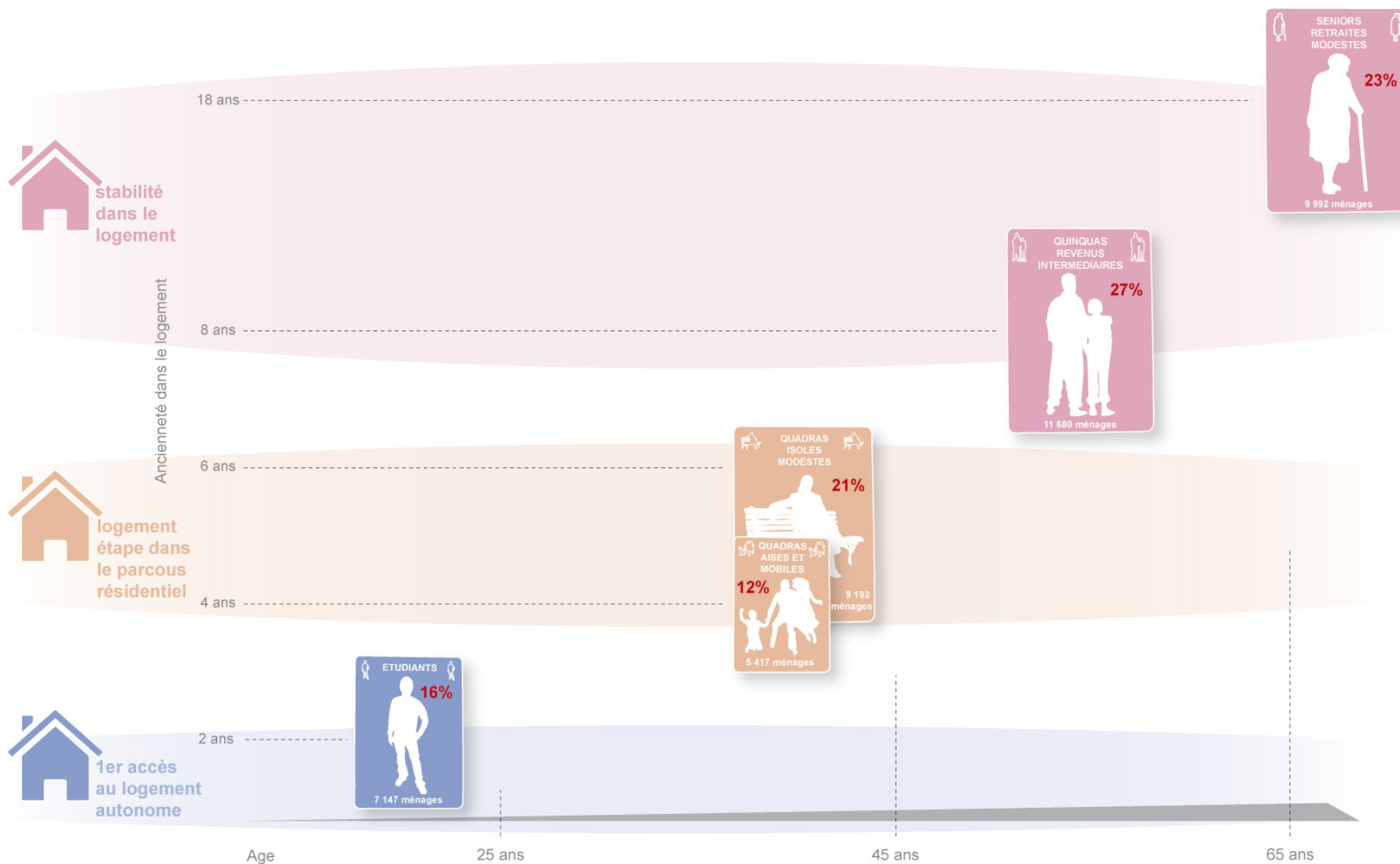
Souvent, ils occupent des appartements relativement anciens, la moitié des constructions a plus de 30 ans. Le montant des charges s'établit en moyenne à 52€ par mois, mais dans certains secteurs comme les quartiers Nord, Trémonteix-Côtes de Clermont ou la couronne ouest, les charges varient de 66€ à 76€ du fait de l'importance du parc des années 60-70.

Globalement le coût du logement⁶ représente 29 % du budget des ménages. Le taux d'effort est à peu près le même pour les ménages aidés que pour les ménages non aidés. Si les ménages les plus modestes n'étaient pas aidés, leur taux d'effort serait alors de 54 %. Dans certains secteurs le coût du logement s'avère nettement plus élevé pour les ménages résidents. C'est le cas des Salins Blatin, Berthelot ou de la couronne sud-ouest (Beaumont, Ceyrat, Romagnat) où respectivement 36 % à 51 % des ménages ont des taux d'effort supérieurs à 35 %.

On peut distinguer 5 grandes catégories de locataires qui, suivant leur âge et leur situation sociale et familiale, décrivent des parcours résidentiels variés, du premier accès jusqu'à l'ancrage dans le logement (cf. Schéma page suivante).

⁶ Taux d'effort : on définit ici le taux d'effort comme le ratio entre le loyer charges comprises (hors dépenses d'énergie) et les revenus des ménages, y compris les aides au logement. Les chiffres stricto sensu doivent être manipulés avec précaution dans la mesure où les revenus et les aides au logement sont déclaratifs (enquête), et où la part de non réponse concernant les revenus s'avère importante. Cet indicateur permet toutefois de dégager des tendances et de comparer les territoires et les profils d'occupants.

► Répartition des locataires en 5 profils



Source : Enquête loyers du parc privé 2009 – Observatoire habitat du Grand Clermont

► Premier accès autonome au logement : les étudiants

Le parc locatif privé représente souvent la première marche du cycle de vie résidentiel. Il s'agit d'un parc de décohabitation, localisé essentiellement sur le cœur urbain.

LES ÉTUDIANTS TRÈS MODESTES ET MOBILES

7 147 ménages. 16% du total des ménages

ÉTUDIANTS	
Occupant	Age du titulaire de bail : 23 ans
	Ménage : 1,1 pers/ménage
	Revenu : Très modeste
	Ancienneté d'occupation : 5 ans
	Aide au logement : Oui (92%)
Logement	Surface : 30 m²
	Loyer : 334 € ; 11.2 €/m²
	Type : Immeuble
Projet	Age du bâti (30 ans et +) : 24%
	Souhait déménagement : Oui (56%)
	Raison : Se rapprocher du travail (57%)

Les étudiants locataires, 23 ans en moyenne, vivent majoritairement seuls (86 %), la colocation ne concernant que 5 % d'entre eux. Leur revenu est systématiquement inférieur à 1 000€ et 1/3 d'entre eux perçoit moins de 500€ mensuels. Ils bénéficient quasi systématiquement d'une aide au logement.

Ils plébiscitent les petits logements, de 30m² en moyenne (80 % en T1), payant un loyer proche de 300€, mais cela représente tout de même un prix au mètre carré élevé, autour de 11.2€/m² en moyenne, générant **un taux d'effort important pour ces ménages aux ressources modestes** (pour 40 % d'entre eux le coût du logement dépasse 35 % de leurs ressources).

La majorité d'entre eux réside à **Clermont-Ferrand (90 %)**, à proximité des établissements d'enseignement, notamment à Saint-Jacques-Neuf-Soleils qui rassemble le 1/3 des étudiants clermontois. Très mobiles, ils restent en moyenne 2 ans dans leur logement.

► Etape dans le parcours résidentiel : les quadragénaires

Le locatif privé joue ici davantage le rôle de parc de transition, les ménages effectuent une étape dans leur parcours résidentiel avant de devenir propriétaires ou de trouver un logement locatif plus adapté à leurs besoins (taille, localisation, confort).

LES FAMILLES QUADRAS AISÉES ET MOBILES

5 417 ménages, 12% du total des ménages

QUADRAS AISÉS ET MOBILES	
Occupant	Age du titulaire de bail : 41 ans
	Ménage : 3,1 pers/ménage
	Revenu : Moyen à aisé
	Ancienneté d'occupation : 4 ans
	Aide au logement : Non (89%)
Logement	Taux d'effort > 35% : 9%
	Situation professionnelle : Cadre - Prof. libérale (37%), Prof. Intermédiaire (30%), Ouvrier (16%), Employé (10%)
	Surface : 95 m²
Projet	Loyer : 696 € ; 7,3 €/m²
	Type : Immeuble (60%)
	Age du bâti (30 ans et +) : 39%
	Souhait déménagement : Oui (57%)
	Raison : Devenir propriétaire (72%)

Il s'agit de familles qui disposent des revenus les plus élevés du parc locatif privé : 1/3 d'entre elles ont des ressources supérieures à 3500€ mensuels. Cette situation s'explique par une forte représentation d'actifs cadres ou professions libérales (37 %). Ces ménages effectuent une étape dans leur parcours résidentiel et/ou professionnel, 40 % d'entre eux étant installés depuis moins de 2 ans. Leur grand logement, dont une part conséquente en maison individuelle (40 %), dispose d'au moins 4 pièces pour une surface habitable de 95m². Les loyers sont de l'ordre de 696€ mensuel (7.3€/m²). **Le coût du logement reste raisonnable au regard des ressources des locataires**, seulement 9 % d'entre eux ont un taux d'effort supérieur à 35 %.

Ces ménages se dispersent largement dans l'agglomération. En volume, la moitié se loge sur Clermont-Ferrand, où Tremonteix capte 514 ménages (9 % de cette classe). En proportion ils sont particulièrement représentés en 1^{ère} et 2^{ème} couronnes : Couronne Nord (26 %), Couronne Est (23 %), Couronne Sud Est (19 %), Couronne Sud Ouest (19 %).

LES QUADRAS ISOLÉS MODESTES

9 192 ménages, 21% du total des ménages

QUADRAS ISOLÉS MODESTES	
Occupant	Age du titulaire de bail : 41 ans
	Ménage : 1,2 pers/ménage
	Revenu : Modeste
	Ancienneté d'occupation : 5 ans
Logement	Surface : 39 m²
	Loyer : 369 € ; 9,5 €/m²
	Type : Immeuble
Projet	Age du bâti (30 ans et +) : 44%
	Souhait déménagement : Oui (45%)
	Raison : Un meilleur confort (30%) Se rapprocher du travail (31%)

Avec 41 ans en moyenne, ces quadragénaires majoritairement seuls (80 %) disposent de revenus modestes : 70 % d'entre eux gagnent moins de 1 500€ mensuels et un peu plus de la moitié bénéficie d'une aide au logement.

Ces ménages vivent depuis 5 ans dans leur petit logement de 40m² en moyenne (55 % en T1), assez ancien : 44 % des logements ont plus de 30 ans.

Près de la moitié d'entre eux souhaiteraient déménager, notamment pour un meilleur confort. Mais le peuvent-ils ? Le parc privé semble jouer ici le rôle de parc social pour une occupation à plus ou loin long terme. La transition peut facilement se transformer en ancrage pour ces ménages fragiles.

Leur loyer global reste raisonnable avec une moyenne de 369€, et 414€ en ajoutant les charges. Néanmoins, cela représente **un loyer de 9.5€/m² parmi les plus élevés de l'agglomération** avec celui des étudiants (10,7€/m² loyer chargé).

Clermont –Ferrand capte les 3/4 de ces ménages avec une **surreprésentation sur le secteur Fontgèive-Saint Alyre** (42 %), mais avec des parts faibles sur les Quartiers Nord (3 %) et Trémonteix (10 %).

► Stabilité dans le logement : les quinquas et les seniors

Le parc locatif privé constitue dans ce cas le statut d'occupation de prédilection des ménages résidents, ou bien héberge au contraire des personnes qui n'ont pas pu déménager faute de trouver un produit adapté à leurs besoins en terme de qualité et de prix.

LES QUINQUAS AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES STABLES

11 680 ménages, 27% du total des ménages

QUINQUAS REVENUS INTERMÉDIAIRES	
Occupant	Age du titulaire de bail : 49 ans
	Ménage : 1,9 pers/ménage
	Revenu : Moyen
	Ancienneté d'occupation : 8 ans
Logement	Aide au logement : Non (86%)
	Taux d'effort > 35% : 22%
	Situation professionnelle : Retraité (24%), Employé (22%), Prof. intermédiaire (20%), Ouvrier (19%)
Projet	Surface : 71 m²
	Loyer : 485 € ; 6,8 €/m²
	Type : Immeuble (84%)
Projet	Age du bâti (30 ans et +) : 63%
	Souhait déménagement : Oui (33%)
Projet	Raison : Devenir propriétaire (41%)

Ces ménages quinquagénaires rassemblent des compositions familiales diversifiées : près de 50 % de couple, 38 % de personnes seules et 13 % de familles monoparentales. Ils disposent de revenus intermédiaires, la moitié d'entre eux vivant avec 1 500€ à 2 500€ mensuels. Près ¼ sont retraités et le reste des actifs se partage de façon équilibrée entre Profession intermédiaire, Employé et Ouvrier. Ils sont très peu nombreux à avoir recours à l'aide au logement.

Ils ont vraisemblablement choisi de rester installés dans leur location privée pour une longue période. Ils occupent leur appartement T3-T4 d'une surface de 71m² depuis 8 ans en moyenne, sachant que le ¼ d'entre eux y réside depuis 10 à 19 ans. Cette stabilité apparente ne doit pas cacher une volonté de devenir propriétaire, souhait exprimé par 41 % d'entre eux. Ils payent un loyer intermédiaire de 485€ (6.8€/m²).

Même si la moitié d'entre eux (56 %) réside sur Clermont-Ferrand, cette occupation se retrouve dans les secteurs résidentiels qui offrent un cadre de vie spécifique. Elle **caractérise l'ensemble des couronnes** : Couronne Nord (42 %), Couronne Est (39 %), Couronne Ouest (36 %), Couronne Sud Est (34 %) et Couronne Sud Ouest (32 %) et en volume les ménages sont particulièrement présents dans la Couronne Ouest (1925 ménages).

LES SENIORS RETRAITÉS MODESTES ET FIXÉS

9 992 ménages, 23% du total des ménages

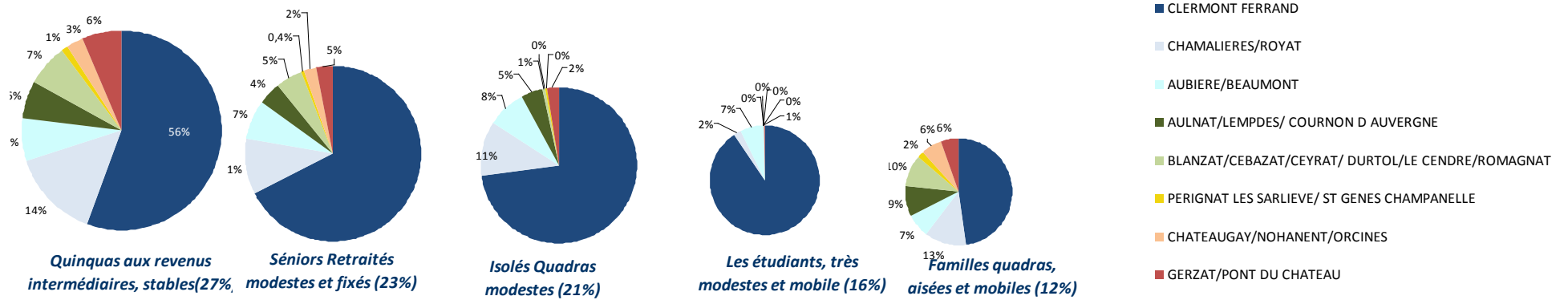
Occupant	Age du titulaire de bail : 69 ans Ménage : 1,3 pers/ménage Revenu : Modeste Ancienneté d'occupation : 18 ans Aide au logement : Non (74%) Taux d'effort > 35% : 36% Situation professionnelle : Retraité (79%)
Logement	Surface : 57 m² Loyer : 366 € ; 6,4 €/m² Type : Immeuble Age du bâti (30 ans et +) : 78%
Projet	Souhait déménagement : Oui (18%) Raison : Meilleur confort (57%)

Agés de 69 ans en moyenne, ces séniors retraités vivent majoritairement seuls (75 %) et parfois en couple (20 %). Il s'agit de retraités plutôt modestes, les ¼ d'entre eux disposant de moins 1 500€, comme les quadras isolés modestes (cf. profil précédent).

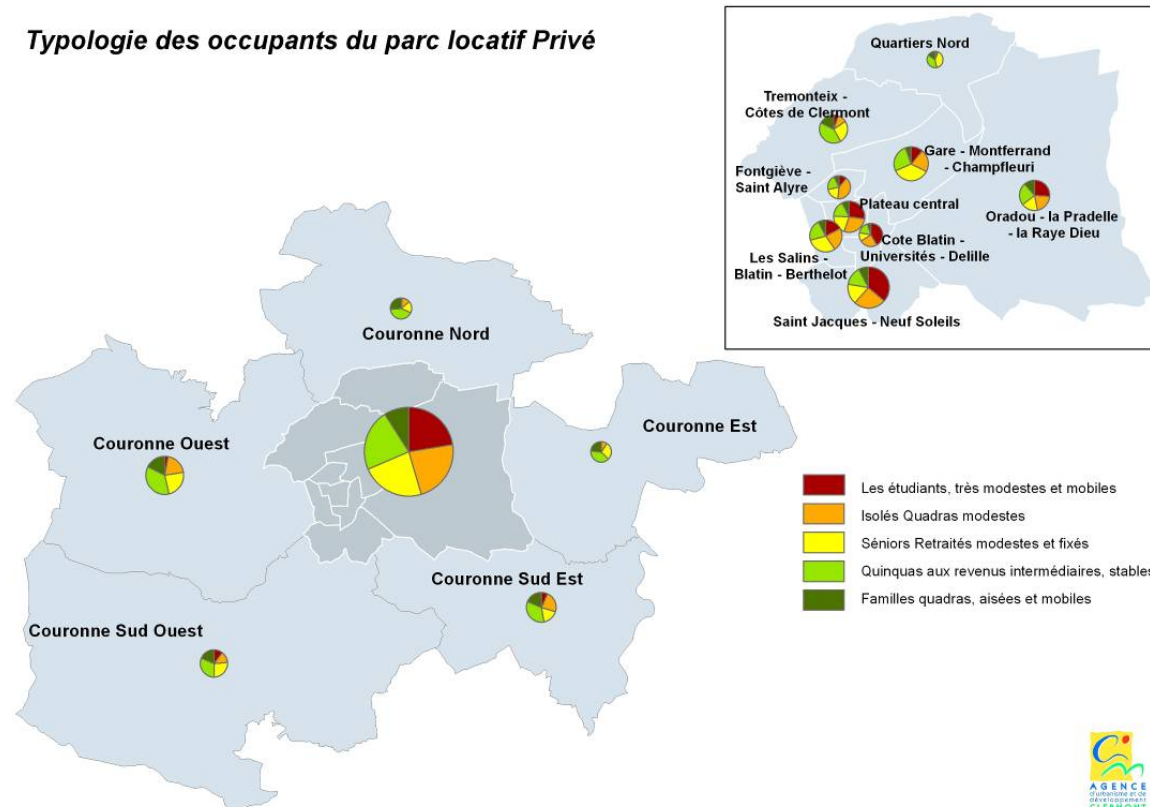
Ils sont **installés depuis 18 ans** en moyenne dans leur appartement de 57m², principalement en T3, et relativement ancien (78 % de plus de 30 ans). Ils payent un loyer raisonnable de 366€ (6.4€/m²), largement inférieur au prix du marché. Pourtant **près d'un locataire sur 3 supporte un taux d'effort important**, supérieur à 35 % de son revenu. Il n'existe presque plus de volonté de déménagement. Restent-ils captifs de leur logement par choix ou par résignation ?

Les séniors se répartissent de manière assez homogène dans le territoire. Ils représentent 18 % des occupants de la 2^{ème} couronne, 20 % dans la 1^{ère} couronne et 26 % dans le cœur urbain. Ils sont très visibles dans les secteurs des Quartiers Nord (40 %), Gare-Montferrand-Champfleuri (36 %), Les salins-Blatin-Berthelot (31 %), Trémonteix (26 %) et sur les couronnes Est (28 %), Sud Ouest (26 %) et Ouest (24 %).

Répartition spatiale de chacun des 5 profils de locataires



Typologie des occupants du parc locatif Privé



Source : Enquête du parc Privé -2009



2.1.6 Adéquation des loyers avec les ressources des ménages

En 2011, un « ménage moyen » de l'agglomération, dont le revenu est de 2 400€ mensuels⁷, trouve à se loger sans difficulté dans le parc locatif privé de l'agglomération.

Par contre un ménage du parc social, dont le revenu moyen s'établit à 1 400€ mensuels, qui souhaiterait s'installer dans le secteur libre ne peut louer qu'un 2 pièces, le T3 et le T4 sont au dessus de ses capacités de financement (hors aides au logement).

Enfin un locataire du parc privé, dont les ressources sont de 1 680€ mensuel, qui souhaite déménager mais en restant dans le secteur libre, pourra louer un 2 pièces ou un 3 pièces à la relocation (hors charges et hors aides au logement), mais ne pourra pas s'offrir un 4 pièces.

<i>Simulations de loyers</i>	Loyer de relocation 2009	Loyer moyen (33 % revenu)	Charges moyennes	Revenu minimal
Appartement T2 de 47m ²	9,2 €/m ²	430€	50€	1 300€/mois
Appartement T3 de 68m ²	7,4 €/m ²	500€	60€	1 520€/mois
Appartement T4 de 85m ²	7,1 €/m ²	600€	70€	1 820€/mois

Source : Clameur 2011 / Agence Clermont Métropole

⁷ Source : MEEDDM-Filocom d'après DGI 2009.

2.2 Le secteur locatif public

Pour mémoire, le parc locatif public représente 26 300 logements en 2009 soit 19 % des résidences principales. Depuis 2006, le nombre de logements sociaux sur l'agglomération a crû de 1 750 unités (près de 7 %).

La ville centre concentre 72 % du parc (18 800 logements) essentiellement dans les Quartiers Nord et St-Jacques Neuf Soleils (8 000 logements). Cournon d'Auvergne d'Auvergne détient 6 % du parc de l'agglomération, Gerzat, Lempdes et Aulnat environ 3 % du parc chacune.

Le parc locatif social se constitue principalement de logements collectifs (89 %) même si l'offre individuelle s'est largement développée ces dernières années.

La vacance du parc locatif social n'a jamais excédé 1 % depuis 2006 et demeure extrêmement faible en 2009, à 0.6 %.

2.2.1 Les mises en service de nouveaux logements

► Evolution des mises en service

Entre 2006 et 2009, **2 125 logements sociaux sont venus alimenter le parc existant** de Clermont Communauté. Ces nouveaux logements sociaux sont essentiellement le fruit de la construction neuve.

De 2003 à 2006, les mises en service de nouveaux logements (issus de la construction neuve ou de l'acquisition-amélioration) ne cessent d'augmenter sur le territoire communautaire, atteignant 525 logements pour cette dernière année. Ce pic de production correspond à la politique de soutien du logement social mise en place par l'agglomération en 2002 et qui commence à porter ses fruits à partir de 2003-2004.

En 2009 les nouvelles livraisons atteignent des sommets. Après une baisse relative en 2007 et 2008 (380 logements en moyenne chaque année), près de 800 logements sont mis en service. Plusieurs mesures et dispositifs cumulés ont fortement dopé la production :

- la déclinaison du plan de cohésion sociale (2005-2009), renforcé par la loi DALO en 2007 sur l'offre très sociale (hausse des objectifs de production en PLAi)

Le stock de logements en 2009

	Logements en 2009					
	Total		dont collectif		dont individuel	
	Nombre	Poids de la commune ou du quartier dans l'agglomération	Nombre	% de collectif dans la commune ou le quartier	Nombre	% d'individuel dans la commune ou le quartier
Aubière	351	1,3	349	99,4	2	0,6
Aulnat	675	2,6	643	95,3	32	4,7
Beaumont	583	2,2	452	77,5	131	22,5
Blanzat	209	0,8	147	70,3	62	29,7
Cébazat	227	0,9	152	67,0	75	33,0
Le Cendre	232	0,9	170	73,3	62	26,7
Ceyrat	111	0,4	96	86,5	15	13,5
Chamalières	454	1,7	414	91,2	40	8,8
Châteaugay	99	0,4	55	55,6	44	44,4
Clermont-Ferrand	18 808	71,5	17 133	91,1	1 675	8,9
dont hyper-centre	2 357	9,0	2 320	98,4	37	1,6
dont hors hyper-centre	16 430	62,5	14 793	90,0	1 637	10,0
Cournon d'Auvergne	1 633	6,2	1 444	88,4	189	11,6
Durtol	100	0,4	100	100,0	0	0,0
Gerzat	822	3,1	763	92,8	59	7,2
Lempdes	749	2,8	511	68,2	238	31,8
Nohanent	17	0,1	17	100,0	0	0,0
Orcines	6	0,0	2	33,3	4	66,7
Pérignat les Sarliève	43	0,2	16	37,2	27	62,8
Pont du Château	475	1,8	412	86,7	63	13,3
Romagnat	482	1,8	328	68,0	154	32,0
Royat	190	0,7	190	100,0	0	0,0
St-Genès Champanelle	27	0,1	5	18,5	22	81,5
Clermont Communauté	26 293	100,0	23 399	89,0	2 894	11,0

Source : DREAL Auvergne - EPLS 2010

- la mise en œuvre du premier PLH (2006-2011) : les premiers agréments de 2006 se retrouvent globalement dans les constructions de 2008
- les rachats en VEFA à des promoteurs privés qui représentent 20 à 30 % de la production des bailleurs en 2009
- la reconstitution de l'offre ANRU : plus de 350 logements livrés contre 200 démolis sur cette période en 2008-2009

Par la suite, d'après les logements financés par Clermont-Communauté à partir de 2007-2008, qui correspondent aux mises en service autour de 2010, les livraisons devraient légèrement fléchir à partir de cette date pour revenir à des niveaux de production proches de ceux connus en 2005-2006 (en moyenne 550 logements/an).

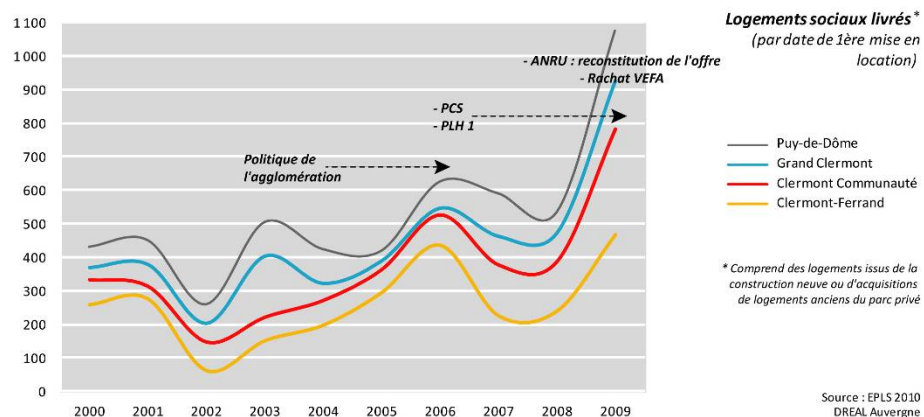
► Localisation des nouvelles mises en service

Depuis 2007, on note une **diffusion de l'habitat social dans l'ensemble des communes de l'agglomération**. En 2007 et 2008, 150 nouveaux logements ont été mis en location chaque année en dehors de la ville-centre, et plus de 300 en 2009.

Néanmoins, Clermont-Ferrand capte 65 % de l'ensemble des livraisons, essentiellement à Trémonteix - Côte de Clermont, et dans le quartier Gare – Montferrand – Champfleury où les opportunités foncières (avenue de la République, Boulevard Maurice Pourchon notamment) et les opérations publiques menées ces dernières années (comme l'OPAH de Montferrand) ont facilité la réalisation de nouvelles opérations.

Hors Clermont-Ferrand, 75 % des mises en service postérieures à 2006 se concentrent sur cinq communes : Lempdes (122), Cournon d'Auvergne (120), Gerzat (111), Beaumont (109) et Pont-du-Château (89). Ces trois dernières communes, déficitaires au sens SRU, ont donc mis un accent particulier sur la production de logements sociaux.

Enfin, **la production récente s'est davantage orientée vers l'individuel** : 84 % des nouveaux logements mis en service sont des appartements et 16 % des logements individuels (contre respectivement 89 % et 11 % pour le stock global de logements).

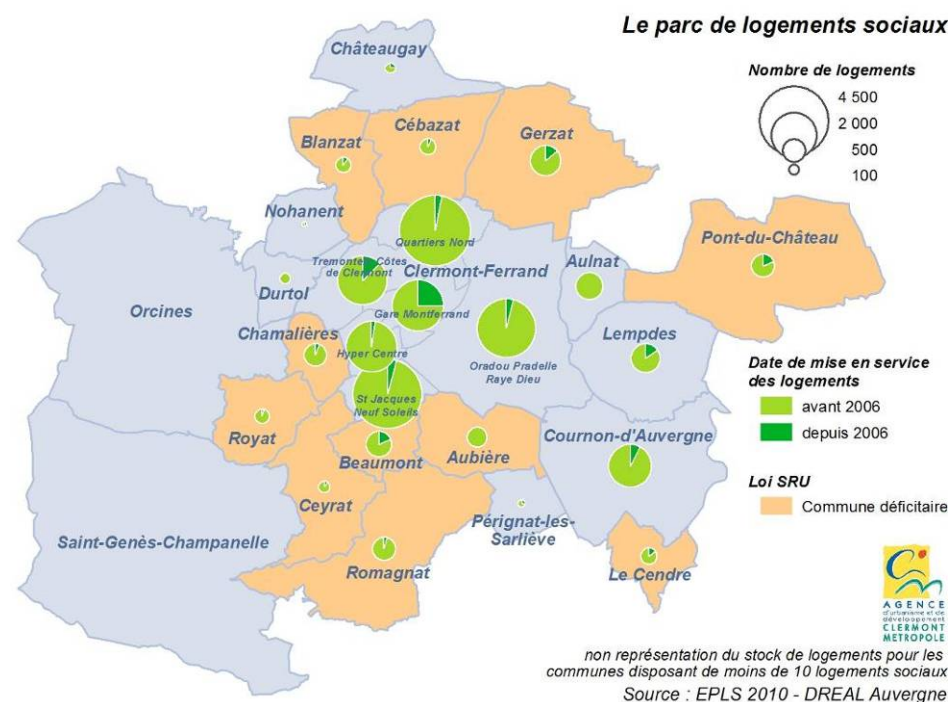


Logements sociaux financés ou programmés au financement par Clermont-Communauté

Logements financés par Clermont-Communauté	TOTAL	PLUS	PLAI	
2007	624	529	95	18 %
2008	527	422	105	25 %
2009	447	350	97	28 %
2010	703	488	215	44 %
2011	590	372	135	30 %

Source : Clermont-Communauté

NB : la programmation n'est pas exhaustive : tous les logements ne bénéficient pas de financements de Clermont-Communauté.



2.2.2 Les communes soumises à la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU oblige les communes de plus de 3 500 habitants, faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, à disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Les communes déficitaires se voient annuellement prélever une somme par logement social manquant.

En 2011, pour Clermont-Communauté sont concernées les communes d'Aubière, Beaumont, Blanzat, Cébazat, le Cendre, Ceyrat, Chamalières, Pont-du-Château, Romagnat et Royat.

L'Etat (DDT) établit un bilan annuel des logements conventionnés manquants pour l'ensemble des communes. Le PLH 2006-2001 a établi un programme de rattrapage sur la période triennale 2008-2010.

Les 10 communes déficitaires ont produit 874 logements alors que sur la même période, le PLH fixait un objectif de 731 logements. Pour rappel, l'obligation de rattrapage de 15 % de logements sociaux manquants, au titre de la loi SRU, représente 587 logements. Ainsi, les communes déficitaires ont pleinement atteint l'objectif du PLH.

INVENTAIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU 01/01/2011

COMMUNES	Nb logements conventionnés recensés	Nb de résidences principales 2011 (1)	% de logements conventionnés au 01/01/2011	Nb de logements représentant 20%	Nb logements manquants	Nb de logements représentant 15% des logements manquants
AUBIERE	648	4 524	14,32%	904,80	257	39
AULNAT (2)	676	1 871	36,13%	374,20		
BEAUMONT	781	5 514	14,16%	1102,80	322	48
BLANZAT	255	1 615	15,79%	323,00	68	10
CEBAZAT	303	3 197	9,48%	639,40	336	50
LE CENDRE	344	1 997	17,23%	399,40	55	8
CEYRAT	160	2 435	6,57%	487,00	327	49
CHAMALIERES	656	10 244	6,40%	2048,80	1393	209
CLERMONT-FD (2)	29 608	72 380	28,47%	14476,00		
COURNON (2)	1767	8 523	20,73%	1704,60		
GERZAT	883	4 361	20,25%	872,20		
LEMPDES (2)	758	3 537	21,43%	707,40		
PONT DU CHATEAU	481	4 400	10,93%	880,00	399	60
ROMAGNAT	494	3 545	13,94%	709,00	215	32
ROYAT	241	2 450	9,84%	490,00	249	37
Total	29 055	130 593				

(1) Résidences principales communiquées par la DGALN au 1er janvier 2011
(2) Données au 01/01/2010 pour ces 4 communes non déficitaires

Source : DDT63

2.2.3 Le projet de rénovation urbaine

Le Projet de Rénovation Urbaine de l'agglomération clermontoise, contractualisé pour la période 2006-2013, envisage :

- ▶ La démolition de 713 logements avec pour règle 3 fois 1/3 : 230 logements reconstruits dans les quartiers, 222 dans la ville centre et 236 dans les autres communes de Clermont Communauté répartis de la façon suivante :
 - 34 à Pont du Château
 - 25 à Nohanent
 - 22 à Cournon d'Auvergne
 - 20 au Cendre
 - 20 à Lempdes
 - 19 à Ceyrat
 - 17 à Gerzat
 - 17 à Cébazat
 - 13 à Royat

Opérations de la Gauthière et de Saint-Jacques / *Crédit photo : Clermont-Communauté*



- 13 à Beaumont
- 10 à Chamalières
- 10 à Romagnat
- 9 à Châteaugay
- 3 à Saint Genès
- 4 à Pérignat-les-Sarliève

- ▶ La rénovation de 6 quartiers à Clermont-Ferrand (les quartiers nord composés des secteurs de Croix de Neyrat, Champratel, les Vergnes, le secteur de la Gauthière et le quartier Saint Jacques) et du quartier du Patural à Gerzat.

Le programme prévoit la réalisation de 212 opérations (dont 60 hors site) pour un montant global de 245,6 millions d'euros. Au 1^{er} janvier 2012, le bilan des opérations est le suivant :

- 96 % des actions sont en phase opérationnelle et 52 % des opérations sont livrées,
- 189 sur les 212 actions sont engagées financièrement auprès de l'ANRU,
- Toutes les opérations de reconstitution de l'offre soit 688 logements sont en phase opérationnelle et 459 logements ont déjà été livrés,
- 26 logements en accession sociale sont livrés sur les 156 prévus (5 seront livrés en 2012, 15 en 2013 et 110 en 2014),
- Toutes les opérations de réhabilitation sont initiées et 2 170 logements ont été livrés,
- En résidentialisation, 21 des 23 opérations conventionnées sont en cours de réalisation soit 4 062 logements dont 1 390 déjà livrés,
- 2 351 logements sur les 2 601 prévus en qualité de service ont été traités,
- 35 sur 38 opérations d'aménagement sont en phase opérationnelle,
- 8 équipements publics ont dorénavant déjà été livrés, 3 sont en cours de réalisation et 2 restent à réaliser,
- Enfin, 3 des 5 équipements commerciaux conventionnés ont été livrés, 2 sont en cours de réalisation.

2.2.4 Les loyers du parc locatif social

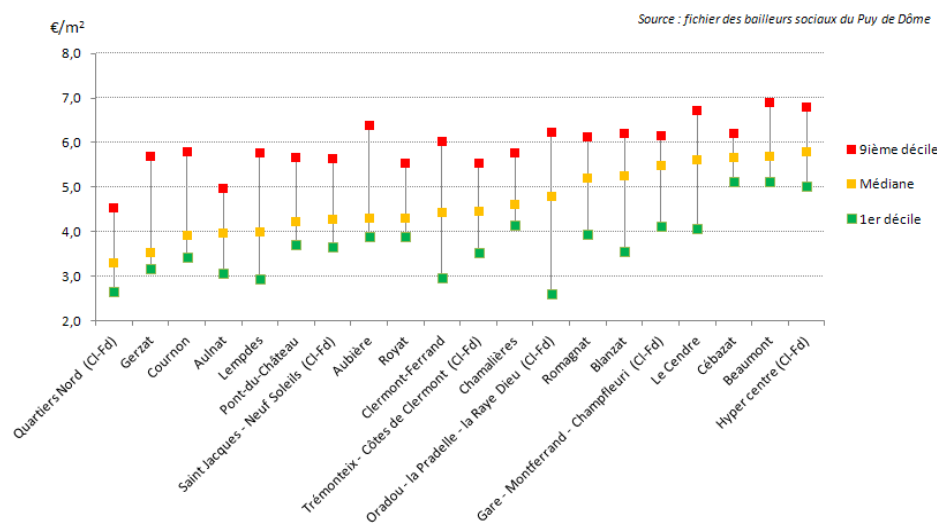
Le loyer moyen d'un logement du parc social s'élève à 307€ en 2009 pour une surface de 68m². Le **loyer moyen par mètre carré s'établit donc à 4,5€/m²** hors charges. Il varie de 189€ pour un T1 à 408€ pour un T5 ou plus.

► Une large gamme de loyers

Chaque commune ou secteur propose une fourchette de loyers (du 1^{er} décile, le loyer le moins cher, au 9^{ème} décile, le loyer le plus cher) plus ou moins large en lien avec l'éventail des périodes de construction du parc public. Le secteur de l'Oradou affiche la plus grande amplitude de loyers : le 1^{er} décile de loyer est parmi les plus faibles (2.6€/m²) et celui du 9^{ème} décile parmi les plus élevés de l'agglomération (6,2€/m²).

L'hyper-centre clermontois, Cébazat et Beaumont affichent des loyers plus élevés que les autres communes : 90 % des logements ont des loyers supérieurs à 5€/m².

Echelle de loyers par commune ou secteur



Clé de lecture : Les quartiers sont ordonnés selon la valeur du loyer médian : du plus faible (Quartiers Nord de Clermont-Ferrand) au plus élevé (Hyper centre). Pour chaque secteur, le loyer médian est celui qui coupe en deux parties égales la distribution (Quartiers Nord : le loyer médian est de 3.3 €/m² ; 50 % des logements ont un loyer inférieur et 50 %, un loyer supérieur).

L'intervalle entre le 1^{er} décile et le 9^{ème} donne quant à lui la fourchette de loyers dans laquelle se situe 80 % des logements (Quartiers Nord : 80 % des logements ont un loyer compris entre 2.7 et 4.5 €/m²).

Note : les communes ou quartiers disposant de moins de 100 logements sociaux n'apparaissent pas

Les loyers des logements locatifs sociaux obéissent à des **règles déterminées par l'Etat et qui sont fonction de l'année de construction** et de son mode de financement ainsi que des travaux de réhabilitation réalisés ou pas.

- Avant 1977 (réforme Barre), les logements sociaux étaient financés fortement par des aides à la pierre et donc les loyers maximum admis pour ces opérations sont relativement bas. Il n'en reste que quelques uns qui n'ont pas fait l'objet de procédures particulières de réhabilitation et qui ont donc leur loyer d'origine ré-indexé uniquement. Ils se situent à Clermont Ferrand, notamment dans les quartiers Nord (La Gauthière) et la Fontaine du Bac. On peut considérer que ces immeubles ont aujourd'hui des loyers qui sont autour de 2.5 € et 3 €/ m² de SH. La majeure partie de ces immeubles a pu bénéficier d'une opération de réhabilitation financée dans le cadre des PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale). Les loyers moyens de ces immeubles se situent aujourd'hui entre 3 Euros et 4.5 €/ m² de SH.
- Après 1977, le financement de la production se fait avec moins d'aides à la pierre (les subventions sont plus faibles, les prêts plus courts). En contrepartie, les loyers maximum autorisés sont revalorisés assez fortement et un système d'aide à la personne est créé (APL-AL). Les loyers moyens de ces opérations aujourd'hui varient entre 4.5 et 6.8 €/ m² de SH.

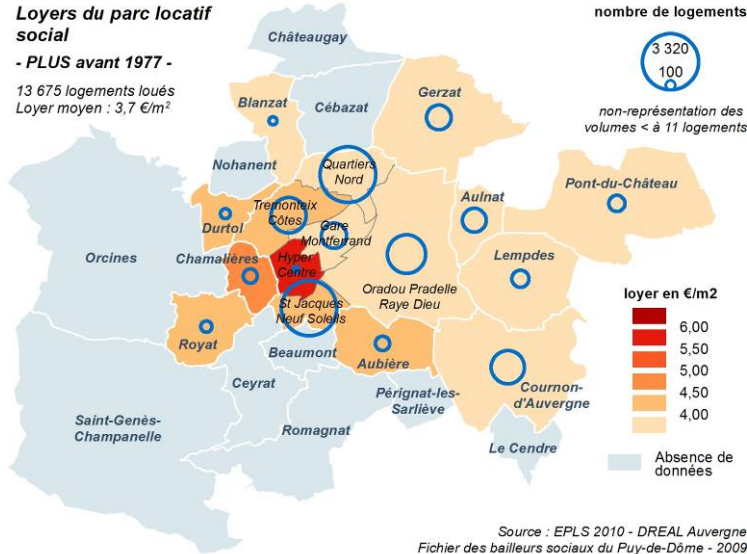
Ainsi le parc social de l'agglomération se compose pour près de 96 % de logements PLUS, dont la moitié datent d'avant 1977, de plus de 3 % de PLAI, et de près de 1 % de PLS.

