



PRÉFET DU PUY-DE-DOME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Service Habitat Rénovation Urbaine

Bureau Politiques locales de l'habitat

Porter à connaissance de l'État

**dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat
de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire**

Février 2018

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Préambule | 6 |
| 1 Contenu et procédure d'élaboration du PLH | 7 |
| 1.1 Le contenu du PLH | 7 |
| 1.1.1 Le diagnostic | 7 |
| 1.1.2 Le document d'orientation | 8 |
| 1.1.3 Le programme d'action | 10 |
| 1.2 Elaboration, suivi et mise en œuvre du PLH | 11 |
| 1.2.1 La procédure d'élaboration | 12 |
| 1.2.2 Le suivi et la mise en œuvre du PLH | 13 |
| 2 L'articulation du PLH avec les autres plans et schémas | 14 |
| 2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale – le SCoT du Pays d'Issoire | 14 |
| 2.1.1 Un SCoT en cours de révision | 14 |
| 2.2 Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage | 15 |
| 2.3 Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) | 16 |
| 2.4 Le schéma gérontologique | 18 |
| 2.5 La prévention des risques naturels et miniers | 19 |
| 2.5.1 Le risque d'inondation | 19 |
| 2.5.2 Le risque mouvement de terrain | 20 |
| 2.5.3 Le risque minier | 20 |
| 2.6 Les plans locaux d'urbanisme | 21 |
| 2.7 Les capacités d'assainissement du territoire | 21 |
| 3 Éléments de contexte sur le territoire d'Agglo Pays d'Issoire | 22 |
| 3.1 Les dynamiques démographiques | 22 |
| 3.1.1 Une population en augmentation, mais des secteurs en déclin démographique | 22 |
| 3.1.2 Une population vieillissante sur les parties sud-ouest et est du territoire | 26 |
| 3.1.3 Une part de ménages en situation précaire moins importante que sur le département | 26 |
| 3.2 Consommation foncière et construction | 27 |
| 3.2.1 Un potentiel foncier conséquent sur certains secteurs | 27 |
| 3.2.2 Une construction neuve à renforcer sur les pôles urbains qui seront définis par le SCoT | 28 |
| 3.3 La structure du parc de logements existant | 31 |
| 3.3.1 Une part prépondérante de grands logements | 31 |

| | |
|---|-----------|
| 3.3.2 Un parc ancien | 31 |
| 3.3.3 Un nombre de résidences secondaires conséquent sur les franges est et ouest | 34 |
| 3.3.4 Une vacance en logements qui progresse | 35 |
| 3.3.5 Un taux de logements du parc privé potentiellement indignes important sur Issoire | 38 |
| 3.3.6 Des politiques actives de l'amélioration de l'habitat privé | 42 |
| 3.3.7 Un nombre de copropriétés fragiles significatif sur la ville d'Issoire | 45 |
| 3.3.8 Les logements sociaux publics | 47 |
| 3.3.8.1 Un parc concentré sur la ville d'Issoire | 47 |
| 3.3.8.2 L'accès au logement social | 48 |
| 3.4 Les besoins en logement des publics spécifiques | 49 |
| 3.4.1 Des besoins en logements pour faire face au vieillissement de la population | 49 |
| 3.4.2 Apporter une réponse au logement des jeunes | 50 |
| 3.4.3 Le logement et l'accueil des gens du voyage | 52 |
| 4 Les principaux enjeux du point de vue de l'État | 55 |
| 4.1 Accentuer la lutte contre la vacance, notamment sur la ville d'Issoire | 55 |
| 4.2 Conforter les actions sur le parc existant | 55 |
| 4.2.1 Poursuivre la résorption de l'habitat indigne | 55 |
| 4.2.2 Continuer la rénovation du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique | 56 |
| 4.2.3 Amorcer des actions sur les copropriétés fragiles | 56 |
| 4.2.4 Résidences secondaires | 57 |
| 4.3 Maîtriser la consommation foncière | 57 |
| 4.4 Assurer le développement d'une offre diversifiée de logements | 58 |
| 4.5 Prendre en compte les risques et les capacités d'assainissement | 58 |
| 4.6 Répondre aux besoins des publics spécifiques | 59 |
| 4.6.1 Anticiper les besoins liés au vieillissement | 59 |
| 4.6.2 Apporter une réponse au logement des jeunes | 59 |
| 4.6.3 Développer une offre vers les publics les plus défavorisés | 59 |
| 4.6.4 Favoriser l'accueil et répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage | 60 |
| 4.7 Mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux | 60 |
| 4.8 Assurer le suivi et l'évaluation du PLH | 61 |
| 5 Annexes | 62 |
| Annexe 1 : Le cadre juridique et réglementaire | 62 |
| Annexe 2 : Schéma de la procédure d'élaboration du PLH | 64 |

| | |
|--|-----------|
| Annexe 3 : Etat des lieux des documents de planification de l'urbanisme | 66 |
| Annexe 4 : disponibilités foncières | 68 |
| Annexe 5 : données assainissement relatives à l'EPCI | 69 |
| Annexe 6 : Glossaire | 76 |

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), s'est progressivement imposé comme le document stratégique de programmation et de mise en oeuvre des politiques de l'habitat répondant aux divers besoins en logements de la population.

Le PLH définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser la réhabilitation urbaine et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Associé à l'élaboration des PLH, l'Etat est le garant du respect et des principes du droit au logement ainsi que de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation se traduit notamment par l'élaboration du porter à connaissance (PAC), objet du présent document. Le représentant de l'État porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes les informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte sur son territoire en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement. Le PAC pourra être complété tout au long de la procédure, notamment afin de prendre en compte d'éventuelles évolutions législatives.

Par délibération communautaire en date du 26 octobre 2017, la nouvelle communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire s'est engagée dans l'élaboration d'un programme local de l'habitat.

1 Contenu et procédure d'élaboration du PLH

1.1 Le contenu du PLH

Le PLH traite de l'ensemble des questions d'habitat à partir d'une analyse des enjeux propres à chaque territoire. Il a pour objectif de déterminer un dispositif d'action publique visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local, en prenant en compte les interactions avec les territoires limitrophes. Son champ d'intervention concerne toutes les catégories de la population et il doit être l'expression d'un véritable projet territorial.

Le PLH devra comporter :

- un diagnostic basé sur une analyse de l'offre et des besoins, une évaluation des politiques antérieures de la situation économique et sociale,
- un document d'orientations stratégiques déterminant les principes d'intervention des politiques publiques sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic,
- un programme d'actions qui devra être territorialisé (avec une définition des objectifs par commune, voire à l'échelle infra-communale) et opérationnel, c'est-à-dire basé sur une identification des opérations, du foncier disponible ou à mobiliser, des conditions de réalisation des programmes et de leur calendrier prévisionnel.

1.1.1 Le diagnostic

Article L302-1 du CCH*

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. **Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.** Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

« Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire. »

* Les évolutions du CCH issues de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 figurent en gras dans le texte

Le diagnostic doit être composé d'une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports.

Il comprend en particulier :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et leurs conséquences.

Le diagnostic comporte également une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.

Enfin le diagnostic doit intégrer un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du schéma de cohérence territoriale.

1.1.2 Le document d'orientation

IV de l'article L302-1 du CCH*

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect **du droit au logement** et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et **les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement.** A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, **le cas échéant,**

les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;

- **les actions** et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- **les actions et opérations de rénovation urbaine** et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants, ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- **les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;**
- la typologie des logements **à réaliser ou à mobiliser** au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration), ainsi que l'offre locative privée **dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16.** Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;
- **les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage.**

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat

indigne ou dégradés au sens de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes.

Sur la question de l'hébergement des personnes défavorisées, le PLH doit tenir compte des besoins exprimés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Un nouveau plan est opérationnel depuis juin 2017 sur le département du Puy-de-Dôme, pour la période 2017-2023.

1.1.3 Le programme d'action

IV de l'article L302-1 du CCH

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant par secteur géographique. Le programme d'action détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et types de logements à réaliser ;
- **le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;**
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logement et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des **2° et 4° de l'article L151-28 et du 4° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.**

Suite aux orientations choisies et validées, un programme d'actions est décliné au niveau de chaque commune couverte par le futur PLH.

Ces actions doivent être envisagées dans le respect de la mixité sociale, et assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Chaque action doit décliner son objectif principal, son secteur d'intervention, son coût, ses moyens financiers, ses outils, ses partenaires éventuels et sa durée.

Le programme d'actions doit préciser :

- les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article

L302-8 entre les différentes communes membres de l'EPCI ;

- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existants ainsi que le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir dans chaque commune ;
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme dans chaque commune et, le cas échéant, le secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L302-1 porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

Suite aux orientations choisies et validées, un programme d'actions est décliné au niveau de chaque commune couverte par le futur PLH.

Ces actions doivent être envisagées dans le respect de la mixité sociale et assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

1.2 Elaboration, suivi et mise en œuvre du PLH

Un programme local de l'habitat doit être élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomérations et urbaines, dans les métropoles.

1.2.1 La procédure d'élaboration

Article L302-2 du CCH*

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles, ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'application du second alinéa du II de l'article L. 302-1.

L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés, ainsi que **le représentant des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 qui sont propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat, désigné par les associations placées sous le régime de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association qui les regroupent et toute autre personne morale qu'il juge utile.**

Pendant toute la durée de son élaboration, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat.

Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme **mentionnés au deuxième alinéa**, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet

de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées.

1.2.2 Le suivi et la mise en œuvre du PLH

Article L302-3 du CCH

« L'établissement public de coopération intercommunale délibère 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.

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption, ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L302-1. »

La communauté de communes qui élabore son PLH devra mobiliser et identifier des moyens à mettre en œuvre en termes financiers et organisationnels, en accord avec ses partenaires, pour l'ensemble de son programme.

Le suivi de la mise en œuvre du PLH suppose la mise en place d'un outil d'observation à une échelle cohérente avec le fonctionnement du marché de l'habitat, en s'appuyant le cas échéant sur les outils existants.

Il est donc indispensable de décliner par action territorialisée des indicateurs de suivi et d'évaluation. La fixation d'objectifs intermédiaires peut permettre de planifier la mise en œuvre opérationnelle et ainsi d'offrir la capacité d'ajustement des actions selon les résultats observés.

Le dispositif d'observation aura tout intérêt à s'appuyer sur les outils locaux complémentaires, à savoir l'observatoire du Conseil départemental du Puy-de-Dôme.

Outre la mise en place d'un observatoire, l'EPCI dresse un bilan annuel de réalisation du PLH et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique. Ce bilan fait l'objet d'une délibération de l'EPCI et est mis à disposition du public.

L'EPCI doit également transmettre pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan à mi-parcours et un bilan final.

2 L'articulation du PLH avec les autres plans et schémas

2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale – le SCoT du Pays d'Issoire

2.1.1 Un SCoT en cours de révision

Le SCoT a comme objectif principal de mettre en place une véritable dynamique collective à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Le comité syndical du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud a approuvé son SCoT le 21 juin 2013.

La législation dans les domaines de l'urbanisme et de l'environnement a évolué, ainsi le comité syndical a prescrit, le 30 octobre 2014 la révision de ce schéma. L'arrêt du document a eu lieu le 15 décembre 2016 et une approbation est attendue pour le premier semestre 2018.

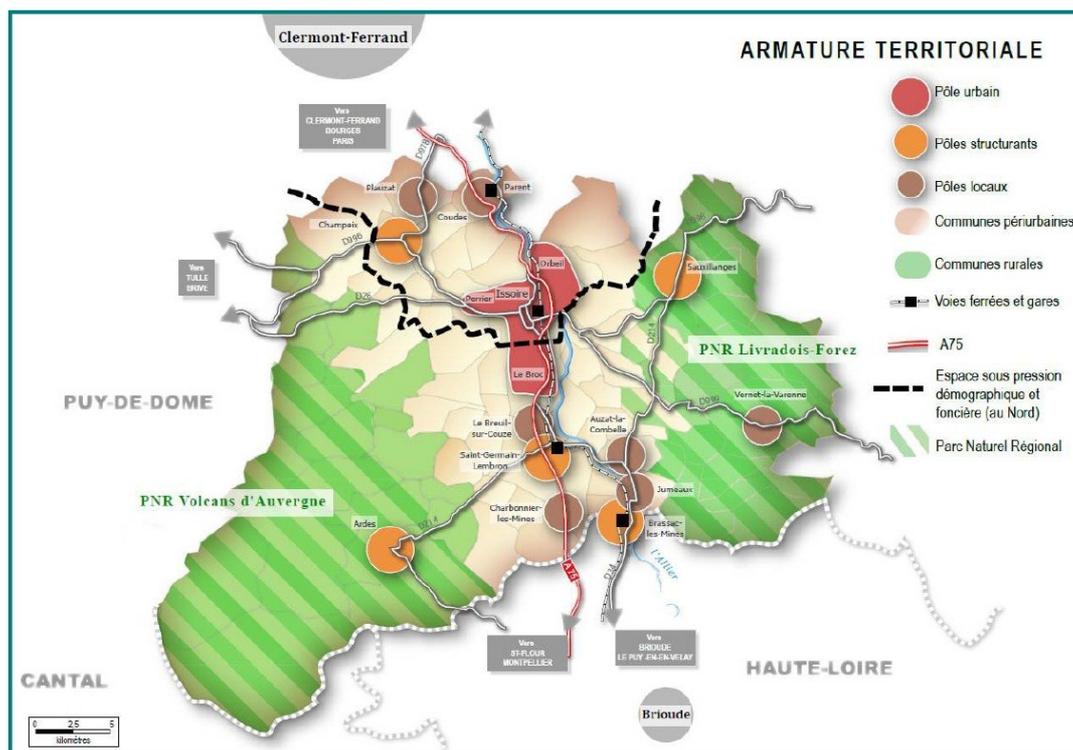
Il est à noter qu'Agglo Pays d'Issoire a repris la révision du SCoT au dépend du Pays au 1^{er} janvier 2017.

A ce stade du document, les enjeux en matière d'habitat ont été intégrés au porter à connaissance de l'État communiqué à la collectivité (juillet 2015) dans le cadre de la révision du document. Il s'agit notamment à l'échelle du périmètre du SCoT (cf carte ci-après) de :

- maîtriser le phénomène d'étalement urbain en optant pour une consommation foncière durable et raisonnée ;
- poursuivre la rénovation du parc privé, notamment au niveau du centre ancien de la ville d'Issoire ;
- développer une offre adaptée aux besoins spécifiques, notamment en matière d'habitat adapté aux gens du voyage.

Le projet de SCoT propose l'armature territoriale suivante (voir carte ci-après) :

- 4 communes en pôle urbain (Issoire, le Broc, Orbeil et Perrier) ;
- 5 pôles structurants (Ardes, Brassac-les-Mines, Champeix, Saint-Germain-Lembron et Sauxillanges) ;
- 7 pôles locaux (Auzat-la-Combelle, le Breuil-sur-Couze, Charbonnier-les-Mines, Coudes/Parent, Jumeaux, Plauzat et Vernet-la-Varenne) ;
- des communes périurbaines ;
- des communes rurales.



Cette armature permet de décliner l'ensemble des orientations du SCoT sur la thématique de l'habitat. Par conséquent, le SCoT définit des orientations pour chacune des polarités identifiées en précisant :

- le volume d'accueil des nouvelles populations ;
- une répartition des nouveaux logements ;
- des objectifs de remise sur le marché des logements vacants ;
- une typologie de logements à produire (collectif, individuel groupé, individuel en lot libre) ;
- une part minimale de logements sociaux ;
- une densité de logements.

2.2 Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été signé dans le Puy-de-Dôme par le Préfet et le Président du Conseil général le 18 mars 2002. Ce premier schéma a vu la mise en place d'aires d'accueil au niveau du département.

Le schéma a été révisé et approuvé le 19 décembre 2012, conjointement par le Préfet et le Président du Conseil général pour la période 2012-2018, avec de nouvelles priorités :

- harmoniser la gestion des aires d'accueil pour une meilleure cohérence à l'échelle départementale ;
- organiser l'accueil des grands passages, en identifiant les sites adaptés ;
- favoriser l'accès à une offre d'habitat adaptée et diversifiée ;

- poursuivre l'accompagnement des familles en particulier dans le champ de la scolarisation, de la santé, de l'insertion sociale et professionnelle.

Le schéma pose également le principe selon lequel il ne saurait y avoir de projet d'habitat sans accompagnement, selon trois niveaux distinct mais indissociables que sont l'accompagnement des projets, l'accompagnement des personnes et l'accompagnement des collectivités. Le schéma sera révisé durant l'année en 2018.

En lien avec ce schéma, le PLH doit préciser les enjeux liés à l'ancrage des gens du voyage sur le territoire de la collectivité. Il doit intégrer les besoins spécifiques en termes d'aires d'accueil, de terrains familiaux locatifs et d'habitat adapté, et territorialiser les objectifs de production.

2.3 Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

L'environnement législatif et le cadre d'exercice du PDALHPD ont beaucoup évolué ces deux dernières années : les profondes mutations du contexte réglementaire initié par les lois ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové) en 2014, ASV (loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement) en 2016 et LEC (loi Egalité et Citoyenneté) en 2017 ont requalifié notablement les périmètres d'intervention et repositionné les responsabilités publiques en matières d'hébergement, de logement et d'habitat.

L'objectif est de faciliter les parcours, de l'hébergement au logement, en décloisonnant les politiques publiques pour prendre en compte l'ensemble des publics en difficulté, sans abri ou mal logés, quels que soient les dispositifs et les financeurs.

Les orientations stratégiques du PDALHPD 2017-2022 du Puy-de-Dôme, approuvé le 20 juin 2017 par l'Assemblée départementale, se structure autour d'un principe : « le logement d'abord » et d'une ambition : fluidifier les parcours d'accès au logement en accompagnant tous les publics au cœur du plan, dans un projet lisible et visible par tous.

Le plan se structure autour de 5 orientations stratégiques :

- territorialiser le plan pour l'adapter aux besoins et aux ressources de chaque territoire ;
- veiller à la convergence et la complémentarité des objectifs du plan avec les projets de territoire portés par les EPCI et avec les autres schémas départementaux ;
- favoriser l'accès et le maintien dans un logement décent et adapté à chaque ménage ;
- veiller à la non-exclusion et à la mixité des publics (vivre ensemble) ;
- mettre en place un mode de gouvernance qui garantisse la transversalité et la bonne articulation des dispositifs et actions du plan.

Les objectifs opérationnels se déclinent en 8 actions :

- adapter et développer l'offre d'hébergement jusqu'au logement accompagné ;
- soutenir la qualité et la production d'une offre de logements sociaux et très sociaux à destination des publics du PDALHPD ;
- améliorer l'accès et le maintien dans un logement privé adapté, décent et non énergivore ;
- anticiper les risques d'expulsions locatives pour améliorer la prévention ;
- renforcer l'accompagnement des publics ;
- repositionner l'intervention du SIAO ;
- s'organiser avec les EPCI dans le nouveau cadre réglementaire, territorialiser la gestion des dispositifs d'accompagnement ;
- améliorer la lisibilité et la compréhension des dispositifs pour les acteurs et les prescripteurs.

La gouvernance mise en place doit permettre de garantir la transversalité du plan, de veiller à sa convergence et sa complémentarité avec l'ensemble des dispositifs concourant à l'hébergement et au logement des personnes défavorisées.

Elle reposera sur une organisation et une animation différenciée placée au sein du Comité Responsable (CORES) :

- un Bureau exécutif réunissant les co-pilotes du plan (Etat, Département) réuni au moins deux fois par an ;
- un Comité des territoires impliquant les Présidents d'EPCI (ou leurs représentants) aux côtés de l'État et du Département, réuni au moins deux fois par an ;
- un Comité responsable plénier, réuni au moins une fois par an.

Par ailleurs, des comités techniques territoriaux organisés à l'échelle des périmètres des futures directions territoriales de l'action sociale départementale assurent l'efficacité et l'adaptation des mesures du plan au contexte local. Ils associent les compétences du Conseil départemental et de l'État (DDCS, DDT, sous-préfectures). Les publics relevant du plan sont associés à ces comités qui doivent en conséquence :

- faire le lien sur la mise en œuvre des actions, et conduire leur évaluation technique à l'échelle territoriale ;
- travailler dans le cadre de groupes de travail thématiques pour produire de l'analyse et faire des propositions sur des sujets précis, leurs travaux étant valorisés en CORES ;
- susciter la contribution des publics à la mise en œuvre et à l'animation du plan.

2.4 Le schéma gérontologique

Les dispositifs en faveur de l'autonomie des personnes âgées ont connu des évolutions ces dernières années. Le cadre législatif dans lequel s'inscrit la politique gérontologique met désormais l'accent sur un accompagnement global et individualisé de la personne, faisant écho au respect de son projet de vie, sur un accompagnement de qualité par des équipes pluridisciplinaires ou encore sur l'optimisation de l'offre de services à destination des personnes souhaitant rester à leur domicile.

La loi relative à l'« Adaptation de la Société au Vieillissement » du 28 décembre 2015, dite ASV, entrée en vigueur au 1er janvier 2016, reconfigure en profondeur l'action du Conseil départemental dans le domaine de l'autonomie des personnes âgées. Son ambition est de répondre aux conséquences du vieillissement de la population en :

- anticipant les premiers facteurs de risque de la perte d'autonomie ;
- adaptant les politiques publiques au vieillissement ;
- améliorant la prise en charge des personnes en perte d'autonomie ;
- et en reconfigurant la gouvernance de la politique gérontologique.

