



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU PUY DE DOME

Clermont-Ferrand, le 24 DEC 2013

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE HABITAT ET RENOVATION URBAINE

Le Préfet de la région Auvergne
Préfet du Puy-de-Dôme

à

Monsieur Serge GODARD
Président de Clermont Communauté
64-66 avenue de l'Union Soviétique
BP 231
63 007 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1

Objet : Avis sur le projet de
Programme local de l'habitat (2014 – 2019)

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), vous m'avez transmis pour avis le projet de programme local de l'habitat (PLH 2014-2019) de l'agglomération clermontoise approuvé par le conseil communautaire du 13 décembre 2013.

Ce projet de PLH fixe une ambition forte de production de logements, prioritairement dans les communes du cœur métropolitain, et décline ainsi les orientations du schéma de cohérence territoriale du Grand Clermont (SCoT).

Il repose sur un important travail d'identification de secteurs stratégiques pour l'habitat réalisé avec chaque commune, qui permettra, au cours des six prochaines années, de maîtriser l'étalement urbain de l'agglomération clermontoise tout en garantissant la capacité d'accueil des nouveaux habitants.

Le projet de PLH répond aux objectifs de production de logements sociaux fixés par le CCH (Articles L 302-5 et suivants) afin d'atteindre un taux de 25 % de logements sociaux avant fin 2025 et, ainsi, répondre à la tension observée dans l'agglomération clermontoise. Pour les six prochaines années, il utilise pleinement la possibilité prévue par le CCH de moduler entre les communes concernées la production de logements sociaux, en tenant compte des projets déjà identifiés. Il prévoit par ailleurs plusieurs actions en faveur de la maîtrise foncière et de l'accompagnement à l'émergence des

projets complexes. La pleine réussite de ces actions est essentielle pour permettre aux communes les plus déficitaires de parvenir dans les meilleurs délais vers le taux de 25 % de logements sociaux. Il poursuit également la production de logements sociaux sur les communes non soumises par la loi à une obligation de rattrapage.

Le PLH a aussi comme ambition d'adapter le parc social à la situation et aux attentes des demandeurs, en prévoyant 30 % de PLAI dans l'offre nouvelle, tout en accompagnant la nécessaire réhabilitation thermique du patrimoine existant.

Il conviendra également de donner sa pleine mesure à l'action de coordination inter-bailleurs, visant à partager les enjeux d'attribution des logements sur les territoires. C'est une démarche essentielle pour progressivement améliorer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, y compris dans les secteurs qui concentrent les situations sociales les plus précaires.

Cette politique ambitieuse s'appuie sur un effort financier accru de votre collectivité, au service des objectifs que vous avez fixés dans le PLH.

Le projet de PLH doit ainsi vous permettre de saisir les différentes opportunités de mobilisation du parc privé existant, que ce soit par acquisition – amélioration auprès d'un organisme HLM ou par conventionnement auprès de l'Agence nationale de l'habitat, le cas échéant après réhabilitation.

En effet, le diagnostic préalable à votre programme d'actions a mis en évidence l'importance de la vacance au sein du parc privé et sa progression de plus de 20 % depuis 1999. Au sein de l'agglomération, près de 7 000 logements sont inoccupés depuis plus d'un an, du fait de leurs mauvaises caractéristiques énergétiques, de leur dégradation ou de leur inadéquation à la demande. De même, plus de 3000 logements occupés sont considérés comme potentiellement indignes et exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité. Certains appartiennent en outre aux copropriétés potentiellement fragiles repérées sur votre territoire, qui peuvent nécessiter des actions préventives voire curatives.

C'est pourquoi, je me félicite de votre décision d'amplifier les interventions de Clermont Communauté sur l'habitat privé, tant auprès des propriétaires occupants que des propriétaires bailleurs, et je peux vous assurer du complet soutien de la délégation locale de l'Anah pour vous accompagner dans l'élaboration d'un nouveau Programme d'intérêt général, porteur d'une stratégie à la hauteur des enjeux de votre agglomération.

La mise en œuvre de votre futur PLH, aura lieu dans un cadre législatif et réglementaire en cours d'évolution – projets de loi sur la ville, la cohésion sociale, l'accès au logement et un urbanisme rénové –. Ces nouvelles dispositions conforteront votre action en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville, que ce soit en matière de gestion des attributions, de poursuite de la rénovation urbaine, de gestion urbaine de proximité ou de rééquilibrage territorial de l'offre de logements très sociaux au sein de votre agglomération.

Les engagements du projet de PLH auprès des publics spécifiques, prennent en compte les principales dispositions du nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. A cet égard, j'ai bien noté votre intention de développer une offre d'habitat adapté en tissu urbain répondant aux besoins d'ancrage territorial et de réaliser, en 2015, une aire de grand passage d'une capacité de 200 places caravanes.

Votre projet de PLH prévoit également la mise en œuvre d'un outil stratégique de suivi, élément essentiel du pilotage des actions, auquel l'État s'associera volontiers.

Le comité régional de l'habitat a émis un avis favorable sur le projet de PLH le 19 décembre 2013.

J'émetts en conséquence un avis favorable à votre projet de programme local de l'habitat.

La délégation de compétence des aides à la pierre, que vous avez sollicitée par courrier du 10 juillet 2013 et qui figure dans votre projet de PLH, doit pouvoir conforter ces objectifs et s'appuyer sur ces nouveaux dispositifs, tant en matière de logement public que d'habitat privé.

Après finalisation de votre nouveau programme d'intérêt général et de votre dispositif d'appui aux communes très déficitaires et au rééquilibrage de l'offre de logements très sociaux, je vous invite à engager l'élaboration du projet de convention de délégation de compétence en liaison avec la direction départementale des territoires.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma meilleure considération. *Bien à vous,*

Le Préfet

Michel FUZEAU