A chacune des quatre classes de financement correspond un loyer maximum au m² (de surface utile) fixé par la réglementation.

- Les logements financés en PLUS avant 1977 correspondent à plus de la moitié du parc HLM. Ils affichent les loyers les plus bas de l'agglomération : 3.7€/m² en moyenne. Ils sont absents de certaines communes où le logement social s'est développé plus tardivement et à des niveaux de loyers plus élevés.
- Les logements financés en PLUS après 1977 se diffusent plus largement sur le territoire. Le loyer moyen est de 5,5€/m². Le rachat de programmes explique un niveau de loyer supérieur dans certaines communes.

Loyers du parc locatif social

- PLUS avant 1977 -
13 675 logements loués
Loyer moyen : 3,7 €/m²



- Les logements en PLAI sont moins nombreux (820 logements) : 91 % se situent à Clermont-Ferrand, Lempdes et Romagnat (avec un loyer moyen de 4.3€/m²). Les logements financés en PLAI datent en moyenne de 1996.
- Enfin, les logements en PLS, peu nombreux (moins de 300) ont des loyers nettement plus élevés : 6,3€/m². Ils se trouvent principalement sur 3 communes : Clermont-Ferrand, Gerzat et Le Cendre.

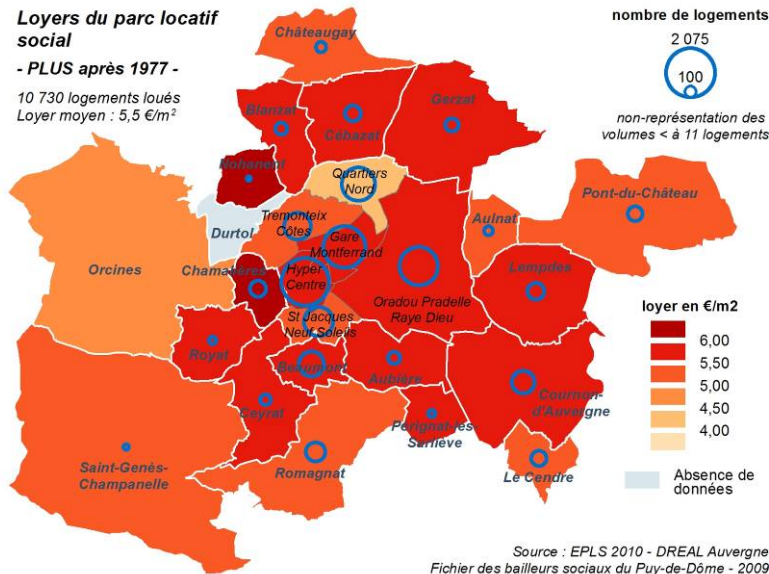
Parmi les mises en service récentes entre 2006 et 2009 :

- 91 % des logements sont des PLUS (contre 96 % pour l'ensemble du parc)
- 7,3 % sont des PLS (contre 1 % pour l'ensemble du parc)
- 1 % sont des PLAI (idem sur l'ensemble du parc)

Toutefois, en raison de la mise en œuvre de la loi DALO et de la création des PLAI Ressources, **les logements à vocation très sociale devraient rapidement voir leur volume augmenter** : la programmation prévoit en effet la construction de 130 logements PLAI en moyenne chaque année de 2007 à 2011. Depuis 2008, l'Etat retient comme critère de financement une part de financement de 20 % minimum de PLAI ; et depuis 2010, la communauté d'agglomération n'intervient également que pour les opérations intégrant 20 à 25 % de PLAI.

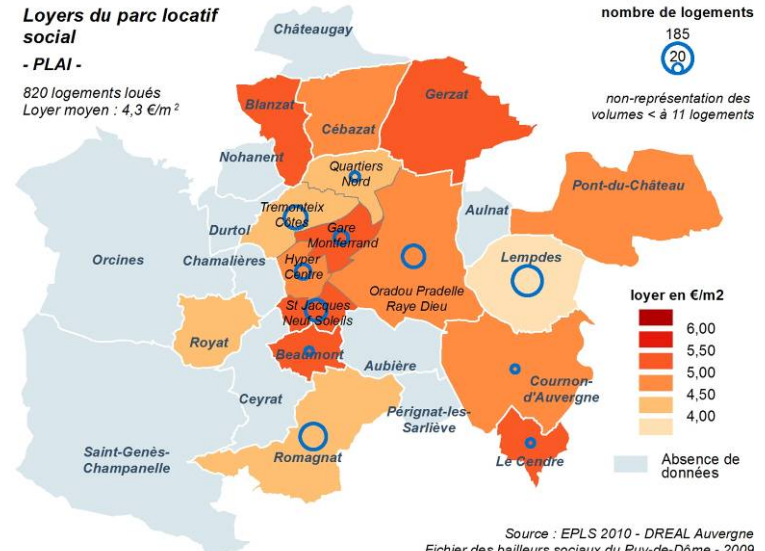
Loyers du parc locatif social

- PLUS après 1977 -
10 730 logements loués
Loyer moyen : 5,5 €/m²



Loyers du parc locatif social

- PLAI -
820 logements loués
Loyer moyen : 4,3 €/m²



► L'évolution des loyers

Le loyer du parc locatif social sur l'agglomération est de 4.5€/m², contre 3.8€/m² en 2004.

Cela représente une augmentation moyenne de 3.4 % chaque année, supérieure à celle des loyers du parc locatif privé (2,9 % entre 2004 et 2009). A 7,6€/m² cependant, les loyers du parc privé demeurent 40 % plus chers que ceux du parc locatif social.

Ce taux d'évolution de 3,4 % ne correspond pas à une augmentation réelle des loyers des logements présents en 2004 : il intègre, en effet, tous les nouveaux logements mis sur le marché après 2004, aux loyers plus élevés en raison des financements et de la typologie.

En excluant ces logements mis en service entre 2004 et 2009, l'évolution des loyers n'est plus que de 2,9 % sur cette même période.

Loyers en €/m² sur Clermont Communauté d'après la date de 1ère mise en location

Ensemble des logements	dont présents avant 2004		dont loués depuis 2004	
	Loyers	Nb de logements	Loyers	Nb de logements
4,5	4,4	21 522	5,7	1 639

Source : fichier des bailleurs sociaux du Puy-de-Dôme 2009 / EPLS - DREAL Auvergne 2009

Loyers (€/m²) en 2009

	Taille des logements					Moyenne
	T1	T2	T3	T4	T5+	
Clermont Communauté en 2009	5,7	5,2	4,6	4,2	4,3	4,5
Clermont Communauté en 2004	5,0	4,4	3,9	3,6	3,6	3,8
Evolution moyenne annuelle (en %)	3,0	3,4	3,3	3,4	3,5	3,4

Source : fichier des bailleurs sociaux du Puy-de-Dôme 2004 et 2009

Cette évolution de loyers peut s'expliquer par deux raisons principales :

- L'ANRU a eu pour effet de détruire des logements anciens et à faible loyer (diminution du poids des logements financés en PLUS d'avant 1977 et aux loyers peu élevés) : 623 logements concernés dont près de 400 entre 2005 et 2009.
- Les augmentations de loyer sont encadrées, cependant les réhabilitations, classiques ou thermiques des logements peuvent y déroger : ces opérations, lourdes en termes d'investissement sont pour partie répercutées sur les loyers. Les réhabilitations concernent des logements plutôt anciens (financement PLUS d'avant 1977), à faible loyer, mais aux qualités énergétiques insatisfaisantes. La programmation 2009-2011 des bailleurs visait ainsi, une réhabilitation classique et/ou thermique, de plus de 1 300 logements construits entre 1955 et 1974. A titre d'exemple, un logement d'avant 1977 à 2,2€/m² peut, une fois réhabilité, atteindre un loyer de 4,4€/m² (PALULOS).

2.2.5 La mobilité résidentielle

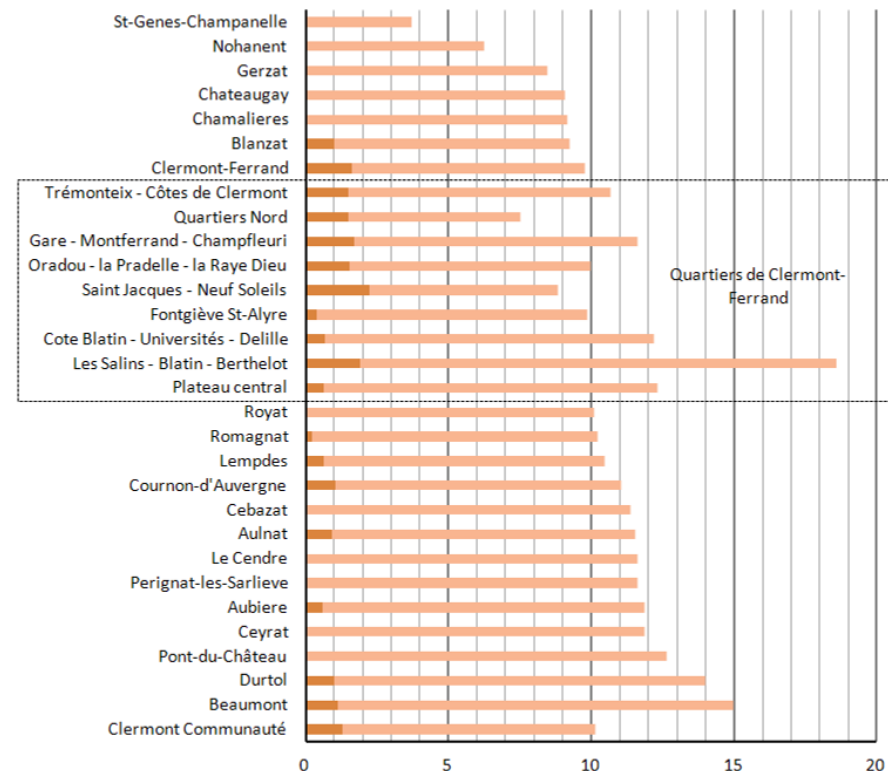
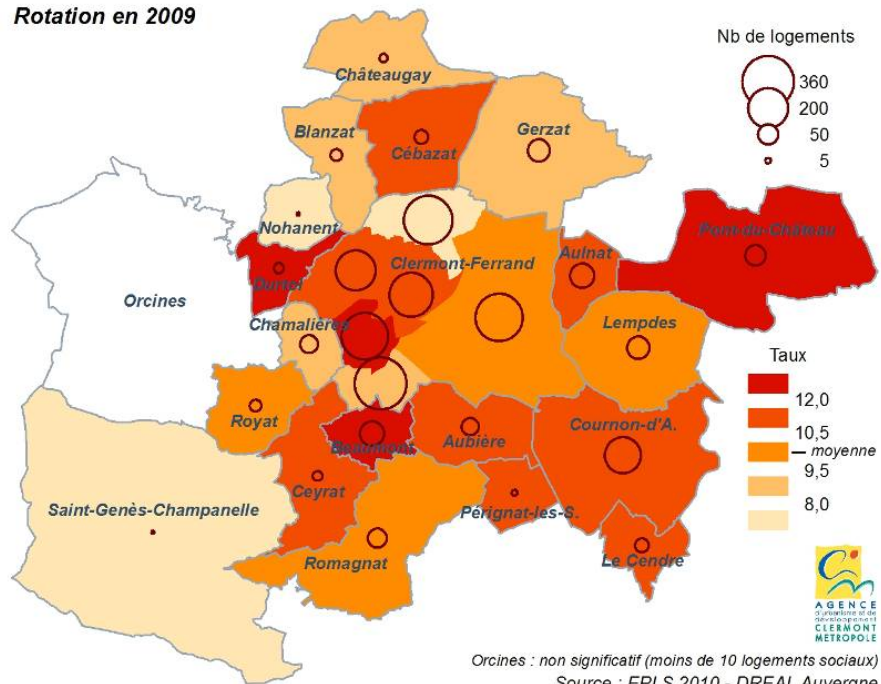
Le taux de rotation dans le parc social stagne depuis 4 ans **autour de 10 %** (2 500 logements ont changé de locataire en 2009). Les bailleurs de l'agglomération soulignent que le taux de rotation a tendance à baisser depuis 2009.

Cependant les taux sont contrastés d'une commune à l'autre : le taux de rotation est supérieur à 12 % sur Pont du Château, l'hyper centre de Clermont-Ferrand, Durtol et atteint 15 % sur Beaumont. A l'opposé, il est seulement de 7,5 % dans les quartiers nord.

Parmi les 2 500 logements ayant changé de locataires, 13 % ont accueilli des ménages déjà locataires du même bailleur social (rotation interne). Le poids de cette rotation interne est élevé sur Clermont-Ferrand, notamment à Saint-Jacques ou dans les quartiers Nord, essentiellement en raison des relogements ANRU (2006-2009).

Les bailleurs sociaux notaient déjà en 2006 que beaucoup de locataires exprimaient le choix de rester dans leur quartier.

Rotation en 2009



Taux de rotation en 2009

■ dont rotation interne au parc d'un même bailleur

Source : EPLS 2010
DREAL Auvergne

2.2.6 La demande

A l'échelle de Clermont-Communauté, qui rassemble l'essentiel des demandes et des attributions du Grand Clermont, **les bailleurs dénombraient au total 18 300 demandeurs⁸ en 2011, soit 26 % de plus qu'en 2008**. Cette évolution met en évidence la pression existante sur l'agglomération.

Le délai d'attente semble pourtant plutôt raisonnable au regard de la situation d'autres agglomérations. Pour Logidôme, le délai moyen d'attente a même diminué passant de 11 mois en 2008, à 6 mois en 2011.

Les ménages demandeurs apparaissent particulièrement précaires. Selon les organismes, plus de 70 % des demandeurs disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM et plus de 40 % ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds HLM.

Si l'on considère que 2 500 logements sont remis sur le marché chaque année grâce au taux de rotation, et qu'en moyenne 550 nouveaux logements sont livrés chaque année (l'année 2009 avec ces 800 mises en service reste exceptionnelle), ce sont environ **3 000 logements qui sont potentiellement attribuables par an, soit 1 logement pour 4 demandeurs**. Mais la réalité n'est pas aussi simple : cette estimation ne tient pas compte de l'adéquation offre-demande : taille des logements demandés, loyers acceptables, localisation,...

2.2.7 Les occupants du parc locatif social

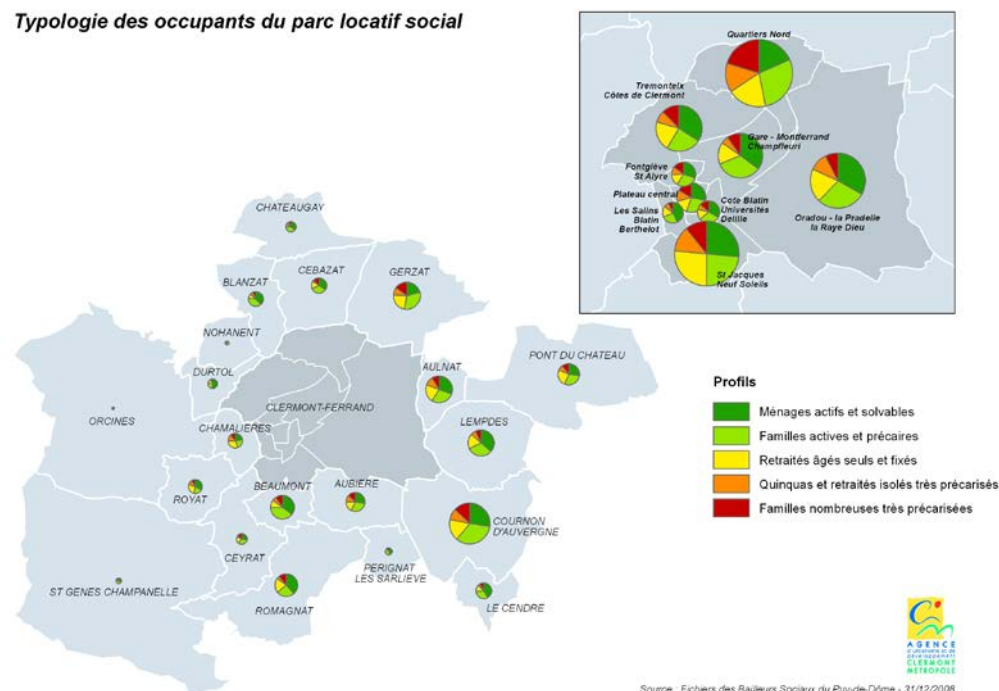
➔ Le profil de l'ensemble des occupants

Les ménages locataires du parc public forment un ensemble plus homogène que ceux des propriétaires ou des locataires du parc privé.

Il est proposé ici de réaliser une typologie des locataires à partir des fichiers des bailleurs sociaux 2009 (95 % des logements sociaux de Clermont Communauté). En croisant et classant les différents critères descriptifs de ces ménages, cinq profils se distinguent obéissant à des trajectoires résidentielles différenciées suivant l'âge et la situation sociale et familiale des occupants (cf. Schéma de la page ci-après) :

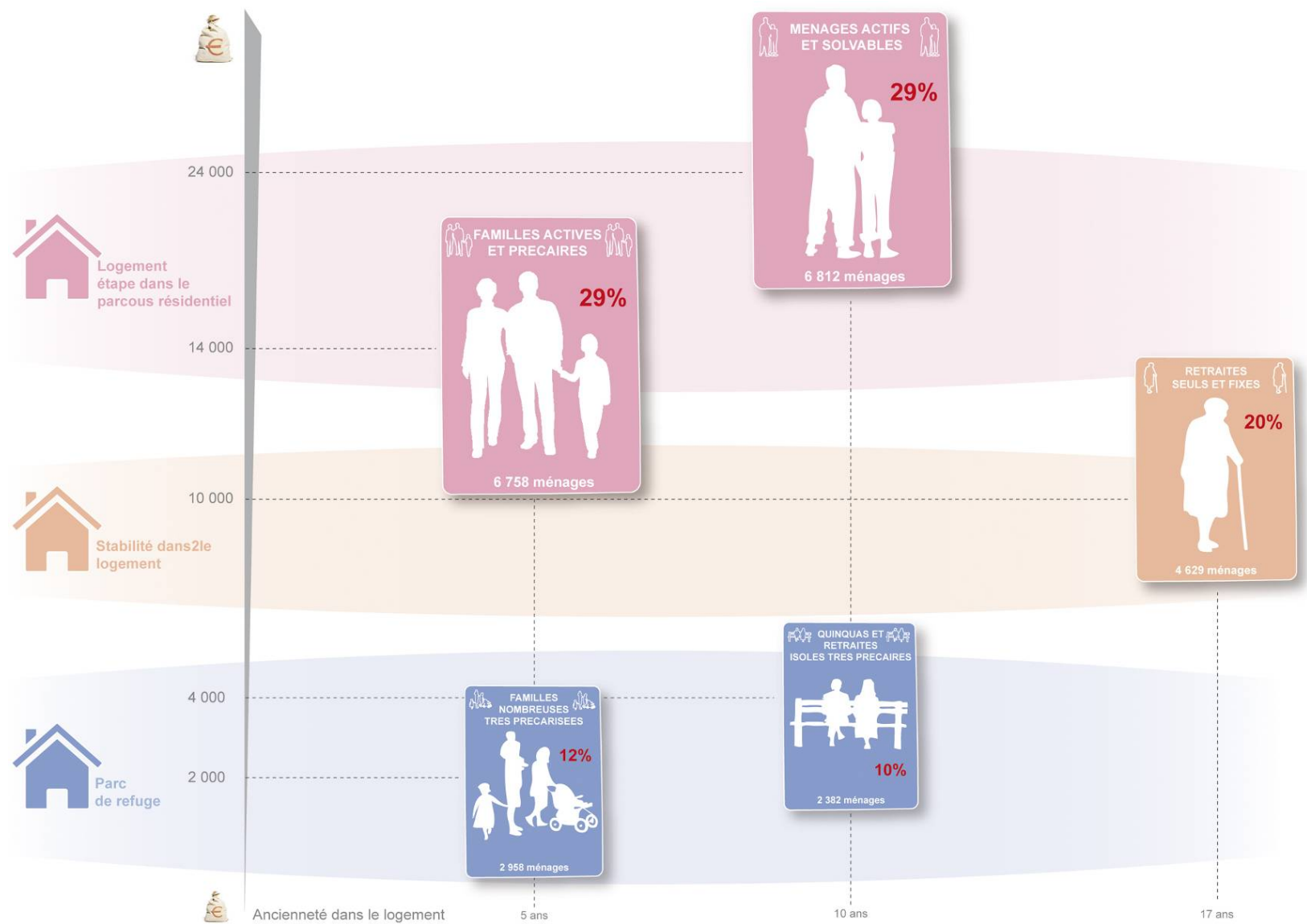
- les familles nombreuses très précarisées
- les quinquas retraités isolés très précarisés
- les retraités seuls et fixés
- les familles actives et précaires
- les ménages actifs et solvables

Typologie des occupants du parc locatif social



⁸ Les bailleurs estiment que le chiffre des demandeurs intègre 10 % de doubles comptes

► Répartition des locataires en 5 profils



Source : fichier des bailleurs sociaux du Puy-de-Dôme 2009

- Parc de refuge

Le parc social accueille ici des ménages particulièrement fragilisés. Si les situations familiales et l'âge de ces ménages sont assez diversifiés, ils se ressemblent dans le caractère subi de leur trajectoire résidentielle. Cumulant précarité économique et sociale, le logement social apparaît comme un « refuge » pour ces ménages.

LES FAMILLES NOMBREUSES TRÈS PRÉCARISÉES

2 958 ménages, 12% du total des ménages



Occupant	Age du titulaire de bail : 39 ans
	Ménage : 3,2 pers/ménage
	Ancienneté d'occupation : 5 ans
Activité	Part de personnes seules : 12%
	Revenu : 1 948 €
	Taux d'emploi stable : 20%
Logement	Chômeurs et sans profession : 68%
	Loyer moyen (HC) / € par m ² : 307 € / 4,3 € par m²
	Aide au logement : Oui (86%)
	4 pièces et + : 58%
	Taux d'emménagés récents : 44%

Ces grandes familles (32 % de couples avec enfants et 50 % de monoparentales), assez jeunes (39 ans), connaissent une **très grande précarité d'emploi et de revenus** : plus de 2/3 sont sans profession ou au chômage.

Elles disposent de 1 948€ de revenus annuels et 98 % d'entre elles ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds HLM. Elles sont pour le ¼ d'entre elles au RSA socle (ex RMI).

Ces ménages logent dans de grands logements (58 % de T4 et +), dans un parc ancien et collectif. **Le niveau de loyer moyen reste parmi les plus bas** avec 307€, surtout en considérant leur surface (4.3 €/m² en moyenne dont un 1/3 inférieur à 3.5€/m²). **En revanche le niveau de charges est particulièrement élevé** : 37 % des logements ont des charges de plus de 126€ par mois contre 25 % pour la classe la plus solvable (classe moyenne). La question de la réhabilitation thermique de ces logements et donc de la solvabilité énergétique de ces ménages se pose ici. Ils sont majoritairement bénéficiaires des APL (86 %), pour des montants parmi les plus élevés (80 % à plus de 200€).

Ces ménages sont autant représentés dans les ZUS qu'en dehors des ZUS : **le ¼ d'entre eux (850 ménages) réside dans les Quartiers nord**. Ils apparaissent sur-représentés dans l'hyper-centre clermontois (Plateau central) avec des volumes cependant inférieurs.

QUINQUAS ET RETRAITÉS ISOLÉS TRÈS PRÉCARISÉS

2 382 ménages, 10% du total des ménages



Occupant	Age du titulaire de bail : 55 ans
	Ménage : 1,4 pers/ménage
	Ancienneté d'occupation : 10 ans
Activité	Part de personnes seules : 75%
	Revenu : 2 869 €
	Taux d'emploi stable : 11%
Logement	Chômeurs et sans profession : 75%
	Loyer moyen (HC) / € par m ² : 248 € / 4,4 € par m²
	Aide au logement : Oui (81%)
	4 pièces et + : 25%
	Taux d'emménagés récents : 26%

Souvent isolés (75 % de personnes seules), ces quinquagénaires (la moitié a plus de 55 ans) montrent des **difficultés économiques** certaines : emploi stable extrêmement faible (11 %), fort développement des sans-professions (25 %) et 19 % des titulaires de bail au chômage.

A noter une part prépondérante de retraités (37 %), nettement plus précarisés que le profil des retraités seuls et fixés.

Les revenus sont caractéristiques de la grande précarité avec 2 869€ en moyenne : ¼ des ménages disposent de ressources inférieures à 20 % des plafonds HLM. **Ils bénéficient pour 80 % d'entre eux des APL** malgré un niveau de loyer parmi les plus bas : 248 €. 58 % d'entre eux logent dans des logements à moins de 4.5€/m².

Ces ménages sont **très représentés dans les ZUS**, notamment à Saint-Jacques (18 %) et les Quartiers Nord (25 %) en particulier sur la Gauthière et Croix de Neyrat.

- Stabilité dans le logement : les retraités seuls et fixés

Ces ménages sont en fin de trajectoires résidentielles. Ils ont trouvé leur « bonheur » dans leur logement locatif social (prix, qualité du bien, localisation, voisinage) et ne souhaite a priori plus déménager.

LES RETRAITÉS SEULS ET FIXÉS

4 629 ménages, 20% du total des ménages

RETRAITÉS SEULS ET FIXÉS	
Occupant	Age du titulaire de bail : 70 ans
	Ménage : 1,2 pers/ménage
	Ancienneté d'occupation : 17 ans
Part de personnes seules : 81%	
Activité	Revenu : 11 589 €
	Taux d'emploi stable : -
	Chômeurs et sans profession : -
Logement	Loyer moyen (HC) / € par m ² : 272 € / 4,4 € par m²
	Aide au logement : Non (56%)
	4 pièces et + : 33%
	Taux d'emménagés récents : 11%

Doyens du parc social avec un âge moyen de 70 ans, ces retraités (88 %), souvent seuls (81 %), disposent d'un revenu modeste : 2/3 d'entre-eux ont des ressources comprises entre 20 et 60 % des plafonds HLM.

Ils sont installés dans leur petit logement (64 % en T2-T3), en collectif ancien depuis près de 17 ans. Ces locataires se distinguent par leur assiduité en n'ayant pas effectué de parcours résidentiel. L'ancrage peut s'expliquer par la volonté de conserver leurs liens familiaux ou sociaux, leur mode de vie, leur attachement au quartier.

Près d'1/3 d'entre eux vivent dans un T4 ou plus. Cette « sous-occupation » provient de la longévité d'occupation du parc : les enfants sont partis et il est difficile de proposer à ces ménages habitués à leur quartier d'autres logements plus adaptés, plus petits et à des loyers équivalents voire plus chers.

Ils payent des loyers modérés, en moyenne de 272€, avec, pour moitié d'entre eux, un recours aux APL.

Ces ménages sont particulièrement présents en ZUS, en particulier sur **St-Jacques** (Clermont-Ferrand). Ils sont fortement représentés, mais dans de plus faibles volumes, sur Chamalieres (29 % des logements sociaux de la commune) et Royat

(26 %). Cette part sur les communes de l'Est de l'agglomération (Pont-du-Château, Gerzat et Aulnat) varie de 21 à 24 %.

- Logement étape dans le parcours résidentiel

On retrouve ici des ménages principalement jeunes qui sont plutôt au début de leur trajectoire résidentielle. Ils marquent une étape dans le parc locatif social avant de trouver un logement plus adapté à leur mode de vie ou à leur structure familiale, en fonction de leur évolution professionnelle et personnelle.

LES FAMILLES ACTIVES ET PRÉCAIRES

6 758 ménages, 29% du total des ménages

FAMILLES ACTIVES ET PRÉCAIRES	
Occupant	Age du titulaire de bail : 39 ans
	Ménage : 2,8 pers/ménage
	Ancienneté d'occupation : 5 ans
Part de personnes seules : 26%	
Activité	Revenu : 13 907 €
	Taux d'emploi stable : 63%
	Chômeurs et sans profession : 19%
Logement	Loyer moyen (HC) / € par m ² : 322 € / 4,6 € par m²
	Aide au logement : Oui (65%)
	4 pièces et + : 52%
	Taux d'emménagés récents : 41,5%

Ces jeunes familles (38 % des titulaires ont moins de 35 ans) se ventilent à 42 % de couples avec enfants et 30 % de familles monoparentales. Elles ont généralement un emploi stable (63 %) mais **l'emploi précaire et le chômage touche** quand même **une partie des occupants** (14 % chacun).

Ces familles disposent de revenus faibles à moyens (14 000€ annuels) ; 85 % d'entre elles ont des ressources comprises entre 20 et 60 % des plafonds HLM.

Emménagés récemment, elles occupent des logements de taille moyenne (T3-T4) et payent un loyer moyen de 322€. La faible ancienneté d'occupation du logement peut correspondre au début du parcours résidentiel, ou à un changement de domicile suite à l'élargissement familial, ou suite à une rupture familiale ou sociale.

Ce profil, de par sa forte représentation, **se diffuse largement dans tous les secteurs**. En proportion, mais avec de faibles volumes, il caractérise les communes de St Genès

Champanelle, Nohanent, Orcines, Ceyrat, Pérignat-les-Sarliève et Châteaugay. Avec des volumes plus élevés, il se retrouve à Beaumont (210 familles), Cournon d’Auvergne (520 familles) ainsi que sur le secteur Gare-Montferrand-Champfleuri.

LES MÉNAGES ACTIFS ET SOLVABLES

6 812 ménages, 29% du total des ménages

MÉNAGES ACTIFS ET SOLVABLES	
Occupant	Age du titulaire de bail : 46 ans
	Ménage : 2,2 pers/ménage
	Ancienneté d’occupation : 10 ans
Activité	Revenu : 24 393 €
	Taux d’emploi stable : 77%
	Chômeurs et sans profession : 4%
Logement	Loyer moyen (HC) / € par m ² : 336 € / 4,8 € par m ²
	Aide au logement : Non (97%)
	4 pièces et + : 47%
	Taux d’emménagés récents : 28%

Les ménages actifs et solvables constituent le **profil le plus répandu** dans le parc locatif social concernant près de 6 800 ménages.

Avec un titulaire âgé de 46 ans en moyenne, **ces ménages occupent pour la majorité un emploi stable** (77 %) et bénéficient des revenus les plus élevés : les 2/3 d’entre eux disposent de revenus supérieurs à 20 000€ et 22 % ont des ressources au dessus de 100 % du plafond HLM.

En couple (33 %) ou seul (27 %), ils occupent principalement des logements de taille moyenne (T3-T4) et payent un loyer de 336 €. C’est également le profil qui plébiscite le plus la maison individuelle (15 % des ménages du profil).

Malgré leur solvabilité, permettant potentiellement de justifier un parcours résidentiel à l’accession, ces ménages sont pourtant installés depuis 10 ans leur logement.

En volume, Clermont-Ferrand capte 70 % de ces ménages (4 800). Ailleurs, ils sont moins nombreux, mais très représentés (part élevée) à Pérignat-les-Sarliève les Sarliève, Le Cendre, Blanzat, Romagnat, Châteaugay, Lempdes, Royat ainsi que dans le secteur des Salins de Clermont-Ferrand.

Ces ménages résident globalement en dehors des quartiers prioritaires (ZUS) à l’exception de Saint Jacques qui capte 11 % des occupants de ce profil.

→ Le profil des emménagés récents

Ils correspondent aux locataires installés depuis moins de 3 ans dans leur logement. Ils représentent 7 260 locataires, soit un renouvellement de 31 % des occupants. Ces nouveaux locataires reflètent la demande auprès des bailleurs, l’étude des profils des emménagés récents donne donc une image des attributions de logements réalisées entre 2006 et 2008.

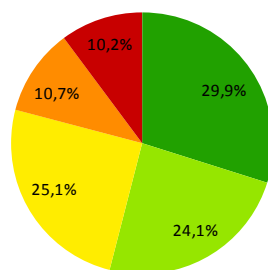
En volume, ils se localisent majoritairement dans les quartiers de Clermont-Ferrand : Quartiers Nord (16 %), St Jacques-neuf soleils (13 %), Oradou / la Pradelle / la Raye Dieu (12 %) et Gare-Montferrand / Champfleuri (12 %). En proportion, ils se localisent dans les communes périphériques.

Les nouveaux locataires sont plus jeunes de 9 ans par rapport à l’ensemble des ménages. Malgré un taux d’activité plus élevé (+10 points), ils disposent cependant d’un **niveau de vie inférieur** pouvant correspondre à un début de parcours professionnel ou à une rupture familiale.

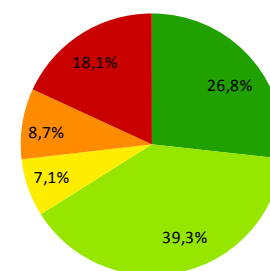
Les emménagés récents sont **essentiellement des familles** (57 %) actives et précaires, ou très précarisées.

Globalement, les nouvelles attributions modifient peu le profil d’occupation des différents territoires. Les secteurs les plus fragilisés continuent d’accueillir les profils précarisés, du fait notamment d’une offre adaptée aux demandeurs (grands logements à bas prix).

Profils des ménages hors emménagés récents



Profils des emménagés récents

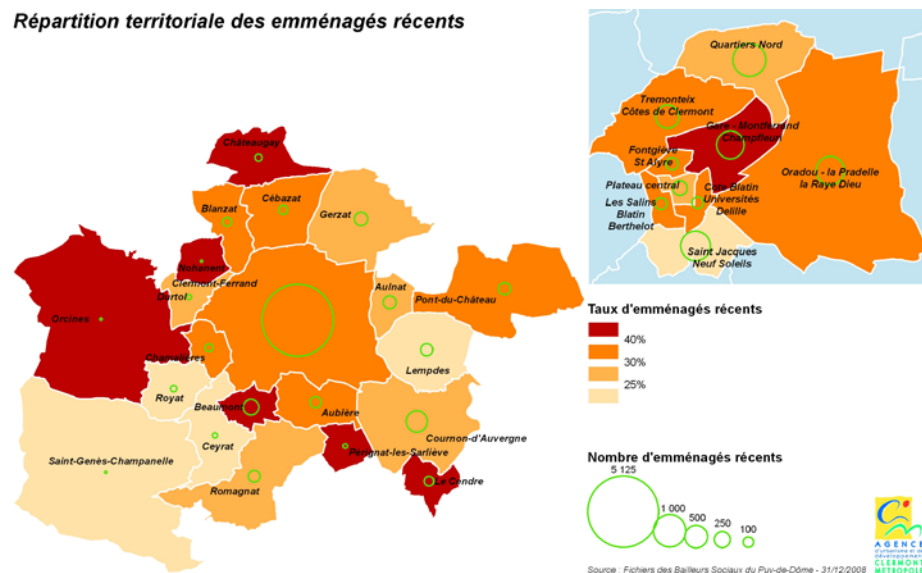


- Ménages actifs et solvables
- Familles actives et précaires
- Retraités âgés seuls et fixés
- Quinquas et retraités isolés très précarisés
- Familles nombreuses très précarisées

Représentant 40 % des emménagés récents, une « famille active et précaire » sur 3 réside dehors de la ville de Clermont, en particulier à Cournon ou Beaumont.

Les ménages actifs et solvables privilégient également les couronnes de l'agglomération pour 30 % d'entre eux, notamment Cournon, Beaumont, mais aussi Aulnat, Lempdes ou Pont-du-Château. Pour ceux qui sont installés à Clermont-Ferrand, ils habitent majoritairement dans les secteurs de l'Oradou et de la gare.

Répartition territoriale des emménagés récents



Les familles nombreuses très précarisées s'établissent quant à elle en forte proportion sur les Quartiers Nord (plus du quart des emménagés récents du secteur).

Les quinquagénaires et retraités isolés très précarisés sont également très présents à Clermont-Ferrand, à Saint-Jacques ou dans les quartiers Nord où ils représentent respectivement 12 à 14 % des emménagés récents de ces secteurs.

Enfin les retraités seuls et fixés caractérisent le quartier de Saint-Jacques (17 % des ménages retraités résident à Saint-Jacques). Ils sont également bien représentés dans le secteur des Salins (13 % des emménagés récents de ce secteur).

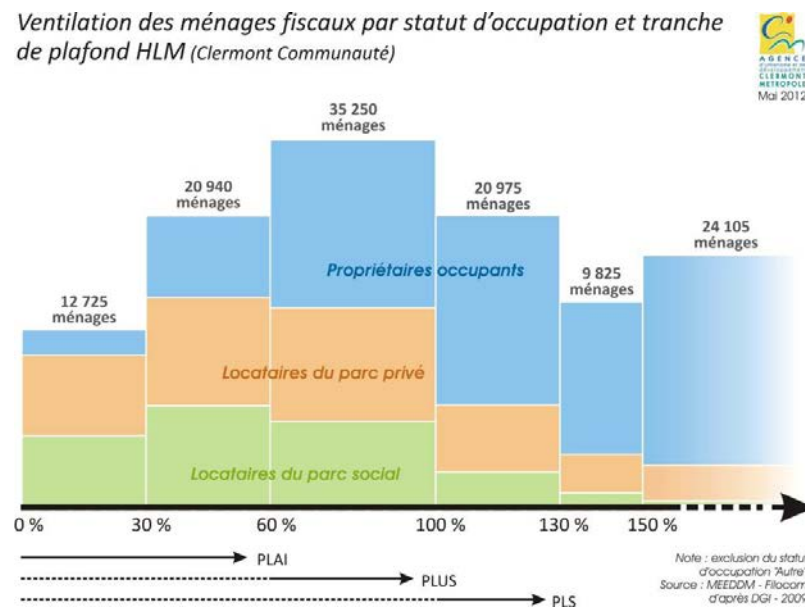
2.2.8 L'accès au parc locatif social

Actuellement 68 900 ménages respectent les plafonds de ressources HLM et ont donc accès ou potentiellement accès au parc social (55 % des ménages de Clermont-Communauté). Plus de 70 % des ménages respectant ces plafonds résident dans le parc privé (quasiment autant de locataires (24 600) que de propriétaires occupants (24 000)).

Parmi ces 68 900 ménages ayant potentiellement accès au logement social, près de 33 700 (49 %) disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM et pourraient donc prétendre à un logement PLAI. Dans le secteur locatif privé, ce sont plus de 13 600 ménages qui ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM (55 % des ménages éligibles au parc HLM) et dans le parc des propriétaires occupants 7 800 ménages, soit 32 % des propriétaires éligibles au parc public.

Enfin, parmi les ménages résidant déjà dans le parc social, 12 250 locataires, soit la moitié des occupants, disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM (Cf. graphique ci-dessous).

Ventilation des ménages fiscaux par statut d'occupation et tranche de plafond HLM (Clermont Communauté)



Or le parc social propose 26 300 logements (dont 800 PLAI en 2009), et le nombre de logements attribuables s'établit théoriquement autour de 3 000 logements par an. Ainsi, si le logement social apparaît comme une solution adaptée pour nombre de ménages, son accès reste pour autant limité.

Ces difficultés d'accès se renforcent dans le parc récemment mis en service en lien avec l'abaissement des plafonds de ressources (-10 % en 2009), l'augmentation du coût de construction des logements, le relèvement des plafonds de loyers pour les logements récents, et la stabilité des APL.

Ainsi en 2011, un couple sans enfants disposant de 2 SMIC ne peut théoriquement plus entrer dans un logement social « classique », produit qui représente 90 % des mises en service depuis 2006.

Cependant il faut noter que les bailleurs sociaux ne fixent généralement pas le loyer au prix plafond.

Simulations de loyers	Prix moyen 2009	Loyer moyen (33 % du revenu)	Revenu minimal
Appartement T2 de 47m ²	5,2 €/m ²	245€	742€/mois
Appartement T3 de 68m ²	4,6 €/m ²	310€	950€/mois
Appartement T4 de 85m ²	4,2 €/m ²	360€	1 090€/mois

Source : fichier des bailleurs sociaux du Puy-de-Dôme/ Agence Clermont Métropole

Simulation de loyers pour un T3 récent de 68m²

	Plafonds de loyers (2011)	Loyer moyen (33 % du revenu)	Revenu minimal	Plafonds de ressources pour 2 pers.	Plafonds de ressources pour 3 pers
PLAI	4,68 €/m ²	320€	970€/mois	1280€/mois	1540€/mois
PLUS	5,27 €/m ²	360€	1090€/mois	2140€/mois	2570€/mois
PLS	8,25 €/m ²	560€	1700€/mois	2780€/mois	3340€/mois

Source : FNHLM/ Agence Clermont Métropole

3. L'accessibilité des marchés sur l'agglomération

Pour conclure si nous nous intéressons au parcours résidentiel des classes modestes à intermédiaires nous pouvons faire les constats suivants :

- ▶ Les ménages les plus fragiles (moins de 1,5 SMIC) ne peuvent se loger que dans le parc locatif social, sous réserve d'une attribution. D'après nos simulations, ils peuvent en théorie acheter un appartement ancien (compter 100 000€ pour un 60m²) mais c'est sans compter le budget travaux imputable à ce type de bien ce qui rend en réalité très improbable leur capacité d'investissement immobilier.
- ▶ Un ménage « moyen » de l'agglomération (2 500 à 3 000€ mensuels) semble pouvoir se loger dans le parc ancien, en tant que locataire ou propriétaire (à conditions d'avoir très peu de travaux à réaliser). En revanche, il ne peut accéder au parc locatif récent ni acheter un appartement neuf, même en accession sociale.
- ▶ Enfin, les ménages aux ressources intermédiaires (3 500€ et plus) ont un plus large choix résidentiel, l'ensemble du parc locatif leur est accessible et ils peuvent acquérir un appartement d'occasion sans difficultés à part entière.