L'offre d'hébergement en faveur des personnes âgées fait l'objet de nouvelles dispositions. La sécurisation du développement de l'offre de résidences-services passe par une volonté de mieux maîtriser et rendre plus transparentes les charges pour les résidents. Les règles relatives aux tarifs d'hébergement en EHPAD sont également clarifiées. Il s'agit de normaliser la tarification relative à l'hébergement et la définition des prestations socles couvertes par les tarifs, d'améliorer la transmission d'informations tarifaires des hébergements vers la CNSA, et de la mettre à la disposition du grand public via un portail internet.

Le schéma gérontologique 2017-2021 a été approuvée par l'Assemblée départementale le 14 mars 2017.

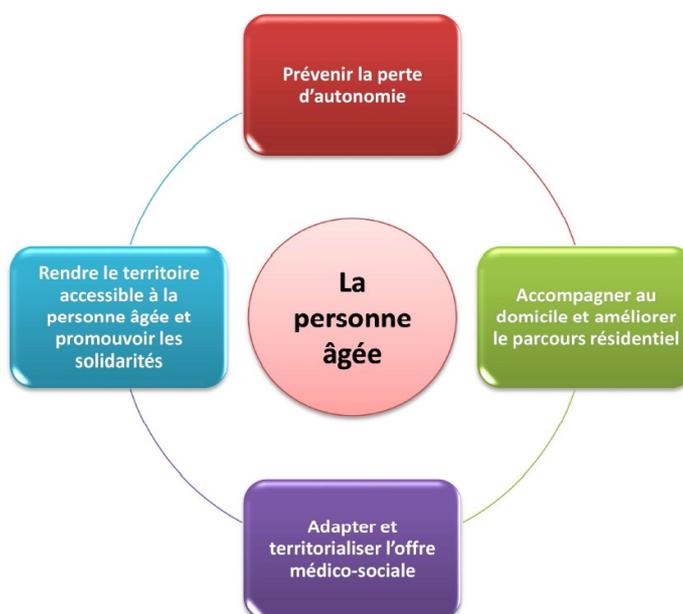
Le plan d'actions de ce nouveau schéma fait écho à ces nouvelles dispositions législatives : définition des modalités de gestion du « forfait autonomie » dans le cadre de la Conférence des financeurs, partenariat avec les bailleurs sociaux sur le déploiement des résidences-services, réforme de la tarification des établissements d'hébergement.

La loi ASV modifie également les règles d'attribution d'un logement social pour permettre aux personnes en perte d'autonomie de bénéficier par priorité d'un logement social adapté. Des résidences intermédiaires peuvent ainsi être produites sur le modèle du logement social. Les outils de programmation de l'habitat comme le PLH (Programme Local d'Habitat) doivent désormais prendre en compte la problématique de l'habitat des personnes âgées.

Trois notions transverses (parcours, accessibilité et solidarité) guident les orientations du schéma et servent de principes clés pour l'ensemble des acteurs qui vont travailler à la mise en œuvre de ces actions.

Les orientations du schéma gérontologique s'articulent autour de la notion de parcours de vie. Elles visent à couvrir

l'ensemble des grandes étapes et des grands enjeux auxquels peuvent être confrontées les personnes âgées du département.



Dans ce cadre, deux actions du schéma sont en prendre en compte plus particulièrement lors de l'élaboration du PLH.

Il s'agit d'inscrire les personnes âgées dans un parcours habitat propre à leurs besoins (action n°3) et de favoriser les solutions intermédiaires dans les parcours d'habitat (action n°7).

2.5 La prévention des risques naturels et miniers

2.5.1 Le risque d'inondation

Agglo Pays d'Issoire est concernée par deux plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNpi) :

- PPRNpi du Val d'Allier Issoirien approuvé le 19 décembre 2013 et dont la mise en révision a été prescrite par arrêté préfectoral du 13 juillet 2016
- PPRNpi de la Couze Chambon approuvé le 22 décembre 2008.

Des études de connaissance du risque d'inondation sont également disponibles pour les communes riveraines de la

Couze Pavin, de la Couze d'Ardes et de l'Alagnon.

De nombreuses communes d'Agglo Pays d'Issoire sont touchées par des inondations et coulées de boues aux vues des arrêtés de catastrophes naturels qui sont recensés (voir sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>).

Une étude de connaissance du risque d'inondation par ruissellement a été initiée sur le territoire de l'ancienne communauté de communes des Côteaux de l'Allier. Bien que les résultats de cette étude n'aient pas été communiqués à la DDT, il convient de les prendre en compte dans tous les projets d'aménagement et d'urbanisme

2.5.2 Le risque mouvement de terrain

Un PPRNP (plan de prévention des risques naturels prévisibles) mouvement de terrain a été prescrit en 2014 et prorogé en 2017 sur la commune de Perrier.

Certaines communes de la communauté d'agglomération sont concernées par d'autres risques majeurs (voir sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>).

2.5.3 Le risque minier

Agglo Pays d'Issoire est concernée par un plan de prévention des risques miniers sur le bassin houiller de Brassac-les-Mines (communes d'Auzat-la-Combelle, Brassac-les-Mines et Charbonniers-les-Mines), approuvé le 11 septembre 2017.

Il convient dans les secteurs concernés, avant toute ouverture à l'urbanisation, de s'assurer que ce risque est bien pris en compte.

Dans la perspective de la territorialisation de ses projets d'habitat, Agglo Pays d'Issoire devra prendre en compte l'ensemble des risques présents sur son territoire, et plus particulièrement le risque inondation et les risques liés à la présence d'anciennes exploitations minières.

2.6 Les plans locaux d'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec les dispositions du PLH. En effet, le caractère opérationnel du PLH requiert que les documents de planification régissant le droit des sols prévoient les capacités ou dispositions foncières adaptées à la réalisation des objectifs en termes d'habitat (construction neuve, mixité sociale, lutte contre l'étalement urbain...).

Les PLU et les cartes communales ne doivent pas empêcher la mise en œuvre du PLH. Pour renforcer le lien de compatibilité PLU/PLH, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) a ramené à un an (contre trois ans auparavant) le délai de mise en compatibilité des PLU avec le PLH. Le délai reste de trois pour la carte communale. L'incompatibilité avec le PLH est un motif d'opposition à l'approbation d'un PLU ou d'une carte communale.

La déclinaison du programme d'actions du PLH par commune, ainsi que l'inscription dans le PLH des incidences du programme d'actions sur les PLU et les cartes communales faciliteront la mise en compatibilité de ceux-ci avec le PLH.

2.7 Les capacités d'assainissement du territoire

Sur les secteurs, en l'absence d'une station de traitement, l'urbanisation ne pourra se développer qu'avec de l'assainissement individuel, sous réserve d'un avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Un inventaire des agglomérations d'assainissement est présenté en annexe 5 de ce document.

Dans la perspective de la territorialisation de ses projets d'habitat, Agglo Pays d'Issoire devra vérifier si les documents de zonages d'assainissement des communes sont cohérents avec le PLH. Les zones d'urbanisation future situées en zone d'assainissement collectif devront être compatibles en matière d'équivalents-habitants avec les capacités de traitement restant disponibles dans les stations de traitement.

3 Éléments de contexte sur le territoire d'Agglo Pays d'Issoire

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les EPCI d'Ardes Communauté, Bassin Minier Montagne, des Côteaux de l'Allier, Couze Val d'Allier, Issoire Communauté, Puy et Couze, Lembron Val d'Allier, Pays de Sauxillanges ont fusionné afin de former l'agglomération Agglo Pays d'Issoire.

Cet EPCI se situe au sud de la métropole clermontoise et dans la continuité de celle-ci. Il est composé de 90 communes. La ville d'Issoire forte de 14 300 habitants, avec ses équipements et ses services, assure la centralité de ce territoire et bénéficie également du dynamisme lié à son bassin d'emplois. Ce pôle structurant est lui-même relayé par différents pôles secondaires maillant le territoire.

Agglo Pays d'Issoire est drainé par un axe de communication majeur, l'autoroute A 75, dont l'accès est gratuit et pourvu de nombreux échangeurs.

Cette situation catalyse les échanges, ceux-ci sont multiples avec l'agglomération clermontoise et influent de manière importante dans le choix du lieu de résidence des ménages.

Une telle évolution impacte également l'habitat existant, le paysage, l'urbanisation, les flux et les différentes dynamiques de ce territoire.

3.1 Les dynamiques démographiques

3.1.1 Une population en augmentation, mais des secteurs en déclin démographique

La population d'Agglo Pays d'Issoire a connu une croissance significative entre 2009 et 2014 passant de 53 331 habitants à 55 468 habitants, soit une progression de 4 %. Dans le même temps la population du département du Puy-de-Dôme a augmenté de 2 %. La ville centre d'Issoire a connu sur la période 2009-2014 une progression de 4,5 % de sa population.

Cette évolution connaît cependant des disparités entre les territoires. Les communes qui offrent le meilleur accès aux pôles urbains de Clermont-Ferrand et Issoire bénéficient d'une forte poussée démographique, alors que les zones rurales plus isolées continuent de perdre des habitants. Ainsi, les communes du sud-ouest de l'EPCI connaissent globalement une décroissance de leur population, alors que les communes du nord de l'agglomération et du centre gagnent des nouveaux ménages en raison de leur proximité des bassins d'emplois clermontois et issorien et grâce à l'impact de l'A 75. Cette croissance est portée la plupart du temps par une croissance migratoire et parfois par un solde naturel positif.

Concernant les communes en décroissance démographique, elles sont davantage impactées par le déficit migratoire que par l'évolution négative de leur solde naturel.

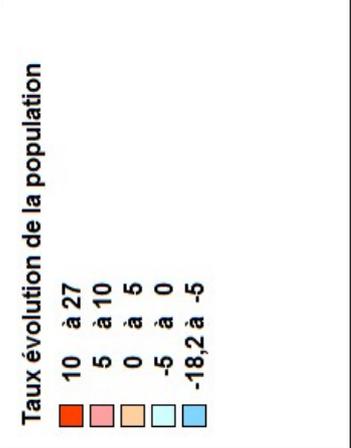
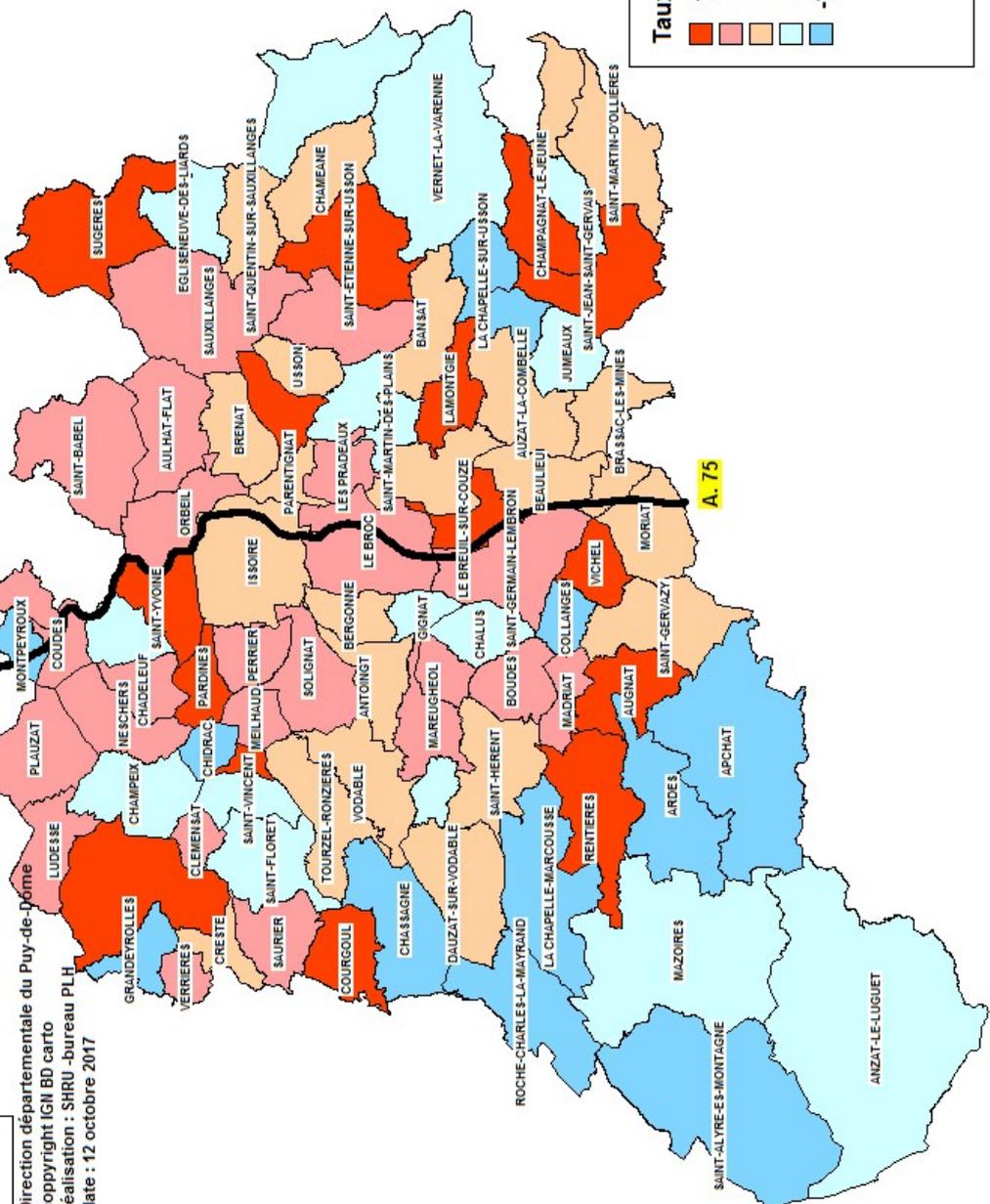
Taux d'évolution de la population entre 2009 et 2014

A. 75

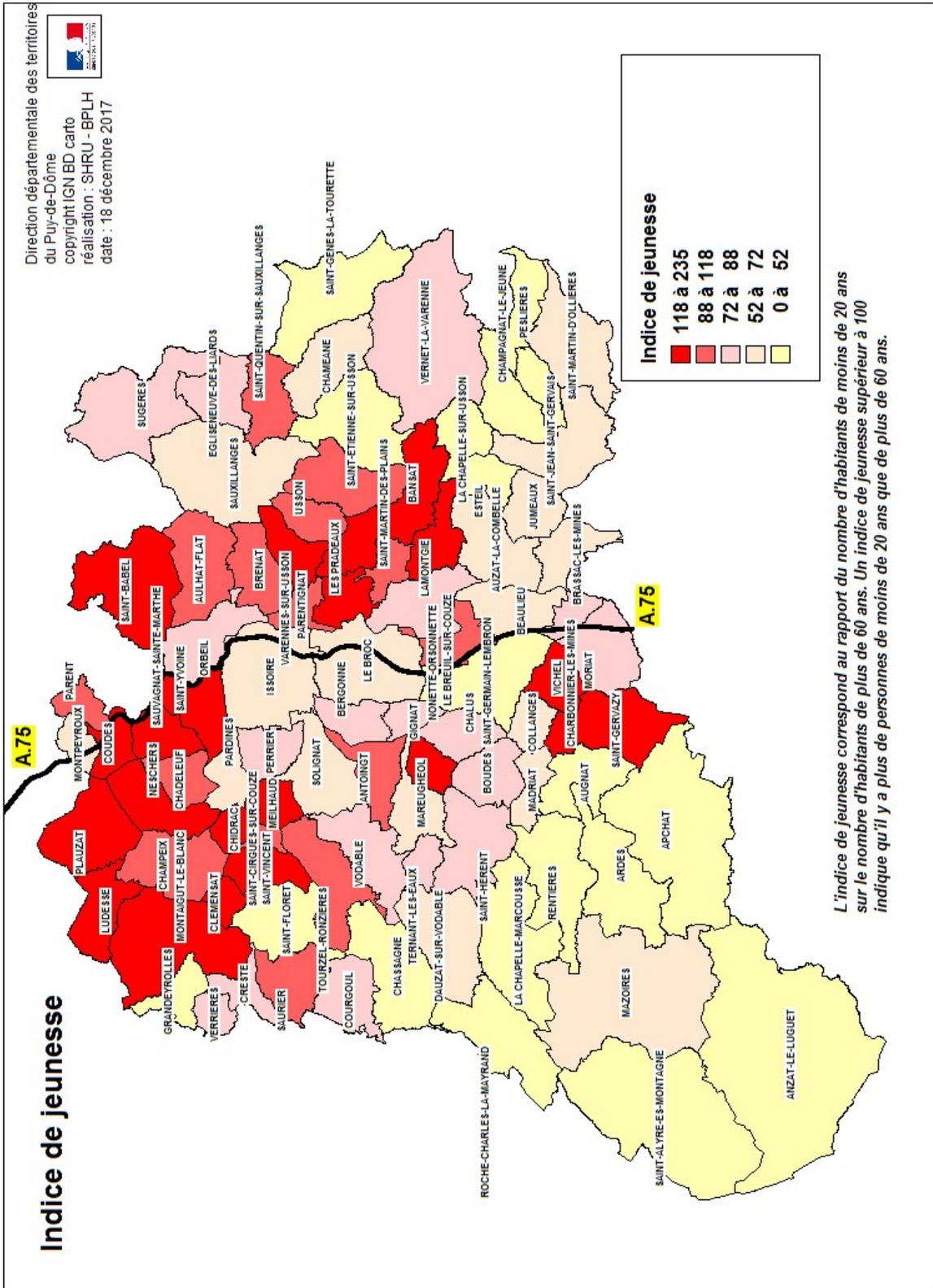
A. 75



Direction départementale du Puy-de-Dôme
copyright IGN BD carto
réalisation : SHRU -bureau PLH
date : 12 octobre 2017



Source : Insee 2009 - 2014



3.1.2 Une population vieillissante sur les parties sud-ouest et est du territoire

Les migrations représentent le principal moteur de la croissance démographique. L'installation de nouveaux ménages induit un rajeunissement de la population.

A l'opposé, la population la plus âgée est majoritaire sur la partie sud-ouest et est du territoire.

La ville d'Issoire est quant à elle vieillissante et elle regroupe une part plus importante de personnes âgées de plus de 60 ans. A l'inverse, le nord et le centre-est de l'EPCI a une proportion plus importante de jeunes.

3.1.3 Une part de ménages en situation précaire moins importante que sur le département

Au regard de l'analyse des revenus des ménages, 23 % des ménages de l'EPCI sont éligibles au parc social public (revenu du ménage inférieur à 60 % du plafond HLM) d'après la source Filocom. Au niveau du département du Puy-de-Dôme, la part des ménages éligibles au parc HLM est de 39,8 %.

Agglo Pays d'Issoire a gagné de la population au cours de la dernière période intercensitaire (2009-2014). Cependant, ce constat est à nuancer, car il n'est pas général suivant les différents secteurs du territoire d'étude. Ce gain de population résulte surtout du solde migratoire et concerne le nord-ouest de l'EPCI et les communes autour de la ville centre d'Issoire sous influence de l'A 75. Les autres secteurs plus éloignés de l'A 75 ont plus de difficulté à gagner, voire à conserver leur population.

L'enjeu pour Agglo Pays d'Issoire réside dans sa capacité à retenir les habitants sur le sud ouest et la frange est de son territoire. Dans le même temps, la ville centre d'Issoire doit maintenir son attractivité en matière d'accueil de population et de services sur le territoire. Par ailleurs, les communes périurbaines à Issoire et celles du nord de l'agglomération doivent tendre vers un développement raisonné et équilibré.

Cette attractivité territoriale devra s'inscrire dans un véritable projet de territoire. L'habitat constitue un des leviers afin de maintenir l'attractivité du territoire, qui sera à conjuguer avec des services de qualité.

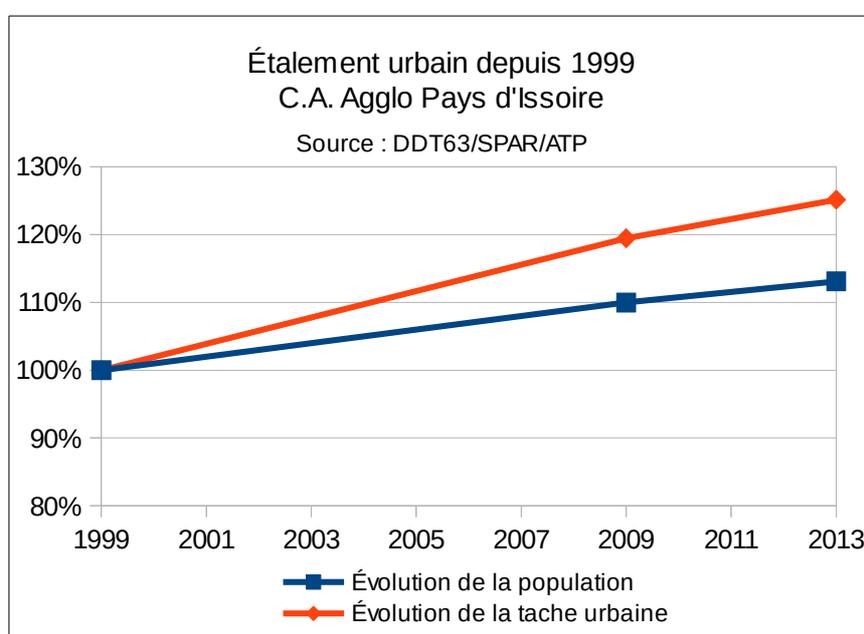
L'enjeu pour ce territoire est également d'apporter une réponse en logements pour les personnes âgées, notamment en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Les réponses à cet enjeu pourront faire l'objet d'une action du PLH, notamment en reprenant les objectifs et les moyens déclinés dans le PIG et l'OPAH-RU en vigueur sur ce territoire.