Globalement nous pouvons noter que le parc locatif récent (moins de 10 ans) s'avère particulièrement cher sur la ville de Clermont-Ferrand, seules les catégories les plus aisées y ont accès.

L'accession sociale s'avère destinée à des ménages aux ressources supérieures à 3 500€ mensuels. Avec un prix de vente à 2 300€/m², les ménages aux ressources modestes à intermédiaires ne peuvent en réalité bénéficier de ce dispositif.

Quant à la promotion neuve, elle est devenue inabordable pour les classes moyennes.

Ménage	Revenus	Logement	Budget disponible			
			Achat		Location	
Seul 1 SMIC	1 070 € soit 12 840€/an	60m2 Zone B1	Neuf	57 800	Récent	320
			Ancien	53 000	Ancien	320
			Accession sociale	57 800	PLS	320
					PLUS	320
1,5 SMIC Seul ou en couple	1 600 € soit 19 200€/an	60m2 Zone B1	Neuf	123 200	Récent	480
			Ancien	113 200	Ancien	480
			Accession sociale	123 200	PLS	480
					PLUS	480
Couple 2,5 SMIC	2 500 € soit 30 000€/an	80m2 Zone B1	Neuf	144 200	Récent	750
			Ancien	144 200	Ancien	750
			Accession sociale	144 200	PLS	750
					PLUS Pas accès	
Couple 1 enfant revenus intermédiaires	3 000 € soit 36 000€/an	100m2 Zone B1	Neuf	165 400	Récent	900
			Ancien	165 400	Ancien	900
			Accession sociale	165 400	PLS	900
					PLUS Pas accès	
Couple 2 enfants revenus intermédiaires	3 500 € soit 42 000€/an	100m2 Zone B1	Neuf	185 500	Récent	1050
			Ancien	185 500	Ancien	1050
			Accession sociale	185 500	PLS	1050
					PLUS Pas accès	

	Marché inaccessible
	Marché accessible

Méthodologie et sources :

Simulations de projets immobiliers réalisées par le Crédit Mutuel sur les bases suivantes :

- apport de 10 % de l'acheteur
- taux d'emprunt de 4 % par an pendant 240 mois
- assurance et frais de dossier et de garanties inclus

Valeurs immobilières de référence basées sur les prix moyens indiqués dans le diagnostic :

- 3150€/m² (hors parking) dans le collectif neuf à Clermont-Ferrand (source Œil)
- 1650€/m² dans le collectif ancien à Clermont-Ferrand (source Perval)
- 2 300€/m² en accession sociale (bailleurs sociaux)
- 10€/m² de loyer dans le parc de moins de 10 ans à Clermont-Ferrand (enquête loyers - Observatoire Habitat)
- 9,1€/m² de loyer de relocation à Clermont-Ferrand (enquête loyers - Observatoire Habitat)
- loyers plafonds des PLUS et PLS selon la circulaire du 8 février 2011 (respectivement 5,27€/m² et 8,25€/m²)

Le diagnostic social de l'habitat

1. La demande sociale de logement

La demande sociale de logement renvoie aux difficultés que rencontrent les ménages dans leur rapport au logement. Elle concerne :

- ceux qui ne sont pas logés et qui cherchent d'abord une solution d'urgence,
- ceux qui sont aux portes du logement et ne peuvent y accéder,
- ceux qui sont logés mais dans des conditions parfois difficiles voire indignes ou qui aspirent à un autre logement. Elle correspond à des situations qui créent une demande de logement qui ne se résume pas seulement à la demande de logement social.

L'approche de la demande sociale de logement fait l'objet d'une veille spécifique dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat du Grand Clermont. Deux études ont ainsi été réalisées en 2009 et en 2011 afin d'approcher au plus près les problématiques du mal logement sur le territoire. Les analyses suivantes sont donc issues de la synthèse sur la demande sociale de logement 2011⁹.

1.1 Les ménages privés de logement personnel

Il est très difficile d'approcher les personnes vivant dans la rue, dans un habitat atypique (cave, garage...) ou hébergées chez des tiers. La demande sociale liée à l'absence de logement personnel est appréhendée au travers des ménages qui sollicitent une mise à l'abri ou un hébergement via le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation : regroupe le 115 et centralise l'offre et la demande d'hébergement), ou des ménages qui résident dans un hébergement ou dans un logement transitoire.

⁹ « La demande sociale de logement à l'échelle du Grand Clermont en 2011 » - Observatoire de l'habitat du Grand Clermont – Février 2012. Réalisé par FS Conseil, Clermont-Communauté, Agence d'urbanisme Clermont Métropole et René Ballain

1.1.1 Une hausse croissante des demandes de mise à l'abri

Le SIAO (115) a enregistré 13 900 appels téléphoniques sur l'année 2011. Depuis 2009, il note une augmentation importante des appels téléphoniques pour une demande de mise à l'abri avec comme motif l'absence de logement. L'essentiel de ces demandes provient de l'agglomération et notamment de Clermont-Ferrand. Aujourd'hui **les familles de demandeurs d'asile représentent jusqu'à 70 % des appels.**

► Un embouteillage des demandes d'urgence, notamment en période hivernale

Le PDAHI¹⁰ 2010-2014 du département du Puy-de-Dôme indique que, malgré la création de nouvelles places d'accueil de nuit depuis 2008, leur nombre est toujours insuffisant tant sur l'année qu'en période hivernale où l'offre est alors augmentée d'environ 80 places. Lorsque les structures d'accueil sont pleines, le SIAO a recours à des chambres d'hôtel : 120 personnes ont ainsi été hébergées en avril 2011, et 172 personnes (soit 58 ménages) en fin d'année 2011, alors qu'il n'y avait pas encore eu de période de grand froid.

Chiffres-clés 2011 :

13 900 appels au 115

- 38 % d'homme seuls
- 8 % de femmes seules
- 7 % de couples
- **33 % de couples avec enfants**
- 2 % d'hommes avec enfants
- 12 % de femmes avec enfants

50 places d'urgence en période ordinaire, 80 places en hiver

¹⁰ PDAHI - Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion

Les « invisibles », personnes qui vivent dans la rue ou dans de l'habitat atypique (caves, garages, squat) savent que le dispositif est embouteillé, qu'ils n'auront pas de place disponible, par conséquent beaucoup refusent d'intégrer une structure d'hébergement. Ils ne se manifestent essentiellement qu'en période de « grand froid », lorsqu'ils n'ont plus le choix.

Ainsi, en février 2012, période de grand froid de niveau 3, entre 300 et 400 personnes ont été mises à l'abri, dont 50 à 70 % de demandeurs d'asile. Elles se répartissent entre les places d'urgence classiques, l'hôtel (150 personnes) et 2 gymnases (80 personnes).

► De plus en plus de jeunes et de familles sollicitent le dispositif

Parmi les 940 ménages que le SAO (Service d'Accueil et d'Orientation) a reçus en 2010, les familles représentent plus d'un quart des personnes accueillies. Elles n'étaient que 16 % en 2009.

Les jeunes majeurs de moins de 25 ans représentent quant à eux 27 % des personnes reçues au SAO, et 28 % des personnes non demandeurs d'asile hébergées en urgence à Ce-Cler.

Il est à noter qu'un nombre croissant de personnes disposent de « ressources » : 15 % ont des revenus (salaires ou Assedic) et 21 % sont bénéficiaires des minima sociaux. Enfin, une part toujours importante (11,5 %) de personnes est confrontée à des problématiques de santé : dépression, pathologies psychiatriques et addiction.

1.1.2 Le rôle d'insertion des structures d'hébergement

Les 700 places d'hébergement proposées sont actuellement occupées. Les personnes hébergées en insertion ou en logement transitoire dans le Grand Clermont représentent un flux d'un millier de personnes. La durée de moyenne de séjour des ménages dans les structures est de 7 à 8 mois².

Selon l'échantillon étudié¹¹, **près de la moitié des ménages hébergés en insertion ou logés de façon transitoire accèdent à un logement autonome** et 15 % retournent dans leurs familles (conjoint ou parents). Un parcours individualisé est proposé pour les ménages qui ne sont pas encore aptes à intégrer directement un logement

¹¹ Réalisé à partir d'un échantillon qui porte sur les données de cinq rapports d'activités de structures d'hébergement soit 106 ménages sortis de structures en 2006 : Anef, Ce Cler, CHRS CCAS, Toits du Cœur, Altic, Adoma,

ordinaire. Près d'un quart des ménages hébergés ont été orientés, après évaluation, vers une autre structure d'insertion ou de logement transitoire.

On peut estimer à moins de 10 % les personnes qui quittent un hébergement sans solution connue, une part retournerait à la rue ou dans une solution de logement très précaire. Certains de ces ménages reviennent dans le dispositif et sollicitent de nouveau un hébergement via le SIAO. Ce sont plutôt des personnes qui nécessiteraient un logement adapté car elles présentent des troubles de comportement liés à des problèmes d'addiction (alcoolisme) ou de souffrance psychique qui rendent difficiles l'installation dans un logement ordinaire.

1.1.3 Les autres publics sans logement

► Les personnes en situation de rupture

306 ménages dépourvus de logement ont été relogés par les bailleurs sociaux publics en 2010 dans le cadre de l'accord collectif départemental. Ce sont principalement des personnes en rupture familiale (séparation conjugale), qui habitent encore sous le toit familial ou chez un tiers dans l'attente d'un nouveau logement. Quelques unes sont dans un logement provisoire très précaire (garage, squatt...).

Chiffres-clés 2011 :

700 places d'hébergement temporaire

7 à 8 mois de durée moyenne de séjour en structure d'insertion

Les bailleurs sociaux publics trouvent généralement des solutions pour reloger ces personnes sans logement, notamment dans les logements PLAI dont la production a été fortement développée ces dernières années (130 logements financés en moyenne chaque année depuis 2007).

Pour autant deux problématiques sont mises en avant :

- La question de la typologie et du **coût du logement qui n'est pas forcément adaptée à des ménages séparés et divorcés, ou aux familles recomposées**. L'offre de logements sociaux publics, à la fois suffisamment grands pour accueillir des enfants temporairement et accessibles financièrement par une personne seule, n'est pas en nombre suffisant.
- Les programmes de logements sociaux réalisés, en raison de la conjugaison de la hausse des coûts de foncier et de la construction, et des contraintes techniques et réglementaires, ont des **niveaux de loyers qui correspondent de moins en moins à la réalité économique des ménages** à loger.

► Des jeunes qui ne peuvent décohabiter

Les jeunes qui habitent dans leurs familles ou chez un tiers et souhaitant décohabiter sont difficiles à identifier mais la problématique semble prégnante. **Leurs parcours de vie se complexifient** : aller-retour formation/emploi ; emplois étudiants et saisonniers ; emplois précaires (Interim) et nécessitent une multiplicité de réponses en matière de logement à des coûts limités car leurs ressources sont souvent modestes et irrégulières.

Le rôle des Foyers Jeunes Travailleurs, du CROUS et des bailleurs sociaux apparaît alors essentiel dans l'accueil des jeunes. Pour autant ils sont de moins en moins nombreux dans le parc social. Le nombre de 18-25 ans résidant dans le locatif public a diminué de 6 % entre 2005 et 2008 passant de 1 320 à 1 240 ménages à l'échelle du Grand Clermont. Les demandes de logement social ne sont pas prises en compte lorsque le jeune ne dispose ni du soutien de la famille, ni d'un revenu salarié.

En établissements et foyers jeunes travailleurs, si leur accueil est plutôt bien organisé avec la présence de 1 000 lits à Clermont-Ferrand (hors logements étudiants), les acteurs constatent la **nécessité d'une nouvelle offre de logements adaptée aux jeunes en rupture** (avec des pathologies psychiatriques, jeunes avec des animaux), aux jeunes qui travaillent en alternance, et aux nouveaux modes de vie des jeunes qui refusent de se loger dans un T1. Ils souhaitent un logement plus grand mais à des coûts très modérés (peut-être petit T2), produit rare.

1.2 Les ménages logés sans protection durable

Pour une frange de la population, être logé ne représente plus une protection durable en raison des mauvaises conditions d'habitat et des difficultés de maintien dans le logement liées à la déconnexion entre l'évolution des coûts du logement et les revenus des ménages.

1.2.1 Des situations relevant des mauvaises conditions d'habitat

► Un habitat privé touché par l'indécence et l'indignité

Comme nous l'avons vu dans la première partie du diagnostic habitat sur l'état actuel du parc de logements (cf. partie 2.4 sur le parc inconfortable), si les conditions de salubrité sont jugées globalement assez favorables comparativement aux autres agglomérations, le logement insalubre et indécent n'épargne pas le territoire (4 380 logements potentiellement indignes sur l'agglomération).

En 2010, 8 relogements ont été organisés dans le cadre de l'accord collectif départemental pour cause de logement insalubre, et près de 5 % (8 sur 176) des motifs de saisine de la commission de Médiation en 2010 concernent des recours pour logement dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère dangereux ou insalubre.

Si les dispositifs mis en place ne résolvent pas toutes les difficultés, ils donnent de bons résultats en matière d'adaptation des logements, notamment au handicap. Ils permettent également un meilleur repérage des situations de locataires vivant dans des mauvaises conditions d'habitat (via le relevé d'Observation du Logement mis en place dans le cadre du Pôle de lutte contre l'habitat indigne).

En revanche, 3 difficultés sont identifiées :

- Le repérage des propriétaires occupants en situation d'indignité et par la suite la difficulté d'intervention auprès de ces ménages en raison de leur fragilité économique. Malgré un niveau d'aides important (jusqu'à 80 %), favorisé notamment par le programme « Habiter mieux », le reste à charges demeure souvent trop lourd pour ces ménages.
- La mobilisation des propriétaires bailleurs louant des logements en mauvais état. Les aides sont peu incitatives et comme elles sont conditionnées à un encadrement du loyer, ils n'effectuent pas les travaux.
- La non prise en compte des locataires habitant des passoires énergétiques : les logements n'étant ni indécents ni insalubres, ils n'entrent pas dans les programmes. Les propriétaires bailleurs n'étant pas aidés pour lutter contre la précarité énergétique, ils ne font pas de travaux.

► Le surpeuplement, autre facteur de mauvaises conditions d'habitat

En 2009, 487 logements de Clermont-Communauté apparaissent en situation de sur occupation lourde¹², 44 % sont occupés par leurs propriétaires et 42 % appartiennent au parc locatif privé.

Au total les logements en sur occupation lourde concernent 0,91 % des ménages du parc privé, ce qui reste légèrement inférieur à la tendance nationale qui dépasse 1 %.

Les bailleurs sociaux publics notent que la sur occupation concernerait 2 % de leurs parcs. Des poches de sur occupation sont parfois découvertes lors de travaux de réhabilitations.

► Les mauvaises conditions de logement touchent des ménages aux profils très variés

Les publics spécifiques touchés par des mauvaises conditions d'habitat sont en premier lieu des ménages fragiles qui se sont retrouvés dans des situations difficiles (perte d'emploi, divorce...) mais aussi des personnes en souffrance psychique. Ce sont des bénéficiaires de minima sociaux, ou des personnes en emploi très précaire avec de très faibles revenus.

Dans les territoires ruraux, ou dans les centres villes, ce sont souvent des propriétaires occupants avec de très faibles revenus. Certains n'ont pas les moyens

ou la volonté d'apporter les améliorations nécessaires à leur habitat qui s'est dégradé et présente peu de confort. Il s'agit essentiellement de retraités (retraités agricoles, personnes âgées ayant peu ou pas travaillé...).

On retrouve également des jeunes ménages vulnérables aux aléas économiques et sociaux qui ont acquis des biens dans l'ancien avec des travaux à réaliser qu'ils n'ont pu finir et vivent désormais dans des conditions très précaires.

Les gens du voyage, comme en 2009, demeurent particulièrement touchés par les mauvaises conditions d'habitat. Certains sont installés sur des terrains non constructibles donc non équipés, et souhaitent régulariser leur situation, d'autres vivent dans des conditions très précaires : à Clermont Communauté on compte environ une quarantaine de ménages vivant dans un habitat insalubre, notamment sur le site de Crouël.

Le bail à réhabilitation : une solution contre l'habitat dégradé et le mal logement

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui permet au propriétaire d'un bien immobilier en voie de dégradation, de le faire réhabiliter par une association comme Habitat et Humanisme, qui le louera ensuite à des personnes fragilisées.

Ce bien est confié à l'association par acte notarié pendant une durée minimale de 12 ans. L'association réalise les travaux, le loue à des personnes en difficulté et le rend, au terme du bail, libre et en bon état.

¹² Superficie habitable de moins de 9 m² par personne

1.2.2 La demande sociale liée aux difficultés de maintien dans le logement

► Le processus de fragilisation et de précarisation des ménages s'accroît

Comme nous l'avons vu dans le portrait social du portrait de territoire, les plus précaires voient leur niveau de vie baisser. Entre 2006 et 2009, le revenu du 1^{er} décile a diminué de -1,5 % sur l'agglomération clermontoise, et le phénomène s'est accéléré entre 2007 et 2009, la baisse atteignant -3 % sur cette période. La pauvreté progresse plus rapidement dans la ville de Clermont-Ferrand (revenu du 1^{er} décile en chute de -10 %).

Les locataires sont davantage impactés par la diminution de leur niveau de vie, d'autant qu'ils sont plus modestes sur le territoire qu'au niveau national. Le nombre de locataires aux ressources inférieures au plafond HLM a augmenté de manière constante entre 2003 et 2007 (+8 %). En 2009, si le nombre de locataires sous le plafond de ressources HLM diminue un peu du fait de l'abaissement des plafonds (loi MLLE), il concerne toujours près de **45 000 ménages**.

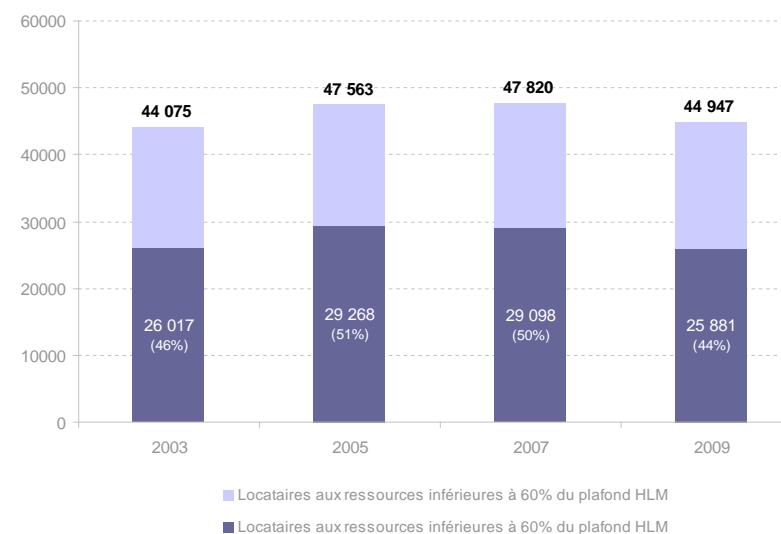
Parmi les locataires de Clermont-Communauté, 25 900 ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM (44 %), **la majeure partie réside dans le parc locatif privé** (13 600).

Les locataires du parc privé apparaissent particulièrement fragilisés. Ils voient leur taux d'effort¹³ augmenter tandis que leur niveau de vie stagne. Les loyers du parc privé ont progressé plus vite que les ressources des locataires avec une hausse de 2,9 % par an entre 2007 et 2009, contre respectivement +0,77 % et +2,50 % de hausse du niveau de vie pour les locataires du parc social et du parc privé entre 2007 et 2009.

Revenus moyens par unité de consommation	Clermont Communauté	Evolution	France
Locataires du parc social	10 870€	2,50 %	11 220€
Locataires du parc privé	14 750€	0,77 %	15 650€
Propriétaires occupants	24 130€	3,23 %	22 580€
Ensemble des ménages	18 910€	2,63 %	19 100€

Source : Filocom d'après DGI 2007 et 2009

L'évolution du revenu moyen par unité de consommation tient compte de l'inflation.



¹³ Le taux d'effort correspond au loyer + les charges forfaitaires après déduction des aides au logement, sur les revenus après déduction des aides au logement.

1.3 Des parcours résidentiels de plus en plus difficiles

1.3.1 La demande sociale liée aux difficultés d'accès au logement

Entre 2007 et 2010, le nombre de demandes de logement social a augmenté de plus de 26 %. En 2010, on dénombre 18 300 demandes. Le délai moyen pour accéder à un logement s'établit entre 7 à 8 mois.

Les aides FSL à l'accès au logement ont progressé : 1 275 aides ont été octroyées en 2010 contre 1 051 en 2007 au sein de Clermont Communauté. 77 % des ménages aidés se concentrent à Clermont-Ferrand. Ce sont essentiellement des aides pour l'accès à un logement dans le parc public.

Parmi les ménages aidés pour l'accès au logement au sein du Grand Clermont, 42 % sont dépourvus de logement (hébergés ou logés provisoirement ou expulsés), 8 % sont mal-logés, et 50 % en mutation pour un logement plus adapté à la famille. 117 ménages ont bénéficié d'un accompagnement social lié au logement (ASLL).

De plus, 2 500 ménages ont bénéficié de l'aide LOCA PASS distribuée par le 1 % logement en 2011, essentiellement des jeunes.

	Clermont-Ferrand		Reste Agglo Clermontoise		Clermont Communauté	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Ménages aidés	796	985	255	291	1051	1275
Ménages aidés dans le parc social	57 %	78 %	50 %	65 %	56 %	75 %

1.3.2 Des ménages qui ne peuvent changer de logement ou de quartier

Le taux de rotation du parc privé a chuté de 13 points depuis 2004 (22 %) et a légèrement diminué dans le parc social (10,2 %). L'assignation à résidence existe dans le parc privé mais ne peut être observée ou quantifiée parce qu'elle se diffuse sur l'ensemble du territoire. Les ménages les plus précaires qui vivent dans un logement en mauvais état, donc peu cher, hésitent à le quitter car un déménagement impliquerait une augmentation trop importante des coûts.

Dans le parc social, l'inégalité de perspective de mobilité résidentielle se retrouve plus particulièrement sur la ville de Clermont-Ferrand. L'observatoire des quartiers prioritaires met en évidence les particularités des ZUS au regard du reste de la ville ce qui laisse à penser que des ménages sont potentiellement assignés à résider dans ces quartiers.

2. La réponse à l'intégration de nouvelles populations

2.1 Le logement des seniors

2.1.1 Qu'est-ce qu'être « senior » ? A quel âge devient-on « senior » ?

Les seniors ne constituent pas une population homogène mais des profils diversifiés. Trois phases, correspondant à trois périodes de vie d'une personne âgée peuvent être distinguées :

- avant 75 ans : ce sont les jeunes retraités ou seniors actifs qui n'ont plus d'obligations professionnelles, qui recherchent un développement personnel au travers d'activités et d'investissements culturels ou sportifs. L'arrivée à la retraite ne se réduit plus à l'équation $\text{vieillesse} = \text{maladie} = \text{handicap} = \text{dépendance}$. En cessant leur activité en moyenne à 58 ans, les français sont de jeunes seniors dynamiques.
- 75-84 ans : cette période est celle des premières étapes du vieillissement. Des « poly-mini-handicaps » peuvent apparaître, les pertes de mobilité se renforcent. La personne âgée devient demandeuse de services.
- 85 ans et plus : il s'agit de l'entrée dans la vieillesse avancée, avec une possible confrontation à la dépendance. Les déficits au niveau de la vue, de l'ouïe, de la mobilité deviennent plus importants. A ces problèmes, s'ajoute la perte de mémoire, qui augmente l'impact des difficultés. Les incidents à domicile génèrent souvent des chutes avec des conséquences difficiles à gérer. Dans certains cas, la perte d'autonomie est telle qu'une solution en structure médicalisée est souvent envisagée.

Ces différentes phases ne sont pas exhaustives mais permettent de penser les aménagements, les équipements et les services en fonction des besoins inhérents à chaque profil de cette population.

2.1.2 La situation des seniors

- ▶ Une population vieillissante

La population française vieillit. L'agglomération de Clermont Communauté suit la même tendance. 29 % des habitants de l'agglomération sont, en 2008, des personnes âgées de 55 ans ou plus, soit 81 767 habitants (contre 65 218 habitants en 1999).

Parmi l'ensemble de la population de l'agglomération :

- 13 % ont entre 55 et 64 ans,
- 8 % entre 65 et 74 ans
- 6 % entre 75 et 84 ans
- 2 % ont 80 ans ou plus.

L'agglomération clermontoise accueille 62 % des habitants de 75 ans et plus de l'aire urbaine. Cette attractivité est en diminution puisqu'elle représentait 67 % en 1999.

L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 60 ans et plus à celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 60 ans ou plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

L'indice de vieillissement sur l'ensemble du territoire de l'agglomération est de 102¹⁴, ce qui signifie qu'on compte 102 personnes âgées de 60 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Ce constat indique un certain équilibre entre personnes âgées et jeunes. Par comparaison avec l'aire urbaine, l'agglomération se caractérise par un indice de vieillissement légèrement plus élevé.

En 1999, l'indice de vieillissement était de 81. La tendance est donc au vieillissement de la population sur l'agglomération (tendance existante à l'échelle nationale également mais de manière moins prononcée).

¹⁴ Par comparaison, l'indice de vieillissement est de 95 sur l'aire urbaine, 107 sur le département et 88 en France.

► Des seniors de plus en plus nombreux

Les projections de population ne sont pas des prévisions mais un prolongement des dernières tendances démographiques observées. Ainsi à partir des effectifs de sexe et âge de la population issus du recensement de la population 2006, l'Insee a réalisé une nouvelle projection de population basée sur un modèle de flux prenant en compte les dernières tendances démographiques et les spécificités locales.

Entre 1999 et 2008, la population âgée de 55 ans et plus a augmenté de 25 %. On estime qu'à l'horizon 2031, le nombre de personnes de 60 ans ou plus augmentera de 39 % :

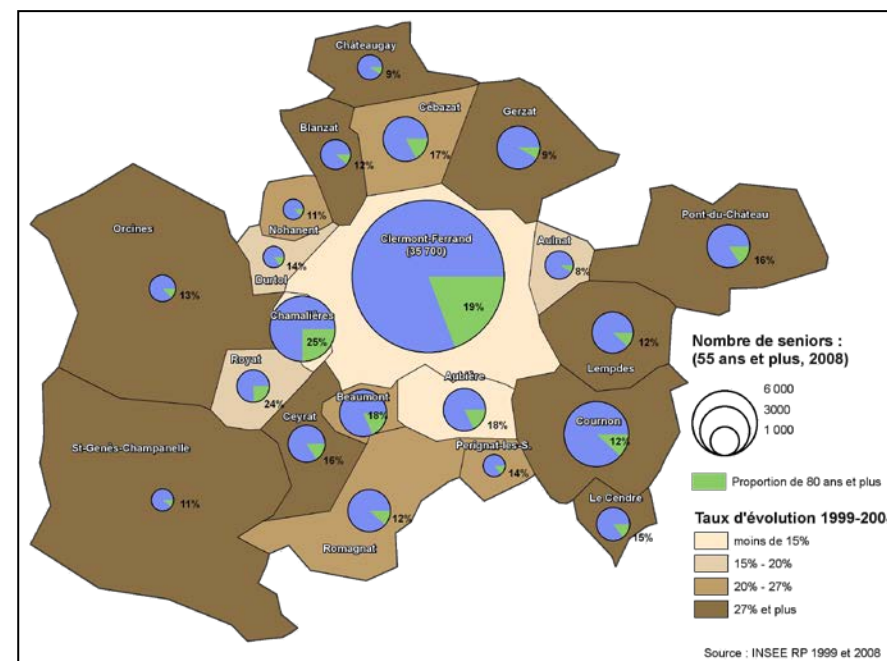
- La part de la population de 65 ans et plus passerait alors de 16 % en 2006 à 23 % en 2031.
- La part des personnes âgées de 80 ans et plus, elle augmenterait de 5 % à 8 %.

Ces perspectives d'évolution doivent être prises en considération par les politiques publiques à destination des personnes âgées.

► Des territoires vieillissants inégalement

La population senior représente entre 24 % (à St-Genès-Champanelle) et 40 % (à Cébazat¹⁶) de la population totale de chaque commune. 14 communes de Clermont Communauté comptent plus d'un tiers de seniors sur leur territoire.

En outre, ce sont les communes de Chamalières et de Royat qui accueillent la part de population très âgée (80 ans ou plus) la plus importante avec respectivement 25 % et 24 % de personnes âgées de 80 ans ou plus parmi l'ensemble des seniors.



15 Insee, Recensement 2006 - Projections de population Omphale 2010. Extrait de la lettre n°61, Insee, Juin 2010.

16 La part importante de seniors sur la Commune de Cébazat s'explique en partie par la présence du pôle gérontologique. Néanmoins hors pôle gérontologique, la part des seniors demeurent assez élevés puisque le taux atteint 36 %. A noter que parmi les seniors de Cébazat, 9 % ont moins 60 ans.

2.1.3 Les revenus et la précarité économique des seniors

► Des inégalités de ressources importantes

On note des disparités de ressources entre les seniors en fonction de la commune de résidence, du statut d'occupation de leur logement (propriétaires occupants, locataires privés, locataires HLM) et de leur âge.

Revenus médians annuels nets (en € par unité de consommation)

	Propriétaires Occupants	Locataire privé	Locataire HLM	Ensemble
55-64 ans	23 235	16 228	12 267	20 066
65-74 ans	19 962	13 116	10 151	17 530
75 ans et plus	18 052	13 001	10 392	16 182
Ensemble + 55 ans	20 521	14 349	11 027	17 956
Ensemble population	20 186	13 189	10 490	16 111

Source : Filocom 2009

Globalement, les revenus des seniors de plus de 55 ans sont légèrement supérieurs à ceux de l'ensemble de la population. Cependant dès 65 ans, le phénomène s'inverse puisque les revenus des seniors sont alors inférieurs à ceux de l'ensemble de la population quel que soit le statut d'occupation.

Concernant la corrélation entre l'âge et les revenus, un constat s'impose : les seniors les plus âgés disposent des revenus les plus faibles. En effet, le revenu médian des personnes de 75 ans et plus, est de 20 % inférieur à celui des 55-64 ans. Ce décalage entre les plus jeunes seniors et les plus âgés pourrait s'expliquer, d'une part, par le fait qu'une partie des 55-64 ans peut être encore active avec des revenus d'activité plus élevés que les ressources issues de la retraite (pensions de retraite, minimum vieillesse...) et d'autre part, par le décès d'un conjoint entraînant une baisse de revenu pour les 75 ans et plus.

Les propriétaires occupant leur logement sont ceux qui connaissent une diminution de leurs revenus la plus importante, avec l'accroissement de l'âge (passant de 23

235€/UC pour les 55-64 ans à 18 052€/UC pour les 75 ans et plus). Parallèlement, on constate que de nombreux propriétaires âgés aux faibles ressources vivent dans des logements très inadaptés et dégradés.

► Une part importante de seniors en situation précaire

22 % des seniors disposent de revenus très faibles et peuvent prétendre à entrer dans un logement très social de type PLAi (contre 27 % pour l'ensemble de la population de l'agglomération). En volume, ces seniors aux ressources très modestes logent principalement soit dans le parc locatif HLM soit dans un logement dont ils sont propriétaires. Néanmoins ce sont 35 % pour les locataires du parc privé qui disposent de ressources inférieurs à 60 % du plafond HLM.

Au total, ce sont 48 % des seniors qui peuvent prétendre à un logement social. La corrélation entre l'allongement de la vie et l'accroissement des ressources n'existe plus. En 2005, le niveau de vie moyen des retraités était inférieur de 10 % à celui des actifs.

Ménages seniors¹⁸, par statut d'occupation, selon les plafonds de ressources HLM (en nombre de ménages)

Source : Filocom 2009

	Propriétaires Occupants	Locataire privé	Locataire HLM	Total ¹⁷	Part des ménages
inférieur à 30 %	1 184	1 065	1 554	3 862	7 %
entre 30 et 60 %	4 022	1 764	2 767	8 693	15 %
entre 60 et 100 %	9 853	2 288	3 126	15 418	26 %
plus de 100 %	25 695	2 810	1 458	30 243	52 %

17 Le total est l'addition des volumes des PO, des locataires privés, des locataires HLM et de la catégorie « autre », cette dernière n'étant pas mentionnée dans le tableau.

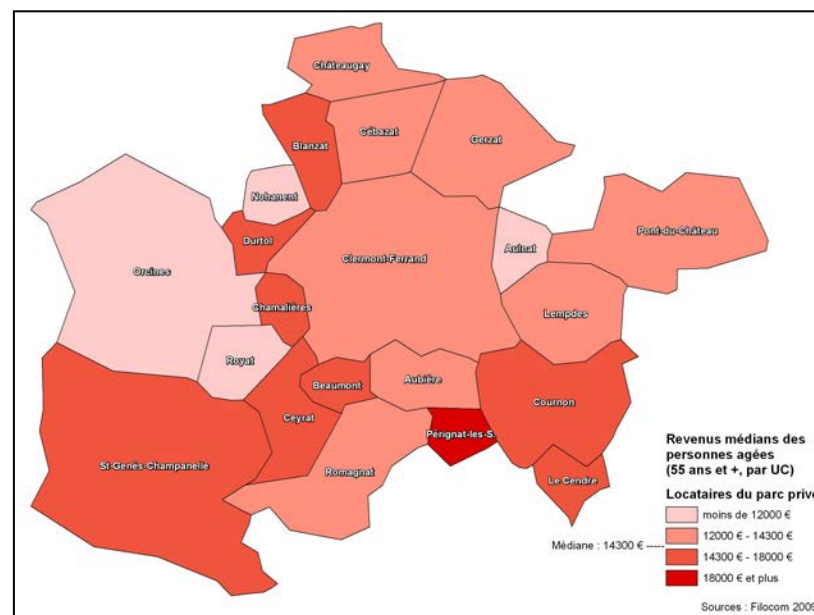
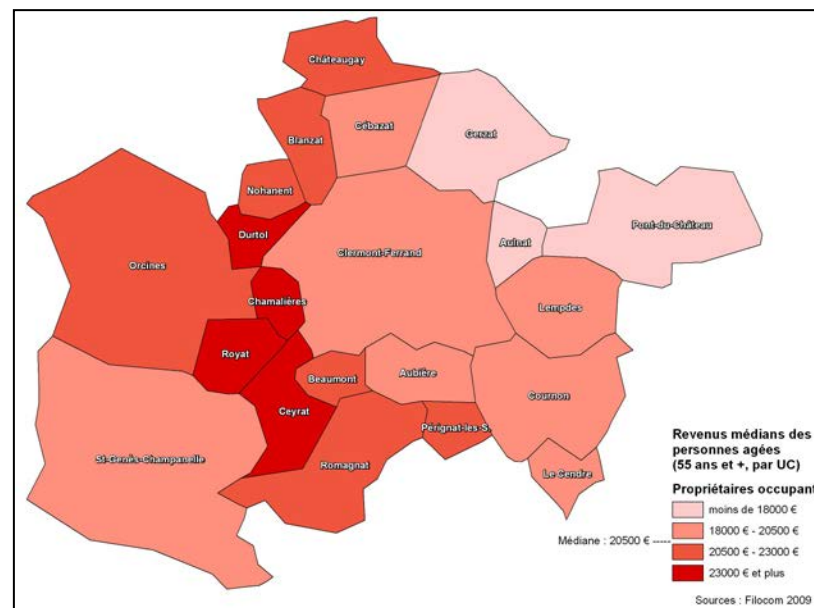
18 Ménage dont la personne de référence a 55 ans ou plus

Le nombre de seniors au chômage n'a jamais été aussi élevé ces 10 dernières années. En 2010, Clermont Communauté comptait 1 884 demandeurs d'emploi en catégorie A de 50 ans et plus, représentant 15 % de l'ensemble des chômeurs. Leur nombre a augmenté de 16 % entre 2009 et 2010. A l'échelle départementale, entre décembre 2010 et décembre 2011, les demandeurs d'emploi seniors (âgés de plus de 50 ans) ont augmenté de 14,4 % en catégorie A (sans emploi et en recherche active) et de 12,9 % toutes catégories confondues¹⁹. Les femmes de plus de 50 ans sont particulièrement touchées par le chômage. Leur nombre a ainsi augmenté de 23 % sur la même période.

On voit arriver à l'âge de la retraite une part croissante de personnes fragilisées par une vie professionnelle précaire, discontinu dont les conséquences se poursuivent à l'âge de la retraite (manque de cotisations, retraite minimum...).

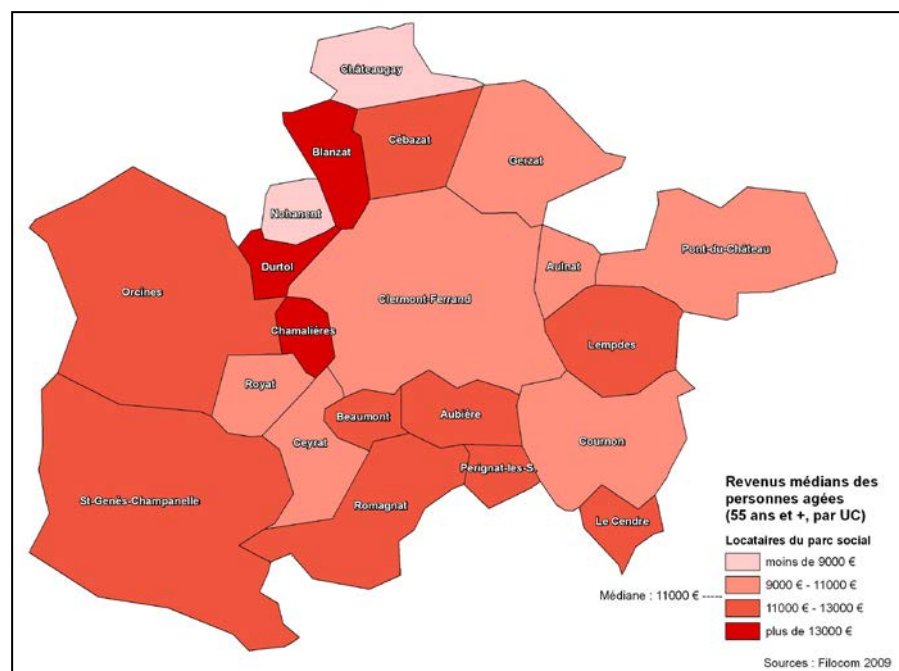
Les communes de l'est de l'agglomération présentent les propriétaires occupants aux revenus médians les plus faibles. Quant à la commune d'Aulnat, elle compte les seniors, propriétaires occupants ou locataires du parc privé, les plus modestes.

La Commune d'Aulnat accueille les seniors locataires du parc privé aux revenus les plus faibles.



19 Source : article du quotidien la Montagne du 01/02/2012

Quant aux seniors locataires dans le parc social public aux revenus les plus faibles, on les retrouve sur les communes de Nohanent et de Châteaugay.



2.1.4 Les conditions de logement des seniors

- Des personnes âgées majoritairement propriétaires de grands logements

A l'échelle de l'agglomération, 70 % des ménages âgés de 55 ans et plus sont propriétaires de leur logement (contre 48 % sur l'ensemble de la population), 15 % sont locataires du parc social et 14 % logent dans le parc locatif privé.

Par comparaison, à l'échelle de l'aire urbaine et de la commune de Clermont-Ferrand, le taux de propriétaires occupant leur logement, âgés de 55 ans et plus, est respectivement de 85 % et 75 %.

Ces propriétaires occupants vivent principalement dans un logement individuel (66 % des PO).

Répartition des résidences principales occupées par des seniors par statut d'occupation

	Clermont Communauté		Clermont Ferrand		Aire Urbaine	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires Occupants	40 754	70 %	15 202	75 %	66 178	85 %
Locataires privés	7 927	14 %	4 611	23 %	10 286	13 %
Locataires HLM	8 905	15 %	212	1 %	332	0 %
Autre	630	1 %	279	1 %	1 284	2 %
Ensemble	58 216	100 %	20 304	100 %	78 080	100 %

Source : Filocom 2009

D'une manière générale, tout statut d'occupation confondu, les seniors vivent autant en logement collectif qu'individuel. Leurs logements sont en majorité anciens (63 % ont été construits avant 1975), spacieux (d'une superficie moyenne de 85m²) et composés de 4 pièces (pour 35 % des logements).

On note une tendance à la sous-occupation des logements puisque la majorité des ménages compte 1 seule personne ou deux personnes. Près d'un tiers des seniors âgés de 65 à 79 ans et plus de la moitié de ceux de 80 ans ou plus vivent seuls. Cette proportion de personnes vivant seules est plus importante pour les femmes, et peut s'expliquer par la différence d'espérance de vie entre les sexes.

Les seniors occupent leur logement pendant 15 ans en moyenne (17 ans pour les propriétaires occupants, 10 ans pour les locataires du parc privé et 12 ans pour les locataires du parc HLM).

Afin de favoriser la libération de logements, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi LMLLE ou loi Boutin) remet en cause le droit au maintien. Ainsi, en cas de sous-occupation du logement (sont considérés comme tels, les logements comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de 2 au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale), le bailleur doit proposer au locataire un nouveau logement à un loyer inférieur ou égal. Cependant, certaines personnes demeurent protégées en raison de leur âge ou de la localisation de leur logement (plus de 65 ans, personnes handicapées et locataires en ZUS). Trois propositions de relogement peuvent être faites. En cas de refus, une notification d'un congé d'un préavis de 6 mois pour quitter le logement est effectuée.

► Une appréciation difficile de la qualité des logements de seniors

Seulement 1 % des résidences principales occupées par un senior est considéré comme étant de qualité médiocre ou très médiocre, soit 816 logements²⁰. Cette donnée peut paraître marginale, néanmoins 30 %²¹ des logements indignes sont occupés par un senior (soit 1 277 ménages), en majorité propriétaires (à 60 %) de son logement, ce qui indique une problématique d'inconfort voire d'inadaptation non négligeable pour cette population âgée.

La qualité globale du logement est appréhendée par le classement cadastral opéré par la DGI. Celui-ci tient compte du caractère architectural, de la qualité de sa construction, de la distribution du local et de son équipement. Ce classement s'applique aux résidences principales du secteur privé occupées par des propriétaires ou des locataires. Ainsi les propriétés bâties sont classées en huit catégories, de la catégorie 1 correspondant au « grand luxe » à la catégorie 8 qualifiant un logement de « très médiocre ».

20 Filocom 2009

21 PPPI/Filocom 2007 extrait du diagnostic du PIG de Clermont Communauté, réalisé par le PACT63 et l'Ophis, Juillet 2010.

2.1.5 Les réponses apportées aux besoins des seniors

Trois profils de personnes âgées se distinguent selon le degré de dépendance et donc les besoins en services et accompagnement générés :

- les personnes âgées valides et autonomes, vivant à domicile mais ayant besoin à plus ou moins court terme d'une aide extérieure et d'une adaptation progressive de leur logement,
- les personnes plus âgées, autonomes, mais rencontrant les premières étapes du vieillissement avec l'apparition de « poly-mini-handicaps » et ayant besoin d'une aide extérieure plus ou moins importante,
- les personnes âgées dépendantes, qui nécessitent généralement une prise en charge médicalisée en structures spécialisées. Dans ce profil, se retrouvent aussi les personnes âgées atteintes de maladies neuro-dégénératives (Alzheimer, Parkinson et maladies apparentées). Ces maladies touchent environ 12 % des personnes de plus de 70 ans.

Ces profils génèrent des besoins diversifiés et donc des solutions plurielles pour faciliter le parcours résidentiel de tous les seniors. Promouvoir le parcours résidentiel induit de concevoir des alternatives variées et nombreuses en sortant de l'unique parcours domicile-établissement et en développant les services à domicile, les types d'établissements, des solutions alternatives et l'habitat adapté et en renforçant la capacité d'alerte sur la dégradation des situations (intervenants à domicile, partenaires...).

► L'Allocation Personnalisée d'Autonomie

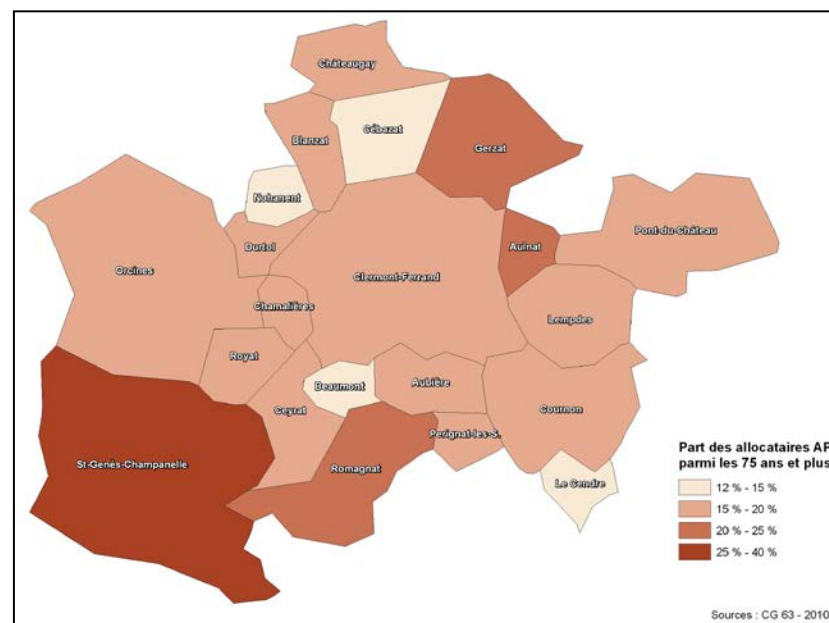
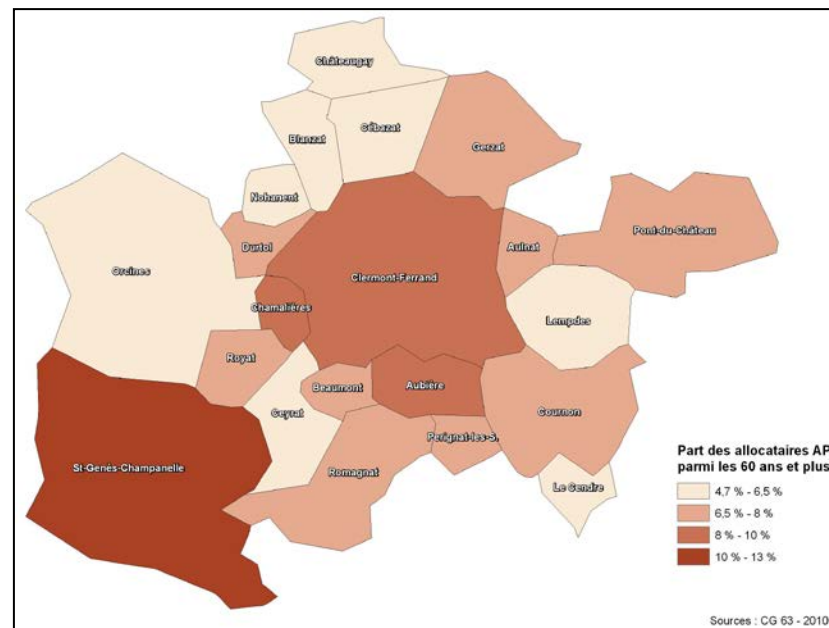
Sur Clermont Communauté, en 2010, 8 % des personnes âgées de 60 ans et plus perçoivent l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), ce qui représente 4 966 bénéficiaires. Parmi ces bénéficiaires, 88 % étaient âgés de 75 ans et plus (88 % sur le département également). La part des allocataires est plutôt stable depuis 2004.

A noter que la commune de Saint-Genès-Champagnelle se démarque par une part assez importante de personnes âgées de 60 ans et plus bénéficiaires de l'APA sur son territoire avec un taux s'élevant à 13 % (soit 65 allocataires). Quant aux Communes de Clermont-Ferrand et de Chamalières, ce taux s'élève à 9 % avec des volumes nettement plus importants : respectivement de 2 474 et 456 allocataires.

L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), versée par le Conseil Général, s'adresse aux personnes âgées de 60 ans ou plus dont le niveau de dépendance est évalué en groupe iso ressource (Gir) 1 à 4.

Six Gir classent les personnes âgées en six niveaux de perte d'autonomie (selon la grille Aggir) : Gir 1 correspondant à une dépendance sévère et Gir 6 qualifiant une personne très peu ou pas dépendante. Les personnes classées en GIR 5 et 6 ne peuvent pas bénéficier de l'allocation personnalisée d'autonomie. L'ouverture des droits n'est pas soumise à conditions de ressources. L'APA permet de financer des soins en établissements spécialisé, le recours à des services d'aide à domicile, ou même de rémunérer un membre de la famille devenu l'aidant de la personne dépendante.

La dépendance est définie comme le besoin d'aide pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne ou le besoin d'une surveillance régulière.



Les ménages de plus de 60 ans vieillissent en majorité à leur domicile. Ainsi ce sont 53 % des bénéficiaires de l'APA qui vivent à leur domicile (soit 2 618 personnes), contre 47 % logés en établissement spécialisé²² (soit 2 348 personnes). A partir de 75 ans et plus, on compte quasiment autant d'allocataires en établissement qu'à domicile (respectivement 2 122 et 2 227 allocataires).

La part des bénéficiaires très dépendants vivant à domicile a diminué entre 2004 et 2010, passant de 20 % à 14 %.

Avant la dépendance, les personnes âgées peuvent connaître une perte de mobilité voire une perte d'autonomie, phénomène difficile à appréhender quantitativement. Néanmoins la perte d'autonomie et de mobilité concernerait 2 677 personnes âgées minimum, soit 54 % des bénéficiaires de l'APA en 2010²³.

Quant à la dépendance sévère, on estime que 1 672 personnes sont concernées, soit 34 % de l'ensemble des allocataires²⁴.

2.1.6 L'enjeu du maintien à domicile

Vivre et vieillir à domicile est un souhait partagé par la majorité des habitants. Or d'une manière générale, le parc de logements banalisés est très majoritairement inadapté aux problématiques du vieillissement, rendant le maintien à domicile difficile. De même, l'habitat conçu pour une perte progressive de l'autonomie est rare voire inexistant.

L'enjeu du maintien à domicile nécessite, par conséquent, deux axes d'intervention dans le parc privé et public : adapter les logements existants et créer des logements neufs adaptés.

► Des dispositifs pour l'adaptation du parc privé

22 Précision méthodologique : il s'agit de personnes bénéficiaires de l'APA, logées en établissement sur le territoire de Clermont Communauté ou à l'extérieur mais qui vivaient à leur domicile sur le territoire clermontois avant l'entrée en établissement. Il est difficile d'apprécier la destination de ces personnes en établissement. Source : CG 63

23 Gir 3 et 4 de l'APA

24 Gir 1 et 2 de l'APA

Des actions à destination du parc privé ancien sont déjà en œuvre sur le territoire. Ainsi, des aides financières sont octroyées par l'Anah pour l'adaptation de logement dans le parc ancien privé. L'objectif est double puisqu'il s'agit d'une part, d'aider au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées et d'autre part, de favoriser la production de logements adaptés.

Pour rappel, sur le territoire de Clermont Communauté, actuellement, trois dispositifs d'amélioration de l'habitat ont été initiés pour inciter les propriétaires à adapter leur logement au vieillissement et au handicap :

- un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire de Clermont Communauté,
- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du secteur de la gare à Clermont-Ferrand,
- un Programme d'Intérêt Général sur les quartiers centraux de Clermont-ferrand (signature de la convention en cours).

L'animation des deux premières opérations a débuté en 2011. D'ores et déjà, le PACT, animateur du PIG, a indiqué une forte mobilisation des propriétaires sur l'adaptation des logements, le nombre de dossiers instruits dépasse les objectifs fixés pour l'année 1 puisque 16 logements ont été adaptés en 2011 dont un logement locatif.

Les objectifs de réhabilitation de logements occupés par leurs propriétaires sur la durée totale du programme, soit 3 ans, sont : 10 réhabilitations relevant de l'adaptation pour l'autonomie de la personne et 23 réhabilitations pour des travaux recevables dont les travaux d'adaptation par anticipation à la perte d'autonomie.

L'adaptation des logements des seniors présente des difficultés liées, d'une part, au repérage des logements à adapter et d'autre part, à la sensibilisation et à la pédagogie qui doivent être menées auprès des personnes âgées et de leur entourage. L'objectif étant de vaincre la réticence liée à l'imaginaire d'un environnement hospitalier ou à la crainte du changement.

Le logement idéal diffère en fonction de l'âge du senior

Selon l'enquête de l'Agence d'urbanisme de la région Flandres-Dunkerque, en partenariat avec la fondation de France, menée auprès de la population dunkerquoise âgée de 55 à 70 ans, 80 % des enquêtés ne souhaitent pas déménager dans les années à venir, quel que soit l'âge et le statut d'occupation du logement. En termes de logement, leurs aspirations portent sur :

- un logement de plain pied et l'absence d'étages,
- la possibilité de disposer de 2 ou 3 chambres pour recevoir des proches,
- une superficie raisonnable, pas trop grande,
- la présence d'un garage,
- la proximité des services, commerces et transports,
- un environnement agréable (loin de la pollution notamment)

Au delà de 75 ans, le logement idéal des seniors est :

- en collectif pour éviter les situations de solitude et d'isolement et « discuter avec ses voisins »,
- au 1er étage ou étages supérieurs avec ascenseur,
- assez grand pour conserver son mobilier et ses souvenirs, et disposer d'une chambre pour recevoir les proches,
- et à proximité des services, commerces (boulangerie, pharmacie...) et des transports en commun.

► La réhabilitation du parc locatif social

Les bailleurs sociaux publics entreprennent progressivement l'adaptation de leur parc locatif. Dans cette perspective, 16 bailleurs sociaux auvergnats se sont engagés, en 2009, en signant la Charte d'objectifs sur la question du vieillissement. Cette Charte vise à mettre en œuvre des stratégies de prise en charge de vieillissement des locataires du parc social (maintien à domicile, services et accompagnement social...). Un des objectifs est d'accroître le nombre de logements adaptés dans le parc existant.

Ainsi à Clermont-Ferrand, en 2011, Logidôme a réalisé des travaux d'adaptation dans 62 logements pour un coût moyen de 3 100€ par logement. Quant à l'Ophis, 17 logements ont fait l'objet d'adaptation cette même année. Au total, ce sont 111 logements traités par l'Ophis depuis la mise en place d'une mesure d'adaptation des logements au vieillissement, en 2007²⁵.

Le nombre de demandes d'adaptation est en augmentation. Il s'agit majoritairement de demandes de transformation de baignoire en douche (avec parfois l'installation de barres de maintien).

► La production de logements adaptés

Concernant les logements neufs, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées impose l'accessibilité des logements neufs et des logements existants dans lesquels sont réalisés des travaux.

Ainsi les maisons individuelles et les habitations collectives doivent être construites et aménagées, à l'intérieur comme aux abords, de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap²⁶.

25 Source : article du quotidien la Montagne du 16/01/2012

26 Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

Cette loi prône l'accessibilité "de tous" en prenant en compte tous les types de handicap et l'accessibilité "à tout" en s'attachant à la continuité du déplacement depuis la voirie jusqu'au cadre bâti en passant par les transports. Cependant, cette production neuve ne se développe pas forcément dans les secteurs les plus pertinents pour les personnes âgées.

Dans le parc locatif public, les bailleurs sociaux développent sur le territoire de l'agglomération des programmes qui tendent à enrayer les difficultés rencontrées par les personnes âgées : logements inadaptés, phénomène d'isolement et de solitude... Ainsi trois projets d'habitat intergénérationnel avec logements adaptés sont en cours de réalisation ou en projet sur les Communes de Beaumont (livraison en septembre 2012), Pont-du-Château (livraison prévue 3^{ème} trimestre 2012) et Romagnat (livraison courant 2014). Cette formule d'habitat est généralement régie par une Charte de bon voisinage signée par l'ensemble des locataires.

A ces souhaits, il convient d'ajouter un logement adapté mais aussi un environnement accessible (dans les parties communes, aux alentours de l'immeuble ou de la maison...). Avec l'âge, les dangers de la vie domestique se multiplient. Le plus grand danger des seniors s'avère être la chute au sein du domicile d'où la nécessité d'adapter le logement au vieillissement de la personne. En termes économiques, jusqu'à un certain niveau de dépendance, le coût d'une prise en charge à domicile est moins élevé que dans un établissement d'hébergement (type EPHAD).

► Le développement de services d'aide

La retraite met fin aux mouvements quotidiens domicile-travail. Le départ des enfants ou le décès du conjoint laisse souvent la maison vide et inadaptée. Les seniors aspirent malgré tout à poursuivre leur vie à leur domicile, dans leur environnement. Or en milieu rural, voire en périurbain, le maintien dans le domicile d'origine peut contribuer à isoler les seniors vivant seuls. Au delà d'un logement souvent inadapté, le sentiment d'insécurité et la peur de vivre seul sont des freins au maintien à domicile. C'est pourquoi, des solutions d'aide à domicile sont primordiales (en particulier dans la perspective d'une hausse inéluctable de la population âgée).

92 structures dédiées à l'aide des personnes âgées à leur domicile interviennent sur le territoire de Clermont Communauté :

- 65 entreprises
- 16 associations

- 8 Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS)
- 3 Syndicats Intercommunaux (SIAD Riom Limagne, SIAS Pont-du-Château, SIVOS Billom)

Toutes ces structures possèdent l'agrément simple²⁷, 35 d'entre elles disposent de l'agrément qualité²⁸ et 14 sont autorisées par le conseil général à percevoir directement l'APA comme prise en charge de leurs prestations.

Ces structures peuvent intervenir dans l'écoute et l'accompagnement de la personne âgée, l'entretien du logement, le portage de courses et de livres, la préparation et l'aide à la prise de repas, les soins d'hygiène et de mise en beauté, le transport, la garde à domicile de jour et de nuit...

Les services de soins infirmiers à domicile contribuent également au maintien à domicile des personnes âgées en perte de mobilité ou dépendante.

En outre, sur le territoire de Clermont Communauté a été mis en place un système de téléalarme destiné aux personnes à mobilité réduite vivant à domicile. Il s'agit d'une télécommande en forme de pendentif que la personne en danger peut actionner pour prévenir les services départementaux d'incendie et de secours.

Tous ces services visent à faciliter le maintien à domicile en compensant la dépendance.

²⁷ L'agrément simple est facultatif. Il peut être demandé par des structures proposant des prestations à domicile tous publics (dites « de confort »).

²⁸ L'agrément qualité répond à un cahier des charges exigeant et détaillé, obligatoire pour les structures qui interviennent auprès des publics dits « fragiles ».

2.1.7 Le développement nécessaire de structures d'accueil et d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Lorsque les problèmes de mobilité ou de dépendance rendent les conditions de vie à domicile de plus en plus difficiles, l'hébergement en structures spécialisées est envisagé et constitue une alternative pour éviter l'isolement et bénéficier de soins. Deux raisons prédominent pour expliquer l'entrée en établissement spécialisé : les problèmes de santé ou suite à une hospitalisation pour 65 % des personnes, puis la peur de vivre seul(e) à domicile, suite à la perte du conjoint ou d'un proche pour 27 %²⁹. L'absence ou la défaillance de l'aidant est également une raison majeure justifiant l'entrée en établissement. L'âge moyen d'entrée en établissement a tendance à être retardée et s'élève aujourd'hui à 84 ans, prolongeant d'autant le maintien à domicile.

Les formules d'accueil des personnes âgées peuvent relever :

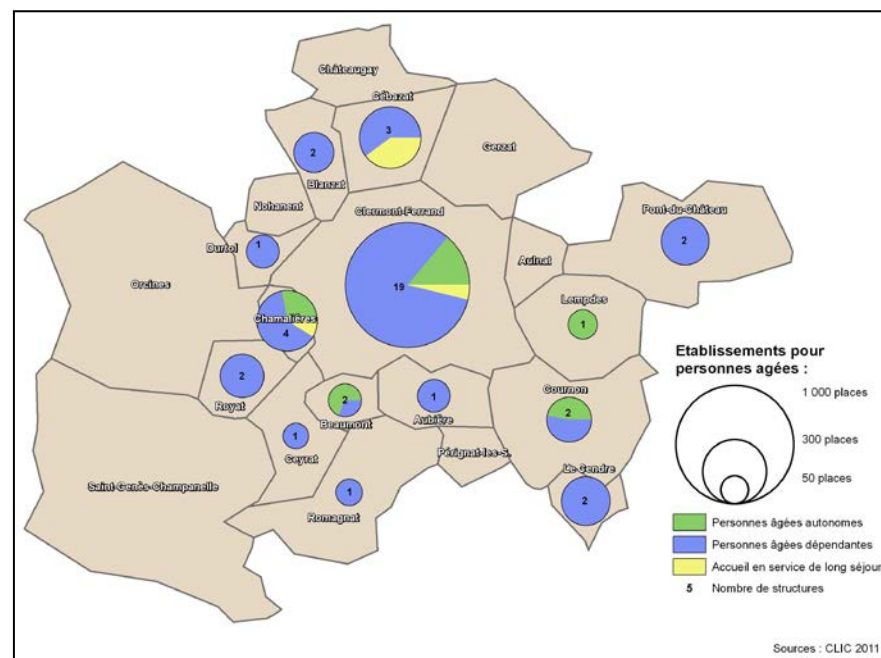
- du domaine médico-social : offre d'accueil qui peuvent être qualifiées d'établissements qui accueillent des personnes âgées (EHPA, EHPAD). Ces établissements, après signature d'une convention avec le département et l'Agence Régionale de la Santé (ARS) s'engagent dans une démarche qualité et sont autorisés à prendre en charge des personnes âgées dépendantes.
- du domaine sanitaire : ces établissements assurent l'hébergement des personnes n'ayant plus leur autonomie et dont l'état nécessite une prise en charge médicale importante ou des soins continus. Ce sont souvent les structures les plus médicalisées (USLD). Sur le territoire de Clermont Communauté, ces structures sont intégrées au centre hospitalier Nord à Cébazat (dans le secteur public) et aux cliniques du Grand Pré à Chamalières et Sainte-Claire à Clermont-Ferrand (dans le secteur privé).
- du domaine du logement : offre de logement pour personnes autonomes avec services à la clé ou non (résidences services, logement-foyer). Ce sont des lieux de vie permettant aux résidents d'organiser leur vie individuellement sans obligation de vie collective.

29 Etude « Les choix de vie en établissement des personnes âgées relativement autonomes en Auvergne », Plate-forme de l'Observation Sanitaire et Sociale d'Auvergne, Juillet 2007.

En 2008, l'agglomération clermontoise comptait 112 places en établissement spécialisé pour 1 000 habitants de 75 ans et plus.

Ce taux d'équipement était inférieur à celui du département (119 places) et à celui de la France métropolitaine (121 places) mais pouvait être qualifié de correct. Néanmoins ce taux cache des réalités territoriales différentes puisque, Clermont-Ferrand comptait seulement 92 places en établissement spécialisé pour 1 000 habitants. Depuis 2008, le nombre de places a cependant augmenté sur la Commune³⁰ mais reste insuffisant au regard des évolutions démographiques.

Répartition des capacités d'accueil (nombre de places) par types d'établissement pour personnes âgées et par communes



Source : Observatoire de la vieillesse et de la dépendance, CLIC de l'Agglomération clermontoise, 2011

30 Source : Entretien de Françoise Nouhen, adjointe au Maire de Clermont-Ferrand et vice-présidente du CCAS de la ville, paru dans le quotidien la Montagne, 21/01/2012.

Actuellement Clermont Communauté accueille 43 établissements d'hébergement pour personnes âgées sur son territoire pour un total de 2 870 places :

- 2 264 places réparties dans 33 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- 426 places dans 7 établissements pour personnes âgées autonomes (résidences services, logements foyers)
- 180 places dans 3 unités de soins de longue durée.

Un projet de création d'un EHPAD de 80 places est en cours sur la ZAC de Boisvallon, à Ceyrat (ouverture prévue durant l'été 2012). 10 places en accueil de jour et 5 en accueil temporaire seront également proposées.

Quant à Aulnat, un premier EHPAD d'une capacité d'accueil de 67 lits (15 lits en hébergement classique, 10 places en accueil de jour, 10 lits en accueil temporaire, et un accueil pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer) sera livré sur son territoire avant l'été 2012.

D'ici trois ans, quatre établissements seront également construits à Clermont-Ferrand, soit 250 nouvelles places créées.

EHPAD « Les Hortensias »



EHPAD « Résidence des 9 Soleils »



Commune	Etablissements pour personnes âgées autonomes	Etablissements pour personnes âgées dépendantes	Accueil en service de long séjour	Nombre total de places
Aubière		80		80
Beaumont	55	25		80
Blanzat		119		119
Cébazat		169	112	281
Ceyrat		49		49
Chamalières	76	174	24	274
Clermont-Ferrand	160	948	44	1 152
Cournon-d'Auvergne	71	79		150
Durtol		80		80
Le Cendre		177		177
Lempdes	64			64
Pont-du-Château		170		170
Romagnat		53		53
Royat		141		141
Nombre total de places	426	2 264	180	2 870

L'entrée en EHPA ou EHPAD est vraiment problématique à Clermont Ferrand, du fait d'un nombre de places insuffisant. Le délai d'attente pour obtenir une place est de 1 an à 18 mois en moyenne, ce qui pose de réelles difficultés dans des situations d'urgence (sachant qu'une majorité des placements en établissement se fait dans l'urgence, suite à un événement survenu comme une chute). Ce délai est accru pour l'entrée en unités fermées pour malades d'Alzheimer.

Au delà du nombre insuffisant de places en établissements spécialisés, les prix de ces hébergements demeurent assez élevés par rapport aux capacités financières des personnes âgées concernées. La moyenne des retraites est de 1 100€ par mois alors que le loyer moyen en EHPAD est de 1 500€³¹ avec des disparités de coût selon le type de structures (public/privé).

En outre, ce pose également la question du manque de personnels qualifiés en établissement spécialisé (aide-soignante, infirmiers...).

Concernant la localisation des besoins, il n'apparaît pas clairement de secteurs particulièrement problématiques sur l'agglomération clermontoise, la problématique est diffuse.

Néanmoins on remarque des besoins en :

- places en établissement (EHPA/EHPAD) importants à Clermont Ferrand et adaptés aux capacités financières des seniors les plus pauvres,
- adaptation des logements dans les centres-bourgs et centres-villes où sont concentrés les logements anciens inconfortables et inadaptés,
- accompagnement social pour palier des situations d'isolement et de solitude,
- personnel qualifié dans les établissements,
- repérage des situations de mal-logements.

31 Etude de positionnement « Pays du Grand Clermont : habiter demain un territoire prisé par les retraités », Adéquation, Avril 2009.

Comme vu précédemment, le vieillissement de la population recouvre plusieurs réalités. Cette population des seniors n'est pas homogène mais présente des profils multiples allant du jeune senior mobile, tant au niveau spatial que résidentiel, et au pouvoir d'achat assez élevé au senior avancé en âge et dépendant. C'est justement ce degré d'autonomie et de dépendance, conjugué aux capacités financières de la personne âgée, qui détermine les besoins en logements et en services.

De l'autonomie à la dépendance : dispositifs d'accompagnement et formules d'hébergement et de logement →

A DOMICILE
<p>Maintien à domicile en logement adapté ou non</p> <p>Habitat partagé : en colocation intergénérationnelle ou entre seniors</p> <p>Habitat intergénérationnel : au sein d'un même immeuble, les locataires s'engagent à s'apporter mutuellement une aide et à participer à des activités communes (ex : projets de la SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais à Pont-du-Château, de la « résidence de Tocqueville » à Romagnat par l'Ophis...). A Aulnat, les personnes âgées peuvent loger à leur domicile un étudiant en échange de quelques services rendus et de moments de partage (concept Toit2Vies porté par le CCAS).</p> <p>Résidence seniors, avec ou sans services, publique ou privée, en location et/ou accession pour personnes autonomes (ex : résidence senior privée « Les Florances » de 76 appartements à Chamalières, résidence senior privée sans service « Des 9 Soleils » constituée de 15 pavillons à Clermont-Ferrand : 91 places réparties dans 2 établissements.</p> <p>Logement foyer ou en petite unité de vie : 335 places réparties dans 5 établissements</p> <p>Accueil familial : destiné aux personnes âgées autonomes à dépendantes par une famille moyennant une rémunération, sous condition d'obtention de l'agrément du CG63 (formule pas encore développée dans l'agglomération)</p>

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET MEDICO-SOCIAL
<p>A domicile : aidants familiaux, soins infirmiers, services à domicile, hospitalisation à domicile...</p>
<p>Accueil de jour : pour malades de troubles cognitifs accueillis dans un établissement durant 1/2j ou 1 journée</p>
EN ETABLISSEMENTS MEDICO-SOCIAUX ET SANITAIRES
<p>Hôpital de jour (ex : hôpital Nord de Cébazat)</p> <p>Unité de court séjour gériatrique (ex : hôpital Nord de Cébazat)</p>
EN HEBERGEMENT
<p>Hébergement temporaire : pour personnes âgées accueillies, pendant une à plusieurs semaines, après une chute ou lorsque l'aidant s'absente ou ne peut apporter son aide momentanément</p>

EN HEBERGEMENT
<p>EHPA ou EHPAD : 2 264 places réparties dans 33 établissements</p> <p>Unité de vie pour malades d'Alzheimer : généralement intégrée à un établissement médicalisé.</p>
EN ETABLISSEMENTS MEDICO-SOCIAUX ET SANITAIRES
<p>Unité de soins longue durée (ex : hôpital Nord de Cébazat) : 180 places réparties dans 3 établissements</p>

2.2 Le logement des jeunes

Le diagnostic fait état du manque de données disponibles concernant le logement des jeunes sur l'agglomération.

Une étude spécifique sera donc menée en parallèle de la réalisation de la phase orientations-programme d'actions.

2.3 La sédentarisation des gens du voyage

Démarche d'ancrage territoriale des familles des gens du voyage sur Clermont communauté.

Le Schéma Départemental a été établi en 2001-2002, alors que les familles de gens du voyage installées dans le Puy-de-Dôme réalisaient encore des déplacements. Or, aujourd'hui, ¾ des occupants des aires sont des sédentaires qui ne quittent plus l'agglomération.

En outre, le taux d'occupation des aires pour l'année 2011 est de 56,33 %.

<i>Les aires en 2012</i>	Nombre de ménages	Nombre de personnes	Dont moins de 18 ans
Cournon d'Auvergne	8	40	26
Lempdes	13	48	30
Clermont-Ferrand	15	41	27
Cébazat	20	67	34
Le Cendre	34	106	50
Gerzat	42	139	65
Pont-du-Château	71	210	93
TOTAL	203 ménages	651 personnes	325 enfants

Le nombre de ménages du tableau ci-dessus tient compte des doublons : certaines familles ont pu séjourner sur deux aires durant l'année 2011 et ne sont comptabilisées qu'une seule fois. De même, les familles qui ont fait plusieurs séjours sur une même aire sont comptabilisées une seule fois.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage de 2002 prévoyait déjà de créer de l'habitat adapté aux besoins des gens du voyage leur permettant de conserver un mode de vie traditionnel. Ainsi plusieurs opérations ont abouties ou sont en phase de projet à l'échelle de l'agglomération :

Projets réalisés	Clermont-Ferrand, allée de la Sarre, 2 PLAI pour 2 familles / 4 personnes
	Aubière : 4 PLAI pour 4 familles / 17 personnes
	Aubière : 6 PLAI pour 6 familles / 16 personnes
Projets en cours	Clermont-Ferrand, Crouel, 4 PLAI pour 4 familles / 10 personnes
Projets à l'étude	Clermont-Ferrand, Crouel, 5 PLAI liste additive
	Clermont-Ferrand, Ernest Cristal, recherche de solutions individualisées et relocalisation de certaines familles pour 5 familles / 19 personnes
	Aubière : 5 PLAI pour 5 familles / 6 personnes

La révision du Schéma a été engagée en 2011 par le Conseil général et l'État. Dans ce cadre, et compte tenu des constats faits sur deux ans de gestion de sept aires, Clermont Communauté a proposé, lors de la Commission consultative du 17 octobre 2011, d'abandonner les deux derniers projets d'aires d'accueil pour gens du voyage circulants et de réorienter les subventions prévues au profit de projets de terrains familiaux ou d'habitats adaptés sur différentes communes de Clermont Communauté.

Différents projets de sédentarisation ont été recensés et nécessitent des études pour définir la capacité d'accueil, le type d'accueil, le montage opérationnel le plus adapté et le mode de gestion possible. Ces projets nécessitent un travail d'accompagnement des familles au cas par cas. En effet, passer du stade de la caravane à celui d'un habitat nécessite des étapes progressives, une préparation et un soutien dans la démarche. Cette démarche doit concerner les communes et les intervenants sociaux (CCAS, Conseil général, ...).

Il convient que les communes concernées dégagent des offres foncières pour réaliser ces programmes (à ce jour sont identifiées les communes de Clermont-Ferrand, Gerzat, Cournon, Aubière, Pont-du-Château, Beaumont et Cébazat)

2.4 Les personnes à mobilité réduite

Conformément à la loi de 2005, une commission intercommunale pour l'accessibilité des équipements publics aux personnes handicapées a été créée en janvier 2008.

Un travail avec les bailleurs sociaux sur le recensement du logement accessible :

Les bâtiments d'habitation collective et leurs abords doivent être conçus pour être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

Des prescriptions techniques, définies en concertation avec les associations de personnes handicapées, sont applicables aux opérations de construction de bâtiments d'habitation collective et de maisons individuelles dont les demandes de permis de construire ont été déposées à compter du 1er janvier 2007.

Les prescriptions techniques portent sur les éléments suivants :

- - l'accès extérieur du bâtiment,
- - le stationnement,
- - les portes d'accès,
- - les parties communes,
- - les portes d'entrée,
- - les circulations intérieures de tous les logements.

La question du logement accessible pour les personnes handicapées relève à la fois de la gestion locative (demande et attribution de logement, parcours résidentiel) et de la gestion du patrimoine (récent ou ancien).

Les principaux bailleurs réalisent actuellement en interne des diagnostics sur le recensement des logements accessibles, en introduisant la nuance entre logement adapté ou adaptable, logement accessible et la notion de présence des services de proximité.

Dans le cadre des aides de Clermont Communauté à la production de logements sociaux, le critère accessibilité fait partie des critères d'attribution des aides à la construction.

Il sera proposé de reconduire ce critère dans le cadre des programmations à venir.

Un référentiel commun pour permettre le recensement des logements accessibles est en cours d'élaboration en concertation avec les bailleurs.

Les orientations engagées en faveur d'un Éco Habitat

1. Les orientations en matière de performance énergétique et environnementale

1.1 Le Plan Air Energie Climat Territorial de Clermont Communauté, document de référence des consommations énergétiques

En France, la facture énergétique a augmenté de près de 33 % entre août 2010 et août 2011 par rapport aux 12 mois précédents pour atteindre presque 56 milliards d'euros. La quasi totalité de cette facture est à imputer aux importations de pétrole et de gaz et elle explique à elle seule pratiquement l'intégralité du déficit extérieur. Cette dépense est directement liée aux modes de vie des ménages, à leurs usages du logement et à leurs pratiques de déplacements.

Concernant le département du Puy-de-Dôme, **la facture énergétique est estimée à 2,1 milliards d'euros ; sur Clermont Communauté, à 850 millions d'euros.**

Au niveau de Clermont Communauté, le diagnostic du Plan Air Energie Climat Territorial, réalisé en 2010 par ATMO Auvergne et l'Aduhme, a permis d'approfondir des cartes d'identité énergie-Climat, réalisées précédemment par l'Aduhme, et de donner des chiffres précis sur les consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre de la Communauté d'Agglomération :

- 21 % des consommations énergétiques sont imputables aux transports routiers. L'impact des déplacements sur les consommations énergétiques globales est non négligeable ; en outre le poids des déplacements sur le budget des ménages rattrape le poids du résidentiel. 8,4 % du budget des ménages est consacré à l'énergie selon une note INSSE d'octobre 2010 : 4,8 % pour le logement, 3,6 % pour les déplacements. Le coût des déplacements introduit le nouveau concept de vulnérabilité énergétique : si la précarité énergétique rapporte les dépenses

énergétiques actuelles aux revenus disponibles des ménages, la vulnérabilité énergétique s'en distingue en intégrant une considération sur la sensibilité localisée des ménages à l'évolution des coûts de l'énergie.

- **le secteur d'activité le plus émetteur de gaz à effet de serre est le secteur résidentiel (34 %).** En conséquence le secteur de l'habitat est considéré comme prioritaire. C'est sur lui que doit porter dans un premier temps un maximum d'efforts.

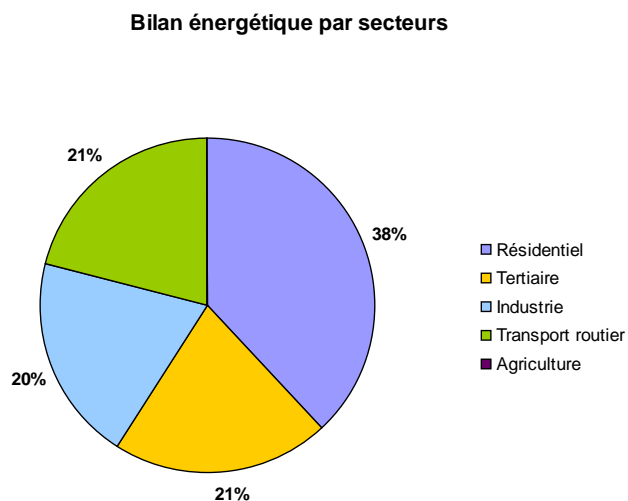
La réhabilitation thermique du parc d'habitat social est visée avec, au-delà de l'aspect bénéfiques pour le climat, une réduction de la précarité énergétique. Les efforts actuellement entrepris devront être significativement accrus (en volume de logements traités) pour atteindre les objectifs du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) avec lequel le PAECT doit être compatible.

Dans un second temps, pour Clermont Communauté des solutions seront recherchées (ingénierie financière à mettre en place) pour une remise à niveau thermique des copropriétés privées.

L'agglomération fixera des objectifs chiffrés au cours du premier semestre 2012.

1.1.1 La consommation énergétique par secteurs sur Clermont Communauté

38 % de la consommation énergétique de l'agglomération est due au secteur résidentiel, ce qui représente plus de 2500 millions de kWh ; soit l'équivalent énergétique d'environ **1 000 litres de pétrole en énergie finale³² par habitant** pour satisfaire les besoins annuels de chauffage, eau chaude, cuisson et électricité spécifique ; La consommation énergétique dans le secteur de l'habitat se révèle être un secteur à forts enjeux pour le bilan énergétique total et pour la facture énergétique du territoire et des ménages.

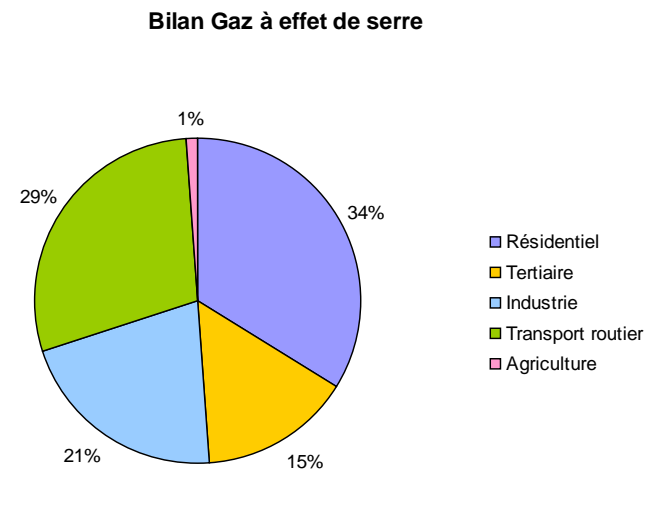


Répartition des consommations énergétiques par secteurs – données issues de la Carte d'identité énergie-climat Clermont Communauté, ATMO Auvergne - Aduhme, Chiffres 2008

32 Energie finale : énergie mise à disposition du consommateur ne prenant pas en compte les consommations d'extraction et transport des ressources et les rendements des unités de production d'électricité (~ 30 %).

1.1.2 Les émissions de gaz à effet de serre par secteurs sur Clermont Communauté

Le secteur des transports représente 29 % des émissions de gaz à effet de serre. Il est le premier poste émetteur dans plusieurs communes (Gerzat, Lempdes, Nohanent, Orcines, Pont du Château, Saint Genes Champanelle, ...). Il est d'enjeu important pour réfléchir à une agglomération plus économe en énergie.



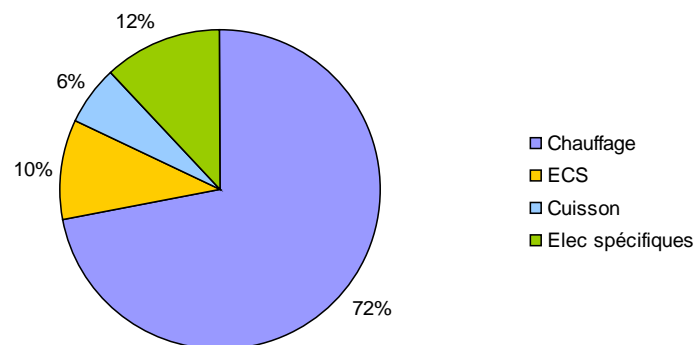
Répartition des émissions de gaz à effet de serre, Carte d'identité énergie-climat Clermont Communauté, ATMO Auvergne, Aduhme, Chiffres 2008

1.1.3 La consommation énergétique par poste dans le secteur résidentiel sur Clermont Communauté

Le poste principal de consommation énergétique dans le secteur résidentiel est le chauffage. Celui-ci représente 72 % de la consommation.

Il y a donc une réelle réflexion à avoir sur les déperditions de chaleur à minimiser, les apports de chaleur gratuits à maximiser, les modes de chauffage, les performances et l'efficacité énergétique des systèmes et les bons comportements à adopter afin de réduire le poids énergétique de ce poste de consommation.