3.2 Consommation foncière et construction

3.2.1 Un potentiel foncier conséquent sur certains secteurs

Les disponibilités foncières sont estimées à environ 819 ha, hors communes non pourvues d'un document d'urbanisme (cf tableau des disponibilités foncières en annexe 4) en incluant les zones liées aux activités, aux loisirs, aux équipements et également sur le long terme.

Avec 155 ha de potentiel foncier, la commune d'Issoire possède près de 19 % du potentiel foncier total de l'EPCI. Les communes de Saint-Germain-Lembron (67 ha), Sauxillanges (55 ha), Le Breuil-sur-Couze (49 ha), Le Broc (48 ha) ou encore Auzat-la-Combelle et Brassac-les-Mines (46 ha) possèdent un potentiel foncier également conséquent.



Entre 1999 et 2013, la tache urbaine * a augmenté de 25 % tandis que dans le même temps la population a augmenté de 13 % sur le territoire d'Agglo Pays d'Issoire.

Plusieurs éléments permettent de justifier l'enjeu pour l'État de favoriser la production de logements dans les pôles tout en la limitant dans les communes périurbaines :

- extension des infrastructures et des réseaux urbains,
- augmentation des conflits d'usage avec les exploitations agricoles,
- dégradation des paysages (enjeu particulièrement fort dans la partie montagnaise en raison de son caractère touristique),
- accès limité aux services et à l'emploi, engendrant notamment la dépendance des ménages à l'usage du véhicule particulier pour l'ensemble des déplacements quotidiens et soulevant notamment les

* Ensemble des parcelles bâties formant un ensemble solidaire

problématiques suivantes :

- développement de surfaces commerciales périphériques au détriment des centres-villes et centres-bourgs,
- risque accru de précarité énergétique des ménages, dépendants des fluctuations du prix de du carburant,
- pollution atmosphérique et sonore.

Par ailleurs, l'urbanisation doit également se faire en priorité dans les secteurs proches des gares. Le SCoT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud prévoit la production d'environ 9400 logements à l'horizon 2035. Une étude** de la direction départementale des territoires réalisée en 2017, montre par ailleurs que 5145 logements neufs pourraient être produits à une distance de moins de 2500 mètres d'une gare ferroviaire du territoire, dans des zones actuellement urbanisées ou à urbaniser, et en respectant les objectifs de densité du projet de SCoT.

L'enjeu en matière de foncier consiste tout d'abord à tendre vers une consommation des espaces plus économe, en prenant en compte l'armature territoriale proposée par la révision du SCoT du Pays d'Issoire. Le potentiel foncier des communes devra être en adéquation avec les orientations de cette révision en prenant en compte les offres de services présents ou à venir sur la communauté d'agglomération.

La mise en place d'une stratégie foncière prospective efficace dans le PLH est nécessaire afin de mener à bien un projet d'habitat communautaire répondant aux attentes des ménages tout en favorisant l'équilibre du territoire.

D'après la loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 (cf annexe 1) le PLH mentionne les actions à mener en matière de politique foncière permettant de réaliser ses objectifs. Il doit également contenir une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

3.2.2 Une construction neuve à renforcer sur les pôles urbains qui seront définis par le SCoT

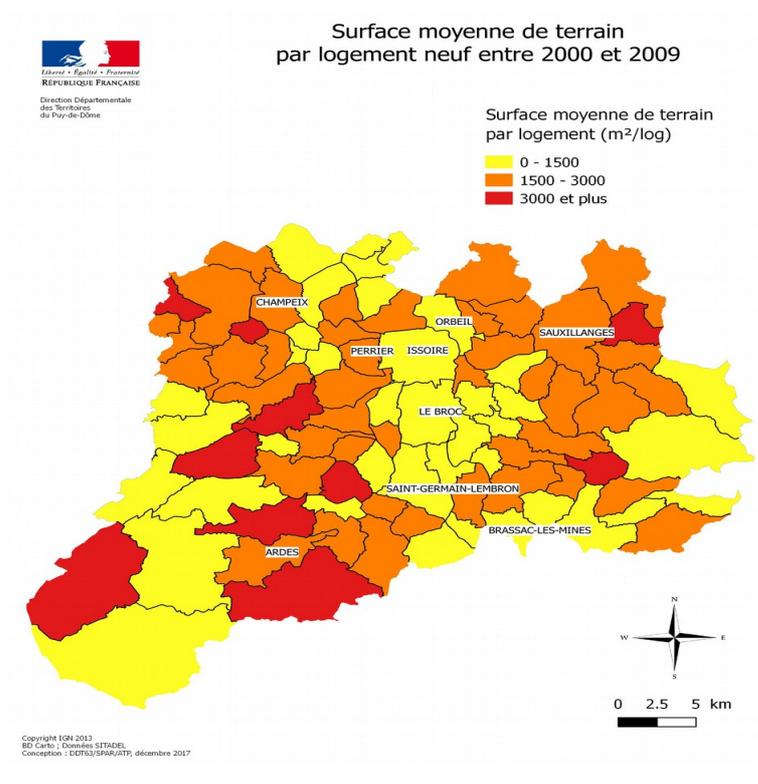
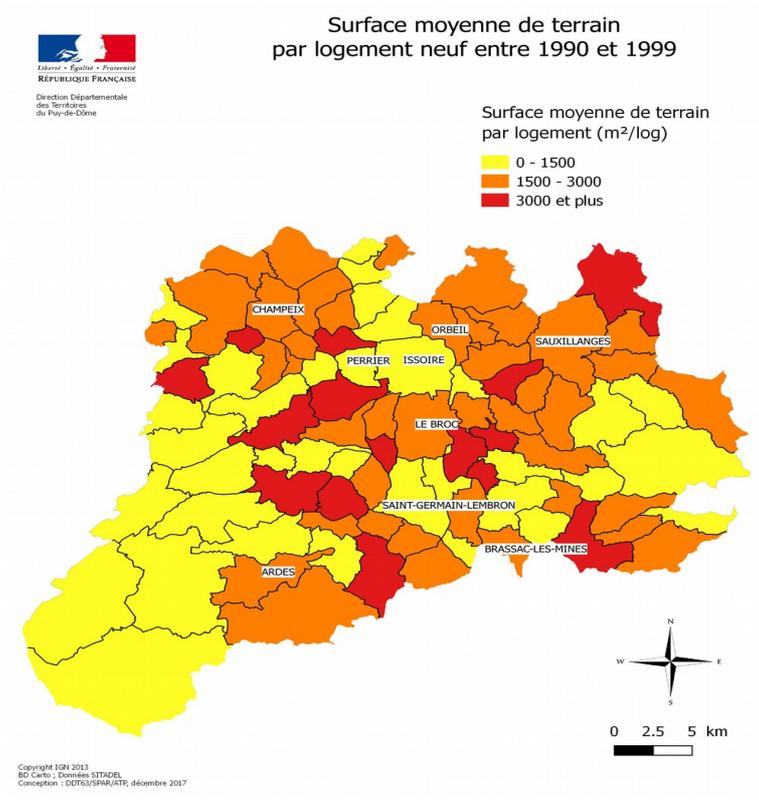
La production a été de 1384 logements entre 2010 et 2015 sur le territoire Agglo Pays d'Issoire, soit 230 logements commencés par an. Le rythme de construction sur ces dernières années tend à baisser, puisque entre 1999 et 2011 la production annuelle s'est élevée à 400 logements par an sur ce même territoire.

Entre 2010 et 2015, sur le territoire de l'EPCI, les surfaces moyennes de terrains consommées par logement neuf et par commune, sont majoritairement inférieures à 1500 m² par logement. Depuis 2010, cette consommation foncière moyenne par logement neuf s'est réduite comparativement à la période 2000-2009, où les surfaces moyennes de

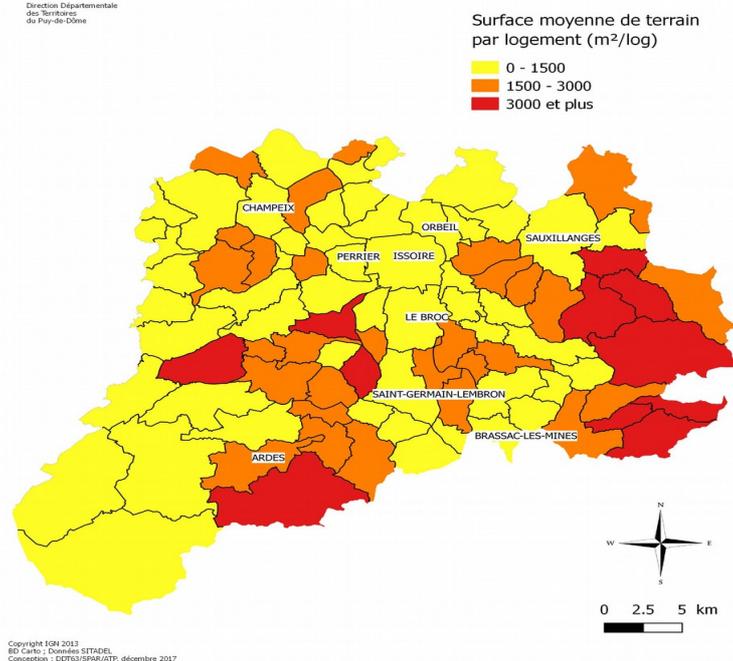
** *Densification autour des gares du Puy-de-Dôme Identification du potentiel de production de logements*

DDT 63 -août 2017 <http://www.puy-de-dome.gouv.fr/qualite-de-l-urbanisme-r1380.html>

terrain par logement étaient majoritairement comprises entre 1500 et 3000 m².



Surface moyenne de terrain par logement neuf entre 2010 et 2015



L'étalement urbain, ou l'étalement résidentiel, est le fruit conjugué des choix de localisation des ménages et du prix du marché lié au coût de l'immobilier ou du foncier. L'évolution récente de la consommation foncière par logement construit montre que ce territoire tend à être plus vertueux.

L'enjeu consistera pour Agglo Pays d'Issoire, à renforcer la production de logements en fonction du maillage urbain défini par la révision du SCoT du Pays Issoire Val d'Allier Sud. Il s'agira également de limiter la production de logements dans les communes périurbaines et rurales. Enfin, il sera judicieux de favoriser la production de logements à proximité des arrêts de transports collectifs (gares, arrêts de bus).

Plusieurs leviers peuvent être mobilisés pour atteindre ces objectifs, en particulier la reconquête ou l'adaptation des logements existants en centre bourg, l'utilisation de formes urbaines autres que la maison individuelle (habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat groupé, démarche « Bimby »). A titre d'exemple, il pourra être utile de se reporter au recueil des bonnes pratiques en termes de densité de l'habitat élaboré par la direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme avec l'aide du PETR du Grand Clermont.

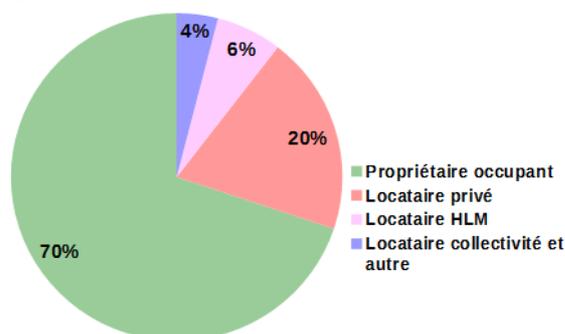
<http://www.puy-de-dome.gouv.fr/densite-de-l-habitat-recueil-de-bonnes-pratiques-a6077.html>

Enfin, les documents d'urbanisme constituent également des éléments fondamentaux afin d'assurer une gestion maîtrisée du territoire.

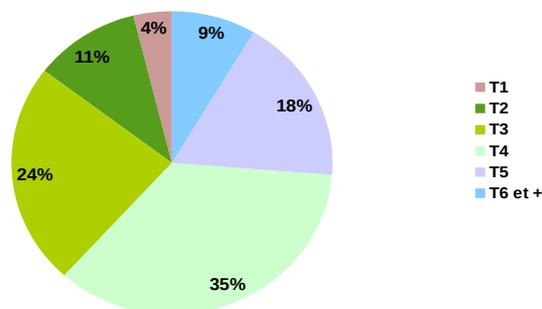
3.3 La structure du parc de logements existant

3.3.1 Une part prépondérante de grands logements

Agglo Pays d'Issoire statut d'occupation



Agglo Pays d'Issoire : typologie des logements



La part des propriétaires occupants sur le département est de 61 %. Sur Agglo Pays d'Issoire, cette part est de 70 %. Les locataires du parc privé sont bien représentés avec 20 % de l'ensemble des ménages.

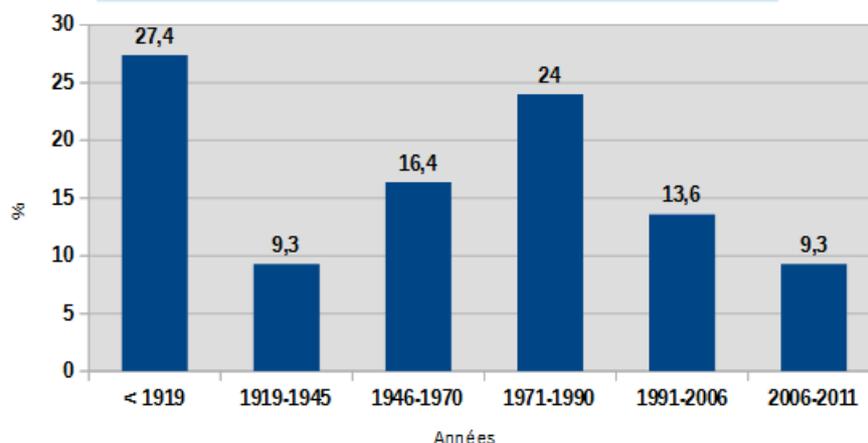
En matière de typologie de logements, la part des T4, T5 et T6 et plus est importante, elle représente 62% de l'ensemble des résidences principales (57 % pour le département).

Les logements de petites tailles de type T1 et T2 représentent respectivement 4 % et 9 % des résidences principales, contre respectivement 8 % et 12 % dans le Puy-de-Dôme. La part des T3 à l'échelle de la communauté de communes est de 24 %, ce qui constitue un taux légèrement supérieur à celui du département (23%).

3.3.2 Un parc ancien

Le nombre des logements construits avant 1919 est significatif sur le territoire communautaire (27,4 % des logements, contre 17,5 % sur le département). La part des logements construits après 1991 est similaire entre le niveau de la communauté d'agglomération et le département du Puy-de-Dôme, avec cependant un regain sur Agglo Pays d'Issoire par rapport à l'évolution départementale depuis 2006.

Agglo Pays d'Issoire : périodes de construction



Source Insee 2014

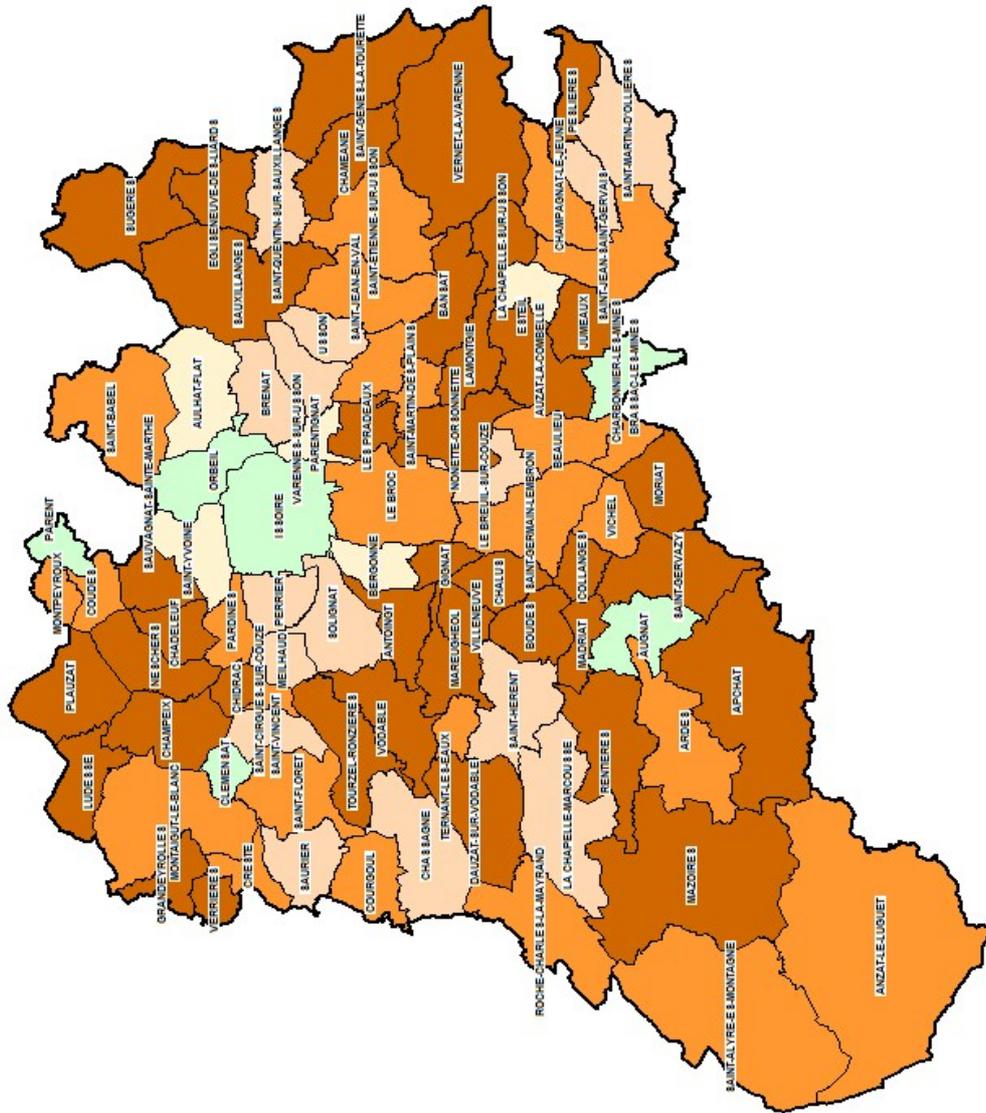
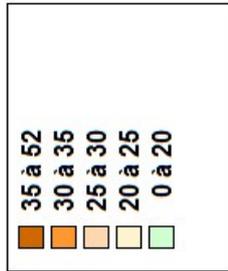
La part la plus importante des logements construits après 1946 est principalement située en première et seconde couronne de la ville d'Issoire (ville d'Issoire comprise). Les logements les plus vétustes sont localisés à l'est du territoire et sur un axe nord/sud entre les communes de Plauzat et d'Apchat.

Le secteur comprenant les communes de Plauzat, Neschers, Ludesse, Clemensat et Montaigut-le-Blanc est contrasté, d'une part il enregistre une augmentation de sa population avec un indice de jeunesse fort, basé sur l'accueil migratoire et l'accroissement naturel et d'autre part, une proportion de logements très anciens importante.

Ce territoire se caractérise par une part très importante de logements construits avant 1946 (dont plus de 27% avant 1919, 17 % concernant le département), une forte représentativité de propriétaires occupants, et également une typologie majoritaire en grands logements.

L'enjeu sur cette thématique est d'adapter les logements existants ou les logements futurs au parcours résidentiel des ménages. Ainsi, la part des logements plus petits sera à favoriser dans les objectifs de construction. Par ailleurs, l'attractivité du parc ancien existant, notamment en centre bourg devra être au coeur des problématiques habitat, notamment par l'intermédiaire des politiques de réhabilitations menées sur le territoire.