Consommation énergétique par poste dans le secteur résidentiel



Répartition des usages énergétiques en consommation résidentielle. Carte d'identité énergie-climat Clermont Communauté, ATMO Auvergne, Aduhme, Chiffres 2008

1.2 La Réglementation Thermique 2012

Aujourd'hui, la consommation énergétique moyenne d'un logement, toute année de construction confondue, est de 250Kwh/m²/an et de 375Kwh/m²/an pour les constructions d'avant 1975.

La Réglementation Thermique 2005 est la réglementation qui aura prévalu tout au long du PLH de Clermont Communauté. Elle s'applique aux bâtiments neufs résidentiels et tertiaires et introduit une limite de consommation maximale pour les consommations de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire. En Auvergne cette limite a été fixée entre 130 et 250 kWh primaire /m²/an en fonction de l'énergie choisie.

La Réglementation Thermique 2012 (RT 2012), définie par la loi de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, renforce la limitation des consommations énergétiques des bâtiments neufs. Elle s'articule autour de cinq usages énergétiques : chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires (ventilation, pompes...). La RT 2012 introduit une exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti pour le chauffage, ainsi que le refroidissement et l'éclairage artificiel. Cette exigence reprend le niveau de performance énergétique défini par le label BBC-Effinergie ce qui représente, en moyenne, une consommation d'énergie primaire inférieure à 50kWh/m²/an. Ces chiffres sont modifiables selon les régions climatiques. En Auvergne, **la limite de consommation pour les maisons individuelles est de 60 kWh/m²/an et de 67,5 kWh/m²/an pour les logements collectifs jusqu'au 1er janvier 2015.**

L'Etat a mis en place des lois de finances pour favoriser le passage à la RT 2012. Aujourd'hui, ne sont produit localement que 163 logements BBC Effinergie en individuel et 94 en collectif de 2007 à 2011 en Auvergne. Toutefois, ces chiffres sont à relativiser au regard du fait qu'il existe d'autres label comme Promotelec et que la labellisation est loin d'être demandée pour toutes les opérations. D'après les professionnels de l'immobilier, la mise en place de la RT 2012 aura un impact fort sur les prix de constructions et donc sur les prix de sortie des logements.

Différents délais d'application :

- le 28 octobre 2011 : pour les logements situés en zone ANRU, les bureaux, les bâtiments d'enseignement et d'accueil de la petite enfance
- le 1er janvier 2013 : pour tous les bâtiments à usage d'habitation.

La RT 2012 se veut plus ambitieuse que la RT 2005. Malgré les efforts importants demandés par la RT 2012, l'État pense déjà à une RT 2015 qui réduit les consommations maximales à 30kWh/m²/an et à une RT 2020 qui préconise des bâtiments à énergie positive.

La réglementation récente a pour but de lutter contre le changement climatique.

Mais l'essentiel des enjeux se situe dans le parc existant qui produit à lui seul un quart des émissions françaises de CO₂. A l'heure actuelle, c'est la RT 2007 qui régit le bâti existant, le Grenelle n'a pour l'instant produit aucune réglementation à ce sujet même si un Plan de rénovation énergétique et thermique des constructions existantes est à l'étude.

Pour les logements sociaux, l'objectif est de rénover 20 000 logements par an à compter de 2013 et ainsi de ramener leur consommation à moins de 150 kWh/m²/an. Les organismes de logements sociaux bénéficient en contrepartie de l'éco-prêt à taux zéro ou des prêts à taux réduits.

Pour les particuliers ils peuvent bénéficier d'une aide à l'accession à la propriété ainsi que l'éco prêt.

1.3 Le bilan de la réhabilitation thermique du parc social

1.3.1 Le Contrat Local de Développement (CLD)

Conçu en partenariat avec le Conseil Général 63, le CLD dispose d'un volet Habitat. Il cible des actions qui permettent de maîtriser la consommation et la dépense énergétique dans les logements des ménages les plus fragiles.

Le parc public du territoire de Clermont Communauté comprend environ 10 000 logements anciens qui présentent des qualités énergétiques insuffisantes. Ces logements exposent leurs habitants, aux revenus modestes, à la précarité énergétique.

Le CLD prévoyait la réhabilitation d'une moyenne annuelle de 300 logements entre 2009 et 2011. Clermont Communauté et le Conseil Général apportant aux bailleurs une aide d'un million d'euros par an. Pour obtenir cette aide, deux conditions étaient essentielles :

- Parvenir à une consommation d'énergie primaire par logement après réhabilitation comprise entre 80 et 130 kWh/m²/an.
- Réduire d'au moins 15 % les consommations énergétiques

Entre 2009 et 2011, 896 logements ont été réhabilités sur Clermont-Ferrand ; 126 logements pour Chamalières ; 80 à Pont-du-Château ; 15 à Beaumont ; 80 à Aulnat et 130 à Gerzat.

Le bilan triennal fait état de la réalisation de 1328 logements réhabilités pour une participation de 3 220 000 € pour chaque collectivité (+ 7,3 % de l'enveloppe initiale).

1.3.2 Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU)

Dans le cadre du PRU, 266 logements sur les 1719 logements réhabilités ont bénéficié d'un financement complémentaire de l'ANRU. Les autres ont été financés sur les fonds propres des bailleurs et par les aides des collectivités locales dans le cadre du Contrat Local de Développement.

1.3.3 L'évaluation des opérations PLUS et PLAI

Dans le cadre du Programme Auvergne +, Clermont Communauté, avec l'aide de l'Aduhme, a souhaité procéder à une évaluation des opérations PLUS et PLAI. Il a été choisi d'éviter de disperser les financements sur l'ensemble de la programmation 2011 mais de recentrer les aides sur des opérations respectant les thématiques du besoin en énergie, de la gestion de l'eau pluviale, de l'insertion dans les territoires, du choix des matériaux et filières locales...Un projet de grille d'évaluation de chaque opération a été élaboré.

1.4 La réhabilitation du parc privé

Le PAECT de Clermont Communauté a identifié comme enjeu majeur la rénovation et la réhabilitation du parc existant et notamment du parc bâti d'avant 1975.

1.4.1 L'ADIL, interlocuteur privilégié des particuliers

L'ADIL 63 (Agence Départementale d'Information sur le Logement) dispose d'un état des lieux des profils de demandeurs d'information sur la réhabilitation thermique de leurs logements :

- 46 % des demandeurs proviennent du territoire de Clermont Communauté et 54 % sont locataires ;
- Les demandeurs s'informent essentiellement sur la fiscalité et les financements (crédit d'impôts) ;
- Les propriétaires bailleurs ne représentent que 9,5 % des demandeurs ;
- 33 % des contacts souhaitent réaliser des travaux sur les économies d'énergie. Les renseignements donnés sur l'énergie solaire et le bois sont de plus en plus nombreux.
- Parmi les prêts qui peuvent financer l'amélioration de l'habitat, c'est l'avance remboursable du Conseil Général et l'éco-prêt qui suscitent le plus de questions.

En tant qu'Espace INFO ÉNERGIE (EIE) grand public, l'ADIL recense également des demandes d'information :

- les demandeurs de l'EIE sont principalement des propriétaires occupants (78 %) ;
- Entre 2007 et 2010, l'EIE connaît une nette diminution des consultations ;
- Les informations demandées se concentrent autour de la maison individuelle (88 % des cas) avec des dates de constructions des bâtiments majoritairement supérieures à 15 ans (pour 82 % des cas).

1.4.2 La ville de Clermont-Ferrand et Clermont Communauté, à l'initiative de démarches visant la réduction de la précarité énergétique

L'OPAH Gare à Clermont-Ferrand : le quartier de la Gare est inscrit dans un processus de dévitalisation. La Ville a lancé en 2009 une OPAH afin d'enrayer ce processus. Les axes d'intervention portés par la Ville devront à terme, conforter la vocation résidentielle du quartier, valoriser le potentiel tertiaire de l'agglomération, requalifier l'image du quartier et redynamiser l'activité commerciale. La convention signée entre l'État et la ville en septembre 2011 les engage pour une durée de 5 ans, à hauteur de 2,3 millions d'euros pour la Ville, et près de 2 millions pour l'État. L'opération devrait consister en la réhabilitation, dans le parc privé, de 164 logements collectifs, de 81 logements de propriétaires occupants et de 31 immeubles. 93 logements bénéficieront d'aides complémentaires au titre des économies d'énergie et 15 travaux d'intérêt architectural seront effectués.

Le PIG Quartiers anciens de Clermont-Ferrand, dont le diagnostic est en cours de réalisation, fixe pour objectifs prévisionnels la sortie de précarité énergétique, via le programme Habiter mieux, de 30 logements.

Le PIG communautaire constate en 2010 une vacance de logements de l'ordre de 7 %. Ces logements vacants sont principalement construits avant 1974, et sont donc très énergivores. Les chiffres de 2006 précisent même que Clermont Communauté possède 3 842 logements vacants construits avant 1949.

Par conséquent, le PIG de Clermont Communauté, signé en 2011, prévoit la mobilisation du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique) pour les propriétaires privés sous condition de ressources. En diminuant les charges, ces investissements ont des retombées directes sur les dépenses des ménages.

Le bilan 2011 de la première année du PIG répond aux objectifs prévus. Le PIG prévoyait un objectif de réhabilitation énergétique de 40 logements pour 3 ans, l'année 2011 a vu la réalisation de 13 logements. 82 021 euros ont été distribués sous conditions : des conditions de revenus (pour des populations modestes et très modestes) et l'obligation d'obtenir un gain énergétique minimal de 25 %.

2. Les démarches engagées en matière de qualité urbaine et de mixité de l'habitat

La qualité urbaine revêt différentes composantes :

- les formes urbaines permettant une diversité et une mixité des types d'habitat adaptées aux besoins ;
- la qualité architecturale du bâti : insertion dans l'environnement, innovation dans les formes, habitabilité, intimité et esthétisme, éco-habitat (économies d'énergie, optimisation des consommations d'eau, réduction des nuisances sonores et des déchets, matériaux à faible empreinte écologique) ;
- la mixité sociale et fonctionnelle de proximité ;

Programme HABITER MIEUX

Géré par l'ANAH, il s'adresse aux propriétaires disposant de faibles ressources (11 358€ pour une personne en province) et occupants un logement en situation de précarité énergétique, datant depuis plus de 15 ans.

A condition d'améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 25 %, le programme prévoit :

-une aide forfaitaire d'un minimum de 1 100€, versée en complément des aides de travaux de l'ANAH

-une aide complémentaire des collectivités locales dans la limite de 500€

-un accompagnement personnalisé pour la réalisation du diagnostic thermique du logement, le montage du dossier de financement et suivi des travaux.

Localement, le dispositif s'est enclenché le 4 novembre 2011, où l'ANAH, le Conseil Général du Puy de Dôme et leurs partenaires ont signé un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique afin de formaliser un partenariat local pour le repérage, l'accompagnement et l'aide aux travaux. Ce contrat prévoit la rénovation thermique de 1500 logements entre 2011 et 2013, il sera ensuite revu selon les résultats obtenus.

- la qualité du paysage urbain et du cadre de vie : composition des espaces publics, implantation et gabarit du bâti, traitement des espaces libres privatifs, déplacements doux et accessibilité.

Dès 2002, dans le cadre de l'étude du Programme Local de l'Habitat, des réflexions ont été engagées sur la mixité des formes urbaines formalisées dans l'objectif 5.1 «Expérimenter de nouveaux modes d'habiter et développer le partenariat communes/Clermont Communauté».

L'analyse des opérations qui ont été réalisées durant ces dernières années montre certaines avancées en faveur d'une urbanisation « plus équilibrée » et plus qualitative.

2.1 Des formes urbaines plus diversifiées et plus denses

Suite à l'accompagnement de Clermont Communauté dans le cadre de la démarche des Zones Pilotes d'Habitat, de nouvelles formes urbaines se développent : des opérations couplent bâti collectif en front de rue et maisons individuelles groupées. De plus, ces opérations offrent une plus grande diversité de la taille des parcelles dédiées à l'habitat individuel.

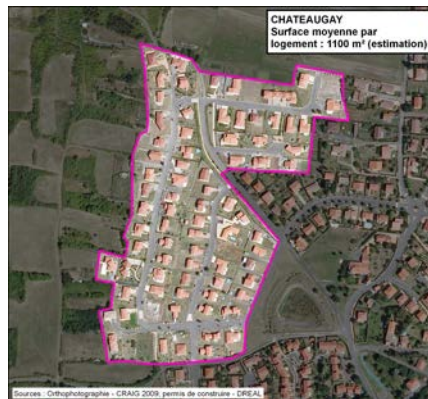
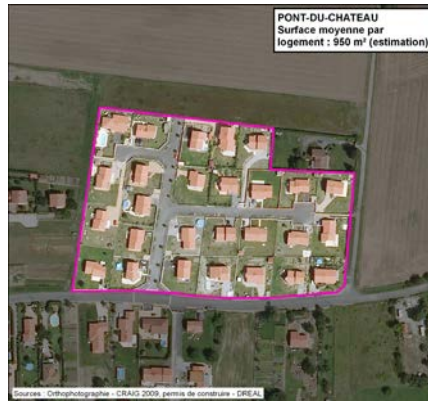
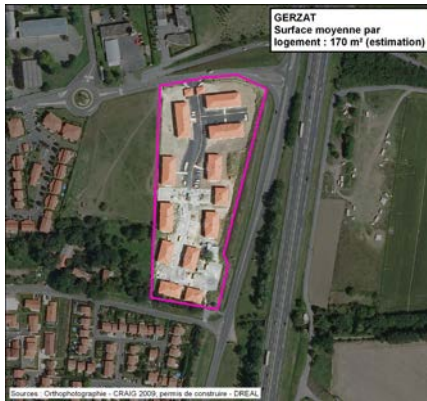
Cependant, si la diversité est assurée à l'échelle de l'opération, les sous secteurs présentent encore des typologies d'habitat trop uniformes : individuel / collectif / intermédiaire.

Enfin, pour faciliter la diversité des formes urbaines, les règlements d'urbanisme s'adaptent en permettant l'aménagement de petites parcelles, en favorisant la mitoyenneté et en augmentant les COS produisant des opérations plus denses à proximité des transports collectifs.

Pour autant, la densité des nouvelles opérations de logements reste encore faible dans les communes périurbaines du territoire communautaire (Cf. photos page suivante).



EcoQuartier de Boisvallon à Ceyrat



2.2 Une composition de l'espace urbain qualitative (qualité urbaine des espaces publics et usage)

L'aménagement urbain de l'espace public tient une place déterminante dans la qualité du cadre de vie.

Plusieurs communes se sont engagées dans des opérations d'aménagement urbain afin d'améliorer leur attractivité : partage de voirie avec cheminements modes doux, réfection de places, mobilier urbain, plantations... Il s'agit notamment de Cébazat, Ceyrat, Châteaugay, Gerzat, Le Cendre, Lempdes...

Au sein des EcoQuartiers, la présence et le traitement d'espaces publics constitue une priorité.

2.3 La recherche de la qualité des logements (innovation architecturale et éco-construction)

Plusieurs opérations réalisées sur le territoire communautaire sont les témoins d'une offre de logements qualitative et innovante. A titre d'exemples, les opérations Villa Escher à Clermont, la ZAC des Toulait à Cournon d'Auvergne et la ZAC République à Clermont proposent un niveau de performance BBC, une diversité et une mixité des formes architecturales.



Les Villas Escher, Clermont-Ferrand

Les quatre appels à projet « Bâtiments démonstrateurs à basse consommation énergétique », issus du programme national du PREBAT conduit par l'ADEME et le Conseil régional entre 2008 et 2011, sont des exemples prometteurs de la prise en compte des enjeux énergétiques. Le territoire de Clermont Communauté se distingue par un nombre important de projets lauréats, presque tous sous maîtrise d'ouvrage publique.

Résultats de l'appel à projet « Bâtiments démonstrateurs à basse consommation énergétique »

En 2008, 7 opérations lauréates dont 3 sur Clermont Communauté, soit 50 logements concernés sur les 80.

En 2009, 6 opérations lauréates en rénovation dont 3 sur Clermont communauté et 10 sur les 14 en neuf soit près de 500 logements concernés sur 1000.

En 2010, sur les 4 projets en rénovation, 2 sont sur Clermont Co et sur les 8 en neuf, 5 projets lauréats, ce qui représente près de 320 logements sur 460.

2.4 La qualité environnementale en amont des projets

Les collectivités ont à leur disposition des outils leur permettant d'identifier et d'évaluer les différents impacts environnementaux de leurs projets de planification urbaine et d'aménagement. L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), la démarche HQE, ou la démarche de certification H&E (Habitat & Environnement), sont autant d'outils garants de l'amélioration de la qualité environnementale des opérations de logements.

3. Les stratégies communales en matière d'urbanisme et d'habitat entre 2006 et 2011

Avertissement

Une grille d'information communale a été transmise aux 21 communes membres de Clermont Communauté.

Ces informations avaient déjà été recueillies lors de la démarche « volet foncier de PLH » auprès des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Les données ont été actualisées.

15 grilles d'information ont été renseignées, dont 3 ne mentionnent pas le nombre de logements des projets réalisés, en cours ou prévus. L'ensemble des grilles figurera en annexe du présent document.

Il est important que la totalité des grilles puisse être analysée. Les politiques d'urbanisme entre 2006 et 2011 au regard des grilles d'information communales

3.1 Les politiques d'urbanisme entre 2006 et 2011 au regard des grilles d'information communales

3.1.1 Objectifs de développement démographique et résidentiel des communes

La majorité des municipalités affichent un objectif de maintien ou de développement maîtrisé de leur population.

Seules les communes de Cébazat et de Gerzat ambitionnent une augmentation importante de leur population.

3.1.2 Les équipements et aménagements réalisés depuis 2006

La majorité des communes ont investi dans des aménagements de centres-villes ou de centres-bourgs : espaces publics et partage de la voirie pour favoriser les cheminements doux.

La réalisation des équipements communautaires de proximité, qu'ils soient culturels ou sportifs, a permis d'initier une démarche d'insertion urbaine plus large que le simple terrain d'assiette de l'équipement.

La majorité des communes dispose d'un cadre de vie attractif pour répondre à l'objectif d'accueil démographique.

3.1.3 Les documents d'urbanisme

La plupart des communes de Clermont Communauté ont engagé récemment la révision de leur POS et/ou disposent de PLU actualisés aux programmes politiques communaux.

Les documents d'urbanisme constituent de moins en moins des documents d'occupation du sol qui fixent les règles d'implantation des futures constructions, même s'il existe encore un décalage entre les objectifs des PADD et leurs déclinaisons dans le couple « plan de zonage/règlement ».

Généralement, les PADD proposent un développement communal fondé sur les trois piliers du développement durable.

Concernant l'habitat, les PADD des communes (cf : synthèse en annexe) affichent des objectifs récurrents qui dénotent d'une bonne appropriation des objectifs du PLH 2006-2012 et du projet d'agglomération. On peut citer notamment les objectifs suivants :

- Optimiser les dernières ressources foncières existantes.
- Diversifier les types d'habitat pour faciliter la mobilité résidentielle et assurer une mixité sociale et générationnelle / Offrir de types d'habitat concurrentiel avec l'habitat individuel.
- Renforcer les actions en faveur du renouvellement urbain, de la restructuration urbaine des centres anciens et de réhabilitation du bâti ancien et des logements vacants.
- Privilégier le développement des secteurs desservis par les transports collectifs et favoriser la mixité des fonctions (commerces et équipements de proximité).
- Promouvoir la qualité résidentielle en termes architectural et paysager.
- D'autres constituent des objectifs plus spécifiques de certaines communes comme :
- Proposer une gestion dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux quartiers (ex : Romagnat).
- Evoquer la densification du tissu urbanisé (ex : Cébazat, Cournon).
- Mener une politique foncière permettant le renouvellement urbain et améliorer ses conditions d'habitabilité (Beaumont).

Il est à noter que la plupart des PLU comprennent des orientations d'aménagement pour les zones d'urbanisation future et parfois pour les zones de centres bourgs. Celles de certains PLU, comme les PLU de Beaumont, Cébazat, Le Cendre, Ceyrat, Chamalières, Cournon, Saint-Genès-Champanelle, préfigurent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) instaurées par la loi Grenelle.

Cependant, aucun des PLU étudiés ne répond complètement aux objectifs de la loi Grenelle, notamment du fait que le SCOT doit intégrer une meilleure protection de la trame verte et bleue, et tous devront engager la procédure adéquate (modification ou révision) pour intégrer les dispositions nécessaires.

3.1.4 Les outils fonciers

► Les outils utilisés

Toutes les communes ont mis en place le droit de préemption urbain (DPU) et pour certaines le DPU renforcé dans les centres-villes. Elles assurent, pour la plupart, un suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur le nombre et le prix des transactions. Néanmoins, ces suivis ne sont ni structurés dans le temps ni harmonisés à l'échelle communautaire ; ce qui rend difficile une analyse globale des DIA.

Les communes qui ont identifié des secteurs stratégiques et/ou qui ont mené des réflexions d'urbanisme utilisent leur DPU dès qu'un bien peut les intéresser pour l'un de ces projets urbains. Les élus privilégient une négociation amiable.

A défaut d'identification de secteur stratégique et de réflexion d'aménagement, les municipalités hésitent à faire valoir leur droit de préemption du fait du caractère opportuniste de l'acquisition ou de l'absence de vision sur la vocation à donner au bien convoité. De plus, dans ce contexte l'acquisition ne peut être qu'à l'amiable.

L'outil zone d'aménagement différé (ZAD) est très peu utilisé (ex : Ceyrat)

Dans les secteurs couverts par une ZAC, la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) est utilisée. Le recours à la DUP, en dehors d'une opération d'aménagement, est très rare.

3.1.5 Les outils d'urbanisme opérationnel

Les communes de Beaumont (La Mourette), Clermont-Ferrand (Trémonteix, Carré Jaude), Cébazat (Les Gravières et les Trois fées), Ceyrat (saint Martin et Boisvallon), Chamalières (Beaumes) et Cournon d'Auvergne (Les Toulaites et Palavezy) ont mis en place des zones d'aménagement concerté (ZAC) sur leurs territoires. Dans ces communes, une véritable réflexion d'urbanisme est menée en amont.

Aubière (Malmouche), Aulnat (La Breide) et Gerzat (Ecoquartier) envisagent de recourir à cette procédure pour de futurs projets.

Une part très importante des logements produits relève de l'initiative privée : urbanisation de « dents creuses » ou opération de renouvellement urbain pour le logement collectif et lotissements ou associations foncières Urbaines (AFU) pour le logement individuel.

Si les opérations de logements collectifs ou de logements locatifs sociaux font l'objet d'un accompagnement technique, présence d'un architecte et parfois suivi par l'architecte conseil de la DDT 63, les projets de lotissements ou les associations foncières Urbaines (AFU) correspondent encore trop à de simples divisions parcellaires sans plus-value urbanistique, paysagère et architecturale.

3.1.6 Les outils de financement des équipements publics

Les communes les plus périurbaines ont souvent mis en place la participation pour voirie et réseaux (PVR) et de manière plus exceptionnelle le programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

Dans le cas des opérations de grande envergure, les équipements sont financés dans le cadre des ZAC.

3.1.7 Les difficultés rencontrées

Plusieurs motifs sont évoqués par les communes pour ne pas s'impliquer davantage en faveur de la production de logements :

- ▶ Une réticence à porter atteinte à la propriété privée
- ▶ La difficulté de maîtrise foncière en termes de coût et de vocation.
- ▶ Le recours à la procédure ZAC est trop coûteux ou trop complexe

- ▶ Le déficit d'ingénierie au regard de la complexité des outils et des procédures, notamment pour les communes les plus périurbaines.
- ▶ La présence de servitudes qui grèvent les possibilités de construire : PPRI, PEB, périmètre de monument historique.

Quelques données statistiques

	Population 1999	Population 2008	Evolution de la population entre 1999 et 2008	Nombre de logements commencés entre 2006-2009			
				Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
AUBIERE	9 915	9 977	62	18	6	37	61
AULNAT	4 486	4 272	-214	17	2	5	24
BEAUMONT	10 741	10 953	212	29	0	99	128
BLANZAT	3 916	3 886	-30	29	0	2	31
CEBAZAT	7 799	7 730	-69	30	14	32	76
LE CENDRE	4 867	4 611	-256	36	102	58	196
CEYRAT	5 596	5 400	-196	65	15	186	266
CHAMALIERES	18 128	17 148	-980	14	3	143	160
CHÂTEAUGAY	2 964	3 105	141	51	8	14	73
CLERMONT-FERRAND	137 154	139 006	1 852	116	63	1977	2156
COURNON-D'AUVERGNE	18 860	19 124	264	154	101	188	443
DURTOL	2 027	1 944	-83	10	0	2	12
GERZAT	9 069	10 364	1 295	32	71	223	326
LEMPDES	8 399	8 312	-87	28	15	175	218
NOHANENT	1 796	1 873	77	34	3	32	69
ORCINES	3 065	3 259	194	40	1	4	45
PERIGNAT-LES-SARLIEVE	2 219	2 719	500	161	36	81	278
PONT-DU-CHATEAU	8 850	10 446	1 596	37	0	13	50
ROMAGNAT	8 173	8 175	2	44	5	6	55
ROYAT	4 652	4 522	-130	23	3	110	136
ST-GENES-CHAMPANELLE	2 688	3 082	394	83	10	11	104
CLERMONT COMMUNAUTE	275 364	279 908	4 544	1051	458	3398	4907

3.2 La prise en compte du PLH entre 2006 et 2011 au regard des grilles d'information communales

Depuis 2006, 4907 logements ont été construits sur le territoire de Clermont Communauté :

- ▶ 3 398 logements collectifs, particulièrement sur les communes de Lempdes, Ceyrat, Cournon-d'Auvergne, Gerzat et Clermont-Ferrand ;
- ▶ 458 logements en individuel groupé, notamment sur les communes de Pont-du-Château, Clermont-Ferrand, Gerzat, Cournon-d'Auvergne et Le Cendre ;
- ▶ 1 051 logements en individuel pur particulièrement sur les communes de Ceyrat, Saint-Genès-Champanelle, Clermont-Ferrand, Cournon-d'Auvergne et Pont-du-Château.

3.2.1 La production de logements locatifs sociaux

Le PLH 2006-2012 a conforté de manière significative la politique communautaire en matière de production de logements locatifs sociaux. De tous les objectifs du PLH, la mise en place d'un pourcentage minimum de logements sociaux dans toute nouvelle opération de logement est celui qui a été le mieux relayé par les communes. Certaines communes, comme Beaumont, Chamalières et Pont-du-Château sont allées jusqu'à l'inscrire dans le règlement de leur PLU.

3.2.2 Les projets d'habitat

Le tableau ci-dessous fait un état des projets, identifiés dans les grilles d'information communales (février 2012) et lors du volet foncier PLH (décembre 2010), qui sont réalisés depuis 2006, en cours ou prévus.

	Projets en cours ou prévus (bilan volet foncier juin 2011)		Projets en cours ou prévus (grille d'information communale février 2012)	
	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux
Aubière	226	132		
Aulnat			223	
Beaumont	191	287	76	40
Blanzat	6	81		
Cébazat	1071	459	1082	210
Ceyrat	191	283	300	
Chamalières	235	68	163	81
Châteaugay				
Clermont-Ferrand			3479	271
Cournon d'Auvergne			1179	301
Durtol				
Gerzat	4323	1401		

	Projets en cours ou prévus (bilan volet foncier juin 2011)		Projets en cours ou prévus (grille d'information communale février 2012)	
	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux
Le Cendre	211	125	50	
Lempdes			20	
Nohanent			88	50
Orcines				
Pérignat-les-Sarliève lès Sarliève				
Pont-du-Château	598	305		
Romagnat		56		
Royat		37	20	
St-Genès-Champanelle			34	

Les nombres de logements annoncés lors du volet foncier (mission Agence d'Urbanisme 2010-2011 effectuée sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU) et dans les grilles d'information communales sont très différents. On peut en conclure la nécessité d'un suivi des opérations d'habitat par les communes afin de mesurer à tout instant le niveau de production et le reste à faire par rapport aux objectifs du PLH. Dans ce but, il est important que les outils de suivi (tableau de bord spatialisé) mis à disposition de Clermont Communauté soient renseignés régulièrement par les communes.

3.3 Les démarches engagées par Clermont Communauté depuis 2006

3.3.1 Les zones pilotes habitat (ZPH)

En accompagnement des objectifs de production de 15 000 logements, dont 4 800 logements sociaux, le PLH 2006-2012 lançait une démarche volontaire et expérimentale de Zone Pilote Habitat afin « d'expérimenter de nouveaux modes d'habiter et développer des partenariats communes/Clermont Communauté » conformément à l'objectif 5.1.

Le Conseil de la Communauté du 12 décembre 2003 a fixé les objectifs dévolus aux ZPH : accompagnement de la production de nouveaux logements (segments déficitaires, diversification de l'offre et mixité sociale et générationnelle), réalisation sur l'ensemble des territoires, développement de la Haute Qualité Environnementale, mixité des fonctions urbaines, partenariat public-privé.

Le bilan fait apparaître :

- ▶ Une forte prise en compte de la mixité sociale puisque les opérations comptent au moins 10 % de logements sociaux et plus généralement au moins 20 % ;
- ▶ Le développement de la concertation (conseil consultatif d'experts citoyen à Beaumont, Concertation sur internet à Cournon d'Auvergne) ;
- ▶ 7 opérations sur 17 sont de l'ordre du renouvellement urbain ;
- ▶ La majorité des opérations sont des extensions urbaine, majoritairement dites « maîtrisées », c'est-à-dire, qu'elles sont en continuité avec le bâti existant mais apparaissent sur le document d'urbanisme comme une zone AU ;
- ▶ Une densité moyenne de 35 logements à l'hectare ;
- ▶ 6 projets sont aujourd'hui abandonnés.

3.3.2 Le Projet de Rénovation Urbaine, levier du développement durable

Outre l'engagement des organismes HLM à répondre aux enjeux énergétiques, le Projet de Rénovation Urbaine intègre et décline les enjeux du développement durable à tous les échelons du projet.

Ainsi, l'EcoQuartier de Champratel ambitionne le changement d'image du quartier à travers des programmes de construction innovants : critères HQE, diversité du bâti, écohabitat, traitement des espaces publics...A Saint-Jacques, le projet Millions LOPOFA constitue un exemple probant.

Etat fin 2010

Beaumont

N° unique	Nom opération	Localisation			Prévisionnel			Réalisé								
		Code commune	Adresse / localisation	Secteur PLU	Date	Nb de logements	Nb de logts sociaux	Date PC autorisé	Date dossier de financement	Nb de logements	Nb de logts sociaux	Zone PLU	Secteur à enjeux	Dent creuse	Type et financement	Mode
63032-2010-1	Le Copemic (SCIC Habitat)	63032	rue Galilée			7	7	2006		7	7	Ugd				
63032-2010-2	L'Olympe (OPHIS)	63032	ZAC de la Mourette				50	2008			50	UF				
63032-2010-3	Résidence Eole (OPHIS)	63032	ZAC de la Mourette				16	2008			16	UF				
63032-2011-1		63032	90 rue Nationale				4	2009				UD				
63032-2011-2	Résidence Pimprenelle (Auvergne Habitat)	63032	Av Europe			16	16	2009				UF	Avenue Sud			
63032-2011-3	Résidence Lunetière (Logidôme)	63032				31	31	2009				UF		oui		
63032-2011-4	Ilôt del Pla (partie nord)	63032	Ilôt del Pla (partie nord)			2	2	2010				UD	Le Bourg			
63032-2011-5	5 Collines (Lgts pers âgées)	63032	ZAC La Mourette			18	18	2010				UF		oui		
63032-2011-6	Passage Brennus	63032	Passage Brennus			4	4	2010				Uda				
63032-2011-7	Ilôt del Pla (ilôt central)	63032	Ilôt del Pla (ilôt central)			20	20	2010					Le Bourg			
63032-2011-8	Ilôt du Terrail	63032	Ilôt du Terrail			5	5	2010				UD	Le Bourg			
63032-2011-9	(étude de capacité)	63032	Av Maréchal Leclerc				9					Ufa	Ecoquartier Coeur de Ville			
63032-2011-10		63032	Rue de l'Hôtel de Ville				48					UFa	Ecoquartier Coeur de Ville	oui		
63032-2011-11		63032	Esplanade du 8mai				30					UFa	Ecoquartier Coeur de Ville			
63032-2011-12		63032	Avenue sud				35					UFa	Ecoquartier Coeur de Ville	oui		
63032-2011-13	Les Gattaux	63032	Les Gattaux			100	60					AU	Les Gattaux			
63032-2011-14	logement gens du voyage	63032					5					Nv				

Au niveau des actions inscrites dans le PRU, il est à noter que :

- ▶ 23 opérations de reconstitutions de l'offre, soit 224 logements, intègrent des critères énergétiques ;
- ▶ 9 opérations, soit 81 logements, sont en THPE ;
- ▶ 13 opérations, soit 138 logements, sont en BBC ;
- ▶ 1 opération intègre 5 logements passifs ;
- ▶ 7 opérations d'accès sociale sont inscrites dans une démarche de Haute Qualité Environnementale, soit 151 logements dont 1 opération en THPE et 6 en BBC (125 logements) ;
- ▶ 17 opérations de réhabilitation, soit 2800 logements, ont été concernées par des mesures de réductions de consommations d'énergie et la réduction des charges pour les locataires ;
- ▶ un diagnostic énergétique du parc social a permis d'apprécier les aménagements nécessaires.

3.3.3 ÉcoCité

L'ÉcoCité Clermont Métropole, portée par le Grand Clermont, est un véritable levier de développement durable du territoire. L'objectif est de renforcer le caractère métropolitain affirmé autour de la plaque urbaine clermontoise.

L'ÉcoCité répond à des enjeux :

- ▶ environnementaux en maîtrisant l'étalement urbain par une densification et un renouvellement urbain ainsi qu'en préservant le lien urbain/ rural
- ▶ économique en favorisant le développement par l'innovation
- ▶ sociétal en favorisant l'épanouissement des habitants

En faisant du pays du Grand Clermont une ÉcoCité, Clermont Communauté devient un territoire d'expérimentation et d'innovation possédant un accès privilégié à des dispositifs financiers et des appels à projets spécifiques comme le « fond Ville de demain ». 21 actions ont été présentées lors de cet appel à projet qui portent sur le secteur Saint-Jean / République / Cataroux. Six actions ont été sélectionnées : l'exploitation du potentiel géothermique, l'éclairage public optimisé, le lycée à énergie positive Camille Claudel, la tour à énergie positive, le Véhicule Individuel Public Autonome (VIPA) et l'écomobilité des marchandises en ville.

Ces actions diversifiées et complémentaires concourent à façonner la ville durable. La création d'un îlot urbain démonstrateur avec deux entités remarquables : la Tour à énergie positive et le lycée Camille Claudel sont des précurseurs permettant de faire évoluer les conceptions de l'habitat vers l'éco habitat.

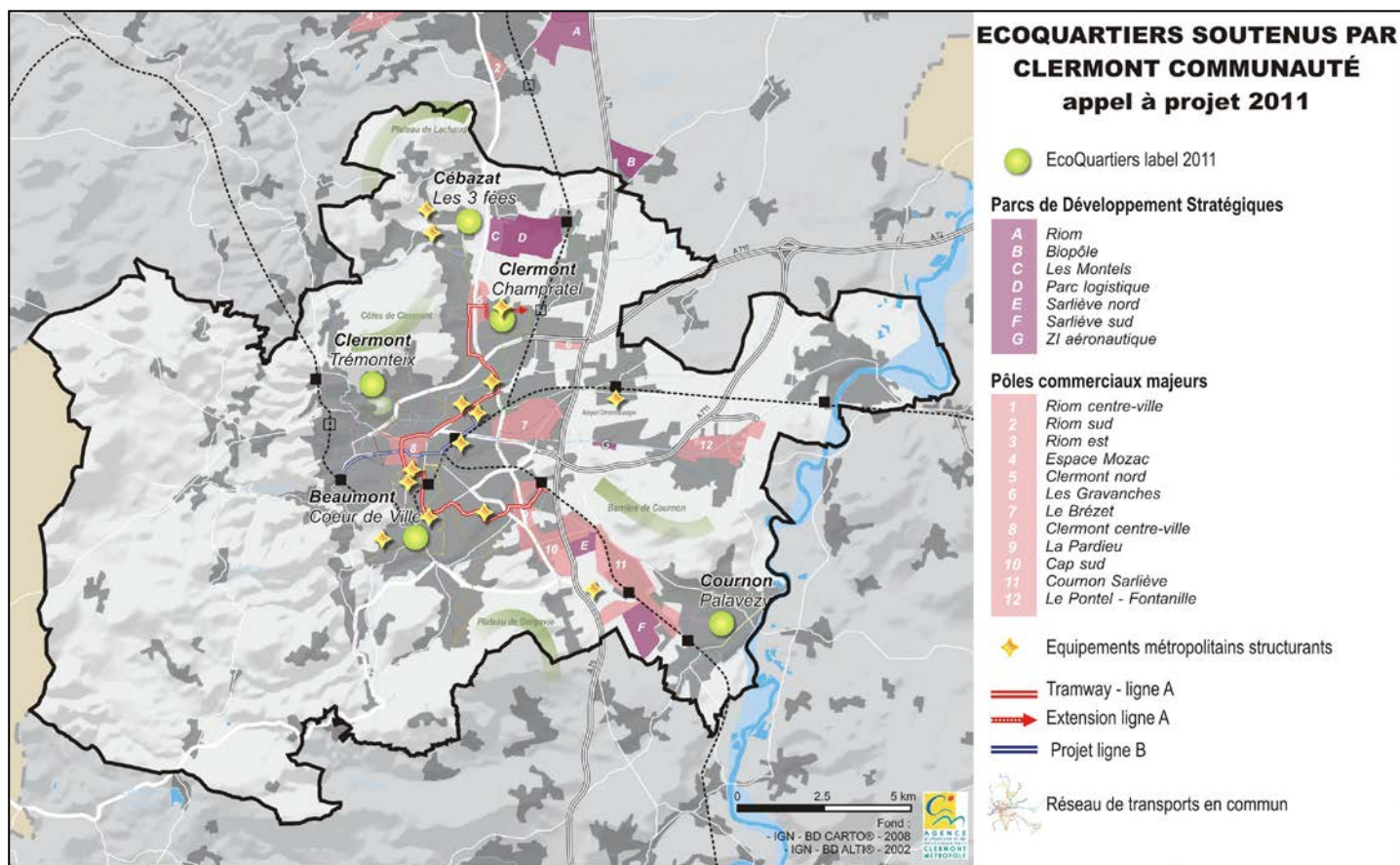
3.3.4 Les EcoQuartiers

Dans le prolongement du PLH et du SCoT du Grand Clermont, du Plan des déplacements urbains, et en articulation avec le plan « Air énergie climat » et le plan « Biodiversité » en cours d'élaboration, les élus ont souhaité faire évoluer le dispositif Zone Pilote Habitat en démarche éco quartiers et accompagner sa mise en œuvre.

Cette démarche s'inscrit dans le projet d'agglomération de Clermont Communauté qui met en exergue la mise en réseau des acteurs, la culture du développement durable et l'attitude éco responsable.

Elle fait suite à l'appel à projets national « éco quartiers », que le ministère du Développement durable, des Transports et du Logement a lancé dans le but de valoriser des projets urbains appliquant les principes du développement durable. A l'échelle de Clermont-Communauté 5 projets ont candidaté, trois ont fait partie des 78 dossiers pré sélectionnés sur les 393 dossiers déposés auprès de l'Etat. Ces résultats attestent de la qualité des projets de l'agglomération.

Les cinq projets candidats portés par les communes, Champratel et Trémonteix » à Clermont-Ferrand, « Le Palavezy » à Cournon d'Auvergne, « Les Trois Fées » à Cébazat et « Beaumont Cœur de Ville » à Beaumont, engagent des politiques d'aménagement cohérentes, qui s'articulent avec les politiques structurantes de l'agglomération.



Le tableau synoptique ci-dessus représente les caractéristiques essentielles des 5 projets d'ÉcoQuartier. De cette expérience en est ressorti que les projets bénéficient d'un portage politique fort avec la volonté d'une gouvernance partagée en associant des partenaires transversaux et pluriels ainsi que les habitants. La concertation se développe, des communes comme Beaumont ont mis en place un conseil consultatif d'experts citoyen. Ce Conseil a pour mission de donner un avis sur les propositions concernant le projet et de faire lui-même des propositions. A Trémonteix, des échanges sur la constitution d'un immeuble d'habitat participatif comprenant 7 familles sont en cours. Elles appartiennent au groupe Habicoop présent sur l'agglomération.

L'évaluation commence à être intégrée au projet dès les réflexions amonts comme à Cébazat avec l'utilisation des référentiels INDI 2010 et EGIS ou à Trémonteix avec l'utilisation du Management Environnemental.

	Beaumont Cœur de ville	Cébazat les 3 fées	Clermont Champratel	Cournon le Palavezy	Clermont Trémonteix
Structure porteuse	Régie communale	OPHIS	Régie communale	Régie communale	Logidôme
Type de projet	Cœur de ville existant Renouvellement urbain / Réhabilitation	Extension urbaine maîtrisée	Renouvellement urbain extension +	Renouvellement urbain	Extension urbaine maîtrisée
Superficie totale de l'opération	7 ha	31 ha	10 ha	3,7 ha	20 ha
Nombre de logements	150	900	650	250	600
Locatif social	Au moins 30 %	40 %	111	50 à 100	182
Maîtrise foncière	75 %	90 %	99 %	100 %	100 %
Nombre d'emplois programmés			30	10	35
Modes d'acquisition	Acquisitions amiables Emplacement réservé pour les aménagement	Amiable Expropriation Appui de l'EPF	Majeure partie du foncier appartient à la Ville. Procédures d'échanges de terrains entre Ville et bailleurs	Emplacement réservé Préemptions	ZAD; puis DUP et DPU acquisitions amiables
Procédure urbanisme	Permis de construire simple	ZAC	Divisions primaires et permis groupés	ZAC	ZAC
Surface totale des logements	13 300 m ² SHON	105 000 m ² SHON	55 000 m ² SHON	19 000 m ² SHON	62132 m ² SHON
Surface totale des équipements, services et activités	4 200 m ² SHON	5 000 m ² SHON	3 214 m ² SHON	1 000 m ² de SHON	1 385 m ² SHON
Superficie des espaces naturels et végétalisés	1 ha	4 ha	6 ha	1 ha	2,5 ha
Superficie des espaces publics	2 ha	8 ha	5 ha	1 ha	2,9 ha

Les notions d'intensité, compacité et densité font consensus auprès d'une grande majorité des acteurs. L'ensemble des projets d'ÉcoQuartier intègrent le modèle de la ville compact. En outre, cette recherche de la densité du bâti se fait en équilibre avec l'espace végétal. La question de la qualité de l'espace public et de la présence de la nature en ville est traitée notamment à travers la création de jardins partagés ou encore le rapprochement entre producteurs locaux et consommateurs par le biais de marchés par exemple. Des intentions particulières sont donc données sur la préservation des ressources et de l'environnement, notamment par le développement de l'approche bioclimatique, des objectifs de performance énergétique, des chantiers à faible impact, ou la constitution de trame verte et bleue

On observe également que des améliorations doivent être poursuivies en ce qui concerne la diversité des fonctions et la dépendance à l'automobile. Outre Champratel qui se situe à proximité du tramway, les autres ÉcoQuartiers sont assez mal desservis en transport en commun performant.

L'accompagnement de Clermont Communauté vise des objectifs de performance bien identifiés, communs aux 5 projets :

- ▶ Un projet social avec la production de 25 à 30 % de logements sociaux HQE (haute qualité environnementale), en lien avec les habitants pour créer les meilleures conditions de bien-être et de bien vivre sa ville et son quartier.
- ▶ Une articulation entre le bâti existant et ces 5 projets porteurs d'expérimentations pour que l'ensemble des habitants bénéficie d'une meilleure qualité de vie.
- ▶ Une neutralité de l'empreinte carbone. Le défi consiste à fixer à zéro l'évolution globale des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effets de serre induite par la construction dans les éco quartiers, de quelque 3 500 nouveaux logements BBC ou à énergie positive, l'aménagement de cheminements doux, la limitation de la place de la voiture. Pour atteindre cet objectif, il faudra aussi améliorer la performance du parc existant pour compenser les dépenses générées par les nouveaux quartiers. La réhabilitation de 1 000 logements sur 3 ans y contribuera.
- ▶ En partenariat avec les 4 communes et Clermont Communauté, l'Adhume effectuera une évaluation des futures consommations et émissions de gaz à effets de serre.
- ▶ Une priorité à la nature en ville : il s'agit de limiter l'impact du dérèglement climatique et de la pollution de l'air. Les projets devront favoriser les fonctions

écologiques de la nature en ville. La création de trames végétales permettra de réduire le pourcentage de gaz carbonique.

- ▶ Le partenariat public-privé représente un élément essentiel pour le succès de ces projets. Les partenariats avec les organisations professionnelles comme la FFB et les centres de recherche seront renforcés ou initiés. De même pour les partenariats avec les entreprises locales du bâtiment, celles de l'aménagement urbain et paysager, dans une perspective de promotion de l'économie locale et de l'éco construction.

Clermont Communauté veut poursuivre la définition des actions d'accompagnement et de leurs conditions de mise en œuvre. Elle souhaite faire bénéficier les projets futurs des bonnes pratiques, des savoirs faire et de l'animation des premiers candidats EcoQuartiers.

3.3.5 Vers un Pôle Éco Habitat & Innovation

Les débats menés lors de la démarche ÉcoQuartiers ont permis de faire émerger l'idée de création d'un Pôle Éco Habitat & Innovation. Ce Pôle a pour souhait de rassembler l'ensemble des acteurs de la construction et rénovation durable (collectivités, entreprises, industriels, recherche, formation) afin de faire émerger des projets innovants.

Par délibérations, le Conseil Communautaire du 12 décembre 2011 a décidé dans le cadre de son projet d'agglomération d'engager une étude de préfiguration afin de déterminer dans quelle mesure le cadre local et le portage peuvent favoriser un pôle de compétences ou « cluster » Éco Habitat.

Le Pôle Éco Habitat a pour ambition de chercher et d'apporter ensemble des réponses pour :

- ▶ Proposer une approche globale de l'habitat (bâti, aménagement, paysager, déplacements...);
- ▶ Accélérer la mise en œuvre de systèmes constructifs et d'équipements innovants dans le respect des équilibres économiques ;
- ▶ Rendre accessible l'éco construction et l'éco réhabilitation au plus grand nombre en maîtrisant la « chaîne de valeur économique » ;
- ▶ Faire évoluer les pratiques de formation ;
- ▶ Raisonner en filière courte ;
- ▶ S'engager pour une meilleure santé des habitants et des travailleurs ;
- ▶ Systématiser l'évaluation des opérations.

Une étude de préfiguration permettant de poser des éléments de diagnostic de la construction durable sur le territoire est en cours. Cette étude devra également être force de propositions sur le choix de la stratégie à adopter.

3.3.6 Le volet foncier du PLH pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU

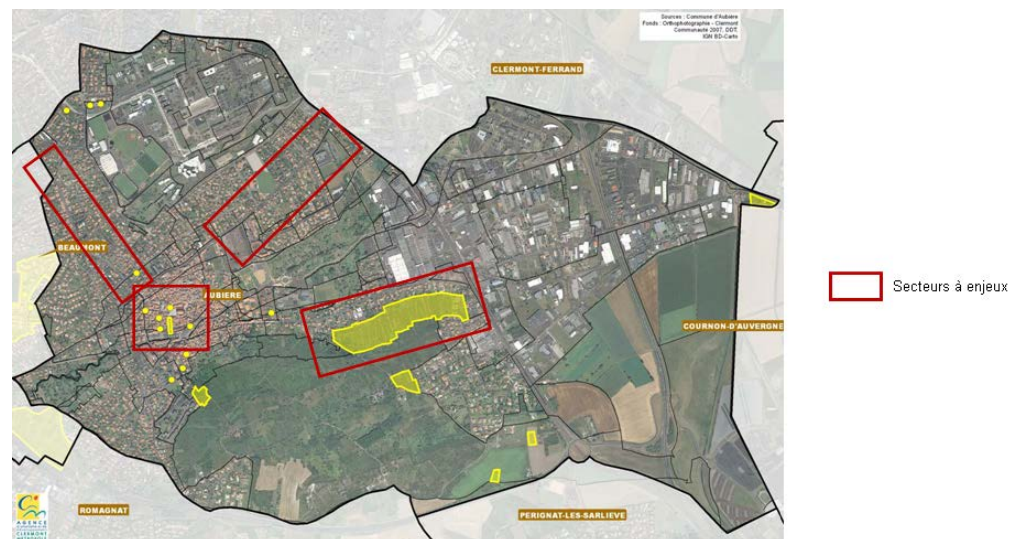
Dans le cadre du PLH 2006/2012, un volet foncier a été initié dans les 11 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. La finalité était de fournir à ces communes des pistes objectives de production de logements sociaux et d'asseoir la légitimité du PLH dans son articulation avec les PLU.

Les disponibilités foncières ont été identifiées sur les 11 communes de Clermont Communauté selon trois filières :

- ▶ Le potentiel non construit en zone urbaine (dents creuses, parcelles annexées à des parcelles bâties) ;
- ▶ Le potentiel du parcellaire construit mais susceptible d'offrir des possibilités de mutations à terme (fonds de parcelles des propriétés bâties à acquérir en vue d'une mutation future, patrimoine bâti en friche ou en voie de dégradation) ;
- ▶ Le potentiel des zones d'urbanisation future.















Ensuite, un travail de qualification de ces disponibilités foncières au regard de leur environnement urbain (proximité des services et équipements de proximité, desserte par les transports collectifs) et de leurs contraintes environnementales (relief, servitudes) a été effectué. Il s'agissait d'appréhender les terrains les mieux situés pour accueillir des logements sociaux dans la perspective d'une maîtrise foncière par les communes. Chaque commune dispose d'une analyse des différentes filières urbaines permettant une mise à disposition de foncier : dents creuses du tissu urbain, densification et mixité fonctionnelle du bâti existant (logements vacants, délaissés), renouvellement urbain et zones d'urbanisation future.

Une première étape consiste à identifier, au sein de chaque territoire communal, les secteurs à enjeux et de les hiérarchiser en fonction de critères partagés (urbanisme, environnement). Cette analyse résulte du croisement des PADD des PLU et du diagnostic foncier des « dents creuses » et des zones d'urbanisation future.



Une seconde étape permet de calibrer les gisements fonciers selon les différentes filières urbaines permettant une mise à disposition de foncier : dents creuses du tissu urbain, densification et mixité fonctionnelle du bâti existant (logements vacants, délaissés), renouvellement urbain et zones d'urbanisation future.

FILIERES DE PRODUCTION POTENTIELLES

NON BATI		BATI / NON BATI		BATI		REFLEXION SUR L'EVOLUTION DE BIENS PUBLICS OU PRIVES
ZONES AU	DENTS CREUSES	DELAISSES	BATI ANCIEN	MIXITE ACTIVITE/HABITAT		
<p>Zone 1AU1 : Le Prat</p>  <p>SURFACE: 1736 m² TYPE: NIVEAU PROPRIETAIRES: NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: MIXITE:</p>	<p>Secteur Chomontel / Condamine</p>  <p>SURFACE: 2980 m² TYPE: <i>non-sensibilisable (0 propriétaire)</i> ZONE PLU: UC COS: 0,8 NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: 14 à 15</p> <p>SURFACE: 4300 m² TYPE: <i>non-sensibilisable (0 propriétaire)</i> ZONE PLU: UC COS: 0,8 NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: 20 à 20</p> <p>SURFACE: 8000 m² TYPE: <i>non-sensibilisable (0 ou 5 propriétaires)</i> ZONE PLU: UC COS: 0,8 NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: 30 à 40</p> <p>SURFACE: 2960 m² TYPE: <i>non-sensibilisable (propriété communale)</i> ZONE PLU: Ubs COS: 0,8 NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: 30 à 50</p> <p>SURFACE TOTALE: 19264 POTENTIEL LOGEMENT TOTAL: 99 à 142</p>	<p>Cessation activité ou locaux libres</p>  <p>SURFACE: 3000 TYPE: 000 ZONE PLU: UAB COS: non réglementé NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS:</p>	<p>Logements vacants</p>  <p>LOGEMENTS VACANTS: 200 (FLOCCOM 2007) 100 (NIVEAU 2006) TYPOLOGIE DES LOGEMENTS: 10 à 70 NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS:</p>	<p>Activités à proximité des TC</p> 	<p>Ancienne école privée (transformation / usage)</p>  <p>SURFACE: 1000 m² TYPE: <i>non-sensibilisable (propriété communale)</i> ZONE PLU: UC</p>	
<p>Zone 1AU2-1AU3 : Chomontel</p>  <p>SURFACE: 2210 m² TYPE: NIVEAU PROPRIETAIRES: NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: MIXITE:</p>	<p>Secteur Centre-ville</p>  <p>SURFACE: 2000 m² TYPE: <i>non-sensibilisable (0 propriétaire)</i> ZONE PLU: UC COS: 0,7 NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: 17 à 20</p> <p>SURFACE: 7300 m² TYPE: <i>non-sensibilisable (0 propriétaire)</i> ZONE PLU: UC (R007) UC (2006) COS: 0,7 à 0,8 NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: 40 à 50</p> <p>SURFACE: 3040 m² TYPE: <i>non-sensibilisable (0 propriétaire)</i> ZONE PLU: UC COS: 0,8 NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: 18 à 20</p> <p>SURFACE: 14000 m² TYPE: <i>non-sensibilisable (0 propriétaire)</i> ZONE PLU: UC COS: 0,8 NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: 14 à 100</p> <p>SURFACE TOTALE: 27777 POTENTIEL LOGEMENT TOTAL: 162 à 238</p>	<p>Garages privés</p>  <p>SURFACE: 3000 TYPE: 000 ZONE PLU: UC COS: 0,7 NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS:</p>	<p>Copropriétés</p>  <p>NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: TYPE: SURFACE:</p>	<p>Activités à proximité du résidentiel (travaux)</p>  <p>SURFACE: TYPE: NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS:</p>	<p>Terrain de sport</p>  <p>SURFACE: 4000 m² TYPE: <i>non-sensibilisable (propriété communale)</i> ZONE PLU: UC</p>	
<p>Zone 1AU1 : Saulzet</p>  <p>SURFACE: 3024 m² TYPE: NIVEAU PROPRIETAIRES: NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS: MIXITE:</p>					<p>Pavillonnaire vieillissant</p>  <p>000: 0000: NIVEAU LOGEMENTS POTENTIELS:</p>	

Un troisième temps consiste à proposer une programmation d’habitat sur les principaux gisements fonciers en actionnant les différents outils d’urbanisme, qu’ils soient réglementaires, fonciers, financiers ou opérationnels. Cette étape est particulièrement importante pour les communes soumises à l’article 55 de la loi SU pour la programmation des logements sociaux.

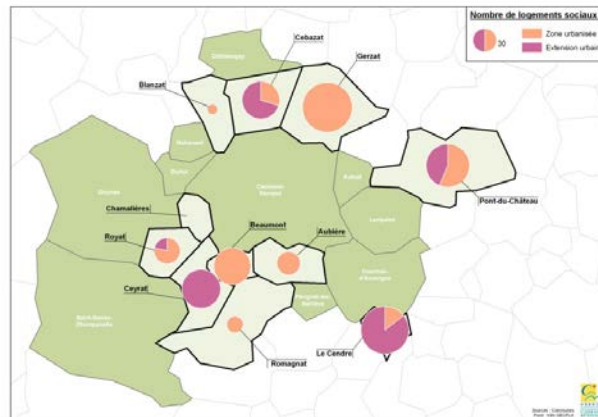
	Objectif PLH 2006	Besoins foncier estimé 2006 (1)	Production CT (2011)		Production MT-LT (2)	
			Zone urbaine	Extension	Zone urbaine	Extension
Aubière	194	4 à 6,6 ha	30	0	88	72
Beaumont	230	3 à 5 ha	75	0	147	65
Blanzat	132	3 à 4,8 ha	6	0	0	75
Cebazat	365	9,6 à 16 ha	23	54	22	289
Ceyrat	100	2,9 à 4,8 ha	0	82	5	105
Chamalières	162	1,2 à 2 ha	0	0	67	26
Gerzat	213	4 à 7 ha	134	1	35	1345
Le Cend्रे	135	0,3 à 0,5 ha	18	107	0	48
Pont-Du-Château	151	1 à 1,8 ha	58	45	139	270
Romagnat (2)(3)	99		15	0	0	390
Royat	151	2,2 ha	29	8	0	12
Total 10 communes	1932	31 à 48 ha	388	297	503	2697

(1) Hypothèse basse = 50 logements/ha en zone AU et 120 logements/ha en U -
Hypothèse haute = 30 logements/ha en zone AU et 80 logements/ha en U

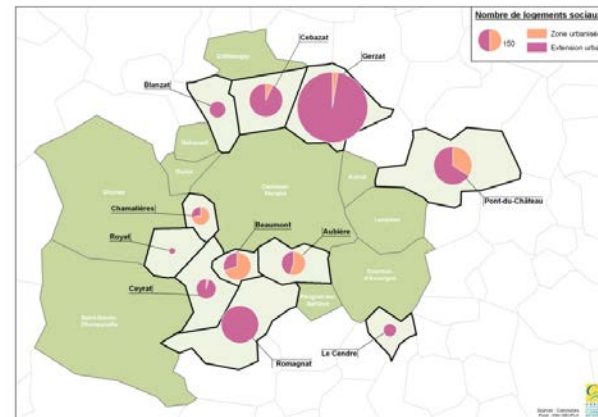
(2) Chiffres donnés par la commune ou estimé par l'Agence (application du taux de pratique de % LS et des densités pratiqués)

(3) Etude test réalisée en 2009 - à actualiser 2010

Source : Communes 2010



Court terme (2011)



Moyen et Long terme (2012 et plus)

3.3.7 Les Zones d'Actions Prioritaires pour l'Air (ZAPA)

Suite à l'Appel à Projet gouvernemental lancé en juillet 2010, Clermont Communauté a été choisie parmi 8 agglomérations françaises pour expérimenter un nouveau dispositif : les Zones d'Actions Prioritaires pour l'Air (ZAPA).

Les ZAPA répondent à un objectif cher à l'agglomération clermontoise, la qualité de l'air. En effet, la surveillance de la qualité de l'air est réalisée par l'ATMO Auvergne qui divulgue l'information quotidiennement à la population par l'usage de panneaux indiquant un indice allant de 1 (très bonne qualité de l'air) à 10 (très mauvaise qualité).

Les ZAPA entrent donc dans cette démarche en essayant de reconquérir la qualité de l'air par la diminution de la pollution atmosphérique. L'objectif est d'améliorer la santé des habitants et ainsi d'augmenter l'espérance de vie.

Les ZAPA sont des zones particulièrement polluées par la circulation routière. Les collectivités locales peuvent y interdire l'accès de manière permanente ou temporaire aux véhicules les plus émetteurs de particules et d'oxydes d'azote (NOx). Le choix des groupes de véhicules interdits dans la zone appartient à la collectivité locale à l'initiative du projet, sur la base d'un classement des véhicules défini par arrêté ministériel.

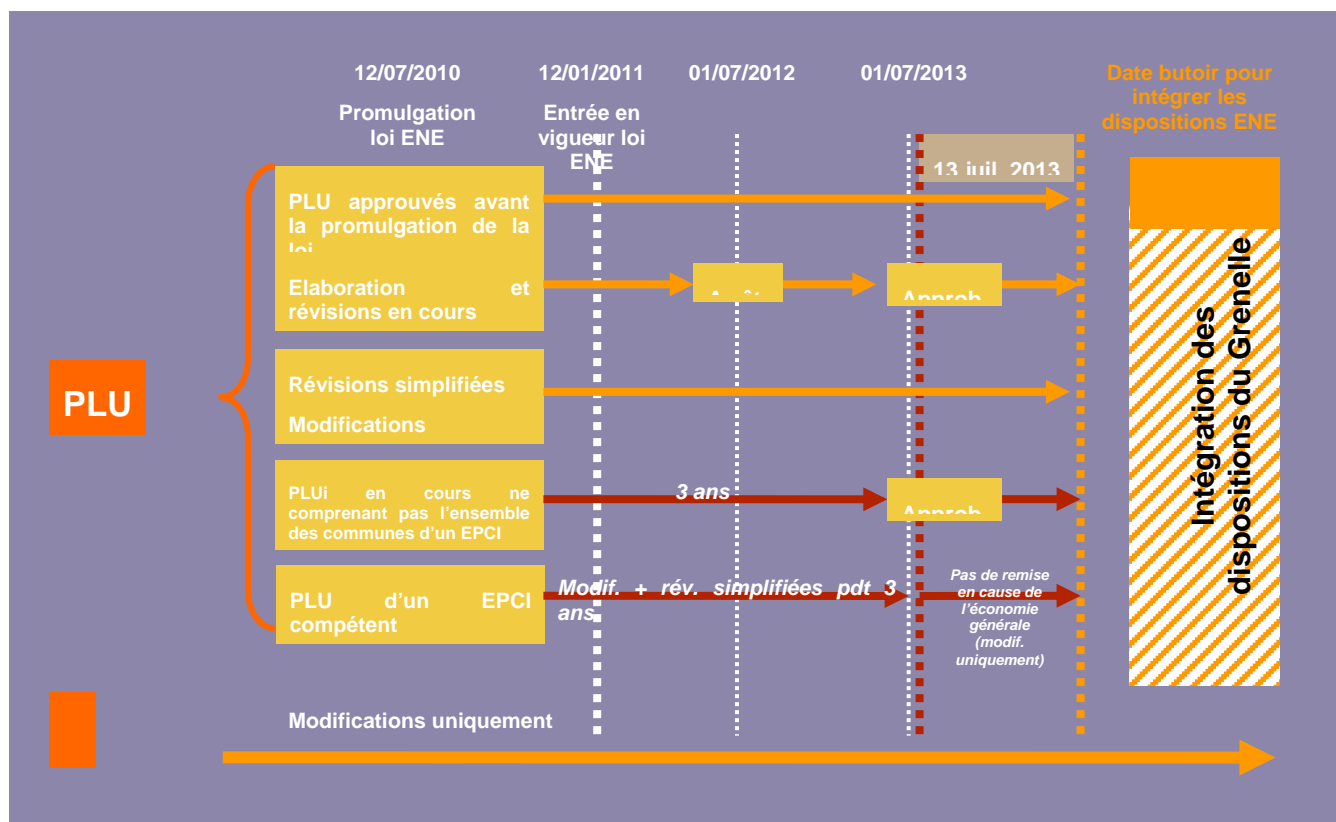
Clermont-Ferrand a choisi de s'orienter vers d'autres solutions que la restriction de certains véhicules qui, pour la collectivité, vient à l'encontre de l'égalité sociale. Un bureau d'études travaille actuellement sur d'autres solutions comme la valorisation du co-voiturage, la densification des transports en commun ou la promotion des cheminements doux. L'expérimentation des ZAPA est attendue pour l'été 2012

3.4 L'obligation juridique de faire évoluer les PLU

3.4.1 La nécessité de « grenelliser » les PLU

- Une échéance à court terme

Il est important en particulier de retenir la date du 1er janvier 2016, date à laquelle les PLU devront être conformes aux dispositions de l'article 19 de la loi ENE, dite loi Grenelle II (Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement).



► Vers une gestion économe des sols

Avec la loi Grenelle II, le PLU devient l'un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols. Ainsi, le PLU doit poursuivre deux finalités: d'une part, lutter contre l'étalement urbain, synonyme de mauvaise gestion du sol et qui se traduit par le grignotage progressif du périurbain et par une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières ; d'autre part, rechercher un aménagement économe de l'espace par la densification. Les raisons d'un tel engagement sont à la fois écologiques, environnementales, agricoles, climatiques, alimentaires, économiques et sociales.

Le législateur a posé des mécanismes visant à réduire la consommation d'espaces et à lutter contre le gaspillage foncier. Le contenu du PLU s'en trouve affecté :

- Le rapport de présentation du PLU doit désormais présenter une « analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et doit justifier « des objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».
- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit fixer des « objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».
- Le règlement peut intégrer des orientations en faveur du renouvellement urbain, de divisions parcellaires, de formes urbaines plus économes en foncier (maisons individuelles groupées ou resserrées, maisons multifamiliales, petits collectifs jouant sur une architecture innovante...); il peut imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés ou autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols pour satisfaire à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Cependant, les nouveaux éléments du PLU pourront certes fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace, mais ils ne lient pas formellement la commune ; ils sont non contraignants pour elle. La densification n'est pas imposée dans le règlement du PLU, hormis pour les secteurs desservis par les transports collectifs.

De plus, l'efficacité des PLU en faveur d'un ralentissement de l'artificialisation des sols sera progressive. En effet, l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles constitue une solution, peu onéreuse et lucrative, soutenue activement par les promoteurs, les aménageurs, les investisseurs et les propriétaires, qui voient le prix de leurs terrains se démultiplier. Elle restera souvent préférée à la densification, qui, en zone urbaine, est une opération compliquée, coûteuse et juridiquement complexe, parfois source de contentieux.

Enfin, la limitation de l'étalement urbain nécessiterait, pour être vraiment efficace, une vision globale et une prise en charge à un niveau intercommunal.

► Vers une meilleure articulation urbanisme/déplacements

La loi ENE vise une diminution des obligations de déplacement pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Dans ce but, elle met en avant l'élaboration de plans locaux d'urbanisme intercommunaux à compétences élargies à l'habitat et aux déplacements.

Lorsqu'ils demeurent communaux, les PLU doivent concevoir l'urbanisme de façon globale et favoriser la mixité fonctionnelle des territoires et une production de logements articulée avec l'offre de transports collectifs, de services, d'équipements et de desserte numérique, en particulier pour les opérations locatives et d'accession sociales.

► Vers un éco habitat

La loi ENE fixe comme un objectif majeur la réduction des dépenses énergétiques dans le domaine du bâtiment, impliquant le développement et la diffusion de nouvelles technologies dans la construction neuve et la mise en œuvre d'un programme de rénovation accélérée du parc existant.

Pour atteindre cet objectif, les PLU doivent renforcer la réglementation thermique applicable aux constructions neuves, faciliter la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, promouvoir les éco-matériaux dans la construction, en particulier le bois et permettre l'amélioration de la qualité de l'air intérieur des bâtiments, notamment dans les établissements recevant du public.

3.4.2 La mise en compatibilité avec le SCOT

Les orientations du SCOT en direction des PLH et des PLU

Les différents documents de planification territoriale ont la spécificité de s'organiser dans une hiérarchie de normes et selon des rapports de compatibilité ou de conformité.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) comme le Programme Local de l'Habitat (PLH) ou le Plan de déplacements Urbains (PDU) ne sont pas directement prescriptifs et normatifs. Seul le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) est opposable au tiers**, c'est-à-dire qu'il régit les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement.

Le PLU doit être compatible avec le SCOT et avec le PLH. Les communes disposent d'un délai de 3 ans pour mettre en compatibilité leur document d'urbanisme avec le SCOT et d'un délai d'1 an avec le PLH et le PDU.

Le SCOT fixe les orientations générales d'organisation et d'équilibre de l'espace du territoire. Néanmoins, ces orientations ne peuvent s'appliquer que par l'intermédiaire des outils de planification qui lui sont inférieurs dans la hiérarchie des normes, notamment le PLU, le PDU et le PLH.

Le tableau ci-dessous présente les orientations en matière d'habitat que le SCOT fixe directement ou qu'il fixe aux PLH et aux PLU.

SCOT	PLH	PLU
<p>32 430 logements dont 1 200 logements + 400 logements dans l'enveloppe urbaine au maximum pour les territoires périurbains.</p> <p>575 ha pour de l'habitat à l'échelle de l'EPCI</p> <p>+</p> <p>130 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans le cœur / 500 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les pôles de vie / 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les territoires périurbains</p> <p>Etude de justification d'urbanisation à l'échelle communautaire de l'extension urbaine dans les PLU</p> <p>Identification des secteurs nécessitant des orientations d'aménagement dans les PLU</p> <p>20 % de logements sociaux dans le cœur métropolitain et 15 % à Pont du Château</p> <p>Objectifs voire localisation de logements pour les publics spécifiques</p> <p>Objectifs généraux sur les conditions d'une offre de logements diversifiée, en gamme et en prix</p> <p>Conditions de constructibilité des espaces naturels, paysagers et agricoles</p>	<p>Répartition du nombre de logement et des surfaces urbanisables pour de l'habitat à l'échelle des communes</p> <p>Pourcentage minimum de logements sociaux selon les types de polarité</p> <p>Objectifs quantifiés, qualifiés et localisés d'une offre de logements diversifiée, en gamme et en prix (le locatif très social pour les plus modestes, le locatif social, le locatif intermédiaire et l'accès sociale)</p> <p>Objectifs quantifiés, qualifiés et localisés de logements pour les publics spécifiques</p> <p>Actions et moyens mis en œuvre par les communes ou par l'EPCI pour atteindre les objectifs fixés, notamment au plan foncier / Evaluation de leurs incidences sur les documents d'urbanisme</p> <p>Echéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire</p> <p>Liste et localisation des actions d'amélioration, de réhabilitation et, le cas échéant, de renouvellement urbain / modalités de mises en œuvre</p> <p>Orientations en faveur de formes urbaines durables</p> <p>Moyens financiers nécessaires et maîtrises d'ouvrage</p> <p>Modalités de suivi et d'évaluation dont dispositif d'observation</p>	<p>Etude de justification de l'extension urbaine démontrant le manque de faisabilité de nouveaux logements au sein du tissu urbain (Dans les territoires périurbains et sur la base d'une réflexion à l'échelle intercommunale)</p> <p>Répartition du nombre de logement et de la surface urbanisable selon les différents secteurs urbanisables (enveloppe du tissu urbain existant + zones d'extension urbaine)</p> <p>Densité moyenne selon les secteurs</p> <p>+</p> <p>Densité supérieure à celle du tissu existant dans les secteurs définis par un rayon de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou de 500 m d'une station de transport collectif en site propre</p> <p>Pourcentage minimum de logements sociaux selon les secteurs</p> <p>+</p> <p>Emplacements réservés pour des logements spécifiques</p> <p>Règles d'ouverture à l'urbanisation définissant un rythme de production de logement, en lien avec des secteurs d'urbanisation privilégiés</p> <p>Règles en faveur d'une offre de logements diversifiée, en gamme et en prix</p> <p>Règles en faveur de formes urbaines</p> <p>Orientations d'aménagement et de programmation dans les secteurs identifiés au SCOT</p> <p>Règles de constructibilité des espaces naturels, paysagers et agricoles</p>

3.4.3 Le potentiel foncier des POS/PLU

► Le potentiel des zones d'urbanisation future

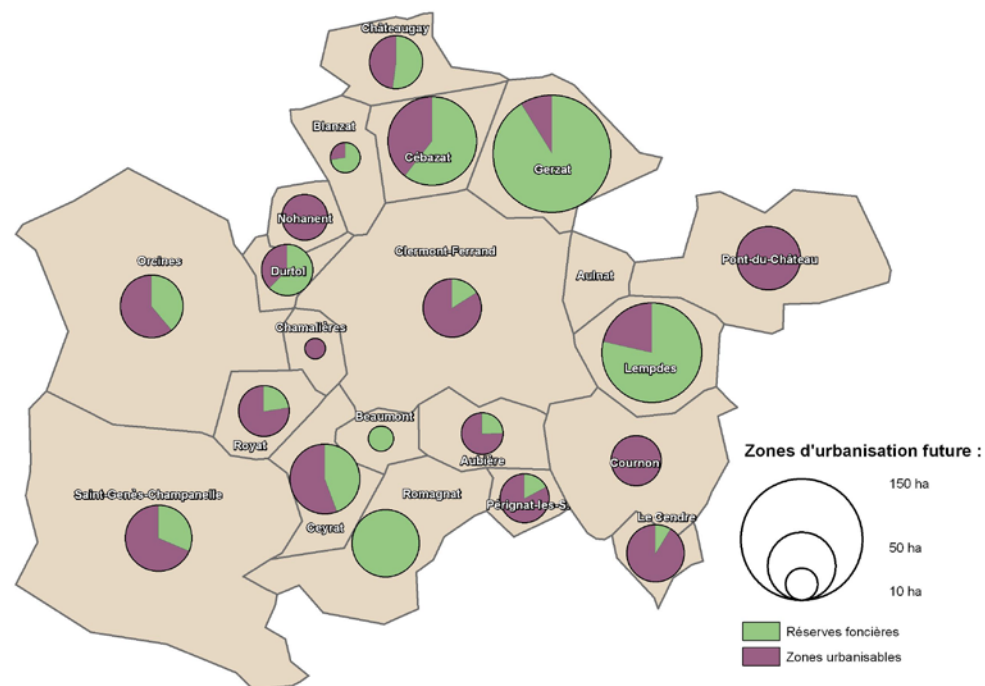
La carte ci-après fait état des surfaces disponibles dans les POS/PLU actuels (février 2012) auxquelles ont été défalquées les surfaces urbanisées (photos aériennes 2009).

Le potentiel foncier des zones d'urbanisation future représente près de 880 ha qui se répartit en 460 ha de réserves foncières et 420 ha de zones opérationnelles (sous condition de surface minimale ou de desserte par les réseaux).

248 ha se situent dans le cœur métropolitain, 45 ha dans le pôle de vie et 124 ha dans les territoires périurbains.

Certaines communes de Clermont Communauté disposent de potentialités urbaines très importantes :

- Gerzat, Lempdes, Cébazat, Romagnat, Ceyrat qui se situent dans le cœur métropolitain au SCOT ;
- Pont-du-Château qui est un pôle de vie ;
- Orcines et Saint-Genès-Champanelle, membres du PNR des Volcans d'Auvergne et classées en territoires périurbains au SCOT.



Sources : PLU 2012 - DDT, Orthophoto CRAIG 2009

Note méthodologique

Les gisements fonciers non bâtis des communes de Clermont Communauté sont évalués tant dans le tissu urbain qu'en extension urbaine. Ces gisements sont théoriques :

- ils prennent en compte les surfaces d'ores et déjà consommées (photo aérienne 2009)
- ils intègrent des critères d'exclusion environnementale (inondation, PEB, servitudes seveso,...) tels qu'ils existent à ce jour. Un travail actualisé et plus précis sera nécessaire commune par commune.
- Ils ne prennent pas en compte les critères des dents creuses les plus aménagées (proximité services, TC, secteurs à enjeux,...)
- Ils n'intègrent pas la rétention foncière

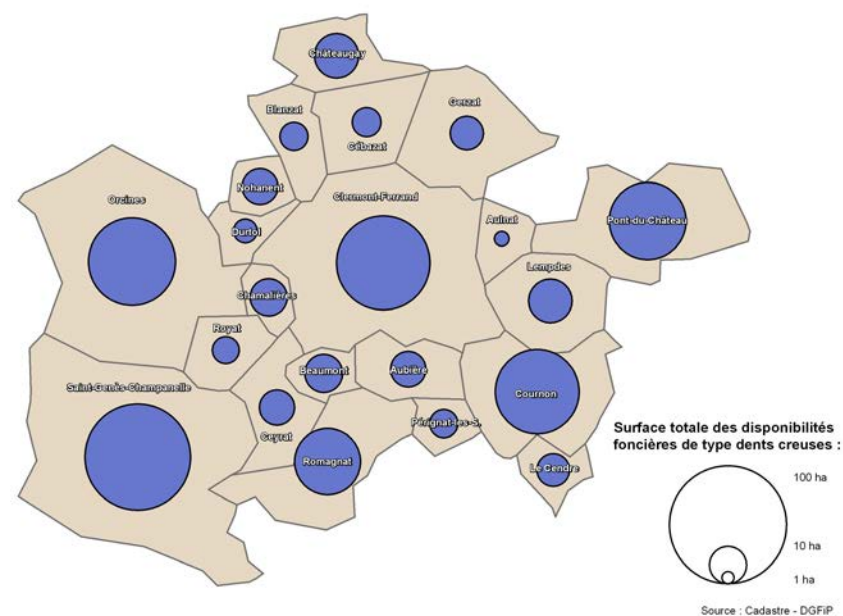
Les gisements fonciers dans le tissu urbain

Les disponibilités foncières théoriques au sein du tissu urbain ont été identifiées sur l'ensemble des communes de Clermont Communauté. (cf. tableau page suivante)

Le potentiel foncier des gisements fonciers dans le tissu urbain représente près de 560 ha qui se répartit en 300 ha dans le cœur métropolitain, 62 ha dans le pôle de vie et 196 ha dans les territoires périurbains.

Certaines communes de Clermont Communauté disposent de potentialités urbaines très importantes :

- Clermont-Ferrand, Cournot et Romagnat qui se situent dans le cœur métropolitain au SCOT ;
- Pont-du-Château qui est un pôle de vie ;
- Orcines et Saint-Genès-Champanelle, membres du PNR des Volcans d'Auvergne et classées en territoires périurbains au SCOT.



► La nécessité de cibler des secteurs stratégiques

Le SCOT affiche l'ambition d'augmenter la population de 50 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030. En conséquence, il ventile ces 45 000 logements dans les 10 EPCI membres du syndicat mixte du Grand Clermont. Le SCOT attribue à Clermont Communauté une surface de 575 ha pour de l'habitat et 32 430 logements dont 1 200 logements au maximum pour les territoires périurbains. Les territoires périurbains bénéficient également d'un bonus de 400 logements dans l'enveloppe urbaine (zones U et NA/AU consommées à au moins 60 % à la date d'approbation du SCOT).

Il fixe également une efficacité foncière moyenne par type de polarité :

- 130 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans le cœur métropolitain
- 500 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les pôles de vie
- 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les territoires périurbains.

De plus, dans l'esprit de la loi Grenelle, il impose dans les territoires périurbains une étude intercommunale de justification de l'extension urbaine démontrant le manque de faisabilité de nouveaux logements au sein du tissu urbain.

Le tableau ci-après fait un état des gisements fonciers des communes de Clermont Communauté tant dans le tissu urbain qu'en extension urbaine. Ces gisements sont théoriques et ne prennent pas en compte des critères urbains et environnementaux. Enfin, le poids de la rétention foncière n'a jamais été pris en compte dans les estimations. De plus, le tableau présente le nombre de logements théoriques que ces gisements fonciers permettent en fonction des densités prévues au SCOT.

Données en ha	DENTS CREUSES DETECTEES	ZONES D'URBANISATION FUTURE			TOTAL DENTS CREUSES + ZONES D'URBANISATION FUTURE	EFFICACITES FONCIERES MOYENNES PEVUES AU SCOT	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES (en fonction des densités moyennes du SCOT)
		RESERVES FONCIERES NA/AU STRICT	ZONES D'URBANISATION FUTURE OPERATIONNELLES	TOTAL			
AUBIERE	8,8	4,7	14,6	19,3	28,1	130 m ² par logement	2165
AULNAT	1,5	0,0	0,0	0,0	1,5		115
BEAUMONT	10,4	7,0	0,0	7,0	17,4		1339
CEBAZAT	6,1	52,7	34,4	87,1	93,2		7169
LE CENDRE	7,8	3,2	33,5	36,7	44,5		3421
CEYRAT	9,2	24,1	30,3	54,4	63,6		4893
CHAMALIERES	9,9	0,0	4,7	4,7	14,6		1126
CLERMONT-FERRAND	63,5	6,0	31,7	37,7	101,2		7784
COURNON D'AUVERGNE	51,1	0,0	28,0	28,0	79,1		6085
DURTOL	4,1	18,1	11,0	29,1	33,2		2557
GERZAT	8,1	140,0	13,5	153,5	161,6		12429
LEMPDES	13,5	87,0	23,8	110,8	124,3		9558
ROMAGNAT	31,3	50,3	0,0	50,3	81,6		6275
ROYAT	5,3	6,4	22,0	28,4	33,7		2594
CŒUR METROPOLITAIN	230,6	399,5	247,5	647	877,6	67 510	

Il apparaît que les réserves des POS/PLU, 1 321 ha, sont à ce jour sont très largement dimensionnées par rapport à ces orientations et cela dans les trois types de polarités.

Dans le cœur métropolitain et le pôle de vie, les disponibilités foncières représentent 965,2 ha permettant **l'implantation théorique de 69 263 logements**.

Dans les territoires périurbains, un maximum de 1 200 logements est autorisé en extension urbaine ou en renouvellement urbain ainsi qu'un supplément de 400 logements pour l'urbanisation des « dents creuses » à l'horizon 2030 correspondant à une surface de 84ha. Les disponibilités actuelles dans les zones d'urbanisation futures des PLU des 6 communes concernées offrent un potentiel foncier beaucoup plus important de 184,5 ha, permettant l'implantation théorique de 2 636 logements. Les disponibilités en « dents creuse » représentent 171,3 ha permettant l'implantation théorique de 2 447 logements. Les territoires périurbains pourraient accueillir 5 083 logements au regard du foncier théoriques des POS/PLU.

Un travail précis sur des secteurs stratégiques devra être mené pour sélectionner les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, les plus proches des équipements publics, des commerces et des services ou autres critères partagés par Clermont Communauté. Une vérification rapide montre que la prise en compte de critères relatifs au relief et à l'inondabilité réglementaire des terrains réduit de 25 % la surface du foncier théorique des POS/PLU.

La question de la libération du foncier devra être regardée également.