Taux de logements construits avant 1946 (%)

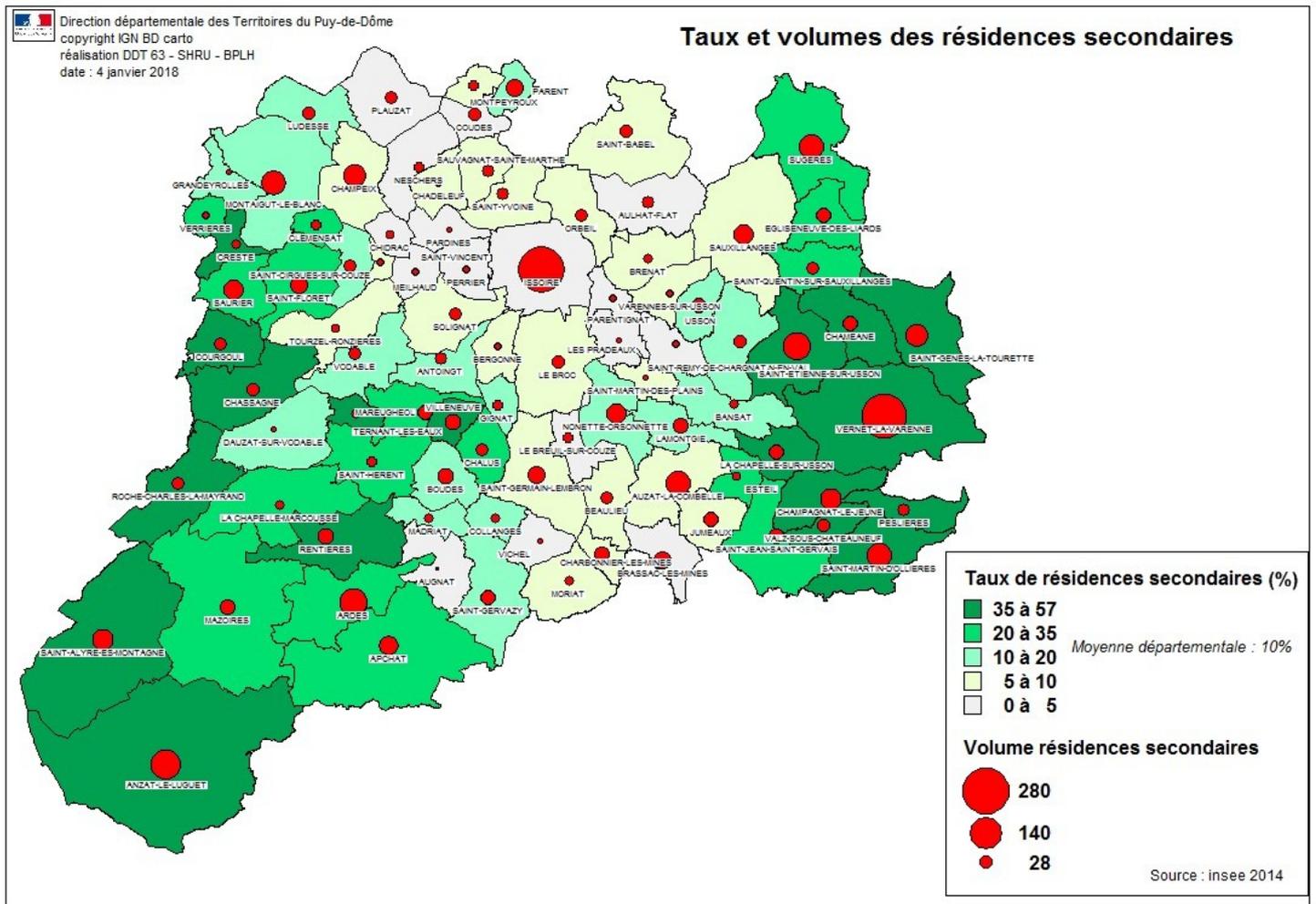


Direction départementales des territoires
 du Puy-de-Dôme
 copyright IGN BD carto
 réalisation SHRU-BPLH
 date : 18 décembre 2017



Source : insee 2014

3.3.3 Un nombre de résidences secondaires conséquent sur les franges est et ouest

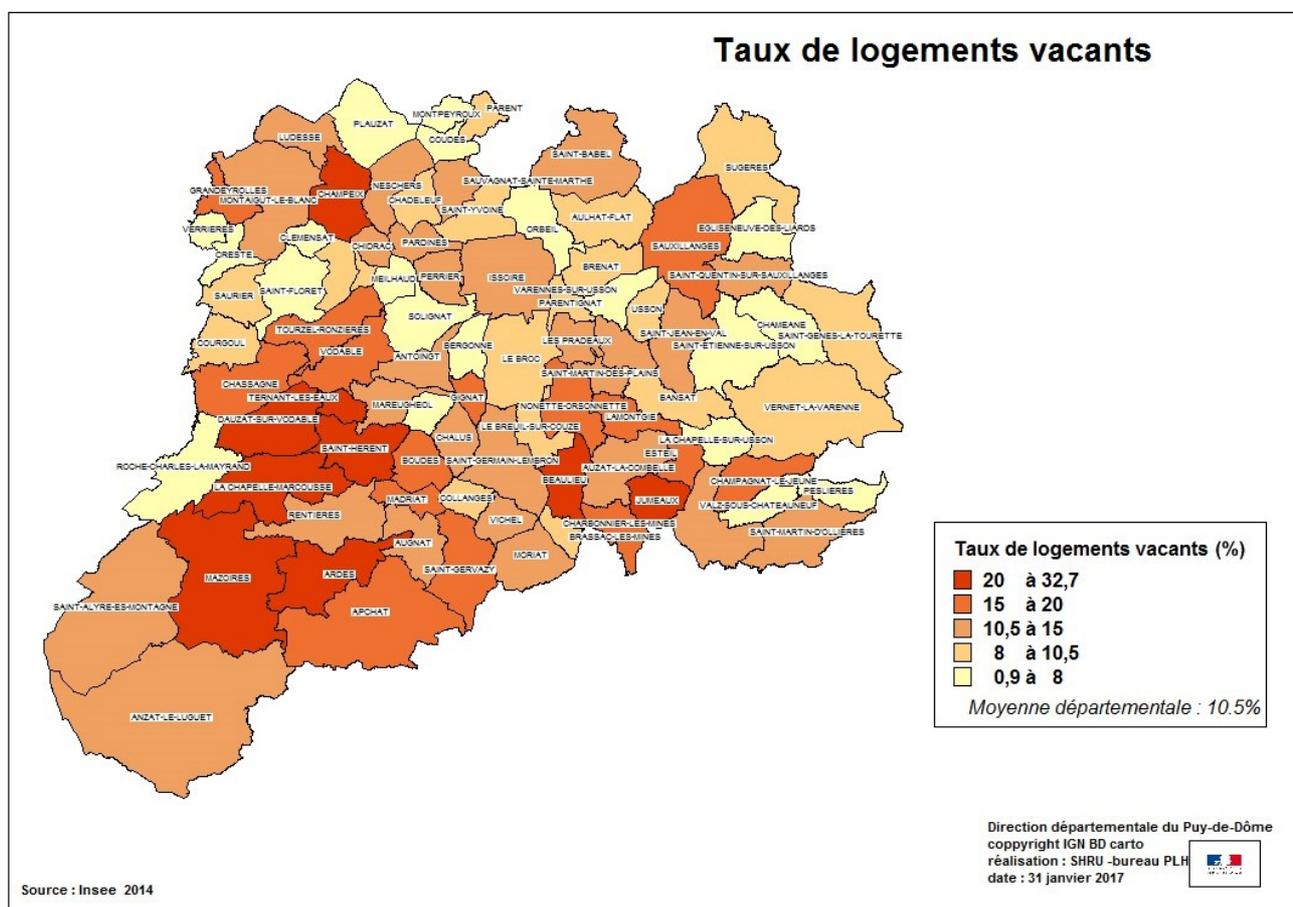


Les 3 382 résidences secondaires du territoire d'Agglo Pays d'Issoire représentent 10,4 % du parc total de logements (10 % sur le département du Puy-de-Dôme).

Les taux de résidences secondaires les plus importants se situent en limite des communautés de communes d'Ambert Livradois Forez et du Massif du Sancy. La ville d'Issoire a un faible taux avec 3,2 %, mais regroupe tout de même près de 280 résidences secondaires.

Ce segment constitue un potentiel en logements important et devra faire l'objet d'un questionnaire auprès des communes lors de l'élaboration du PLH, afin de déterminer de manière plus fine l'état de ce parc et surtout si ces résidences ne tendent pas à basculer vers une vacance pouvant être qualifiée de durable.

3.3.4 Une vacance en logements qui progresse

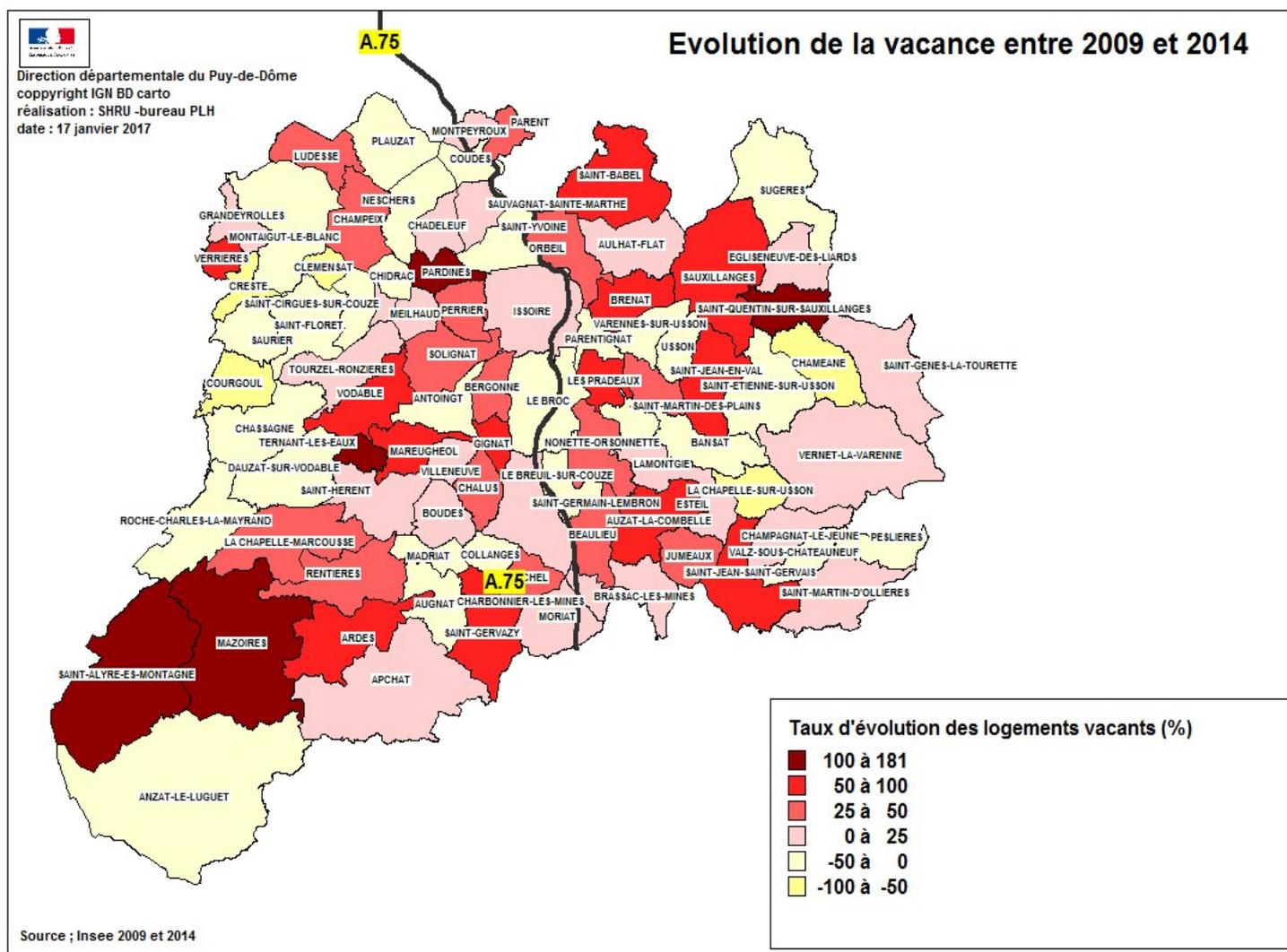


En préambule, il est essentiel de signaler que l'estimation des logements vacants et de leurs caractéristiques sur un territoire est une tâche délicate, presque aussi complexe que la recherche des raisons de la vacance. Les sources fournies par l'Insee ou Filocom apportent un éclairage sur cette question et ont tendance à surestimer le nombre de logements vacants. Ces données et analyses seront à objectiver avec le regard des élus, et complétées dans la mesure du possible par une analyse de terrain.

Entre 2009 et 2014, le nombre de logements vacants total est passé de 3 724 à 3 879, soit une augmentation de 4,1%. Les logements vacants représentaient 12% du parc total en 2009 et 11,9 % en 2014 (la moyenne départementale étant de 10,5 %).

Entre 2009 et 2014, l'évolution de la vacance est importante de part et d'autre de l'A 75. Ce phénomène est alimenté par la réalisation de nouvelles constructions sur ces territoires. Par ailleurs, une étude menée dès 2007 par la cellule économique et régionale de la construction, en collaboration avec la DREAL et la Caisse des dépôts et consignations, afin d'évaluer les impacts des dispositifs d'investissements locatifs privés dans le neuf sur le marché

de l'habitat en Auvergne entre 2003 et 2007), a démontré que sur la période 2003 à 2007, le nombre de logements de type « investisseurs » a été de 470 logements. Ce chiffre a constitué 48 % de la construction neuve de la commune. Cette production supérieure aux besoins propres du marché locatif a déstabilisé le marché locatif local, dévalorisé le parc du marché ancien, à fait augmenter le prix des loyers (pour les logements neufs), et l'ensemble a alimenté le stock de logements vacants sur la ville d'Issoire.

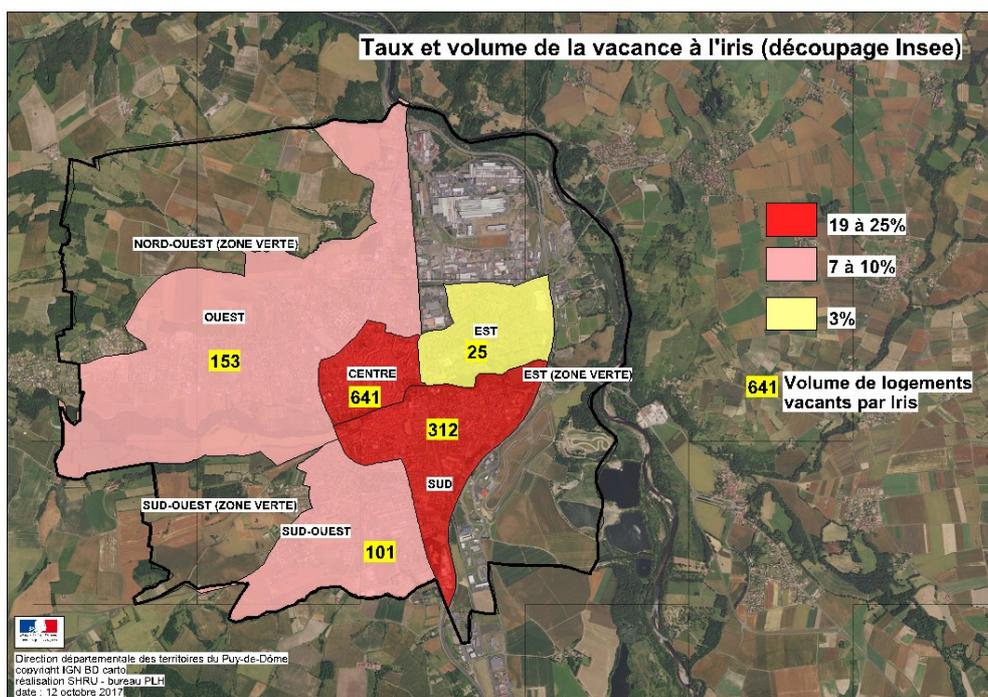
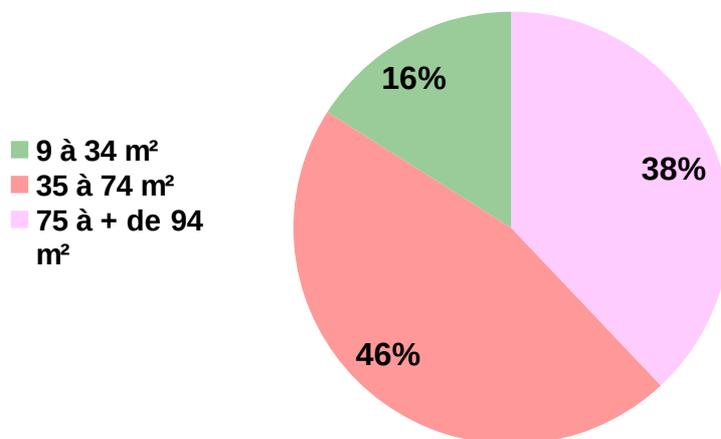


En effet, près de 32 % du nombre de logements vacants sont concentrés sur la commune d'Issoire, soit un volume de 1246 logements vacants (14,7 % du parc de logements total de la ville d'Issoire).

21 % de ces logements vacants le sont depuis une période supérieure à 9 ans (source Filocom 2015), s'inscrivant dans un type de vacance qualifiée de longue durée.

Source : Filocom 2015

Agglo Pays d'Issoire : superficie des logements vacants dans le parc privé



L'étude à l'IRIS (Îlot Regroupé pour l'Information Statistique, découpage territorial selon l'Insee) sur la ville d'Issoire fait apparaître que l'IRIS du Centre concentre 51 % des logements vacants de la ville. Celui de la zone Sud atteint près de 25 % de la vacance totale de la commune. Les IRIS Ouest et Sud-Ouest composés d'habitats plus récents ont des volumes de logements vacants moins conséquents.

L'IRIS Est a proportionnellement peu de logements vacants, car c'est un secteur où les logements sont peu nombreux et il est principalement consacré aux activités commerciales et industrielles.

Entre 2012 et 2014 le nombre de logements vacants a baissé de 1,7 % sur l'IRIS du centre et de 27% sur l'IRIS ouest. En revanche, la vacance au niveau de l'IRIS sud a progressé de manière importante, avec une augmentation de 38 %, passant ainsi de 225 logements vacants à 332 logements vacants.

Sur la dernière période intercensitaire, le taux de logements vacants est resté stable, mais toujours supérieur à la moyenne départementale. Néanmoins, le volume tend à augmenter sur Agglo Pays d'Issoire. Le centre de la ville d'Issoire est particulièrement touché par cette vacance, avec des taux dépassant largement la moyenne départementale.

En plus d'être une réponse aux ménages à la recherche d'un logement, la reconquête du parc vacant est un enjeu essentiel face à la déprise des centres-bourgs, du manque d'attractivité de certaines communes. La reconquête de ce parc de logements vacants permettrait d'amoindrir l'étalement urbain et le mitage tout en conservant le patrimoine local. Un travail de terrain devra être conduit afin d'avoir une connaissance fine de ce phénomène et de ses caractéristiques (localisation, raisons de la vacance).

Pour la collectivité, cette reconquête s'inscrit dans la poursuite de la réhabilitation du parc de logements, notamment dans le cadre des PIG ou OPAH.

D'autres leviers plus spécifiques pourraient être actionnés, comme la mobilisation des biens abandonnés, la déclaration d'état d'abandon manifeste, la procédure de biens vacants ou sans maître ou encore la taxe sur les logements vacants.

3.3.5 Un taux de logements du parc privé potentiellement indignes important sur Issoire

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé constitue un enjeu majeur des pouvoirs publics, pour protéger la santé et/ou la sécurité des occupants propriétaires ou locataires. Cette lutte vise à éradiquer un « mal logement » qui s'exprime du point de vue du bâti (indécence et insalubrité).

L'habitat indigne est une notion juridique qui recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. L'habitat indigne se compose de tous les locaux utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que de tous les logements dont l'état expose ses occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom (fichier des logements par commune) relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants.

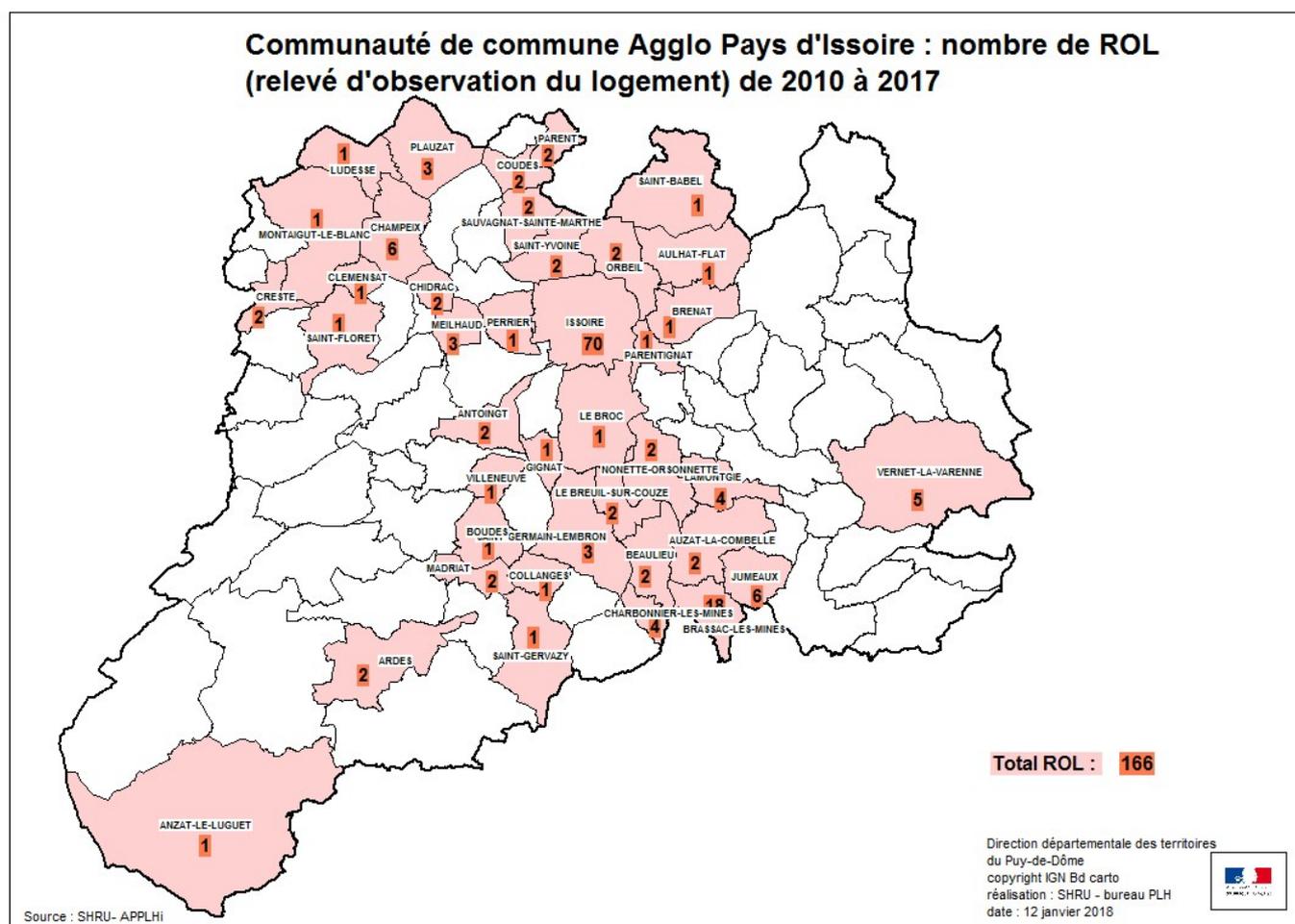
Sur le territoire d'Agglo Pays d'Issoire, le parc privé potentiellement indigne est relativement élevé. En effet, le

taux atteint 6,5 % (moyenne départementale du Puy-de-Dôme 4,7%), pour un volume estimé à 1 535 logements (source CD ROM Anah PPPI 2015).