	ZONES D'URBANISATION FUTURE				TOTAL DENTS CREUSES + ZONES D'URBANISATION FUTURE	DENSITES MOYENNES PEVUES AU SCOT	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES (en fonction des densités moyennes du SCOT)
	DENTS CREUSES DETECTEES	RESERVES FONCIERES NA/AU STRICT	ZONES D'URBANISATION FUTURE OPERATIONNELLES	TOTAL			
PONT-DU-CHÂTEAU / PÔLE DE VIE	42,6	0,0	45,0	45,0	87,6	500 m ² par logement	1753
BLANZAT	5,7	7,3	2,8	10,0	15,7	700 m ² par logement	225
CHÂTEAUGAY	14,2	16,3	15,1	31,4	45,6		652
NOHANENT	9,2	0,0	23,4	23,4	32,6		466
ORCINES	55,4	17,1	26,8	43,9	99,3		1418
PERIGNAT-LES-SARLIEVE	5,6	4,6	22,1	26,7	32,3		461
ST-GENES-CHAMPANELLE	81,2	15,4	33,6	49,0	130,2		1860
TERRITOIRES PERIURBAINS	171,3	60,7	123,8	184,5	355,8		5083
CLERMONT COMMUNAUTE	444,5	460,1	416,4	876,5	1321		74 345

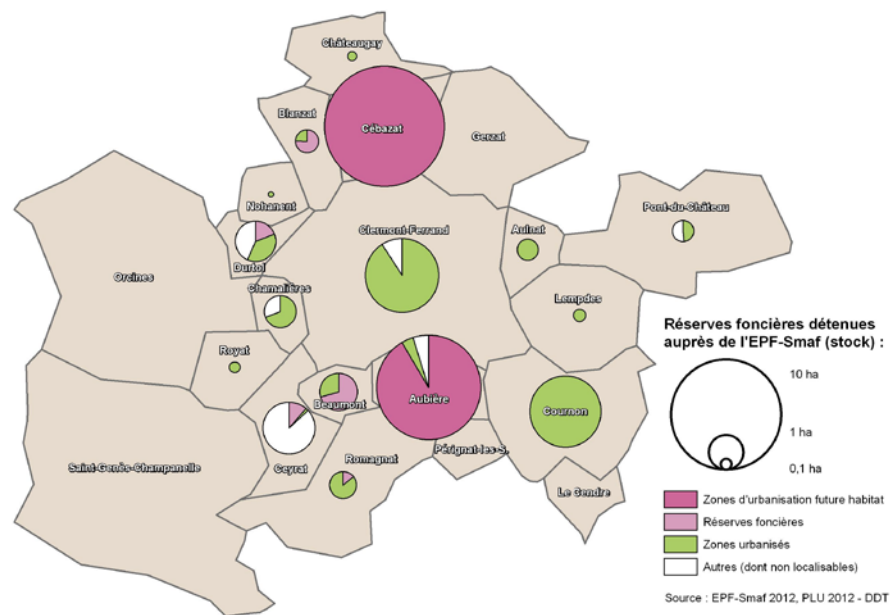
3.4.4 Maîtrise et portage foncier

A l'échelle de Clermont Communauté, 37 ha de terrains sont en maîtrise foncière auprès de l'EPF-Smaf dont : 54 % en zones d'urbanisation future habitat, près de 5 % en réserves foncières et 31 % en zones urbanisées.

80 % de ces réserves se situent sur les communes de Cébazat/Aubière (en zones d'urbanisation future habitat) et Clermont-Ferrand/Cournon-d'Auvergne (en zones urbanisées).

Un ensemble de communes sont à ce jour sans, ou avec très peu, de réserves identifiées auprès de l'EPF-Smaf : Orcines, Saint-Genès-Champanelle, Pérignat-les-Sarliève-Lès-Sarliève, Le Cendre, Nohanent, Gerzat et Châteaugay.

Cette maîtrise foncière devra être cohérente avec les objectifs territorialisés de programmation d'habitat du PLH (orientations – programme d'action du PLH 2012-2016).



4. Le PLU, outil d'une urbanisation optimisée de secteurs stratégiques

La révision des PLU est l'occasion de décliner le programme d'action du PLH, notamment par l'inscription de secteurs stratégiques pour l'habitat (alimentation de la production d'habitat et en particulier de logement social, diversification de l'offre, renouvellement du tissu existant...) et par une traduction réglementaire des objectifs du PLH (emplacements réservés pour du logement, règles spécifiques au stationnement pour les opérations de logement social, règles de hauteur, alignement et COS permettant l'optimisation du foncier...).

Certains outils, garants d'une optimisation de l'implication publique, méritent d'être davantage utilisés dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et à l'occasion d'une modification ou d'une révision des PLU.

4.1 La réalisation d'un diagnostic foncier pour l'identification de secteurs stratégiques

La mise en œuvre d'un PLH doit s'accompagner d'une stratégie foncière qui permette de contenir les prix d'acquisition du foncier, disposer de foncier dévolu à l'habitat en quantité suffisante, planifier durablement le développement urbain et mener à bien des projets d'intérêt général.

Cette réflexion peut se révéler fort utile sur l'ensemble des communes de Clermont Communauté dans la mesure où elle permet d'identifier les potentialités communales de développement de l'habitat à court et long termes.

La méthodologie d'ores et déjà mise en place dans le cadre du « volet foncier du PLH » pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, est transposable à l'ensemble des communes. Elle peut être anticipée dans le cadre du présent PLH pour être poursuivie lors des révisions de PLU.

Une seconde étape permet de calibrer les gisements fonciers selon les différentes filières urbaines permettant une mise à disposition de foncier : dents creuses du tissu urbain, densification et mixité fonctionnelle du bâti existant (logements vacants, délaissés), renouvellement urbain et zones d'urbanisation future.

4.2 La réalisation d'orientation d'aménagement et de programmation, une bonne occasion d'afficher une politique d'urbanisme et d'habitat dans les secteurs stratégiques

La loi Grenelle rend obligatoire les orientations d'aménagement, introduites par la loi SRU, et y ajoute la dimension programmatique : les orientations d'aménagement sont devenues les orientations d'aménagement et de programmation. Elles définissent pour les zones U et AU des PLU :

- ▶ la qualité du paysage urbain et du cadre de vie : trame paysagère, implantation et gabarit du bâti, composition des espaces publics et traitement des espaces libres privatifs, réseau viaire et cheminement pour les déplacements doux ;
- ▶ des formes urbaines permettant une diversité des types d'habitat adaptées aux besoins et une mixité sociale et fonctionnelle de proximité ;
- ▶ la qualité architecturale du bâti : insertion dans l'environnement, innovation dans les formes, habitabilité, intimité et esthétisme, éco-habitat (économies d'énergie, optimisation des consommations d'eau, réduction des nuisances sonores et des déchets, matériaux à faible empreinte écologique).

Ainsi, une commune, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, pourra définir les principes d'aménagement à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg ou d'une commune.

Cette possibilité d'orienter sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier est d'un grand intérêt. Elle constitue notamment un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier mais qui souhaitent néanmoins une forte cohérence des opérations sur leur territoire.

4.3 La maîtrise foncière des secteurs stratégiques

4.3.1 Les emplacements réservés du PLU

Depuis la loi SRU, les communes peuvent réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale (art. L123-2 b du code de l'urbanisme).

Ce type d'emplacements réservés peut permettre de développer une offre de logements sociaux dans les quartiers qui en sont déficitaires. La mixité peut aussi se

faire dans le sens inverse en permettant de réserver des terrains pour du logement intermédiaire dans des quartiers plutôt occupés par des logements sociaux par exemple.

Il peut aussi permettre de construire, sur de petites unités foncières, des logements adaptés à des publics spécifiques en réponse aux objectifs fixés par le PLH : logements pour des étudiants, pour des personnes âgées, pour des personnes handicapées.

L'emplacement réservé peut permettre de réaliser des opérations mixtes à l'échelle de l'immeuble.

En pratique, cette réservation peut prendre des formes différentes. Le PLU peut ainsi :

- ▶ préciser un programme spécifique (exemples : foyer, maison de retraite, etc.)
- ▶ fixer le programme exact de logements (en nombre de logements ou en m²) à réaliser sur le terrain ;
- ▶ imposer la réalisation d'un certain nombre de logements ou de m² de SHON, laissant libre le constructeur d'utiliser le reste de constructibilité potentielle pour un autre programme de constructions.

Le programme de logements prévu doit être construit, mais rien n'interdit de construire d'autres éléments, comme des commerces en rez-de-chaussée par exemple.

4.3.2 Les servitudes en faveur d'une production de logements

Les secteurs réservés pour le logement (art. L123-2 du code de l'urbanisme), permettent aux communes, par le biais de leur PLU, d'imposer - à l'occasion d'un projet de construction de logements - un pourcentage de logements locatifs sociaux ou intermédiaires. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes qui permettent de :

- ▶ délimiter des périmètres, dans lesquels les constructions d'une superficie supérieure à un seuil peuvent être refusées dans l'attente de l'adoption d'un projet d'aménagement global (alinéa a),
- ▶ réserver des terrains pour des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (alinéa b),

- délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité (alinéa d introduit par la loi ENL)

4.3.3 La ZAD

La ZAD est un instrument de réserve foncière à long terme : elle permet de geler un périmètre sans pour autant avoir un projet immédiat. La collectivité dispose d'un droit de préemption sur toutes les ventes d'immeubles (bâtiments et terrains). Le système de la ZAD doit permettre à une collectivité de s'assurer progressivement la maîtrise des terrains où une opération est projetée, sans que l'annonce du projet ne provoque un enchérissement de ces acquisitions.

La collectivité peut créer une ZAD pour la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement, et plus particulièrement un projet urbain, une politique locale de l'habitat, la lutte contre l'insalubrité, le renouvellement urbain, la mise en valeur du patrimoine bâti.

Elle peut également être instaurée pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

La jurisprudence a précisé que si l'objectif de la lutte contre la spéculation immobilière ne figurait pas dans cette liste, cet « objectif constitue le fondement même de l'édition des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagements différés »

La ZAD peut être créée dans les zones urbaines ou naturelles.

Le droit de préemption peut être exercé pendant une période de 14 ans à compter de la publication de l'acte créant la ZAD. La date de référence pour le prix des terrains est désormais celle du dernier acte administratif créant la ZAD ou le périmètre provisoire de ZAD.

4.4 Des outils d'urbanisme opérationnel pour les secteurs stratégiques

Lorsqu'une collectivité souhaite réaliser un projet d'aménagement, elle dispose de plusieurs outils juridiques et opérationnels, des plus complexes aux plus restreints, impliquant plus ou moins la collectivité.

Le présent chapitre identifie quelques outils, peu ou mal utilisés actuellement, qu'il serait souhaitable de mobiliser davantage et de façon plus encadrée.

4.4.1 La ZAC, un outil stratégique pour les communes les plus urbaines

Même si la procédure de ZAC est plutôt réservée aux communes les plus urbaines de Clermont Communauté, il s'agit d'un outil très efficace pour les projets complexes, permettant à la collectivité une totale maîtrise du projet sous condition d'un investissement en ressources financières et humaines.

Les ZAC sont des procédures d'urbanisme permettant aux personnes publiques de réaliser des opérations d'aménagement urbain en délimitant des terrains à bâtir pour des programmes généralement diversifiés de logements, bureaux, commerces, activités tout en réalisant conjointement les équipements publics d'infrastructure et de superstructure rendus nécessaires par l'urbanisation de la zone.

► Avantages :

- Pas de nécessité de maîtrise foncière préalable de la collectivité
- Gestion des demandes de permis de construire en opposant un sursis à statuer à tout projet de construction risquant de compromettre la réalisation de l'opération.
- Pleine maîtrise du projet : définition et contrôle du programme, planification de la réalisation des équipements publics, maîtrise du foncier, si nécessaire par voie d'expropriation
- Possibilité de faire financer par l'opération d'aménagement tout ou partie des coûts d'équipement
- Garanties de transparence : concertation publique et étude d'impact d'environnement au préalable, procédures de mise en concurrence
- Possibilité de choisir un aménageur public ou privé

- Concertation publique qui peut faire évoluer positivement le projet
- Sécurité juridique

► **Inconvénients :**

- Délais très longs, liés aux études et aux procédures de mise en concurrence
- Coût important : études, aménagement
- Complexité de la procédure nécessitant un fort investissement de la collectivité
- Concertation publique qui peut bloquer le projet dans certains cas

4.4.2 Le lotissement, un outil à faire évoluer

Le lotissement est un outil polyvalent dont la bonne connaissance permet de réaliser des projets de qualité, surtout si l'on met en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les zones concernées. Il reste cependant marqué par une image négative liée à des projets insuffisamment maîtrisés.

► **Avantages :**

- Souplesse d'utilisation / facilité
- Possibilité pour une commune d'utiliser cet outil en tant que propriétaire foncier
- Possibilité de définir des OAP et un règlement imposant une forme urbaine pertinente
- Outil permettant de produire du logement pour un coût accessible
- Possibilité de mettre en place une taxe d'aménagement avec un taux supérieur à 5 % ou un PUP

► **Inconvénients :**

- Image négative en raison de la standardisation souvent proposée par les opérateurs
- Impossibilité d'intervenir directement sur la forme urbaine et sur l'architecture des constructions s'il n'y a pas d'OAP
- Outil souvent mal utilisé
- Moindre maîtrise de la collectivité
- Forte consommation foncière

4.4.3 Le projet urbain partenarial en complément d'un lotissement

Il s'agit d'une participation au financement des équipements publics qui permet, en dehors d'une ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu et un intérêt communal. Il ne s'apparente en rien à une concession d'aménagement et ne nécessite donc pas une mise en concurrence préalable.

La convention de PUP peut être signée dans les zones urbaines (U des POS et des PLU) et les zones à urbaniser (AU des PLU et NA des POS).

4.4.4 L'OPAH, un outil pertinent pour la reconquête du bâti dégradé

Il s'agit d'un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat qui concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces.

L'OPAH est destinée soit aux propriétaires occupants sous conditions de ressources, soit aux propriétaires bailleurs sous condition d'un loyer conventionné. Dans ce dernier cas, le montant des aides peut être modulé en fonction du loyer.

Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, plutôt d'échelle intercommunale, en lien avec l'Etat et l'Anah, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) et du Plan local d'urbanisme.

L'OPAH doit s'articuler pleinement avec les documents d'urbanisme, notamment avec le PLU et son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dont elle peut être une déclinaison opérationnelle.

La mixité des fonctions urbaines

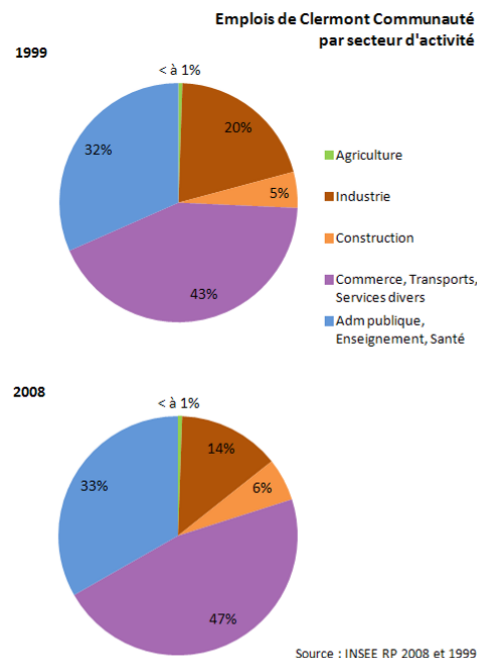
La mixité des fonctions urbaines contribue à la mise en œuvre du développement durable, en limitant les déplacements et en rapprochant les hommes des emplois et des services au sens large. C'est aussi un gage de qualité de vie et d'animation des territoires mais aussi de solidarité entre les territoires et d'équité pour leurs habitants.

1. L'offre d'emplois

Avec 156 000 emplois (INSEE RP 2008), Clermont communauté concentre 83 % des emplois du Grand Clermont et 59 % de ceux du Puy-de-Dôme. La concentration est encore plus forte sur les emplois de cadre : près de 89 % des emplois de cadre du Grand Clermont se situent dans Clermont Communauté.

Le poids de Clermont Communauté dans le département a augmenté de près de deux points entre 1999 et 2008, signifiant une rétraction de l'emploi sur les espaces périphériques et davantage de concentration sur la centralité.

Quatre communes (Clermont-Ferrand, Aubière, Cournon et Chamalières) détiennent plus de 80 % des emplois de la communauté. A elle seule, et avec plus de 100 000 emplois, la ville de Clermont-Ferrand capte 65 % des emplois de l'agglomération. C'est près de quatre points de moins par rapport à 1999, ce qui marque un desserrement de l'emploi sur d'autres communes de



l'agglomération : l'emploi privé salarié a fortement augmenté sur Gerzat (91 %), Aubière (41 %) ou Cournon (38 %), alors qu'il est en diminution sur Clermont-Ferrand (-5 %).

Clermont-Ferrand est le moteur principal des migrations domicile-travail au sein du bassin de vie du Grand Clermont : flux entrant de 27 700 actifs (occupés) depuis sa couronne immédiate et de 18 000 depuis le reste du bassin de vie. De plus, 40 000 actifs habitent et travaillent sur la commune.

Le reste de Clermont communauté est également générateur de flux, notamment avec les EPCI périphériques (11 700 actifs entrants). Cependant, quand la ville-centre a un solde de près de +33 000 actifs venant travailler sur son territoire, le reste de Clermont communauté en émet près de 10 000. Ce chiffre est révélateur des différences de fonctionnement entre ces territoires, avec une couronne globalement à plus forte spécialisation résidentielle, et donc génératrice de nombreux déplacements d'un territoire à un autre.

L'aire urbaine de Clermont-Ferrand s'est progressivement désindustrialisée et à un rythme plus rapide que la plupart des autres aires urbaines (-18 % contre -8 % pour les aires urbaines de plus de 200 000 habitants hors Paris).

Aujourd'hui, 80 % des emplois relèvent du secteur tertiaire contre 75 % neuf ans plus tôt ; Cette progression s'explique par le poids croissant de la branche commerce, transports et services divers.

Avec 13 500 emplois de cadres des fonctions métropolitaines (CFM), soit 9 % de l'emploi total en 2008, Clermont communauté concentre 87 % des CFM de l'Aire urbaine ou du Grand Clermont. Cet emploi, très qualifié, reste plus concentré que l'emploi global (4 points de plus que l'emploi total).

Montrant un taux d'évolution de 121 %, l'agglomération a plus que doublé sa part de CFM entre 1999 et 2008, se hissant au niveau de Nancy. Elle a ainsi gagné 7 900 emplois stratégiques en 25 ans, particulièrement dans le domaine de la « Conception-Recherche » en lien avec la présence des grands groupes. Clermont-Ferrand se situe en bonne position parmi les aires urbaines de sa catégorie (150 à 250 000 emplois). Néanmoins, la compétition est rude : les villes de l'ouest du pays affichent des taux de croissance supérieurs : d'Angers (+126 %), à Tours, Le Mans, Caen, Poitiers ou Brest (+194 %).

D'après l'Annuaire des zones d'activités du CEE du Puy de Dôme de 2011, on compte 45 100 emplois dans les zones d'activités de Clermont Communauté (29 % des emplois) dont près de 11 000 au Brézet.

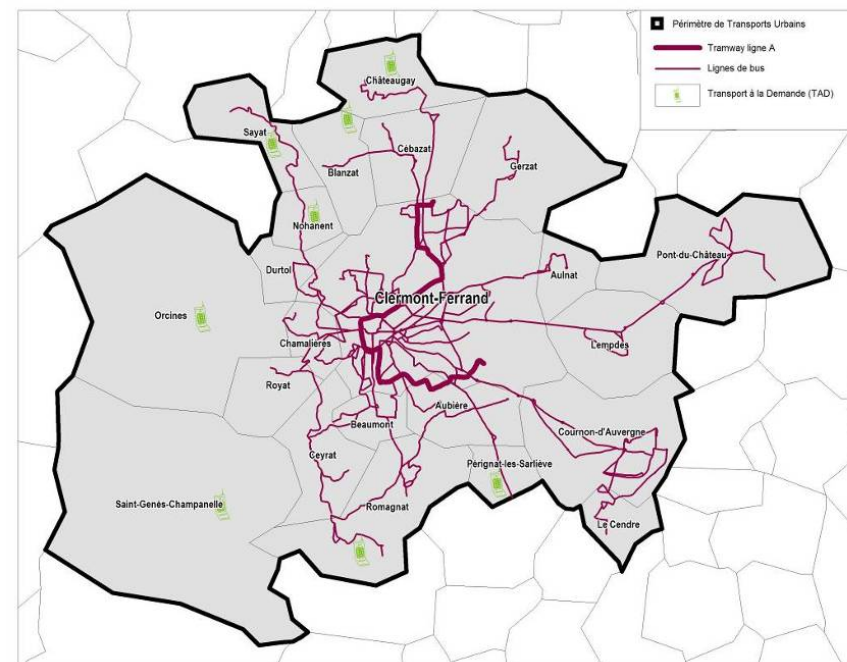
Le SCOT, quant à lui, prévoit le développement de zones d'activités sur le territoire communautaire : 56 ha en zones d'activités communautaires d'intérêt local, 128 ha en pôles commerciaux et 223 en parcs de développement stratégique.

2. L'offre de déplacements

Les enquêtes ménages de 1992 et 2003 indiquent que les personnes résidant dans le bassin de Clermont-Ferrand (périmètre allant au-delà du territoire de Clermont Communauté) réalisent en moyenne environ 3,5 déplacements par jour, dont les deux tiers en voiture. Au cours de cette période, le nombre de déplacements a cru d'environ 11 %.

Au plan national, le bassin de Clermont-Ferrand se distingue par une part de marché de la voiture légèrement plus marquée. Ceci s'explique notamment par l'existence d'un vaste réseau d'infrastructures routières qui confère à Clermont Communauté une très bonne accessibilité :

- ▶ le réseau routier structurant est assuré par les autoroutes (A71, A711, A712, A75 et A89) ainsi que par les principales routes départementales (D2009, D2089, D941...), qui pour la plupart sont d'anciennes routes nationales (transfert datant de 1982 ou 2006).
- ▶ le réseau de voiries communautaires, gérées par Clermont Communauté concerne principalement la desserte des zones d'activités



En 2003, plus du tiers des 1,2 millions de déplacements recensés dans le bassin de Clermont-Ferrand s'effectue à l'intérieur de la ville centre.

Les déplacements entre Clermont-Ferrand et les communes de Clermont Communauté sont nettement plus importants qu'avec les communes en dehors de Clermont Communauté. 12 % de ces déplacements s'effectuent en transports collectifs alors qu'en moyenne leur part est de 7 % seulement. Ceci s'explique par l'existence de services fréquents de bus urbains entre Clermont-Ferrand et la plupart des communes de Clermont Communauté.

Depuis décembre 2006, l'agglomération clermontoise est dotée d'une ligne de tramway (14 km). Elle sera prolongée, à l'horizon 2013, au quartier des Vergnes (1,7 km).

La mise en service du tramway, associée à un nouveau réseau de bus, a produit une augmentation de 41 % de la fréquentation des transports collectifs en liaison avec l'augmentation de l'offre proposée et avec une offre différenciée :

- ▶ Tramway et/ou lignes de bus pour les communes d'Aubières, Aulnat, Beaumont, Blanzat, Cébazat, Le Cendre, Ceyrat, Chamalières, Clermont-Ferrand, Cournon, Durtol, Gerzat, Lempdes, Pont-du-Château, Romagnat et Royat ;
- ▶ Lignes de bus aux heures de pointe et transport à la demande en heures creuses pour les communes de Châteaugay, Nohanent, Pérignat-les-Sarliève-lès-Sarliève, Sayat ainsi que pour les hameaux des Mauvaises (Blanzat) et Saulzet-le-Chaud / Opme (Romagnat) ;
- ▶ Transport à la demande uniquement pour les communes d'Orcines et de St-Genès-Champanelle.

La présence de 9 gares ou haltes en connexion rapide et fréquente avec la gare centrale de Clermont-Ferrand complète utilement le réseau T2C. La plupart de ces gares ou haltes peuvent potentiellement faire l'objet d'une densification urbaine (habitat, emploi, équipement...) dans un rayon de 500 mètres.

L'analyse du développement urbain de Clermont Communauté montre que la plupart des permis de construire à vocation habitat se trouvent dans l'enveloppe urbaine existante, proches des axes de transports collectifs.

Néanmoins, quelques secteurs se sont urbanisés alors qu'ils ne disposaient que d'une offre de transports collectifs assez modeste. C'est le cas d'Orcines et de Saint-Genès-Champanelle, profitant uniquement d'un transport à la demande, de l'important développement du lieu dit « Gravenoire » à Ceyrat à proximité d'une ligne peu desservie (n°26), de Nohanent (ligne 32 peu desservie), ou de la partie nord-ouest de la commune de Pont-du-Château qui est assez éloignée de l'axe de transports collectifs.

En termes de modes doux, l'agglomération clermontoise connaît un déficit d'aménagement d'itinéraires cyclables qui explique la faible part, 2 %, des déplacements en deux roues. La marche à pied représente quant à elle 27 % des déplacements.

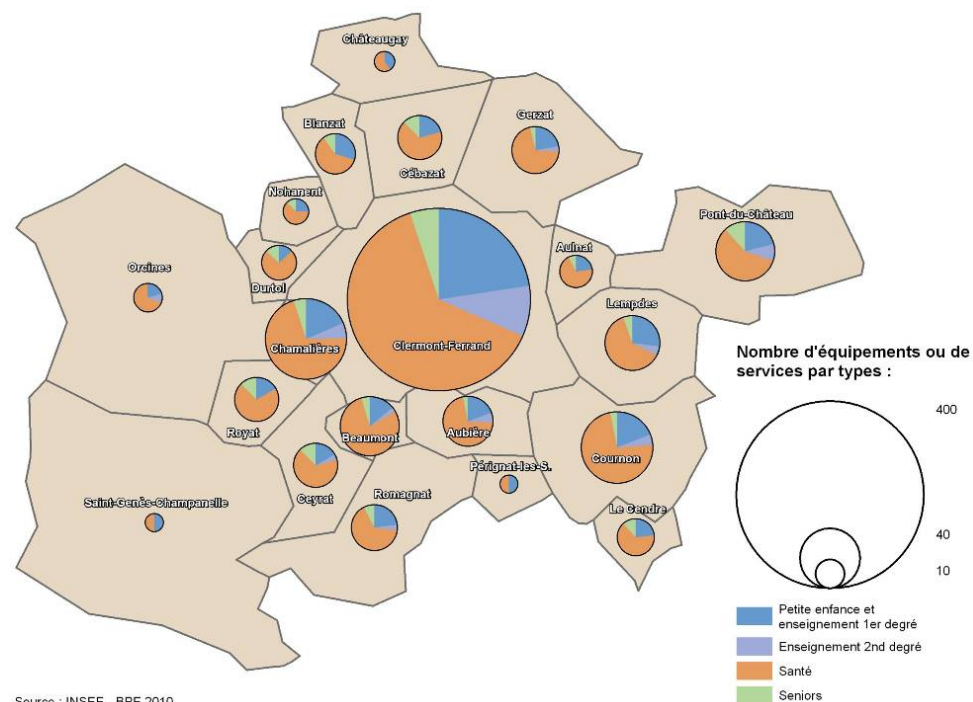
3. L'offre en équipements et services

3.1 Un motif de choix d'implantation pour les familles

Le Grand Clermont s'est donné comme défi d'attirer des jeunes actifs s'installant en famille sur son territoire. Le cœur urbain de Clermont Communauté joue un rôle particulier dans la mesure où il constitue le territoire privilégié des primo-arrivants.

Ainsi, le nombre et la qualité des équipements et services qu'il peut offrir aux familles sont déterminants dans le choix de s'implanter dans le territoire.

Ces équipements sont essentiellement les structures d'accueil de la petite enfance, les établissements d'enseignement (de la maternelle au lycée) et les structures de soins (à domicile ou en établissements).



Dans une perspective de vieillissement de la population, la présence de structures pour les séniors est également déterminante dans le parcours résidentiel des ménages les plus âgés.

Il apparaît que les communes du cœur urbain et de la 1^{ère} couronne (cœur métropolitain au SCOT) disposent des équipements nécessaires à l'accueil des enfants (structures de petite enfance + écoles maternelles et primaires). Pont-du-Château bien qu'en 2^{ème} couronne mais classé pôle de vie au SCOT est également bien équipé.

Concernant l'enseignement secondaire, l'offre se concentre dans les communes les plus importantes de Clermont Communauté : Ceyrat, Gerzat, Aubière, Lempdes, Beaumont, Pont-du-Château, Cournon-D'Auvergne, Chamalières et Clermont-Ferrand.

La carte qui résulte de cette approche (page précédente) montre que les territoires les plus urbains sont les plus équipés. Ils sont en effet les plus aptes à recevoir les familles et à leur offrir le plus grand nombre d'équipements de proximité.

Au sein de Clermont Communauté, Clermont-Ferrand, Chamalières et Cournon-d'Auvergne sont les communes les mieux dotées. Elles bénéficient d'une bonne offre à la fois en équipements primaires et secondaires.

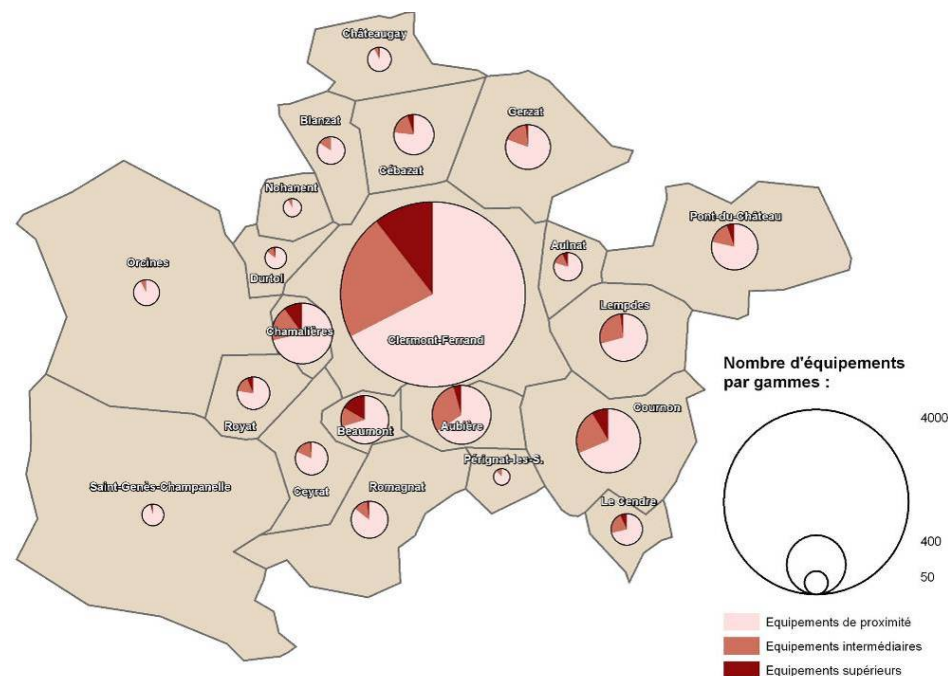
En tant que pôle de vie, Pont-du-Château est bien pourvu en équipements.

3.2 Un enjeu pour assurer l'équité de services pour la population

Une famille, outre les équipements nécessaires à l'éducation de ses enfants et à leur bonne intégration dans le monde du travail, aspire à avoir à sa portée des prestations qui lui permettent de se divertir et de s'épanouir. C'est pourquoi, afin d'apprécier l'offre des communes, il est indispensable de prendre en compte tout le panel d'équipements ou services auxquels les familles ont le plus souvent recours. Il s'agit donc des établissements d'enseignement mais également des commerces et des équipements, notamment culturels ou sportifs.

Ces services et équipements sont classés par l'Insee en trois catégories : les équipements de proximité, les équipements intermédiaires et les équipements supérieurs (Cf. Liste des équipements en annexe).

La carte ci-après présente le niveau d'équipements et services situés dans chaque commune de Clermont Communauté.



Source : INSEE - BPE 2010

Les 5 communes classées en territoires périurbains au SCOT sont les communes les moins bien dotées en équipements et services et se caractérisent par l'absence ou la très faible présence d'équipements de niveaux intermédiaires et supérieurs.

Pont-du-Château joue quant à lui, pleinement son rôle de pôle de vie, en offrant aux communes environnantes une offre diversifiée dans les trois niveaux d'équipements et de services.

Enfin, les communes de Cébazat, Beaumont, Aubière, Chamalieres, Cournot et Clermont-Ferrand accueillent les fonctions métropolitaines qui permettent à Clermont-Ferrand d'asseoir son statut de capitale régionale

Note méthodologique

La base permanente des équipements (BPE) est destinée à fournir le niveau d'équipement et de services rendus par un territoire à la population. Celle-ci est alimentée par plusieurs sources que sont : le fichier Adeli, le fichier Finess, le fichier Ramsese, le fichier Sirene, le RES, ainsi que divers fichiers administratifs centralisés. Cette base, récente et à caractère évolutif, fait l'objet d'améliorations constantes. Elle recouvre actuellement les domaines des services marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

Cette base n'est pas aussi fiable et précise qu'une enquête exhaustive auprès des communes. Ainsi certains champs peuvent paraître incomplets.

PLH DE CLERMONT COMMUNAUTÉ

DIAGNOSTIC

PARTIE 4 : SYNTHÈSE

Le COPIL du 3 mai 2012 a validé les grands constats du diagnostic et défini les premiers éléments de stratégie habitat qui serviront de base pour établir la partie orientations-programme d'actions.



1. Enjeux issus du portrait de territoire

L'objectif est ici d'inscrire la stratégie habitat dans un modèle de société et de ville durables.

1.1 Démographie

Grands constats (cf §1.5 p XXX)

En 2008 Clermont communauté compte **280 000 habitants**. Sa croissance démographique reste modérée : **+450 habitants par an entre 1999 et 2008** avec un solde naturel positif mais amputée d'un **solde migratoire négatif**. Le défi démographique, largement identifié au travers de différents diagnostics (Pays du Grand Clermont, SCOT du Grand Clermont, Dynamique métropolitaine) est toujours d'actualité : **+36000 nouveaux habitants d'ici 2030** pour clermont communauté.

Le cœur urbain de l'agglomération joue bien son **rôle d'attractivité nationale** (+1000 résidents entre 2003 et 2008) mais aussi **de redistribution locale** (-4700). Ces flux sont différenciés en fonction des catégories de population et jouent ainsi sur la sociologie des ménages du territoire de Clermont Communauté : **forte attractivité des étudiants** (+9 100), **fort exode des familles** (-11 600), **des actifs jeunes** (25-34 ans : -8 300 habitants) et des actifs qualifiés (cadres : -3 500).

Le **vieillessement**, plus ou moins important selon les communes de l'agglomération, reste globalement **plus marqué sur notre bassin de vie qu'au niveau national** :

- l'indice de jeunesse³³ est parmi les plus faibles de France : une personne de plus de 60 ans pour un jeune de moins de 20 ans en 2008.
- les projections confirment cette tendance : + 30 % de plus de 60 ans d'ici 2030 contre une stagnation des moins de 20 ans (scénario central INSEE)

Le desserrement des ménages s'accélère avec une tendance de baisse de la taille des ménages plus importante que dans les autres agglomérations.

Premiers enjeux en matière d'habitat

Développer une offre suffisante et adaptée dans le neuf et l'ancien (gamme et prix) pour accueillir de nouveaux habitants et répondre au défi démographique.

Faciliter le parcours résidentiel des ménages : notamment proposer une offre qualitative en accession à coût maîtrisé pour les jeunes actifs.

Adapter l'habitat aux besoins du vieillissement et du desserrement des ménages, enjeu majeur dans le parc existant (accessibilité, nouvelles formes d'habitat, proximité des commerces et services, environnement sociétal...).

Renforcer l'analyse de l'offre et des besoins en logement des jeunes et étudiants.

Répondre aux besoins en logement des jeunes et des étudiants :

Renforcer la connaissance et l'analyse de l'offre en logement et des besoins des jeunes et étudiants

Proposer une offre adaptée à la diversité des situations, notamment en adéquation sociale

³³ Rapport entre le nombre des moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Source INSEE

1.2 Economie

Pour atteindre l'objectif d'accueil de population du SCOT, il faut adjoindre à la politique d'habitat une politique de développement économique : création d'emplois suffisants.

Grands constats (cf §3 pXXX)

L'attractivité résidentielle est un des facteurs importants d'installation d'entreprises sur un territoire.

Avec 156 000 emplois dont les 2/3 dans la ville -centre, et 14 000 emplois créés en 10 ans, l'agglomération se positionne au 16^{ème} rang des grandes villes françaises. Ce bassin d'emploi voit sa désindustrialisation se poursuivre (14 % de l'emploi en 2008 contre 20 % en 1999) et sa tertiarisation s'accroître.

Clermont communauté polarise l'emploi dans son bassin de vie (80 % du Grand Clermont). Néanmoins un léger desserrement apparaît au sein du territoire (Aubière, Cébazat).

Cette polarisation de l'emploi engendre des flux d'actifs domicile-travail plus nombreux et toujours plus éloignés.

L'agglomération reste un territoire « locomotive ».. :

- créateur de richesse (37 % de la valeur ajoutée régionale),
- ..ayant mieux résisté à la crise 2008-2009 que d'autres agglomérations,
- ..qui a poursuivi sa diversification sectorielle depuis 1999,
- ..avec une croissance des cadres de fonction métropolitaine mais à des taux relativement moindres que d'autres territoires parfois plus restreints.

Premiers enjeux en matière d'habitat

Rapprocher le domicile de l'emploi

Organiser la filière éco-habitat (filiales, nouveaux métiers)

Disposer d'une offre résidentielle attractive et disponible

Organiser la mutabilité des zones activités

Favoriser la mixité fonctionnelle habitat-activités

1.3 Equipements et services

Grands constats

Le nombre et la qualité des équipements et services que Clermont Communauté peut offrir aux familles sont déterminants dans le choix de s'implanter dans le territoire. Ces équipements sont essentiellement les structures d'accueil de la petite enfance, les établissements d'enseignement (de la maternelle au lycée) et les structures de soins (à domicile ou en établissements).

Le cœur urbain rassemble le plus grand nombre d'équipements et de services et Pont-du-Château joue bien son rôle de pôle de vie.

Premiers enjeux en matière d'habitat

Assurer l'équité d'accès aux services et des équipements pour tous les habitants

Favoriser mixité fonctionnelle habitat-services

1.4 Mobilité

Grands constats

La dépendance de la voiture est assez forte localement : 64 % des déplacements se font en voiture, 6 % en transports en commun. La majorité des déplacements ont lieu à l'intérieur de Clermont-Ferrand.

80 % des logements construits entre 2006 et 2010 sont dans une zone d'influence en TC. Les TC peuvent ainsi constituer une véritable alternative à la voiture sur les axes principaux (tramway, ligne forte bus, TER), appelant à une stratégie de densification, notamment de l'habitat, en priorité le long de ces axes.

Néanmoins, les zones d'extension urbaine figurant dans les PLU (habitat et activités 2011) se trouvent soit en dehors d'axes de transports collectifs existants, soit à proximité d'une desserte transport collectif existante mais avec un niveau de service faible.

Les itinéraires cyclables et dans une moindre mesure de zones de circulation apaisée accusent un certain déficit d'aménagement.

Le stationnement est une composante impactant le produit logement (choix résidentiel) à plusieurs titres :

- coût du parking pour les ménages
- Stationnement non maîtrisé qui dénature l'espace public ; ou à l'inverse dans certains projets sur-abondance des stationnements

Le PDU va être en cours de révision d'ici l'automne 2012, les résultats de la nouvelle Enquête Ménage Déplacement seront disponibles (fin 2012-2013).

Premiers enjeux en matière d'habitat

Renforcer et densifier l'habitat à proximité des gares, TC, et lieux d'emplois

Accompagner l'urbanisation nouvelle de services de transports en commun

Développer des solutions alternatives à la voiture particulière : articuler habitat et déplacements doux et covoiturage

Réduire le nombre de places de stationnement selon les projets et les situations géographiques

Réduire l'impact du stationnement sur le coût des logements et réfléchir à des solutions alternatives et des préconisations (Cf autres expériences : vélo en location)

Valoriser l'aménagement des espaces publics

Mettre en synergie les expertises Habitat et Déplacement

2. Enjeux issus du diagnostic habitat

2.1 Le parc de logements

Grands constats

La **production neuve** de ces dix dernières années représente 10 % du parc de logements .On construit environ 1 400 logements par an depuis 2 000 (70 à 80 % de collectif) avec un pic en 2004-2005 à 2 500 logements. Les logements neufs se localisent à Clermont-Ferrand (43 %), Cournon d’Auvergne (9 %), Gerzat (8 %) et Pont-du-Château. L’essentiel de la construction neuve a servi, entre 1999 et 2008, à absorber le desserrement des ménages.(9600 logements).

La quantification et surtout la qualification du parc **vacant**, indigne et des copropriétés en difficulté est à compléter et à préciser dans les phases ultérieures du PLH. Néanmoins, il est une spécificité clermontoise au regard d’autres agglomérations françaises : la vacance est en progression (+20 % à 35 % selon les sources). Environ 4200 logements vacants en voie de durcissement restent un potentiel mobilisable sur l’agglomération.

Le **parc locatif privé** (43 400 en 2009) joue un rôle essentiel dans l’accueil des nouvelles populations. Malgré une production effective (2005 et 2006), le stock du parc locatif privé stagne (+2 % entre 1999-2009) voire diminue dans le cœur urbain (Clermont-Ferrand, Chamalières). Ce parc montre un déficit de grands logements dans le cœur urbain et s’avère encore peu représenté dans les périphéries.

Le Parc ancien privé est en partie déqualifié avec un polymorphisme des situations de dégradation selon les époques de construction :

- 1 logement sur 2 date d’avant les nouvelles réglementations (60000 logements)
- 1 200 logements problématiques visiblement « inlouables »
- Des secteurs anciens dégradés (centres-bourg)
- Mauvaise qualité énergétique des logements
- Il existe un nouveau contexte règlementaire impactant avec la mise en conformité du Grenelle en 2020

Le **parc social** comptabilise 24500 logements soit +2700 depuis 1999 (+13 %). Même s’il se développe récemment en périphérie, celui-ci reste concentré (72 % dans Clermont-Ferrand).

Premiers enjeux en matière d’habitat

Assurer une production suffisante pour dépasser l’équilibre démographique : construction neuve et mobilisation du parc existant

Engager une démarche de connaissance approfondie du parc vacant et indigne et des copropriétés en difficulté (veille).

Mobiliser le parc existant, sous réserve des coûts de rénovation (démolition-reconstruction, baux à réhabilitation)

Identifier/favoriser les opérations de requalification des quartiers anciens

Travailler sur le parc des propriétaires et des copropriétés en difficulté et informer des dispositifs existants (FART...)

Résorber la vacance et l’indignité par des dispositifs adaptés (OPAH,...)

Diminuer le reste à charges des ménages en utilisant une panoplie d’outils et de dispositifs adéquats suivant les situations

Améliorer la performance énergétique

Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la sensibilisation des publics concernés

Enjeux en matière d’habitat sur le social → cf p. 234

2.2 Marchés immobiliers et trajectoires résidentielles

Grands constats

Il est nécessaire de disposer données 2008-2011 (DVF, Perval) pour une pertinence accrue du diagnostic.

Le **marché de l'ancien** représente $\frac{3}{4}$ des transactions (1800 ventes/an entre 2005 et 2008) : les $\frac{2}{3}$ se font sur Clermont-Ferrand et Chamalières.

Le **marché du collectif neuf** comptabilise 550 ventes en 2011 dont les $\frac{3}{4}$ sur Clermont-Ferrand. L'offre montre un écrasement des gammes intermédiaires (<2700€/m² : $\frac{1}{2}$ en 2009, $\frac{1}{5}$ en 2011). Les prix restent inférieurs au niveau national mais avec une érosion des écarts. 60 % des ventes sont à vocation d'investissement locatif et 40 % à vocation de propriétaire occupant.

La diminution des ventes tant dans le marché de l'occasion que dans le marché du neuf risque de poursuivre : arrêt du PTZ ancien, incertitude des dispositifs d'investissements, durcissement des conditions de crédit et baisse de solvabilisation des ménages).

L'accession sociale reste encore peu développée et insuffisante pour permettre au locataire d'accéder à la propriété.

Les loyers du parc privé sont relativement bon marché (7.6€/m²) avec néanmoins de signes de rattrapage à la relocation ou sur le parc récent (9€/m²). Ces loyers progressent de 2,9 %/an depuis 2004. Certaines tensions existent sur des typologies comme les petits logements en dehors de la ville-centre . 50 % des ménages du parc privé (quinquas et séniors) restent captifs.

Le parc locatif privé conventionné reste faible avec 586 logements soit 1,3 % du secteur privé.

Il existe 10 communes déficitaires SRU en 2011, dans une dynamique de rattrapage.

On note une nette progression des PLAI dans la programmation récente en logements sociaux : en moyenne 130 logements financés par an entre 2007 et 2011.

Le **parc locatif social** offre sur le territoire communautaire une gamme de loyer en fonction de l'historique de construction et de financement (2.6 à 6.9€/m²). Les nouveaux locataires modifient peu la structure sociale existante des quartiers.

Premiers enjeux en matière d'habitat

Mobiliser et actualiser les bases de données disponibles pour la connaissance des marchés et auditionner les acteurs de l'immobilier (qualitatif).

Veille et amélioration de la connaissance sur les dispositifs d'investissement

Favoriser l'accession à prix abordable, dont l'accession sociale, particulièrement pour les familles.

Renforcer le parc locatif privé à vocation sociale dans le neuf comme dans l'ancien

Redéfinir des aides cohérentes pour le parc public et le parc privé

Poursuivre la mise en œuvre de la loi SRU et la réalisation de logements PLAI

La production récente est de **moins en moins accessible** : (1 couple sans enfants avec 2 smic n'entre pas dans un logement PLUS) : loyers plus élevés, abaissement des plafonds de ressources, et APL peu revalorisée

Le parcours résidentiel est de plus en plus difficile :

- Accession dans le neuf devenue inabordable pour les classes moyennes et primo-accédant.
- Accession dans l'ancien demeure à la portée des ménages modestes sous réserve d'un apport et d'un faible montant de travaux.
- Parc locatif privé le plus récent réservé aux catégories intermédiaires (> 3500€/mensuel)

2.3 Diagnostic social

Grands constats

Les **revenus** des ménages clermontois restent globalement plus favorables qu'au niveau national en 2009 avec un revenu médian de 19 240 €/UC/an contre 18 360€/UC/an. Mais, cet écart tend à s'amoinrir entre 2007 et 2009 avec en particulier **une baisse deux fois plus importante sur l'agglomération des revenus des ménages les plus pauvres** (1er décile : -3 % contre -1.5 % nationalement. **Un creusement des écarts de revenus s'est opéré sur l'agglomération.**

Le **public jeune** (moins de 30 ans) **est particulièrement touché** avec une surreprésentation parmi les ménages les plus pauvres.

Il existe un contraste au sein de Clermont Communauté avec une **spécialisation sociale des territoires** :

- Clermont-Ferrand, Aulnat, Gerzat et Cournon d'Auvergne concentrent les ménages fragiles et précaires
- Poches de très forte précarité dans certaines ZUS de la ville de Clermont-Ferrand
- Aires d'accueil des gens du voyage bloquées par des sédentaires réduisant l'accueil des circulant

Il existe une diminution de la solvabilité des ménages de l'agglomération clermontoise générant une difficulté d'accès et de maintien dans le logement :

- Hausse du coût du logement, loyers et charges
- Stabilité du niveau de vie des occupants, notamment des locataires
- Faible mobilité résidentielle : ancrage des ménages dans leur logement (8 à 9 ans d'occupation moyenne pour les locataires) et taux de rotation du parc privé en chute libre

Des ménages privés de logement avec un dispositif d'hébergement d'urgence embouteillé notamment en période hivernale. Une quantification des phénomènes difficile : Les « invisibles » (à la rue ou en habitat atypique) ne se manifestent qu'en période de grand froid. Les travailleurs pauvres sont de plus en plus présents dans ces dispositifs.

Premiers enjeux en matière d'habitat

Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des plus défavorisés

Déployer une politique partenariale d'hébergement, et de lutte contre le mal-logement

Renforcer le locatif privé conventionné

Assurer une production sociale suffisante (loi SRU) avec des loyers abordables (PLAi)

Développer une politique de gestion urbaine et sociale (attribution des logements)

Agir sur la mixité sociale et territoriale (répartition du logement social et définition d'outils spécifiques favorisant la mixité. Ex : secteurs de surloyer non appliqué)

Faire vivre les groupes immobiliers anciens

Maintenir le fonctionnement des aires d'accueil dans leur vocation

Prévoir une aire de grand rassemblement (4ha)

Développer les projets de sédentarisation

Approfondir la politique du logement des jeunes

2.4 Eco habitat et implication publique

La complémentarité entre collectivités est nécessaire pour réussir une politique d'habitat cohérente

Grands constats

Une Politique éco habitat qui émerge sur le territoire :

- 6 actions sélectionnées au titre d'EcoCité faisant de Clermont-Communauté un territoire d'innovation et d'expérimentation du développement durable
- Mise en place d'une démarche éco-quartier avec le lancement d'une étude de préfiguration d'un pôle Eco habitat et innovation, 5 projets candidats (MEDDTL)
- Réhabilitation thermique du parc social (CLD : 1328 réalisés à ce jour).

Le SCOT fixe des objectifs opérationnels en termes de production d'habitat et de gestion économe de la consommation foncière correspondante. Ces objectifs s'imposent au PLH-PLU-PDU. Ce sont 32 430 logements à produire d'ici à 2030 pour une enveloppe foncière de 575ha sur le territoire de l'agglomération clermontoise.

Le gisement foncier non bâti théorique³⁴ des communes semble important (1310 ha) au regard de ces objectifs. Une hiérarchisation cohérente à l'échelle communautaire semble indispensable.

Le bilan du dernier PLH 2006-2012 montre un coût/investissement évalué à 7-8 millions d'euros par an.

Premiers enjeux en matière d'habitat

Affirmer la politique éco habitat sur le neuf comme sur l'ancien (pôle éco habitat et innovation)

Améliorer les formes urbaines et architecturales

Identifier les secteurs stratégiques d'habitat (démarche mutualisée communes – ClerCo) suivant les 3 polarités (cœur métropolitain, pôles de vies et territoires péri urbains) et en lien avec le PDU

Améliorer l'utilisation des outils d'urbanisme et d'implication publique des communes dans la définition des programmes : qualité des projets urbains (habitat, aménagement, espaces publics)

Définir une stratégie foncière dans les secteurs de potentiel foncier et plus particulièrement dans les secteurs stratégiques (bâti/non bâti) : veille, anticipation, mutabilité des zones, opérationnalité, outils de suivi à mettre en œuvre,...

Favoriser et promouvoir la conception économe en espace de l'habitat

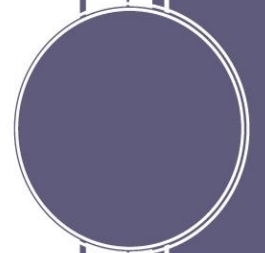
Définir l'implication financière pour le prochain PLH

³⁴ Disponibilités au regard de l'état 2009 en tenant compte des contraintes environnementales, hors rétention foncière

PLH DE CLERMONT COMMUNAUTÉ

DIAGNOSTIC

PARTIE 5 : ANNEXES



ANNEXE 1 DICTIONNAIRE DES INDICATEURS DU PORTAIT DU TERRITOIRE

Le tableau suivant donne une description des indicateurs intervenants dans l'analyse des **territoires cohérents de Clermont Communauté**. La colonne « OK », spécifie si l'indicateur a été sélectionné (« O ») ou non (« N ») pour l'analyse. Dans ce dernier cas, il est proposé dans la colonne « Commentaires » les raisons majeures de ce choix contraint.

Thème /famille de l'Indicateurs		Nom de l'indicateur	OK	Source	Dates mobilisées	Formule de calcul / Commentaires
Localisation		Code INSEE de la commune	O			
		Libellé de la commune	O			
Activité des marchés	Indice de construction	<ul style="list-style-type: none"> logements commencés pour 1000 habitants 	O	Sitadel Insee	2007–2010 2008	$\frac{\text{(Moyenne des logements commencés de 2007 à 2010)}}{\text{(population 2008)}} \times 1\,000$
	Promotion immobilière	<ul style="list-style-type: none"> nb moyen de vente / an 	N	Oeil		Non disponible (convention en cours)
		<ul style="list-style-type: none"> Prix moyens des ventes 	N			
	Marché de l'ancien	<ul style="list-style-type: none"> Part de transactions de maisons et appartements parmi les résidences principales 	O	PERVAL Filocom	2005–2008 2009	$\frac{\text{(Moyenne du nombre de transaction de maison @et appartement de 2005 à 2008)}}{\text{(Nombre de résidences principales 2009)}}$
	Primo accession	<ul style="list-style-type: none"> Part de PTZ parmi les résidences principales (Variable supplémentaire) 	O	PTZ Filocom	2009	$\frac{\text{(Nombre de PTZ en 2009)}}{\text{(Nombre de résidences principales 2009)}}$
	Production logement social	<ul style="list-style-type: none"> Part de logements sociaux mis en service parmi les logements locatifs publics 	O	EPLS Filocom	2007–2009 2009	$\frac{\text{(Moyenne du nombre de logements loués ou proposés @à la location avec un contrat de location de 2007 à 2009)}}{\text{(Nombre de logement locatif public 2009)}}$
Consommation et disponibilités foncières	<ul style="list-style-type: none"> Taux de zone Agence d'Urbanisme 	N			L'urbanisation future ne doit pas forcément se positionner là où existe le potentiel AU dans les PLU ; il existe de fortes disponibilités dans certaines communes périurbaines qui ne sont pas compatibles avec le SCOT. Le potentiel foncier sera analysé quantitativement et qualitativement dans le diagnostic et mis en regard avec le niveau d'implication publique nécessaire. Dernières données fiables 2005 – En cours « évaluation SCOT (2012) »	
	<ul style="list-style-type: none"> Evolution consommation foncière 	N				
Population	Evolution de la population	<ul style="list-style-type: none"> Taux de variation annuel de la population Taux de variation annuel de la population du au solde naturel (*) Taux de variation annuel de la population du au solde migratoire (*) 	O O O	Insee	1999 - 2008	Variable Insee définition : $\text{Taux Croissance Annuel Moyen} = \left[\left(\frac{\text{Population 2008}}{\text{Population 1999}} \right)^{\frac{1}{2008-1999}} - 1 \right] \times 100$ Même calcul avec solde naturel et solde migratoire

	Taille des ménages	<ul style="list-style-type: none"> Nombre moyen de personnes par ménage 	O	Insee	2008	<p align="center"><u>(population des résidences principales)</u></p> Variable Insee définition : <u>(Nombre de résidences principales)</u>
	Evolution des ménages	<ul style="list-style-type: none"> Taux d'évolution du nombre de ménages Taux d'évolution de la taille des ménages 	O O	Insee	1999 -2008	$\frac{(\text{Nombre de ménages 2008} - \text{Nombre de ménages 1999})}{(\text{Nombre de ménages 1999})} * 100$ Même calcul avec la taille des ménages
	Indice de jeunesse	<ul style="list-style-type: none"> Indice de jeunesse Taux d'évolution de l'Indice de jeunesse 	O O	Insee	2008	<p align="center"><u>(Part des moins de 20 ans)</u></p> Variable Insee définition : <u>(Part des plus de 60 ans)</u>
	Revenus	<ul style="list-style-type: none"> Revenu annuel médian par unité consommation (UC) (*) Revenu annuel du 1er décile par UC Revenu annuel du 9ème décile par UC Rapport inter-décile Taux d'évolution du revenu médian par UC (Variable supplémentaire) 	O O O O O	Insee INSEE DGI	2006- 2008	Variable Insee définition : - le revenu fiscal par unité de consommation (UC) * est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent - 10% des ménages ont un revenu inférieur ou égal au revenu moyen du 1er décile. - 10% des ménages ont un revenu supérieur ou égal au revenu moyen du 9er décile. $\text{Rapport inter décile} = \frac{(\text{Revenu moyen du 9ème décile})}{(\text{Revenu moyen du 1er décile})}$ Taux d'évolution du revenu médian par UC : $\frac{(\text{Revenu médian par UC 2008} - \text{Revenu médian par UC 2006})}{(\text{revenu médian par UC 2006})} * 100$ Evolution tenant compte de l'inflation
	Précarité	<ul style="list-style-type: none"> Part des ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM Taux d'allocataires CAF Taux d'allocataires bas revenus (*) 	O O O	Filocom CAF	2009 2009	Ressource : $\frac{(\text{Nombre de ménage avec ressource inférieure à 60\% @des Plafond d'attribution HLM})}{(\text{Nombre total de ménage})} * 100$ Allocataires CAF : $\frac{(\text{Nombre d'allocataires 2009})}{(\text{Population 2008})}$ dont allocataires à bas revenus : $\frac{(\text{Nombre d'allocataires à bas revenus} * 2009)}{(\text{Somme d'allocataire par tranche RUC} *)}$
Structure du parc	Evolution des RP	<ul style="list-style-type: none"> Taux d'évolution des RP 1999-2009 	O	Filocom	1999-2009	$\frac{(\text{Nb de résidence principale 2009} - \text{Nb de résidence principale 1999})}{(\text{Nb de résidence principale 1999})} * 100$
	Statuts d'occupation	<ul style="list-style-type: none"> Taux de locatif public parmi les RP Part du PLAI dans les logements sociaux 	O N	Filocom	2009	$\frac{(\text{Nombre logement locatif Public 2009})}{(\text{Nombre de résidence principale 2009})}$ Fiabilité des chiffres EPLS / Le critère du taux de logements sociaux est déjà suffisant pour distinguer les territoires.

	Statuts d'occupation (suite)	• Taux de locatif privé parmi les RP	O	Filocom	2009	$\frac{\text{(Nombre logement locatif Privé 2009)}}{\text{(Nombre de résidence principale 2009)}}$
		• Taux de propriétaires occupants parmi les RP	O			$\frac{\text{(Nombre logement Propriétaire occupant 2009)}}{\text{(Nombre de résidence principale 2009)}}$
	Age du parc	• Part des logements construits avant 1948	O	Filocom	2009	$\frac{\text{(Nombre logement construits avant 1948 inclu)}}{\text{(Nombre de résidence principale 2009)}}$
		• Part des logements construits après 2000	O			$\frac{\text{(Nombre logement construits après 2000 inclu)}}{\text{(Nombre de résidence principale 2009)}}$
	Typologie	• Part des RP d'une ou deux pièces	O	Filocom	2009	$\frac{\text{(Nombre logement avec une ou deux pièces)}}{\text{(Nombre de résidence principale 2009)}}$
		• Part des logements collectifs	O			$\frac{\text{(Nombre logement Collectifs)}}{\text{(Nombre de résidence principale 2009)}}$
		• Part des logements individuels	O			$\frac{\text{(Nombre logement Individuels)}}{\text{(Nombre de résidence principale 2009)}}$
	Vacance	• Taux de vacance (1ans et plus)	O	Filocom	1999-2009	$\frac{\text{(Nombre logement vacant un ans et plus 2009)}}{\text{(Nombre total de logement 2009)}}$
	Emploi	<ul style="list-style-type: none"> • indicateur de concentration de l'emploi (*) • Evolution annuelle du nombre d'emplois • Taux de Cadres Fonctions Métropolitaines 	O	Insee	2008	Variable Insee définition : $\frac{\text{(Emplois au lieu de travail en 2008)}}{\text{(Actifs occupés 15_{64} ans en 2008)}} * 100$
			N	Insee		Déconseillé par l'INSEE, sauf sur les 25-55 ans (hors étudiant/retraité)
O					$\frac{\text{(Nombre de CFM2008)}}{\text{(Emplois au lieu de travail en 2008)}} * 100$	
Chômage	<ul style="list-style-type: none"> • Taux de chômage des 15 - 64 ans • Evolution du nombre de chômeur • Taux de chômage des jeunes (15-24 ans) 	O	Insee	2008	$\frac{\text{(Chômeurs 15_{64} ans en 2008)}}{\text{(Actifs 15_{64} ans en 2008)}} * 100$	
		O			$\frac{\text{(Chômeurs 15_{64} ans en 2008 - Chômeurs 15_{64} ans en 1999)}}{\text{(Chômeurs 15_{64} ans en 1999)}} * 100$	
		O			$\frac{\text{(Chômeurs 15_{24} ans en 2008)}}{\text{(Actifs 15_{24} ans en 2008)}} * 100$	
Mobilité	• Indicateur de mobilité	O	SMTc	2010	Variable SMTc définition : $\sum [(nombre d'arrêt * fréquence)]$ Nombre d'Aller/Retour par jour type lundi à vendredi toutes lignes confondues	

ANNEXE 2 : PADD DES COMMUNES

LES AXES POLITIQUES DES PADD DES PLU

AXES POLITIQUES DU PADD

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD EN MATIERE D'HABITAT

AUBIÈRE	<p>1/ Dynamiser le centre ancien et améliorer son image</p> <p>2/ Améliorer la qualité de vie des Aubiérais en limitant les nuisances liées au trafic automobile</p> <p>3/ Exploiter au mieux les dispositions foncières restantes pour proposer une offre d'habitat diversifiée</p> <p>4/ Renforcer l'insertion et l'animation urbaine du Campus</p> <p>5/ Conforter la vocation régionale du pôle économique</p> <p>6/ Valoriser les perspectives de développement économique de la plaine de Sarliève en cohérence avec les grandes orientations économiques de l'agglomération</p> <p>7/ Préserver les atouts environnementaux du Puy d'Aubière et de la vallée en leur donnant une plus grande valeur d'image et d'usage</p>	<p>Préserver et conforter la diversité de l'habitat : reconquête du centre ancien, réalisation d'opérations mixtes d'aménagement, réponse aux besoins des nomades sédentarisés</p> <p>5 grands lieux de projets font l'objet d'orientations d'aménagement : centre ancien, centre élargi (site de Malmouche, chemin de Gibaudoux), secteur Est (Sarliève), les Cézeaux et le Puy d'Aubière et la vallée de l'Artière</p>
AULNAT	Absence de PADD	

BEAUMONT	<p>Développer les formes de solidarité et d'échange par une action culturelle et sociale ambitieuse</p> <p>Améliorer le niveau de services de proximité à la population</p> <p>Promouvoir un nouvel équilibre entre les différents modes de déplacements en limitant le recours à l'automobile</p> <p>Faire de l'environnement et du paysage un atout de la qualité urbaine</p> <p>Mettre en œuvre une dynamique et une politique de rééquilibrage démographique et sociologique en gérant au mieux les ressources foncières</p>	<p>Optimiser les dernières ressources foncières existantes (ZAC de la Mourette / zone des Gattaux)</p> <p>Diversifier les types d'habitat pour rendre accessible la ville à des ménages modestes et jeunes</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1/3 logements sociaux 1/3 accession sociale et 1/3 accession libre - Augmentation des capacités d'accueil en équipement spécialisé pour les personnes âgées - Offre de types d'habitat concurrentiel avec l'habitat individuel <p>Mener une politique foncière permettant le renouvellement urbain et améliorer ses conditions d'habitabilité (résorption de la vacance)</p> <p>Mener une politique ambitieuse de qualité résidentielle (services dans les nouveaux programmes d'habitat / prise en compte des sites en développement lors de la restructuration du réseau de transports collectifs / accès aux espaces naturels)</p>
BLANZAT	<p>Poursuivre une politique de diversification de l'habitat et d'économie de l'espace</p> <p>Répondre aux besoins en termes d'équipements et de commerces de proximité afin d'offrir une qualité de services à la population et de développer une vie sociale active</p> <p>Etoffer le tissu économique en se positionnant sur des demandes qualitatives</p> <p>Maîtriser les effets du trafic pendulaire et développer les réseaux modes doux</p> <p>Poursuivre l'action de protection et de mise en valeur de l'environnement, des paysages et du patrimoine</p>	<p>Optimiser les dernières ressources foncières existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouvrir à l'urbanisation des sites - Créer une ZAC multi sites - Permettre une densification maîtrisée du tissu urbanisé <p>Diversifier les types d'habitat pour faciliter la mobilité résidentielle et assurer une mixité sociale et générationnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les services à domicile, création de logements adaptés et augmenter les capacités d'accueil pour les personnes âgées par la création d'un EHPAD privé - Offrir de types d'habitat concurrentiel avec l'habitat individuel <p>Améliorer ses conditions d'habitabilité du centre ancien (résorption de la vacance) et préserver les possibilités de restructuration dans le centre bourg</p> <p>Mener une politique ambitieuse de qualité résidentielle (paysage urbain et qualité architecturale / limitation des nuisances de la circulation automobile / accès aux équipements et aux espaces naturels)</p> <p>Intégrer les contraintes hydrologiques et de glissements de terrain</p>

CÉBAZAT	<p>Relancer une dynamique démographique en réussissant la mixité et en préservant la qualité de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter le desserrement urbain en renforçant les capacités d'accueil de la première couronne - Diversifier l'offre foncière et de logements pour réduire les déséquilibres démographiques et sociologiques - Conforter l'image et l'identité de Cébazat ainsi que sa qualité résidentielle - Préserver la qualité d'image d'entrée d'agglomération de la RN9 <p>Etoffer le niveau d'équipements et de services et confirmer l'attractivité commerciale du centre bourg</p> <p>Conforter le rôle économique de Cébazat et valoriser le potentiel économique du secteur est</p> <p>Repenser les modes de déplacements (offre en transports collectifs, évolution de la structure viaire à plus long terme à l'est, attractivité des modes doux)</p> <p>Poursuivre l'action de préservation et de mise en valeur de l'environnement et des paysages les côtes et la vallée du Bédât)</p>	<p>Redéfinir un parti d'aménagement cohérent et progressif à 15 ans permettant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - relancer l'activité de construction - maîtriser les densités - assurer une bonne insertion urbaine des logements - assurer une bonne répartition des logements sociaux - augmenter la capacité d'accueil des secteurs la Vaye et de la route de Chateaugay <p>Développer l'offre foncière et poursuivre la politique de mixité sociale et générationnelle et de diversité des programmes d'habitat afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - développer le locatif social public - inciter à la réalisation d'opérations de locatifs privés - favoriser l'accession sociale <p>Accompagner la dynamique de réhabilitation et de renouvellement urbain</p> <p>Poursuivre les actions en faveur des personnes âgées (programmes sociaux / programmes de collectifs privés)</p>
CEYRAT	<ol style="list-style-type: none"> 1/ Améliorer le cadre de vie 2/ Satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat 3/ Renforcer une économie de services de proximité et d'activités de loisirs 4/ Assurer la prévention des risques 	<p>Développer une offre de logements adaptée et organiser une croissance maîtrisée</p> <p>Développer des zones de développement de l'habitat à proximité des lignes de TC</p> <p>Produire des logements diversifiés qui sortent de la typologie dominante (grande maison individuelle occupée par des propriétaires) pour mieux répondre à l'évolution des ménages (personnes âgées, personnes seules, familles modestes)</p> <p>Produire des logements supplémentaires pour accueillir des jeunes ménages avec enfants afin d'assurer le renouvellement dans les équipements scolaires</p> <p>Détendre le marché foncier et rééquilibrer l'offre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maîtriser l'offre de logements à travers quelques grandes opérations orientées vers des produits déficitaires (logements en accession sociale, habitat collectif en location ou acquisition, maisons de ville groupées) - offrir du lot libre à des familles modestes - créer des logements sociaux <p>Organiser la mixité sociale</p> <p>Favoriser la mobilité dans le parcours résidentiel</p>

CHAMALIÈRES	<p>1/ Un espace urbain de qualité et attractif</p> <p>2/ Une ville de verdure et un territoire de bien-être</p> <p>3/ Des déplacements urbains favorisant l'émergence d'une nouvelle mobilité</p> <p>4/ Une ville facile à vivre : diversité accessibilité des services, valorisation du patrimoine, vocation thermique et touristique</p>	<p>Favoriser le développement d'une gamme variée de logements permettant l'accèsion pour de jeunes ménages</p> <p>Organiser le renouvellement de certains îlots du centre ancien</p> <p>Tendre vers plus de mixité et diversité dans le parc de logements</p>
CHÂTEAUGAY	<p>1 / Durabilité économique (Cohérence et dimensionnement approprié des projets économiques)</p> <p>2 / Durabilité sociale (équilibre social de l'habitat, adaptation des services à la population, actions pour la mixité de la population)</p> <p>3 / Durabilité environnementale (Préservation de la biodiversité et des ressources naturelles, valorisation du patrimoine, application du principe de réversibilité)</p>	<p>Equilibre social de l'habitat</p> <p>- Prévision de zones nouvelles de logements locatifs et de logements d'accèsion à la propriété</p>
CLERMONT-FERRAND	Absence de PADD	

COURNON D'AUVERGNE	<p>1/ Préserver un cadre environnemental et paysager de vie de qualité</p> <p>2 / Créer un habitat diversifié de qualité à proximité des équipements et des services.</p> <p>3 / Mettre en œuvre une politique globale des déplacements en cohérence avec le PDU.</p> <p>4 / Conforter la vocation économique de Cournon et maintenir les grands équilibres commerciaux.</p>	<p>Réorienter la politique d'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conduire un développement modéré et équilibré. - limiter l'étalement de l'urbanisation. - maintenir une coupure verte entre Cournon et Clermont-Fd. - rééquilibrer le développement de la ville à l'est. - optimiser les capacités d'accueil des dernières disponibilités foncières restantes dans le tissu urbain - inciter à la densification des quartiers centraux. <p>Assurer un meilleur équilibre social de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - programmer des petites opérations de logements sociaux réparties dans le tissu urbain à proximité des équipements et des services. - réaliser un programme locatif dans la deuxième phase d'aménagement de la ZAC des Toulait. - mettre en œuvre le principe de mixité-diversité des types de logements dans les opérations futures pour élargir la palette des choix. - maintenir l'aire des gens du voyage pour 20 emplacements en réalisant un traitement paysager. <p>Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc de logements anciens et des logements locatifs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réhabiliter les groupes du Foirail et de la Nef - mettre en valeur les espaces publics du vieux bourg. <p>Promouvoir la qualité résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mener une politique de qualité architecturale et paysagère. - assurer aux nouveaux quartiers d'habitat une bonne desserte par les commerces et équipements de proximité. - privilégier le développement des secteurs desservis par les transports collectifs. - mettre en place un réseau 2 roues et piétons étoffé dans le cadre des opérations futures. - assurer une protection contre les nuisances sonores et maîtriser les rejets des eaux pluviales.
DURTOL	Absence de PADD	

GERZAT	Absence de PADD	
LE CENDRE	<p>Accroître et diversifier l'offre de logement</p> <p>Favoriser l'installation de jeunes familles</p> <p>Mettre en place la qualité architecturale et urbaine</p> <p>Mettre en place un nouveau plan de circulation et de déplacements</p> <p>Développer une stratégie sportive, environnementale et de loisirs</p> <p>Consolider la vocation économique</p> <p>Dynamiser le secteur culturel</p>	<p>Créer des espaces à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble et créer une offre de logements intermédiaires à destination des jeunes ménages</p>
LEMPDES	<p>1/ Maitriser un développement équilibré de l'habitat</p> <p>2/ Renforcer son rôle de pôle d'activités économiques</p> <p>3/ Préserver un cadre naturel de qualité</p> <p>4/ Adapter aux besoins les infrastructures de déplacements</p> <p>5/ Assurer la sécurité des personnes et des biens</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le renouvellement de population nécessaire pour optimiser le fonctionnement des équipements publics (halte-garderie, écoles, ...). - Reconquérir le centre : impulser le renouvellement urbain sur le centre bourg et ses franges immédiates, par de petites opérations d'habitat proche des équipements et des commerces. - Poursuivre la diversification des formes d'habitat. - Maintenir la mixité sociale et, dans ce cadre, favoriser le développement d'un habitat de haute qualité. - Favoriser la création de petits logements pour les personnes âgées, étudiants, jeunes ménages, familles monoparentales... - Poursuivre le rééquilibrage de l'offre en habitat à proximité du centre bourg, en particulier vers l'est et le sud. - Optimiser les capacités d'accueil des terrains proches du centre. - Conserver des potentialités de développement pour le long terme. - Permettre la mutation du quartier des Bardines vers une fonction mixte habitat / activités de services.
NOHANENT	<p>1/ Prendre en compte les espaces « naturels »</p> <p>2/ Mettre en valeur le patrimoine architectural</p> <p>3/ Développer le tourisme et la culture</p> <p>4/ Développer l'activité économique</p> <p>5/ Maîtriser la croissance des espaces constructibles</p>	<p>Ne pas dépasser une population de l'ordre de 2 500 habitants d'ici 15 à 20 ans.</p> <p>Favoriser la mixité sociale</p> <p>Favoriser la mixité géographique des modes d'habitat (la propriété, la location et le logement social).</p> <p>Contenir le développement de l'urbanisation (au sud de la route des Varennes, entre la RD941 à l'ouest et la limite actuelle de l'urbanisation à l'est.</p> <p>Définir les orientations d'aménagement propres à chaque quartier à développer (Les Varennes, Lanas, Les Plantades – Prada et Les Côtes).</p>

ORCINES	<p>1 / organiser le territoire communal en maîtrisant un développement mesuré de l'habitat et en maintenant la vie économique</p> <p>2 / conforter et développer le potentiel agricole local</p> <p>3 / préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel de la commune</p>	<p>Agir sur l'habitat, pour fixer la population active et permettre l'accueil de nouveaux résidents :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dégager notamment une offre foncière adéquate au cœur du bourg et des villages, en accord avec le schéma directeur de l'agglomération clermontoise, - ouvrir des secteurs à l'urbanisation aux abords du centre-bourg (Bournazet) et de la Font de l'Arbre et en y traitant l'aspect paysager de ces futurs zones urbanisées, - privilégier la mixité sociale par l'acquisition de terrains par la mairie en vue de la création de logements (dont sociaux).
PÉRIGNAT LÈS SARLIÈVE	<p>Intervenir sur le marché du logement afin de loger des jeunes ménages et des personnes âgées</p> <p>Favoriser d'autres déplacements que la voiture individuelle (déplacements doux, covoiturage et amélioration de la desserte en transports collectifs)</p> <p>Préserver le cadre de vie (protection des coteaux et des terres agricoles, préservation de la biodiversité, traitement des eaux, protection des entrées de ville et du patrimoine bâti)</p> <p>Mixer les fonctions tertiaires au sein de l'enveloppe urbaine et réserver les activités d'intérêt communautaire dans la plaine de Sarliève</p>	<p>Rester en deçà de 3 500 habitants</p> <p>Assurer le renouvellement de la population en favorisant la mixité sociale et générationnelle</p> <p>Répartir un peu d'habitat social sur le territoire</p> <p>Renforcer le centre bourg (réhabilitation, optimisation des grandes entités)</p> <p>Conforter le secteur d'habitat lié à la sédentarisation des gens du voyage</p>
PONT-DU-CHÂTEAU	<p>Commune charnière entre le monde rural et urbain</p> <p>Pôle de vie secondaire de l'agglomération</p> <p>« Poumont vert de l'agglomération clermontoise »</p> <p>Tendre vers la mono-fonctionnalité de certains espaces (séparer les espaces d'activités et les zones d'habitat résidentiel) :</p> <p>1/ Protéger les exploitations agricoles</p> <p>2/ Organiser les zones d'habitat</p> <p>3/ Valoriser les 6 zones artisanales et industrielles</p>	<p>Développer la mixité sociale par la réalisation de logements de type R+1 et R+2 dans certains secteurs</p> <p>Donner la priorité au développement de l'habitat et reconvertir certains bâtiments d'activités dans le secteur du Mortaix</p>

ROMAGNAT	<p>Définir une politique de l'habitat soucieuse de l'intégration dans la ville de la population et des espaces nouvellement urbanisés</p> <p>Valoriser le potentiel et encourager la diversité économique de Romagnat</p> <p>Faciliter les déplacements et développer les modes de transports alternatifs</p> <p>Offrir aux habitants de Romagnat un cadre de vie de qualité et répondre à leurs besoins en termes d'équipements publics</p> <p>Protéger les secteurs agricoles et préserver l'outil de travail des agriculteurs.</p> <p>Préserver et mettre en valeur l'environnement et adopter une démarche de haute qualité environnementale</p>	<p>Assurer le renouvellement de population et les grands équilibres sociaux par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le renforcement des pôles d'habitat existants - le développement de nouvelles offres foncières situées dans la continuité de l'enveloppe urbaine - une gestion dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux quartiers <p>Poursuivre la diversification et la qualité des formes de l'habitat de manière à assurer la mixité sociale et générationnelle ainsi que et la mobilité résidentielle par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un développement maîtrisé et intégré à la ville des nouveaux quartiers assurant ainsi l'émergence de pôles de vie - une bonne répartition des nouvelles constructions de logements sociaux au sein des différents quartiers, sous la forme de petites unités de logements intégrées dans le tissu urbain - une réponse aux objectifs du PLH en matière de développement résidentiel et de réalisation de logements sociaux, notamment en exigeant la réalisation d'un minimum d'un tiers de logements sociaux dans les nouveaux secteurs d'extension urbaine. <p>Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers par la définition d'études d'aménagement devant intégrer la qualité architecturale et environnementale ainsi que l'insertion paysagère des nouveaux projets de logements.</p> <p>Renforcer les actions en faveur du renouvellement urbain, de la restructuration urbaine des centres anciens et de réhabilitation du bâti ancien et des logements vacants</p> <p>Assurer le desserrement du bâti dans les îlots les plus sensibles du centre-bourg.</p>
ROYAT	Absence de PADD	
ST-GENES-CHAMPANEL	<p>Choisir un mode de développement du territoire économe et respectueux des identités locales</p> <p>Soutenir et promouvoir l'économie locale</p> <p>Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre de vie de grande qualité</p>	<p>Conforter les cœurs de villages et tendre vers un développement raisonné de l'urbanisation</p> <p>Développer une offre d'habitat variée adaptée aux objectifs d'économie foncière et de diversité sociale et générationnelle de la population</p> <p>Maîtriser les impacts environnementaux des opérations nouvelles</p>

ANNEXE 3 EQUIPEMENTS ET SERVICES DES COMMUNES (CLASSIFICATION INSEE)

	PERIGNAT-LES-SARLIEVE	NOHANENT	DURTOL	ST-GENES-CHAMPANELLE	CHATEAUGAY	ORCINES	BLANZAT	AULNAT	LE CENDRE	ROYAT	CEVRAT	ROMAGNAT	CEBAZAT	GERZAT	PONT-DU-CHATEAU	LEMPDES	BEAUMONT	AUBIERE	CHAMALIERES	COURNON	CLERMONT-FERRAND
Equipements de proximité	28	36	46	54	62	73	75	75	82	96	103	138	145	188	197	187	190	267	311	331	2713
Equipements intermédiaires	4	3	6	0	4	6	14	13	25	20	21	20	34	42	40	71	35	122	82	109	883
Equipements supérieurs	0	0	2	2	1	0	0	6	8	8	2	4	10	4	14	6	45	18	43	41	422
TOTAL	32	39	54	56	67	79	89	94	115	124	126	162	189	234	251	264	270	407	436	481	4018

Equipements de proximité : Banque, Caisse d'Épargne, Bureau de poste, Agence postale communale, Réparation automobile et de matériel agricole, Maçon, Plâtrier peintre, Menuisier, charpentier, serrurier, Plombier, couvreur, chauffagiste, Électricien, Entreprise générale du bâtiment, Coiffure, Restaurant, Agence immobilière, Soins de beauté, Supérette, Épicerie, Boulangerie, Boucherie charcuterie, Fleuriste, École maternelle, École élémentaire, Médecin omnipraticien, Chirurgien dentiste, Infirmier, Masseur kinésithérapeute, Pharmacie, Taxi, Boulodrome Tennis, Plateau extérieur ou salle multisports, Salle de terrains de petits jeux, Terrains de grands jeux, Salle non spécialisé.

Equipements intermédiaires : Police, Trésorerie, Gendarmerie, Pompes funèbres, Contrôle technique automobile, Ecole de conduite, Vétérinaire, Blanchisserie-Teinturerie, Supermarché, Grande surface de bricolage, Librairie papeterie journaux, Magasin de vêtements, Magasin d'équipements du foyer, Magasin de chaussures, Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo, Magasin de meubles, Magasin d'articles de sports et de loisirs, Droguerie quincaillerie bricolage, Horlogerie Bijouterie, Collège, Opticien-lunetier, Orthophoniste, Pédicure-podologue, Laboratoire d'analyses médicales, Ambulance, Personnes âgées : hébergement, Personnes âgées : soins à domicile, Personnes âgées : services d'aide, Garde d'enfant d'âge préscolaire, Bassin de natation, Athlétisme, Salle de combat, Salle ou terrain spécialisé, Roller-Skate-Vélo bicross et freestyle.

Equipements supérieurs : Pôle emploi, Location automobiles, utilitaires légers, Agence de travail temporaire, Hypermarché, Produits surgelés, Poissonnerie, Parfumerie, Lycée d'enseignement général et/ou technologique, Lycée d'enseignement professionnel, SGT : Section enseignement général et technologique, SEP : Section enseignement professionnel, Établissement santé court séjour, Établissement santé moyen séjour, Établissement santé long séjour, Établissement psychiatrique avec hébergement, Urgences, Maternité, Centre de santé, Structures psychiatriques en ambulatoire, Spécialiste en cardiologie, Spécialiste en dermatologie vénéréologie, Spécialiste en gynécologie médicale, Spécialiste en gynécologie obstétrique, Spécialiste en gastro-entérologie, Spécialiste en psychiatrie, Spécialiste en ophtalmologie, Spécialiste en oto-rhino-laryngologie, Spécialiste en pédiatrie, Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale, Sage-femme, Orthoptiste, Enfants handicapés : hébergement, Enfants handicapés : soins à domicile, Adultes handicapés : hébergement, Adultes handicapés : services, Travail protégé, Cinéma.

Communes	Accueil et scolarisation enfants			Scolarisation adolescents		Santé		Séniors		Total équipements accueil de population
	Petite enfance	Ecole maternelle	Ecole primaire	Collège	Lycée / ens supérieur	Equipement santé	Santé à domicile	Hébergement séniors	Service à domicile séniors	
PERIGNAT-LES-SARLIEVE		1	1				2			4
SAINT-GENES-CHAMPANELLE		1	1				2			4
CHATEAUGAY		1	1				3			5
NOHANENT			2				5		1	8
ORCINES			2	1			7			10
AULNAT		2	1				9		1	13
DURTOL		1	1			2	9	1	1	15
LE CENDRE		2	2				11	2		17
BLANZAT	3	2	1				12	2		20
CEBAZAT		2	3			3	13	2	1	24
CEYRAT		2	2	1		1	15	2	1	24
ROYAT	2	1	1				17	2	1	24
ROMAGNAT	1	2	3		1	2	15	1	1	26
GERZAT		3	3	1			19		1	27
AUBIERE	1	2	3	2			22	1		31
LEMPDES	3	4	3	1	1		23	1	1	37
BEAUMONT	2	2	2	1		2	32	1	1	43
PONT-DU-CHATEAU	2	3	4	2	2		25	3	2	43
COURNON-D'AUVERGNE	2	6	4	2	1	1	45	2		63
CHAMALIERES	8	3	4	2	3	2	55	2	2	81
CLERMONT-FERRAND	22	33	38	15	22	19	242	15	6	412

Petite enfance : Garde d'enfant d'âge préscolaire

Lycée, enseignement supérieur : Lycée d'enseignement général et/ou technologique, , Lycée d'enseignement professionnel, Lycée technique et/ou professionnel agricole / SET : Section enseignement technologique, SGT : Section enseignement général et technologique, SEP : Section enseignement professionnel

Equipement santé : Établissement santé court séjour, Établissement santé moyen séjour, Établissement santé long séjour, Établissement psychiatrique avec hébergement

Santé à domicile : Hospitalisation à domicile, Infirmier, Masseur kinésithérapeute, Opticien-lunetier, Audio prothésiste

Hébergement séniors : hébergement pour personnes âgées

Services à domicile séniors : soins à domicile, services d'aide, foyer restaurants, services de repas à domicile