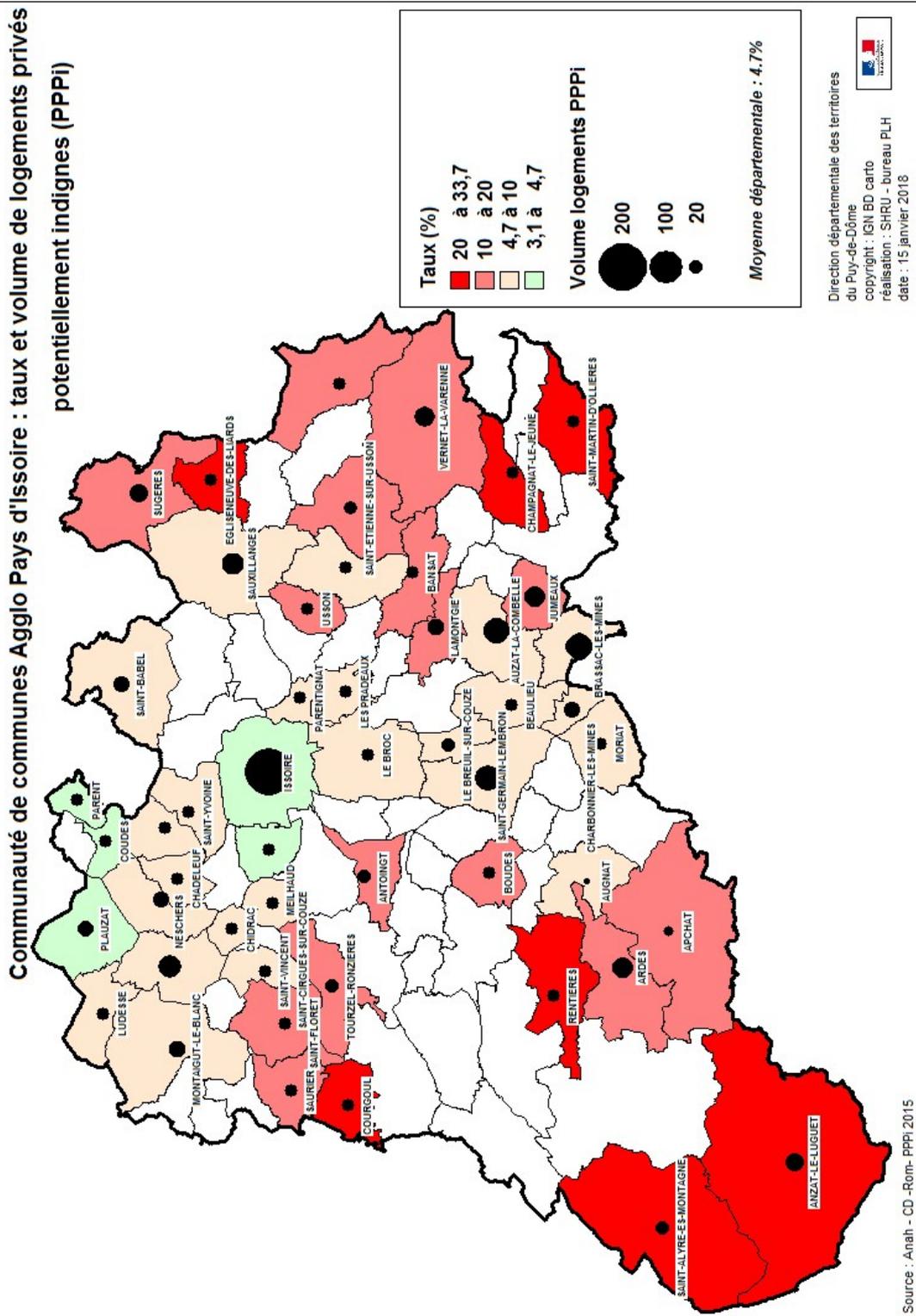
Cette part importante de logements privés potentiellement indignes peut s'expliquer par le taux significatif de logements construits avant 1919 (27 % du parc).

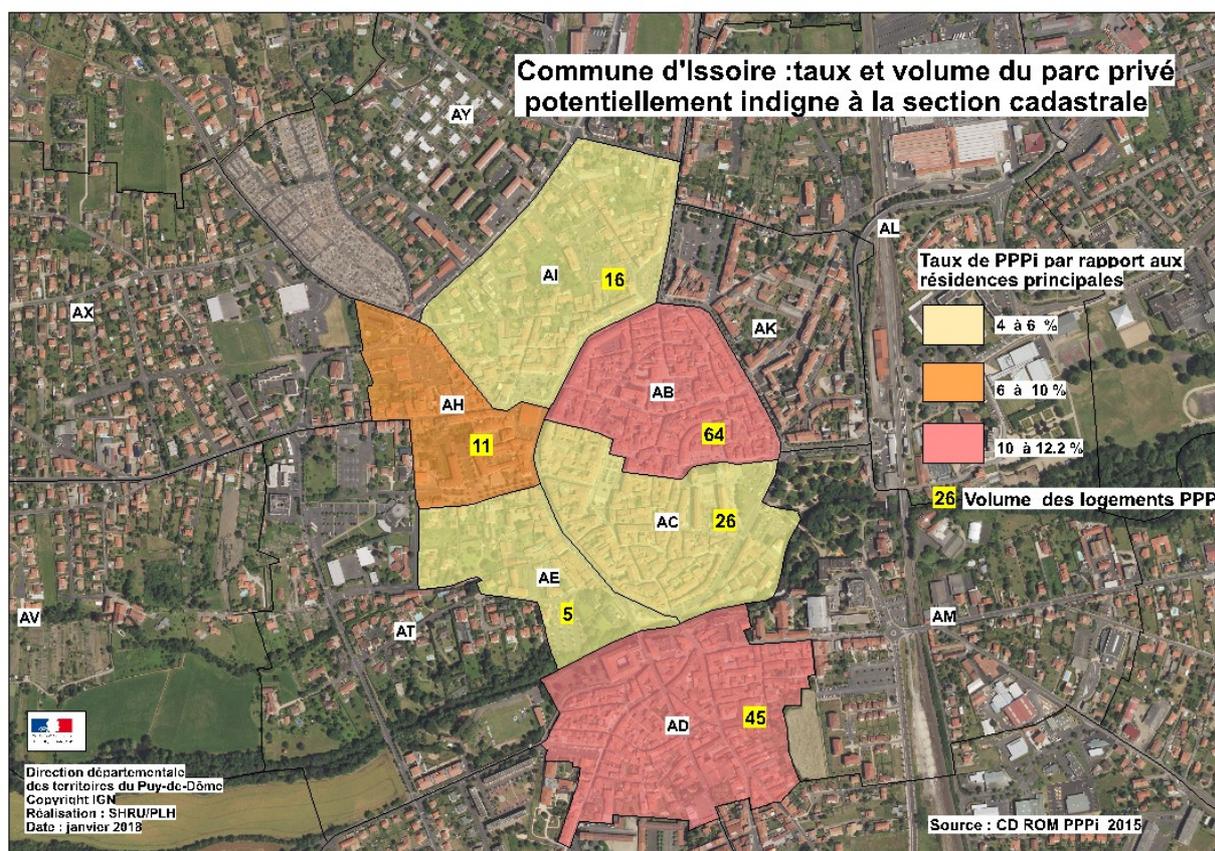
Le territoire de l'ex communauté de communes du Pays de Sauxillanges regroupe le plus de logements privés potentiellement indignes avec 284 logements de ce type (soit près de 19 % de la totalité des logements potentiellement indigne d'Agglo Pays d'Issoire). En revanche, c'est le secteur de l'ex communauté de communes d'Ardes Communauté qui concentre le taux le plus important de logements privés potentiellement indignes avec 18,7 % de l'ensemble de ses résidences principales privées concernées.

Entre 2013 et 2015, le volume de logements PPPI a baissé de près de 3,8 %, en passant de 1595 logements à 1535 Source Anah – CD Rom PPPi-2013 et 2015).



Toute personne ayant connaissance d'une situation d'habitat indigne peut saisir le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne en remplissant un Relevé d'Observation du Logement (ROL). Entre 2010 et 2017, 166 ROL ont été recensés au niveau d'Agglo Pays d'Issoire. 42 % de ces signalements se situent sur la commune d'Issoire.





La ville d'Issoire regroupe 12,4 % du parc privé potentiellement indigne d'Agglo Pays d'Issoire. Elle possède 191 logements privés potentiellement indignes, soit le cinquième volume le plus important du département.

Au niveau des sections cadastrales de la ville d'Issoire, 80 % des logements potentiellement indignes sont localisés dans les sections cadastrales AB, AC et AD, cela correspond aux parties les plus anciennes de la ville. Le taux le plus important à la section cadastrale est de 12,2 %, il est l'apanage de la section AB. Ce taux est important comparativement à la moyenne départementale (4,7%).

La ville d'Issoire est particulièrement touchée par cette problématique de l'habitat indigne. Certains secteurs du quartier historique ont un taux trois fois supérieur à la moyenne départementale.

Plus globalement, les ex communautés de communes de Pays de Sauxillanges et d'Ardes communauté concentrent également une part importante de logements du parc privé potentiellement indignes.

L'enjeu de la lutte contre l'habitat indigne constitue un axe majeur des politiques de requalification sur les secteurs urbains, péri-urbains et ruraux. Elle constitue également un préalable à l'attractivité du territoire et apporte une réponse à l'amélioration des conditions de vie des ménages. Son traitement implique une politique volontariste, voire coercitive de la part de la collectivité le cas échéant. Les outils déjà mis en place sur cette communauté de communes sont des leviers utiles à poursuivre pour répondre à cet objectif.

3.3.6 Des politiques actives de l'amélioration de l'habitat privé

En matière de lutte contre l'habitat indigne, le Pays d'Issoire Val d'Allier Sud a engagé une étude visant à bâtir une stratégie d'intervention pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé. Ses conclusions ont conduit les élus du territoire à mettre en place un premier programme d'intérêt général (PIG) en partenariat avec l'Anah et les ex communautés de communes du Pays. Ce dispositif en place le 1^{er} juillet 2010 pour une durée de 5 ans s'est concentré sur 5 thématiques :

- la réhabilitation des logements vacants afin d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux privés,
- la lutte contre l'habitat indigne et dégradés,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Afin de financer les travaux, l'Anah a réservé 7 145 000 € et les collectivités (communautés de communes et conseil départemental) 1,5 million €. Les objectifs étaient de remettre sur le marché 123 logements locatifs en sortie de vacance et la réhabilitation de 41 logements indignes occupés par leurs propriétaires, la remise à niveau thermique de 62 logements locatifs (dont 52 indignes ou très dégradés) et 386 logements de propriétaires occupants (dont 21 logements indignes) et enfin l'adaptation de 1269 logements à la perte d'autonomie.

Ce PIG a permis le financement de 594 dossiers à destination des propriétaires occupants (dont 149 en autonomie, 51 en logements indignes et très dégradés et 365 en réhabilitation énergétique) et 40 dossiers à destination des propriétaires bailleurs. L'Anah a octroyé une subvention de près de 5 millions d'euros pour l'ensemble de ces logements. Dans le même temps, 1 099 137 € de crédit du FART (fonds d'aide à la rénovation thermique) ont été débloqués.

L'évaluation de ce premier dispositif, bien que très bon, a mis en exergue que le PIG n'a pas permis de traiter beaucoup de logements privés sur la commune d'Issoire et notamment dans le secteur du centre ancien. Les dossiers se sont plutôt concentrés sur des communes plus rurales du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud. L'état du bâti, les coûts de réhabilitation, conjugués aux faibles ressources des ménages, et au manque de dynamisme des initiatives privées sur le centre ancien de la ville d'Issoire ont pour conséquence un fort taux de vacance ainsi qu'un nombre important et concentré d'habitats indignes et dégradés. Le diagnostic réactualisé du territoire en 2016 a confirmé qu'une action spécifique et plus proactive des pouvoirs publics sur ce périmètre était nécessaire.

Un second PIG est en place sur l'Agglo Pays d'Issoire depuis le 7 septembre 2016 pour une durée de cinq ans. L'étude pré-opérationnelle qui a été réalisée en concertation avec les élus et les techniciens des ex communautés de communes de l'Agglo Pays d'Issoire et les partenaires locaux (Etat, Anah, ADIL, services sociaux...) a permis d'identifier les enjeux suivants :

- reconquête des centres-bourgs avec la remise en service de logements vacants, que ce soit par des propriétaires bailleurs ou des accédants à la propriété,
- développement de l'offre de logements locatifs privés conventionnés,
- résorption de l'habitat indigne et très dégradé,
- lutte contre la précarité énergétique,

- adaptation des logements à la perte d'autonomie, qu'elle soit liée au vieillissement ou au handicap.

Propriétaires occupants

- 15 sorties d'insalubrité,
- 50 logements très dégradés,
- 500 logements énergivores,
- 5 logements faisant l'objet de travaux au titre de la sécurité ou de la salubrité de l'habitat,
- 150 logements pour l'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap.

Propriétaires bailleurs

- 35 logements très dégradés,
- 5 améliorations de logements dégradés,
- 5 logements énergivores,
- 5 logements indignes, non-décent et/ou en infraction avec RSD (règlement sanitaire départemental).

Parmi ces réhabilitations, il est prévu de rénover énergétiquement 585 résidences pour les propriétaires occupants et 45 logements pour les propriétaires bailleurs dans le cadre du programme Habiter Mieux.

En termes de bilan, les années 2016 et 2017 ont permis à l'Anah de subventionner 156 logements à destination des propriétaires occupants (38 en autonomie, 1 en logement indigne ou très dégradé et 122 en réhabilitation énergétique) et 4 logements à destination des propriétaires bailleurs, soit un total de subventions avoisinant les 2 millions d'euros. Parallèlement à la subvention de l'Anah, 126 logements ont bénéficié entre 2016 et 2017 de subventions du FART dans le cadre du programme « Habiter mieux », soit une somme totale de 165 200 €.

En complément du PIG, en parallèle des réflexions menées par le Pays d'Issoire Val d'Allier Sud, l'ex communauté de communes d'Issoire communauté a décidé de mettre en place une étude visant l'engagement d'une action globale sur le centre historique ancien d'Issoire dans le cadre d'une convention avec l'Anah. En plus d'une analyse de l'état du bâti, cette étude a également étudié :

- l'attractivité commerciale (lutte contre la vacance commerciale, renforcement de l'attractivité du tissu commercial, diversification des activités, ...),
- l'attractivité résidentielle (résorption des poches d'habitats indignes et dégradés, lutte contre la vacance, ...),
- l'amélioration du cadre de vie (équipements publics, requalification des espaces publics, ...).

La diagnostic a mis en exergue :

- un nombre non négligeable de logements sans sanitaire ni chauffage,
- un parc majoritairement locatif (2/3 des résidences principales),
- un parc locatif social de fait, avec des locataires ayant de très faibles ressources et vivant pour un grand nombre dans des logements ne respectant pas les règles d'habitabilité,
- la prépondérance des T1 alors que la demande est davantage sur des T3 et T4,
- un taux de vacance de 25%,

- 25% de la population est âgée de plus de 60 ans et occupe un logement énergivore,
- 220 logements en catégorie 7 ou 8 dans les classements des impôts soit 6% du parc,
- 191 logements potentiellement indignes,
- un tissu commercial fragile,
- un nombre élevé de commerces fermés depuis plusieurs années,
- un manque d'attractivité de certaines rues et places du centre-ville.

Ainsi, une OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de rénovation urbaine) est en vigueur sur le centre ville d'Issoire depuis le 7 septembre 2016, et cela jusqu'en 2021. Cette OPAH comporte comme enjeux principaux :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- l'accompagnement des propriétaires occupants les plus modestes,
- la reconquête du parc vacant,
- l'attractivité du centre ville par la valorisation des commerces et des équipements.

Dans ce cadre, l'OPAH-RU prévoit des actions individuelles (mesures incitatives et coercitives selon les cas rencontrés) mais aussi des interventions plus globales à l'échelle de l'îlot comprenant de la réhabilitation et/ou de la démolition avec reconstruction totale ou partielle de logements (actions coercitives dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et dangereux - dispositifs RHI-THIRORI).

4 îlots ont été identifiés et retenus pour un traitement dans les 5 ans de l'OPAH-RU :

- îlot maison des associations / rue Notre Dame du Ponteil,
- îlot rue Berbiziale et rue Saint Avit,
- îlot rue du Pont,
- îlot de l'impasse Raymond.

Dans le cadre des interventions individuelles, le nombre de logements indignes ou très dégradés à traiter au long des 5 ans sont les suivants :

- 8 logements de propriétaires occupants dont 5 très dégradés ou insalubres, et 3 pour des travaux de sécurité et salubrité de l'habitat LHI selon les critères établis par l'Anah,
- 33 logements locatifs (14 logements locatifs très dégradés, 14 logements locatifs dégradés, 5 logements indignes signalés au RSD pour indécence. Une prime de sortie de vacance sera mise en place pour les biens reloués précédemment vacants depuis plus de 2 ans, soit 20 primes),
- 15 logements de propriétaires occupants accédant à la propriété sont par ailleurs fixés.

En termes de bilan cette OPAH-RU sur les années 2016 et 2017 a permis de subventionner 5 logements à destination des propriétaires occupants et 1 logement à destination d'un propriétaire bailleurs, soit un total de subvention de 92 800 € et une subvention FART dans le cadre du programme « Habiter mieux » de 9 800 €.

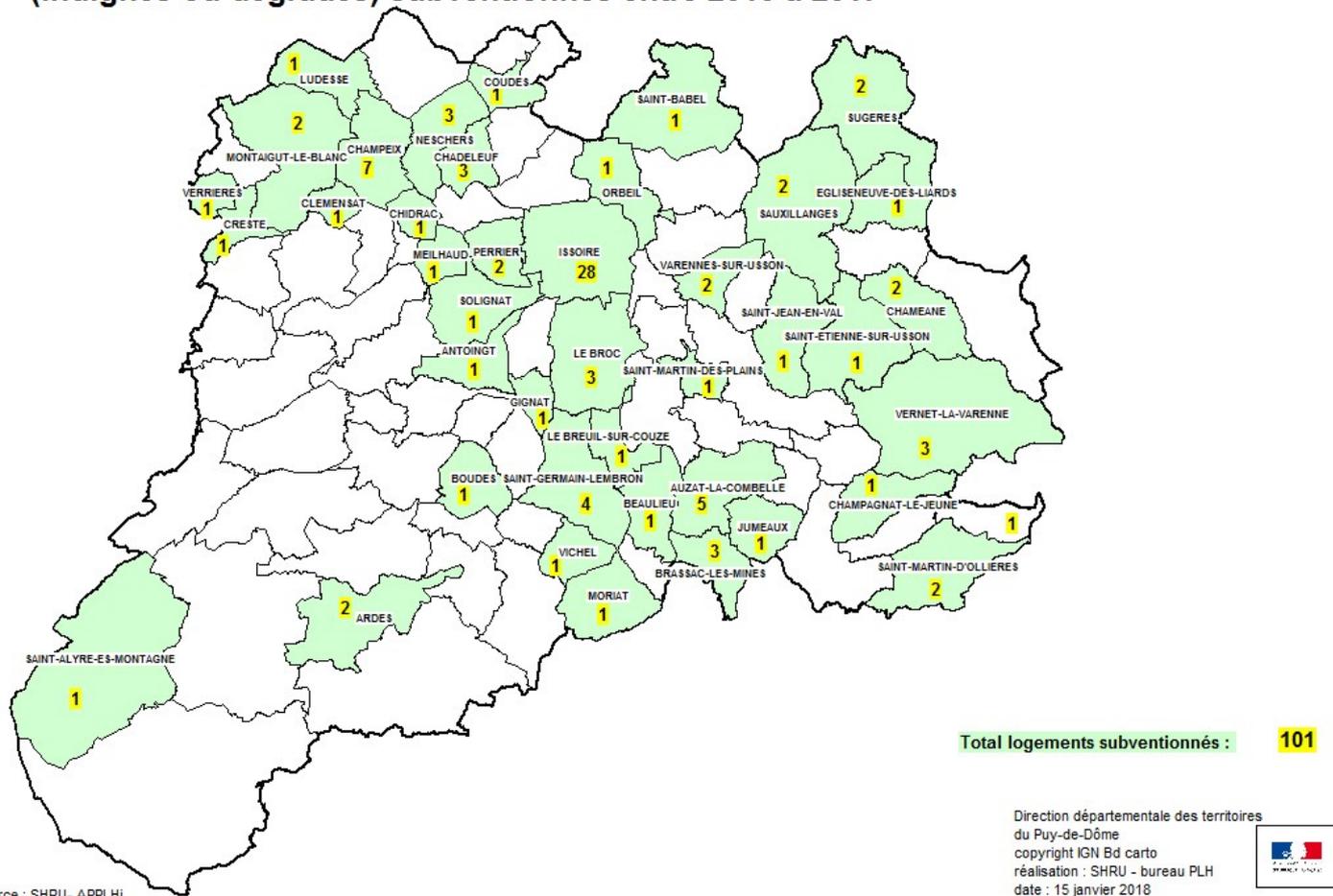
Ce territoire agit depuis de nombreuses années sur l'habitat existant, sa réhabilitation, son adaptation, voire sa reconquête. Il mène ainsi une politique active dans ce sens avec l'aide des dispositifs de l'Anah.

Les interventions sur le parc privé seront des actions importantes du futur PLH.

Les projets sur les îlots, les financements ainsi que le calendrier de travail et la destination des logements en sortie d'opération restaient à affiner par des études après le lancement de l'OPAH RU. Après plus d'un an d'opération,

l'EPCI n'a lancé aucune étude sur ces îlots, ni déposé de dossiers d'éligibilité auprès de l'Anah pour obtenir un accord de principe sur des financements nationaux exceptionnels en matière de résorption de l'habitat indigne. La problématique des opérations de recyclage foncier au sein du nouvel EPCI, qui reprend de fait l'ensemble de ces questions, est toujours posée et ne permet pas de lancement des phases opérationnelles. Des actions doivent être mises en œuvre dans ce cadre.

Communauté de commune Agglo Pays d'Issoire : nombre de logements (indignes ou dégradés) subventionnés entre 2010 à 2017



3.3.7 Un nombre de copropriétés fragiles¹ significatif sur la ville d'Issoire

Une démarche conjointe de l'Anah et de la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature) du Ministère de la Cohésion des territoires a rendu possible la mise en place d'un outil statistique qui permet le repérage des copropriétés fragiles à l'échelle de la section cadastrale. Il a permis de classer chacune des copropriétés en quatre classes² : A, B, C, D (du plus faible au plus fort potentiel de fragilité).

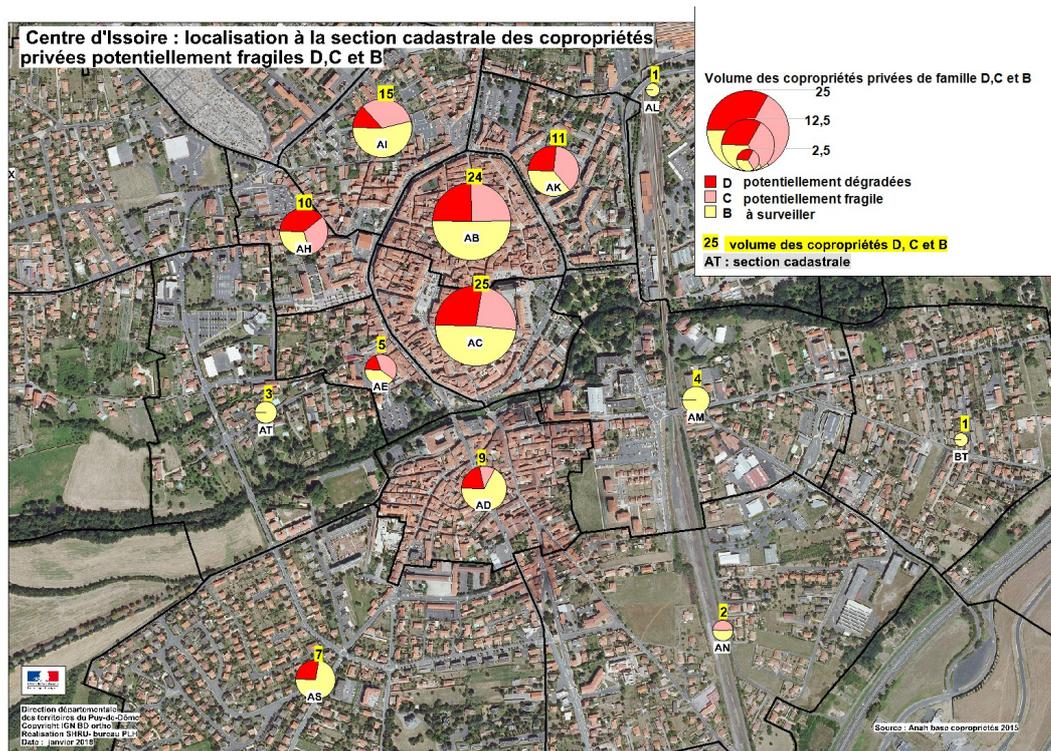
Au regard des fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles délivrés par les services de l'Anah (fichiers 2015-source Filocom 2013), sur le territoire Agglo Pays d'Issoire 174 copropriétés sont considérées comme potentiellement fragiles. Ainsi, 38 de celles-ci sont classées en classe D (potentiellement fragiles), 39 sont de classe C (potentiellement vulnérables) et 97 de classe B (classe à surveiller).

| Agglo Pays d'Issoire : copropriétés privées de famille D,C et B | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Nom de commune | Famille D | Famille C | Famille B |
| Brassac-les-Mines | 3 | 1 | 1 |
| Le Breuil-sur-Couze | 0 | 1 | 2 |
| Le Broc | 0 | 0 | 2 |
| Chadeleuf | 0 | 1 | 0 |
| Champeix | 6 | 1 | 3 |
| Chidrac | 0 | 0 | 2 |
| Coudes | 0 | 1 | 2 |
| Issoire | 27 | 32 | 77 |
| Lamontgie | 0 | 0 | 1 |
| Montaigut-le-Blanc | 0 | 1 | 1 |
| Orbeil | 0 | 0 | 1 |
| Parent | 0 | 0 | 2 |
| Perrier | 0 | 1 | 1 |
| Plauzat | 0 | 0 | 1 |
| Sauvagnat-Sainte-Marthe | 2 | 0 | 1 |
| TOTAL | 38 | 39 | 97 |

Source : base copropriétés privées Anah 2015

1 Une copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti (ou groupe d'immeubles) dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. Elle se trouve en difficulté quand le syndicat des copropriétaires voit son équilibre financier compromis en raison du montant des charges impayées. Elle est également en difficulté lorsque le même syndicat ne peut plus pourvoir à la conservation de l'immeuble, faute de réaliser des travaux.

2 A classe non concernée, B classe à surveiller, C classe potentiellement vulnérable, D classe potentiellement fragile



La ville d'Issoire concentre une part importante des copropriétés en difficulté. 78 % des copropriétés privées fragiles se situent sur la commune d'Issoire, soit un total de 136 copropriétés, dont 27 sont potentiellement fragiles de classe D (source – fichier Anah-habitat privé-2015). Certaines sections cadastrales de la commune enregistrent jusqu'à 25 copropriétés privées potentiellement dégradées, en difficulté ou à surveiller (cf carte ci-avant).

La ville d'Issoire recense une part non négligeable de copropriétés privées fragiles au niveau de son centre historique, notamment au niveau des sections cadastrales AB et AC.

Le PLH, lors de son élaboration, devra proposer des solutions afin d'affiner ces chiffres sur les copropriétés (étude de terrain souhaitable), et proposer des solutions notamment lors des orientations et lors de la définition des actions du PLH, cela afin d'enrayer cette fragilité au niveau des copropriétés privées et également d'anticiper certaines situations sur cette thématique avant que la dégradation ne soit avérée (cf les enjeux document déclinant l'ensemble des outils disponibles, notamment les aides de l'Anah propres aux copropriétés privées fragiles).

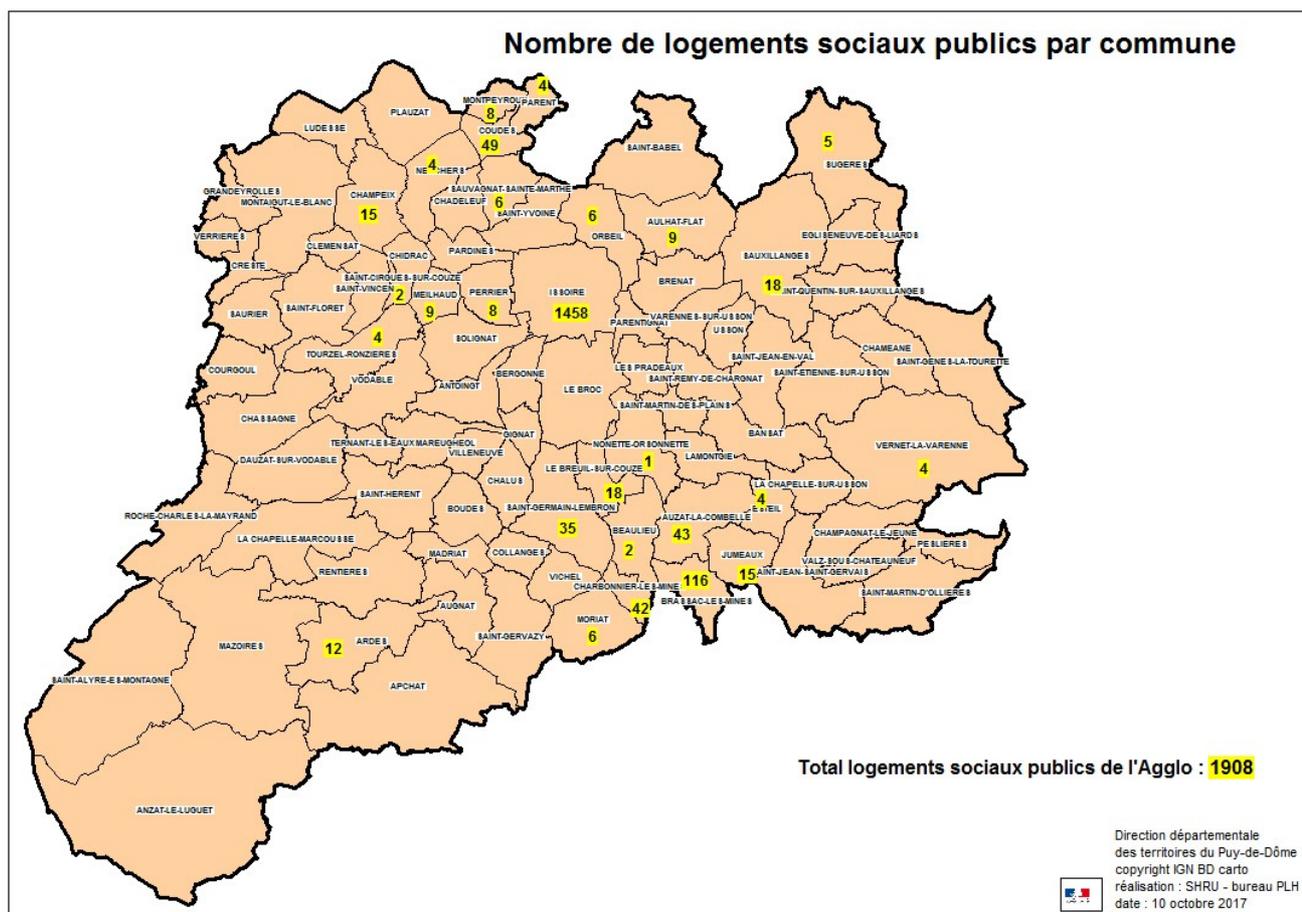
3.3.8 Les logements sociaux publics

3.3.8.1 Un parc concentré sur la ville d'Issoire

Agglo Pays d'Issoire compte 1908 logements sociaux publics (source RPLS³ 2016), soit 4,9 % de l'ensemble du

³ RPLS : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux publics

parc de logements sociaux du département. 76 % de ces logements sont situés sur la ville d'Issoire. Depuis 2013, l'État a agréé 326 logements sociaux publics, dont 105 logements de type PLUS, 60 de type PLAi et 112 de type PLS ont été agréés sur l'ensemble de l'Agglo Pays d'Issoire. 50 % de ces logements sociaux publics ont été réalisés (ou seront réalisés) sur la ville centre d'Issoire.



3.3.8.2 L'accès au logement social

Pour qualifier la tension sur cette thématique, le site internet dédié à la demande en logement social, apporte des éléments sur les demandes hors mutation effectuées sur l'EPCI, ainsi que sur celles qui ont été satisfaites.

<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/>

De même, le fichier partagé des bailleurs sociaux d'Auvergne apporte des précisions sur la demande en logement social, sur les attributions, ainsi que sur le profil des ménages concernés.

Le parc social public représente au niveau d'Agglo Pays d'Issoire 5 % du parc de logements (11 % pour le département). Le taux de vacance de ce parc est de 2 % sur l'EPCI (similaire au département). 45 % du parc social public d'Agglo Pays d'Issoire a été construit entre 1965 et 1979 (33 % pour le département). Les logements PLAI (prêt locatif à l'intégration) ne représentent que 3% du parc total des logements sociaux publics (5 % au niveau départemental).

Concernant le profil des demandeurs, comme sur le département, il concerne principalement les tranches situées entre 26 ans et 45 ans. D'après l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS), il s'avère que la composition familiale des occupants est à 38 % l'apanage des familles monoparentales et 35 % le fait des couples avec enfants. L'ancienneté moyenne des demandes est de 13,7 mois sur Agglo Pays d'Issoire contre 13,9 mois sur le Puy-de-Dôme. En revanche, le délai d'attribution avec 6,5 mois sur le territoire d'étude est inférieur au département (8,8 mois). Les demandes concernent à 54 % la ville centre d'Issoire, ensuite vient la commune de Brassac-les-Mines avec 5 % des demandes, et dans une moindre mesure la commune de Coudes avec 3,2 % des demandes collectées. Les ménages demandeurs proviennent à 70 % de l'EPCI et recherchent principalement des T3, T4 et T2. Dans le même temps, les attributions de T4 et T5 sont supérieures aux souhaits sur ces segments.

La ville d'Issoire concentre une part importante des logements sociaux publics du territoire. En tant que ville centre, Issoire joue son rôle d'accueil et d'étape dans le parcours résidentiel des ménages.

Cependant, le parc de logements sociaux publics est vieillissant et comprend peu de logements de type PLAI afin d'accueillir les ménages en situation de grande fragilité. La part des petits logements, notamment ceux de type T2 est insuffisante sur l'EPCI au regard des demandes enregistrées. Le délai d'attribution est correct comparativement à la moyenne départementale.

L'enjeu premier consistera à apporter des réponses aux demandes en logements sociaux publics sur le territoire, en privilégiant principalement le développement ou l'adaptation de ces logements sur la ville d'Issoire et les principaux centres-bourgs. La typologie des logements devra tenir compte des demandes. Par ailleurs, la part des logements de type PLAI devra augmenter, afin d'apporter une réponse au logement des personnes les plus fragiles.

3.4 Les besoins en logement des publics spécifiques

3.4.1 Des besoins en logements pour faire face au vieillissement de la population

La question du vieillissement de la population et la thématique de l'habitat des personnes âgées constituent un défi qui concerne la plupart des territoires.

Entre 2009 et 2014, sur Agglo Pays d'Issoire, la part des personnes dont l'âge est supérieur à 60 ans a progressé de

8,2 % (département du Puy-de-Dôme +9,5 %), et celle concernant les personnes de plus de 75 ans a augmenté de 7,5 % (département du Puy-de-Dôme +10,5%).

La problématique du vieillissement est complexe. En effet, l'occupant âgé peut-être fragile, en raison de sa perte d'autonomie, de sa situation financière précaire, de son attachement à son logement et ses repères.

La connaissance de cette population est nécessaire afin de pouvoir évaluer ses besoins en habitat. Le PLH constitue un outil qui permet de prendre en compte cette problématique, de proposer un véritable plan d'actions face à ce vieillissement des ménages.

Les politiques publiques ont développé depuis les années 80, le maintien à domicile. Cette orientation, si elle permet de faire face aux contraintes financières, répond avant tout à l'attente même des personnes âgées. Ainsi, sous l'impulsion de l'Anah et en partenariat avec les collectivités, l'adaptation des logements au vieillissement constitue une réponse privilégiée qui a été mobilisée à travers les dispositifs opérationnels mis en place sur ce territoire (cf partie « politique de l'amélioration de l'habitat privé »).

Agglo Pays d'Issoire est touchée par la problématique du vieillissement de sa population.

L'enjeu pour Agglo Pays d'Issoire est de poursuivre la connaissance de ce public âgé sur son territoire. Il sera également pertinent de recenser les logements adaptés mais également le parc nécessitant des adaptations.

Ce recensement devrait également comprendre les logements adaptés ou adaptables aux personnes en situation de handicap.

Outre la prise en compte du schéma gérontologique, le recours aux dispositifs opérationnels déployés par l'Anah, l'État et la collectivité sera à poursuivre.

D'autres solutions autre que le maintien à domicile peuvent être envisagées à l'instar des logements partagés (colocation, accueil familial ou intergénérationnel), de l'habitat participatif, de la construction de résidences sociales et de partenariat avec les bailleurs du parc public.

3.4.2 Apporter une réponse au logement des jeunes

En application du code de la construction et de l'habitation (article R 302-1-2), le PLH doit préciser les réponses apportées aux besoins particuliers de logements des jeunes, et notamment des étudiants. Ainsi, le PLH d'Agglo Pays d'Issoire devra aborder tant dans son diagnostic que dans ses orientations (objectifs et principes), la problématique du logement des jeunes.

Les jeunes en début de parcours résidentiel, en alternance, en décohabitation par rapport à la sphère familiale, en situation précaire, peuvent éprouver des difficultés pour trouver un logement.

L'allongement des études et de l'insertion professionnelle, l'augmentation des prix du logement, le recul de l'âge

de constitution du couple, l'augmentation de la demande en petits logements, sont autant de facteurs qui compliquent les parcours des jeunes en quête d'un logement.

Sur le territoire d'Agglo Pays d'Issoire, la part des jeunes âgés de 15 à 29 ans est de 15 %, contre 18,1 % sur le département du Puy-de-Dôme.

Le bassin issoirien constitue un bassin d'emplois non négligeable. Le jeune public en apprentissage est bien représenté notamment sur la ville d'Issoire. Que ce soit par la colocation ou la location, l'accès au logement constitue en effet un facteur de sécurisation et de stabilisation du parcours d'un jeune et lui permet l'accès à l'autonomie.

Le foyer des jeunes travailleurs la Passerelle à Issoire (Chemin du bout du monde) est situé à proximité de la gare SNCF et des équipements. Ce foyer propose une gamme de logements adaptés aux différentes situations rencontrées par les jeunes (intérim, stage, formation, examen, chantier...) de manière ponctuelle. Ces logements au nombre de 60 constituent un mode d'habitat adapté sur ce territoire et un outil vers l'insertion, le logement autonome et durable. Ces logements conventionnés APL ont des surfaces d'accueil qui oscillent entre 20 m² et 46 m². Les demandes sont importantes pour l'année 2017, avec un taux de remplissage suivant les périodes qui varie entre 80 % et 90 %.



Foyer de jeunes travailleurs à Issoire

Il convient de souligner l'initiative de création dans le Puy-de-de-Dôme du S.I.R.A (service interdépartemental pour la réussite des alternants) piloté par le Corum St Jean dans le cadre d'un projet lauréat du programme « investissement d'avenir », apportant des investissements conséquents, tant sur l'appareil de formation que sur l'offre d'hébergement dédié, en s'appuyant sur un partenariat avec les bailleurs sociaux.

La part des jeunes entre 15 et 29 ans représente près de 15% de la population et constitue un public pour lequel le logement joue un rôle structurant.

L'enjeu sur cette thématique sera pour la collectivité d'affiner les besoins en logement de ce public.

Outre les solutions classiques comme l'accès au logement social, différentes solutions peuvent être envisagées. Ainsi pourrait être envisagé le développement du travail en réseau des différents acteurs, l'élargissement des périodes d'accueil dans les internats, la mise en place de conventionnement avec les lycées et les maisons rurales et familiales, le soutien au développement du contrat LOJA (logement jeune apprenti) et l'amélioration du système d'aide au logement ou la sécurisation des baux concernant les logements meublés....

Le rôle central du foyer de jeunes travailleurs devra être conforté.

3.4.3 Le logement et l'accueil des gens du voyage

Agglo Pays d'Issoire se caractérise par une présence ancienne de familles de gens du voyage sur ce territoire et par leur ancrage fort dans les communes suivantes : Neschers, Brassac-les-Mines, Saint-Germain-Lembron, Le Broc, Issoire, Meilhaud, Perrier, Orbeil et le Breuil-sur-Couze. Par ailleurs, la proximité de l'axe A.75 rend attractive ce secteur pour les passages estivaux. Cela se traduit par des stationnements ponctuels de groupes, plus ou moins grands d'itinérants.

En matière de structures d'accueil, Agglo Pays d'Issoire compte deux aires permanentes d'accueil et une aire de grand passage sur son territoire.

Une première aire est située à Issoire « aire d'accueil Django Reinhardt, route de l'ancien Pont d'Orbeil ». Celle-ci constitue la plus grande aire du département, avec 20 emplacements correspondant à 44 places de caravanes. Cette aire a la particularité de disposer d'un local d'activité permettant la conduite d'actions d'insertion socio-éducatives pilotées et animées par le Secours Populaire d'Issoire.

Par ailleurs, la ville d'Issoire assure depuis 2009 la gestion d'un terrain dit de sédentarisation qui est contigu à l'aire d'accueil existante sur lequel réside une dizaine de ménages, en résidences de loisir ou en résidences mobiles. Ce terrain avait initialement une vocation d'accueil provisoire sachant qu'il est situé en zone aléa fort du PPRNPi.

La seconde aire est située sur la commune de Brassac-les-Mines, et compte 7 emplacements pour 14 places de caravane.

Afin de répondre aux besoins de sédentarisation en matière d'habitat, des terrains familiaux locatifs ont été réalisés :

- 1 terrain familial locatif d'une capacité de 6 places de caravane sur la commune de Saint-Germain-Lembron,
- 11 terrains familiaux locatifs de 34 places de caravane sur la commune de Neschers.



NESCHERS

Terrains familiaux

L'association départementale de gestion du schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage observe que sur les communes d'Issoire et de Brassac-les-Mines, les familles tendent à s'installer de manière pérenne sur ces structures destinées à un accueil ponctuel. Ces ménages sont en quête d'un type d'habitat plus durable. On constate par ailleurs, nombre de ménages installés de manière pérenne sur des terrains en propriété, ou non, ou encore occupants sans titre de parcelles publiques, dans des conditions impropres à l'habitat. Ces situations concernent plusieurs communes d'Agglo Pays d'Issoire : Issoire, Le Broc, Meilhaud, Perrier, Le Breuil-sur-Couze, Saint-Germain-Lembron, Neschers, Brassac-les-Mines et Orbeil.

60 ménages sont ainsi recensés sur ces communes. Ils ne disposent que d'un accès limité aux réseaux et sont parfois en infraction au regard des règles d'urbanisme.

D'autres besoins en habitat sont constatés concernant les groupes itinérants. En effet, la présence de petit passage est avéré entre mars et octobre. Ce petit passage concerne généralement des ménages extérieurs au département, mais ayant des liens familiaux avec des ménages du territoire. Faute de places disponibles ces ménages stationnement en dehors des aires d'accueil (à proximité des zones d'activités ou de chalands). 11 communes d'Agglo Pays d'Issoire sont concernées par ce phénomène (Neschers, Perrier, Parentignat, Saint-Remy-de-Charnat, Saint-Vincent-de-Couze, Coudes, Chirac, Chadeleuf, Beaulieu, Saint-Germain-Lembron et les Pradeaux).

Depuis 2011 une aire de grand passage a été créée conformément au schéma départemental d'habitat des gens du voyage. Cette aire d'un hectare et demi peut accueillir jusqu'à 80 caravanes. Située en zone d'aléa fort du PPNRI, sa période d'ouverture est restreinte du 15 juin au 31 août. Ces deux éléments en font un équipement qui ne peut satisfaire à toutes les demandes de groupes, nécessitant la recherche d'autres lieux de stationnement temporaire sur le territoire de l'agglomération.

Un projet de relocalisation est en cours d'étude. Depuis plusieurs mois une prospection foncière (4 ha) a été lancée

sur plusieurs communes situées à proximité de l'A.75 afin de trouver un site plus approprié. Cette aire de grand passage est importante dans la mesure où le département est en déficit sur ce type de structure.

Portail Cartographique de la DDT du PUY-DE-DOME



Des structures sont présentes sur l'ensemble de l'EPCI, des logements adaptés ont été réalisés. Néanmoins, une soixante de ménages sont encore en situation précaire et en quête d'un logement durable.

L'enjeu consistera à estimer et à programmer à travers le PLH les besoins de cette population. Une offre d'habitat diversifiée devra être proposée, comme notamment le développement en logement locatif social adapté aux familles du voyage sur la base d'un diagnostic à conduire auprès des ménages. En fonction des situations, la prise en compte des besoins en habitat pourra être traduite dans les documents d'urbanisme.

Par ailleurs, le PLH devra afficher dans ses actions la nécessité de réaliser une aire de grand passage. Celle-ci devra être située hors zones de risques, avoir une dimension suffisante et être également peu éloignée des grands axes routiers et autoroutiers.

4 Les principaux enjeux du point de vue de l'État

Les enjeux identifiés constituent les principaux points d'attention identifiés par l'État au regard de ses politiques sur le territoire de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire.

4.1 Accentuer la lutte contre la vacance, notamment sur la ville d'Issoire

Entre 2009 et 2014, le taux de logements vacants sur le territoire a progressé de 4,1 %. Ainsi, en 2014, les logements vacants représentaient 12 % du parc total de logements (10,5 % au niveau départemental).

Le cœur de ville d'Issoire est particulièrement touchée par cette vacance.

La reconquête de ce parc est un enjeu essentiel face à la problématique de la consommation d'espace et à la désertification des centres-bourgs. Cette reconquête des logements vacants permettra d'amoindrir l'étalement urbain et de conserver le patrimoine architectural.

Il sera primordial d'estimer et de qualifier finement cette vacance et d'intégrer cette reconquête des logements vacants dans les objectifs de programmation du PLH.

4.2 Conforter les actions sur le parc existant

4.2.1 Poursuivre la résorption de l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé constitue un enjeu majeur des pouvoirs publics, pour protéger la santé et/ou la sécurité des occupants propriétaires ou locataires. Cette lutte constitue un axe majeur des politiques de requalification sur les secteurs urbains, péri-urbains et ruraux. Elle constitue également un préalable à l'attractivité du territoire et apporte une réponse à l'amélioration des conditions de vie des ménages.

A l'échelle de l'ensemble du périmètre d'étude, le parc potentiellement indigne est important et représente un volume de 1 535 logements. Par ailleurs, le centre de la ville d'Issoire enregistre une part de logements indignes conséquente. Son traitement implique la poursuite d'une politique volontariste, voire coercitive de la part de la collectivité le cas échéant.

Les outils déjà mis en place sur cette communauté d'agglomération, ainsi que sur la ville d'Issoire, sont des leviers utiles pour répondre à cet objectif qui devront continuer à être déclinés sur le territoire.

4.2.2 Continuer la rénovation du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique

D'importants dispositifs incitatifs ont été mis en place ces dernières années par le Pays d'Issoire Val d'Allier Sud avec le concours de l'Anah et ont permis d'obtenir d'importants résultats sur l'ensemble du territoire.

Cette démarche nécessite cependant d'être poursuivie avec une attention plus particulière sur la problématique de la précarité énergétique.

Les interventions sur le parc privé seront des actions importantes du futur PLH. Elles consisteront principalement à renforcer la qualité énergétique des logements, tant auprès des propriétaires occupants, que pour les propriétaires bailleurs privés.

4.2.3 Mettre en oeuvre des actions sur les copropriétés fragiles ou dégradées

Agglo Pays d'Issoire comprend une part importante de copropriétés privées potentiellement fragiles ou dégradées, notamment au centre de la ville d'Issoire et dans une moindre mesure sur les communes de Champeix et de Brassac-les-Mines.

L'enjeu principal pour la collectivité sera d'assurer le suivi de la situation de ces copropriétés, voire d'anticiper les difficultés à venir. Pour cela l'Anah, via la DDT, met à disposition des EPCI (par convention) une base de données répertoriant les copropriétés par typologie de fragilité. Par ailleurs, l'Anah prend part à la requalification de ces copropriétés qui connaissent des problèmes dont l'ampleur et la multiplicité rendent l'intervention publique nécessaire. Il s'agit là d'intervenir le plus en amont possible en prévention de toute dégradation. Ainsi, en 2017, l'Anah a créé une nouvelle ligne d'intervention permettant d'aider ces copropriétés à réaliser des travaux d'économie d'énergie dans le cadre du programme Habiter Mieux (25 % dans un plafond de 15 000 € / lot d'habitation principale, + 1 500€ de prime Habiter Mieux par lot). Ces aides spécifiques complètent ainsi les aides de l'Anah de prévention de la dégradation de ces copropriétés :

- veille et observation des copropriétés (VOC), outil pour le repérage et l'observation des copropriétés en difficulté ou potentiellement fragiles, avec une subvention de 50 % sur un plafond de dépenses de 120 000 € hors taxe sur 3 ans aux collectivités maîtres d'ouvrage ou à un organisme missionné sur 3 ans ;
- programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC), dispositif pour la mise en place d'une ingénierie pour aider les copropriétés à se structurer et prévenir leur déqualification, avec une subvention de 50 % sur un plafond de dépenses de 100 000 € annuels sur 3 ans, aux collectivités maîtres d'ouvrage, avec la possibilité en complément de financer des études et expertises ainsi que des frais de syndic ou d'autres actions nécessaires au redressement des copropriétés concernées.

Pour les copropriétés déjà en difficulté, à savoir celles qui ne fonctionnent plus correctement (plus de syndic, ou un syndic discrédité aux yeux des propriétaires, plus d'assemblée générale, plus d'entretien de la copropriété), l'Anah a prévu d'importants dispositifs de redressement (selon l'état de dégradation : OPAH copropriétés dégradées, plan de sauvegarde). Ces opérations prévoient à la fois la prise en charge d'une partie de l'ingénierie nécessaire pour le redressement de ces copropriétés (50 % de 150 000€ / an + 500€ / lot d'habitation principale), sans oublier le financement des études et expertises, et les subventions pour les travaux (de 35 à 50 % avec ou sans plafond, + 1 500 € de prime Habiter Mieux par lot, + possibilité de cumuler les aides aux syndicats de copropriétaires avec des aides individuelles aux propriétaires les plus en difficulté).

4.2.4 Résidences secondaires

Avec un taux de résidences secondaires qui est supérieur à la moyenne départementale, cette thématique pourra faire l'objet d'une analyse plus fine lors de l'élaboration du PLH, afin de préciser le volume de ces résidences secondaires (notamment sur le sud-ouest et l'est d'Agglo Pays d'Issoire, et sur la ville d'Issoire) afin de mieux comprendre les raisons de ce classement en résidences secondaires (tourisme vert, indivision, vacance...) et de mieux définir les profils des ménages concernés par ce type de logement.

4.3 Maîtriser la consommation foncière

Avec le renforcement du volet foncier demandé par la loi Egalité et Citoyenneté (article L.302-1 du CCH), le PLH doit assurer une réelle articulation entre la stratégie foncière et habitat. Le PLH définit en les localisant, la programmation des logements neufs et les modalités de renouvellement du parc existant.

Si les enjeux de maîtrise de l'urbanisation et de réduction de la consommation foncière moyenne sont identifiés à l'échelle de l'ensemble du département, ils constituent aussi un enjeu important pour le territoire Agglo Pays d'Issoire qui a connu une augmentation importante de sa tâche urbaine (+25 % entre 1999 et 2013).

La politique foncière inscrite dans le PLH doit permettre la diversification de l'offre en intégrant une dimension sociale dans le développement du territoire afin de répondre à l'objectif de mixité sociale.

Pour engager une politique foncière volontariste, le PLH s'attachera à faire état du potentiel foncier disponible en le qualifiant et en le hiérarchisant afin de pouvoir mesurer la capacité de mobilisation et les opportunités possibles au sein des enveloppes urbaines de chaque commune.

Afin d'assurer un développement équilibré du territoire, plus économe en espace et en déplacements, le PLH devra intégrer la révision à venir du ScoT du pays d'Issoire Val d'Allier Sud, afin notamment de réguler les dynamiques de constructions enregistrées sur la partie nord/ouest de l'EPCI. Par ailleurs, d'autres secteurs (sud/ouest et frange est) ont des difficultés à fixer leur population. Ces derniers devront faire l'objet d'une attention particulière, dans le

souci de favoriser les centres bourgs existants et leur fonction de pôles de proximité.

La politique foncière peut notamment s'appuyer sur des outils du type zones d'aménagement différé (ZAD) ou concerté (ZAC), sur la mise en place d'un programme d'action foncière habitat, sur l'acquisition de foncier via l'EPF-SMAF.

Une offre alternative à la maison individuelle pure est possible. Le développement de petits collectifs en centre-bourg répondrait à des besoins spécifiques de logements (jeunes, personnes âgées). La gestion d'une offre foncière différente est à mener dans le cadre de projets d'aménagement d'origine publique (type ZAC). Elle permet aux collectivités de développer une stratégie foncière adaptée aux besoins du territoire. La politique foncière peut favoriser la diversification de l'offre et le développement d'un parc plus abordable, enjeux importants pour la collectivité pour garantir un parcours résidentiel satisfaisant.

Le PLH devra donc s'attacher à fixer clairement des objectifs, et surtout à veiller à leur déclinaison dans les PLU, qui sont l'outil clé du dispositif de maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière.

Le code de l'urbanisme (article L.151-26) permet au PLU d'imposer une densité minimale de construction dans des secteurs qu'il délimite et situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.

4.4 Assurer le développement d'une offre diversifiée de logements

L'enjeu est d'adapter la production de logements au parcours résidentiel des ménages. Ainsi, il paraît important de permettre le développement de logements de petites tailles (T2 ou T3), notamment en matière de logements sociaux publics où cette typologie constitue la part la plus importante de la demande.

4.5 Prendre en compte les risques et les capacités d'assainissement

Dans la perspective de la territorialisation de ses projets d'habitat, Agglo Pays d'Issoire devra prendre en compte l'ensemble des risques présents sur son territoire, et plus particulièrement le risque inondation.

Il sera nécessaire de vérifier si les documents de zonages d'assainissement des communes sont cohérents avec le PLH. Les zones d'urbanisation future situées en zone d'assainissement collectif devront être compatibles en matière d'équivalents-habitants avec les capacités de traitement restant disponibles dans les stations de traitement.

4.6 Répondre aux besoins des publics spécifiques

4.6.1 Anticiper les besoins liés au vieillissement

Agglo Pays d'Issoire compte une part importante de population âgée. Il existe donc des besoins d'adaptation des logements des ménages vieillissants. Aussi, un accent particulier devra être mis sur le logement des personnes âgées, dépendantes ou non.

Une évaluation précise des besoins de cette population, tant en termes de structures dédiées que de logements ordinaires, devra être menée dans le cadre du PLH. L'ensemble des problématiques du vieillissement devra être abordé : dépendance, accessibilité et adaptation du logement, localisation des logements par rapport aux équipements et services, offre de services spécifiques.

Les besoins en termes d'amélioration des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées devront être évalués et des actions dans ce domaine devront être envisagées dans le cadre du PLH.

4.6.2 Apporter une réponse au logement des jeunes

La part des jeunes âgés de 15 à 29 ans représente près de 15 % de la population et constitue un public pour lequel le logement joue un rôle structurant et une passerelle vers l'autonomie et l'indépendance.

L'enjeu sur cette thématique sera pour la collectivité d'affiner les besoins en logement de ces jeunes.

Outre les solutions classiques comme l'accès au logement social, différentes pistes de solutions peuvent être envisagées. Ainsi pourrait être envisagé le développement du travail en réseau des différents acteurs, l'élargissement des périodes d'accueil dans les internats, la mise en place de conventionnement avec les lycées et les maisons rurales et familiales, le soutien au développement du contrat LOJA (logement jeune apprenti) et l'amélioration du système d'aide au logement ou la sécurisation des baux concernant les logements meublés....

Par ailleurs, le rôle central du foyer des jeunes travailleurs sera à conforter.

4.6.3 Développer une offre vers les publics les plus défavorisés

Outre l'offre spécifique d'hébergement qui devra décliner les objectifs du PDALHPD approuvé en 2017, le développement de l'offre locative sociale doit intégrer une réflexion sur les besoins en logements à loyers minorés ou nécessitant un accompagnement social.

Avec 23 % ménages éligibles au logement social, la production de logements sociaux « ou très sociaux » devra être territorialisée, afin de développer l'offre accessible aux ménages les plus modestes. Par ailleurs, l'offre en logements sociaux publics de type PLAi sera à conforter sur le territoire.

4.6.4 Favoriser l'accueil et répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage

Des structures sont présentes sur l'ensemble de l'EPCI, des logements adaptés ont été réalisés. Cependant, sur l'ensemble du territoire, il y a encore environ une soixantaine de ménages installés dans de mauvaises conditions et en demandes de logements viables et durables sur le territoire communautaire.

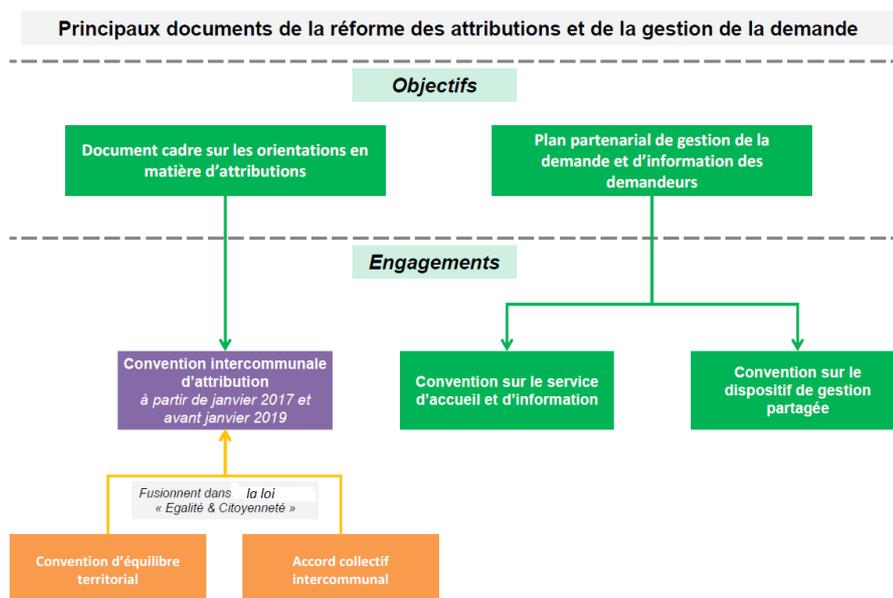
La prise en compte de ce besoin d'ancrage territorial de ces familles à travers l'élaboration de ce PLH sera fondamentale. Des réponses pourront être apportées en termes de production de logements adaptés, de terrains familiaux, voire de régularisation sur site.

De même, la relocalisation d'une aire de grand passage à proximité de l'A75, pour un équipement convenable et de capacité suffisante (4 ha), pouvant fonctionner d'avril à octobre sera également à prendre en compte.

4.7 Mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux

La loi Egalité et Citoyenneté a pour objectif de rendre les outils introduits par la loi ALUR plus efficaces. Ainsi Agglo Pays d'Issoire étant dans l'obligation de se doter d'un PLH, doit :

- mettre en place la conférence intercommunale du logement ;
- élaborer un document cadre d'orientations sur les attributions de logements sociaux et une convention intercommunale des attributions ;
- élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD).



4.8 Assurer le suivi et l'évaluation du PLH

L'enjeu de la gouvernance est particulièrement important pour que le PLH ne se réduise pas à une simple étude, mais soit le support d'une véritable stratégie en matière d'habitat avec un plan d'actions opérationnelles. Les modalités d'élaboration, avec l'association des acteurs locaux, mais aussi de son suivi et de son évaluation doit être au cœur des préoccupations lors de la conduite du projet et déclinée dans le plan d'action. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MLLE) du 25 mars 2009 a renforcé le suivi des PLH. Elle a ainsi rendu obligatoire la réalisation d'une évaluation à mi-parcours de ces documents, ainsi qu'au terme des 6 ans. Ces évaluations, qui doivent mettre en évidence le niveau d'atteinte des objectifs, l'état d'avancement des actions, ainsi qu'une analyse de la pertinence et de l'efficacité de chaque action, sont soumises à l'avis du préfet et du bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Dans le cadre du PLH, il convient d'organiser dès l'élaboration la vérification régulière de la mise en œuvre des actions décidées et de leurs résultats. Pour cela, il sera nécessaire de créer différents outils d'observation et d'établir des indicateurs de suivi afin de couvrir l'ensemble des thématiques traitées par le PLH.

Cette évaluation est indispensable à l'appréciation de l'efficacité de la politique conduite et à l'ajustement continu de l'action publique, voire privée. Entre autre, Agglo Pays d'Issoire devra accompagner les communes pour permettre un meilleur développement de l'habitat au travers du programme lui-même, mais aussi lors de la déclinaison réglementaire dans les PLU.

5 Annexes

Annexe 1 : Le cadre juridique et réglementaire

| | | Contenu | Apports |
|--|------------|---|---|
| Loi de décentralisation | Janv. 1983 | Crée les PLH, établis pour cinq ans ; la procédure est précisée par la circulaire n° 85-31 du 7 mai 1985 | Une première territorialisation de la politique de l'habitat : vers une politique locale |
| Loi d'orientation pour la ville | Juil. 1991 | Définit le contenu du PLH et met en place la procédure d'élaboration Incite les communes affichant un déficit de logements sociaux à l'élaborer (ou application d'une pénalité financière) Articulation prévue entre le PLH et le PDALPD | Incite une élaboration à l'échelon intercommunal Renforce son caractère prospectif et opérationnel Mise en oeuvre des principes de mixité et diversité de l'habitat |
| Loi relative au pacte de relance pour la ville | Nov. 1996 | Oblige les communes dans lesquelles est créée une zone urbaine sensible à réaliser un PLH Le préfet peut se substituer aux communes défaillantes pour l'établir | Mise en oeuvre des principes de mixité et diversité de l'habitat. Affirmation du rôle de l'État |
| Loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale | Juil. 1999 | Instaure le PLH comme compétence obligatoire des communautés urbaines et d'agglomération | Affirme le rôle des intercommunalités dans la définition des politiques locales de l'habitat |
| Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains | Déc. 2000 | Obligation de mise en compatibilité Scot/PLH/PLU-POS et carte communale Oblige les communes de 1 500 à 5 000 habitants à fixer un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre du PLH | Renforce la portée juridique et opérationnelle du PLH Mise en oeuvre des principes de mixité et diversité de l'habitat |
| Loi relative aux libertés et responsabilités locales | Août 2004 | Fait du PLH l'élément central du dispositif habitat des collectivités territoriales : condition d'obtention de la délégation des aides à la pierre Compétence exclusive des EPCI (même si le PLH peut encore être élaboré à l'échelon communal) ; Durée portée à six ans | PLH « consacré » comme l'outil de définition et d'exercice de la politique locale de l'habitat Renforcement des compétences des intercommunalités Concrétise ses modalités de mise en oeuvre (observatoire et dispositifs de suivi) |
| Loi portant engagement national pour le logement | Juil. 2006 | Fixe au 13 juillet 2009 l'obligation pour les EPCI de plus de 50 000 habitants de se doter d'un PLH Instaure les accords collectifs intercommunaux pour les EPCI qui le souhaitent et sont dotés d'un PLH. Organise la solidarité en matière d'habitat au sein des agglomérations | Instaure le caractère obligatoire du PLH tout en renforçant le rôle des intercommunalités Affirme le lien entre politiques sociales et politiques de l'habitat Mise en oeuvre des principes de mixité et droit au logement |
| Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion | Mars 2009 | Objectif de production de logements à la commune, échéancier de réalisation des opérations, budget, prise en compte des politiques urbaines (mise en compatibilité des PLU réduite à un ou trois ans, possibilité d'intégrer le PLH au PLU) Évaluation à mi-parcours rendue obligatoire, soumise au CRH PLH exécutoire sous condition d'un avis favorable du CRH et d'intégration de ses remarques Fixe un délai de deux ans aux EPCI de plus de 30 000 habitants et aux villes hors EPCI de plus de 20 000 habitants pour réaliser un PLH | Étend le caractère obligatoire du PLH Renforce l'opérationnalité du PLH Affirmation du rôle de l'État |
| Loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II) | Juil. 2010 | Encourage la réalisation de PLU intercommunaux dont le volet « habitat » remplace le PLH : il devient le principe et le PLU communal l'exception | Renforce l'intégration des politiques habitat et urbanisme Affirme le rôle des intercommunalités |
| Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) | Fév. 2014 | Mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs par tout EPCI doté d'un PLH Transfère la compétence PLU aux intercommunalités sauf en cas de minorité de blocage, dans un délai de trois ans à compter de février 2014. Le volet « habitat » de ces PLU peut valoir PLH (non obligatoire). | Affirme le rôle des intercommunalités comme chefs de file de la politique de l'habitat |

Source : *Le PLH, outil de gouvernance et de mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat : état des lieux et perspectives - Mars 2016 – AdCF/USH/CDC*

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 (LEC)

Son titre II est dédié à la mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat. Il comprend notamment des mesures dans le domaine du logement social afin de « favoriser le vivre ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale ».

Le volet logement de la loi a comme objectif de renforcer les obligations de production de logement social et d'améliorer le relogement des publics prioritaires. Il vise à mobiliser durablement les acteurs du logement et en premier lieu les communes situées dans les territoires à enjeux pour répondre aux besoins en logement des plus modestes.

La LEC a pour objectif de rendre les outils introduits par la loi ALUR plus efficaces. Dorénavant les EPCI dans l'obligation de se doter d'un PLH et les EPCI qui ont la compétence habitat et qui possèdent au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville doivent :

- mettre en place une conférence intercommunale du logement (CIL),
- élaborer un document cadre d'orientations,
- élaborer une convention intercommunale d'attribution (CIA),
- élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD).

La LEC précise les conditions d'association des organismes HLM et des SEM HLM dans le cadre de l'élaboration des PLH en les mentionnant explicitement. Par ailleurs le PLH peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales pendant toute la durée de son élaboration. L'organe délibérant de l'EPCI précise les objectifs et les modalités de la concertation à l'issue de laquelle il en arrête le bilan, qui est joint au projet de PLH.

Le volet foncier du diagnostic du PLH est précisé : il doit contenir une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

L'EPCI doit également coupler le dispositif d'observation de l'habitat prévu dans le PLH avec un observatoire du foncier destiné à détecter les opportunités foncières en amont des actions à mettre en œuvre.

En outre, le PLH mentionne les actions à mener en matière de politique foncière permettant de réaliser ses objectifs.

Afin de renforcer le volet foncier des PLH, les EPF de l'État et locaux peuvent dorénavant appuyer les collectivités et les EPCI en matières d'observation foncière.

Annexe 2 : Schéma de la procédure d'élaboration du PLH

(Articles du Code de la construction et de l'habitation : L 302-1 à L302-4-1 et R 302-1 à 302-13)

Décision d'engager la procédure par une **délibération EPCI**
Procédure conduite par le président de l'EPCI
Délibération transmise au(x) préfet(s) de département

Association de droit de l'État et le cas échéant de l'établissement public compétent en matière de SCOT, les établissements publics et communes compétents en matière de PLU directement concernés et toute personne morale utile (acteurs et professionnels du logement...)

Dans un délai de 3 mois, transmission par le préfet du porter à connaissance

Elaboration du PLH

Diagnostic
Orientations
Programme d'actions territorialisées

Projet de PLH arrêté par délibération de l'EPCI

Projet arrêté soumis aux communes membres pour avis des conseils municipaux et s'il y a lieu aux organes chargés du schéma de cohérence territoriale. La délibération doit porter sur les moyens relevant de leur compétence à mettre en place dans le cadre du projet de PLH. A défaut de réponse de leur part dans un délais de 2 mois, leur avis est réputé favorable

Après examen des avis, une nouvelle délibération de l'EPCI valide le projet

Transmission du projet au représentant de l'Etat

Sous 1 mois, le Préfet peut adresser des demandes motivées de modifications concernant les objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergements d'urgence nécessaires

Sous 2 mois, le CRHH est saisi et émet un avis

L'EPCI délibère sur les demandes de modifications. La procédure de consultation conduite lors de l'arrêt du projet doit être de nouveau mise en oeuvre

Si le CRHH émet un avis favorable et/ou que le Préfet ne formule pas de demandes motivées de modifications, l'EPCI doit délibérer afin d'adopter définitivement le PLH.

Affichage de la délibération d'adoption pendant 1 mois au siège de l'EPCI + communes membres, mention de cet affichage est inséré dans un journal.

La délibération d'adoption du PLH publié devient exécutoire 2 mois après sa transmission au Préfet.

Si le préfet émet des demandes de modifications (avant ou après le CRHH) sous 1 mois, l'EPCI **délibère** sur ces **demandes de modifications**. La procédure de consultation conduite lors de l'arrêt du projet doit être de nouveau mise en œuvre (consultation des communes).

Si les modification sont acceptées

Le PLH est adopté par l'EPCI par délibération. Il doit procéder au modalités d'affichage et d'insertion.

La délibération d'adoption du PLH publié devient exécutoire 2 mois après sa transmission au Préfet.

Si les modification ne sont pas acceptées

Le PLH ne devient pas exécutoire

Le PLH est mis à disposition du public au siège de l'EPCI, dans les communes membres et par le Préfet

Un bilan annuel doit être établi par l'EPCI et transmis au commune et au Préfet.

Un bilan triennal et un bilan final (6ans) doivent être communiqués pour avis au Préfet et au CRHH

Annexe 3 : Etat des lieux des documents de planification de l'urbanisme

| Commune | Document en vigueur | Procédure en cours | Date Délibération | Niveau d'avancement de la procédure |
|------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--|
| ANTOINGT | RNU | | | |
| ANZAT-LE-LUGUET | RNU | | | |
| APCHAT | RNU | | | |
| ARDES | RNU | | | |
| AUGNAT | RNU | | | |
| AULHAT-SAINT-PRIVAT | CC | | | Elaboration PLUi Coteaux de l'Allier |
| AUZAT-LA-COMBELLE | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 26/03/15 | Diagnostic en cours |
| BANSAT | CC | Elaboration CC | 16/06/11 | |
| BEAULIEU | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 25/09/15 | En sommeil |
| BERGONNE | RNU (POS CADUC) | | | |
| BOUDES | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 28/04/15 | En sommeil |
| BRASSAC-LES-MINES | PLU | Révision PLU | 30/11/16 | 2 DP sont approuvées |
| BRENAT | POS | | 19/10/15 | Elaboration PLUi Coteaux de l'Allier |
| LE BREUIL-SUR-COUZE | PLU | | | |
| LE BROC | PLU | | | |
| CHADELEUF | CC | | | |
| CHALUS | RNU | | | |
| CHAMEANE | RNU | Élaboration CC | 07/06/08 | En sommeil |
| CHAMPAGNAT-LE-JEUNE | RNU | | | |
| CHAMPEIX | PLU | Révision PLU | 07/07/09 | Enquête publique à réaliser |
| LA CHAPELLE-MARCOUSSE | RNU | | | |
| LA CHAPELLE-SUR-USSON | RNU | | | |
| CHARBONNIER-LES-MINES | PLU | | | |
| CHASSAGNE | RNU | | | |
| CHIDRAC | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 24/10/14 | Enquête publique réalisée |
| CLEMENSAT | RNU | | | |
| COLLANGES | RNU | | | |
| COUDES | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 25/09/14 | Présentation PADD fin sept 2017. Attention projet d'urbanisation près de l'A75 |
| COURGOUL | RNU | | | |
| CRESTE | RNU | | | |
| DAUZAT-SUR-VODABLE | RNU | | | |
| EGLISENEUVE-DES-LIARDS | RNU | | | |
| ESTEIL | RNU | | | |
| AULHAT-FLAT | 1 CC, 1 POS | | 19/10/15 | Elaboration PLUi Coteaux de l'Allier |
| GIGNAT | RNU | Élaboration CC | 19/12/08 | En sommeil |
| GRANDEYROLLES | RNU | | | |
| ISSOIRE | PLU | | | Modification simplifiée n°2 |
| JUMEAUX | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 22/10/15 | Zonage en cours |
| LAMONTGIE | CC | | | |
| LUDESSE | CC | Révision CC | 17/06/11 | |
| MADRIAT | RNU | | | |
| MAREUGHEOL | RNU | | | |
| MAZOIRES | RNU | | | |
| MEILHAUD | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 07/07/14 | Abandon de la procédure attente PLUi |
| MONTAIGUT-LE-BLANC | CC | | | |
| MONTPEYROUX | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 14/04/15 | Présentation du PADD le 7/12/17 avec PPA dont UDAP |
| MORIAT | RNU | | | |
| NESCHERS | RNU | Élaboration PLU | 23/02/15 | PADD présenté le 15/11/17 Bon projet |
| NONETTE-ORSONNETTE | RNU (POS CADUC) | | | |
| NONETTE | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 26/06/15 | Étude PLU en attente |
| ORBEIL | POS | | 19/10/15 | Elaboration PLUi Coteaux de l'Allier |

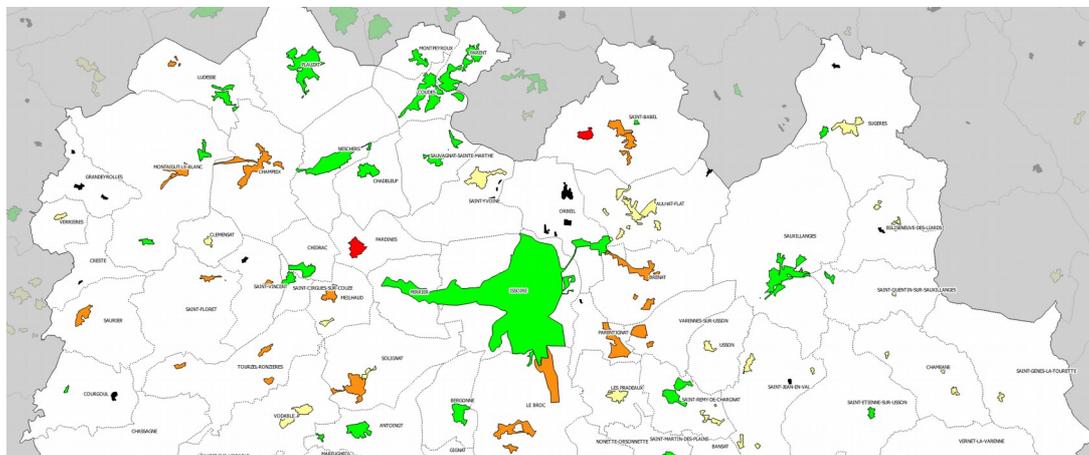
| | | | | |
|--------------------------------|-----------------|------------------|----------|--|
| ORSONNETTE | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 25/06/15 | Étude PLU en attente |
| PARDINES | CC | | | |
| PARENT | PLU | Élaboration PLU | 26/01/09 | Modif 1 approuvée 17/02/17 |
| PARENTIGNAT | PLU | | | |
| PERRIER | PLU | | | |
| PESLIERES | RNU | | | |
| PLAUZAT | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 12/02/15 | Présentation du zonage et OAP le 30/11/17 |
| LES PRADEAUX | PLU | | | |
| RENTIERES | RNU | | | |
| ROCHE-CHARLES-LA-MAYRAND | RNU | | | |
| SAINT-ALYRE-ES-MONTAGNE | RNU | | | |
| SAINT-BABEL | CC | Révision CC | 13/04/12 | Elaboration PLUi Coteaux de l'Allier |
| SAINT-CIRGUES-SUR-COUZE | CC | | | |
| SAINT-ETIENNE-SUR-USSON | RNU | | | |
| SAINT-FLORET | RNU | | | |
| SAINT-GENES-LA-TOURETTE | RNU | | | |
| SAINT-GERMAIN-LEMBRON | PLU | Révision PLU | 13/04/15 | Étude PLU en attente |
| SAINT-GERVAZY | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 08/04/15 | En sommeil |
| SAINT-HERENT | RNU | | | |
| SAINT-JEAN-EN-VAL | CC | Elaboration CC | 27/01/11 | |
| SAINT-JEAN-SAINT-GERVAIS | RNU | | | |
| SAINT-MARTIN-DES-PLAINS | RNU | | | |
| SAINT-MARTIN-D'OLLIERES | RNU | | | |
| SAINT-QUENTIN-SUR-SAUXILLANGES | RNU | | | |
| SAINT-REMY-DE-CHARGNAT | PLU | | | Modification simplifiée 2 en cours |
| SAINT-VINCENT | CC | | | |
| SAINT-YVOINE | POS | | 19/10/15 | Elaboration PLUi Coteaux de l'Allier |
| SAURIER | RNU | | | |
| SAUVAGNAT-SAINTE- | RNU | | | |
| SAUXILLANGES | PLU | | | Modification simplifiée 2 en cours |
| SOLIGNAT | RNU (POS CADUC) | Elaboration CC | 30/01/15 | Zonage en cours |
| SUGERES | RNU | | | |
| TERNANT-LES-EAUX | RNU | | | |
| TOURZEL-RONZIERES | RNU | | | |
| USSON | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 02/03/15 | Présentation projet le 28/09/17 Arret en mars 2018 |
| VALZ-SOUS-CHATEAUNEUF | RNU | | | |
| VARENNES-SUR-USSON | PLU | Révision POS-PLU | 05/03/10 | |
| VERNET-LA-VARENNE | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 06/06/13 | PAC et note d'enjeux en cours |
| VERRIERES | CC | | | |
| VICHEL | RNU (POS CADUC) | Elaboration CC | 07/03/15 | Abandon de la procédure DCM du 13 juin 2017 |
| VILLENEUVE | RNU | | | |
| VODABLE | RNU (POS CADUC) | Révision POS-PLU | 04/06/10 | En sommeil |

Annexe 4 : disponibilités foncières

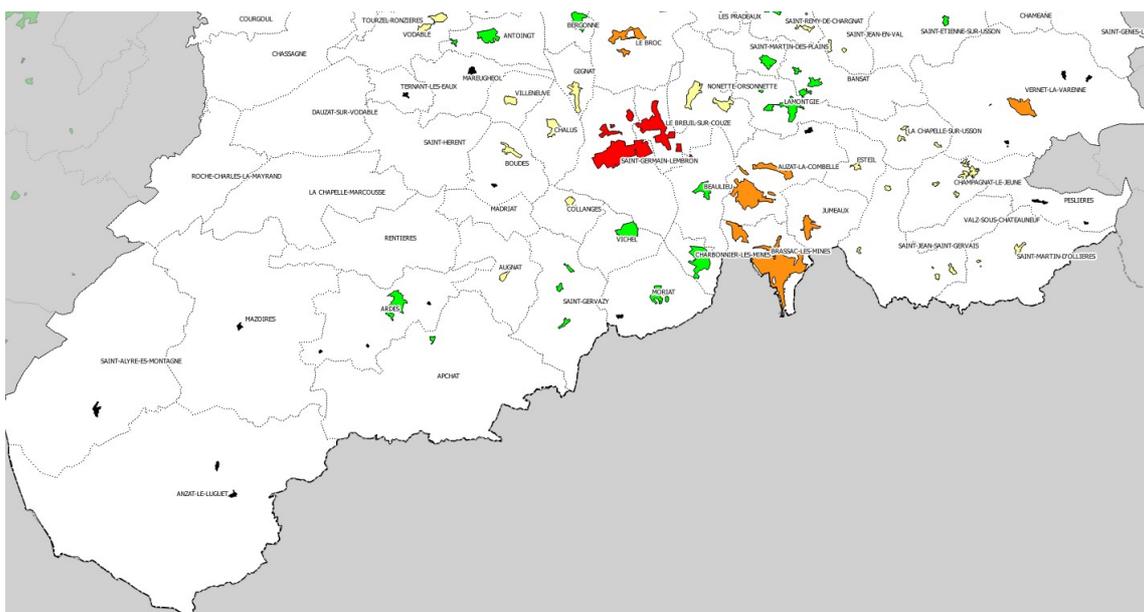
| Disponibilités foncières par commune en hectare | | | | | |
|--|------|--------------------------|-------|--------------------------------|------|
| (0 si la commune n'est pas couverte pas un document d'urbanisme) | | | | | |
| ANTOINGT | 0,0 | EGLISENEUVE-DES-LIARDS | 0,0 | SAINT-CIRGUES-SUR-COUZE | 3,4 |
| ANZAT-LE-LUGUET | 0,0 | ESTEIL | 0,0 | SAINT-ETIENNE-SUR-USSON | 0,0 |
| APCHAT | 0,0 | AULHAT-FLAT | 21,7 | SAINT-FLORET | 0,0 |
| ARDES | 0,0 | GIGNAT | 0,0 | SAINT-GENES-LA-TOURETTE | 0,0 |
| AUGNAT | 0,0 | GRANDEYROLLES | 0,0 | SAINT-GERMAIN-LEMBRON | 67,3 |
| AUZAT-LA-COMBELLE | 46,6 | ISSOIRE | 155,1 | SAINT-GERVAZY | 3,8 |
| BANSAT | 2,1 | JUMEAUX | 10,5 | SAINT-HERENT | 0,0 |
| BEAULIEU | 6,6 | LAMONTGIE | 3,9 | SAINT-JEAN-EN-VAL | 1,8 |
| BERGONNE | 0,0 | LUDESSE | 10,9 | SAINT-JEAN-SAINT-GERVAIS | 0,0 |
| BOUDES | 3,2 | MADRIAT | 0,0 | SAINT-MARTIN-DES-PLAINS | 0,0 |
| BRASSAC-LES-MINES | 46,8 | MAREUGHEOL | 0,0 | SAINT-MARTIN-D'OLLIERES | 0,0 |
| BRENAT | 10,3 | MAZOIRES | 0,0 | SAINT-QUENTIN-SUR-SAUXILLANGES | 0,0 |
| LE BREUIL-SUR-COUZE | 49,8 | MEILHAUD | 4,6 | SAINT-REMY-DE-CHARGNAT | 23,1 |
| LE BROC | 48,3 | MONTAIGUT-LE-BLANC | 11,6 | SAINT-VINCENT | 5,4 |
| CHADELEUF | 3,5 | MONTPEYROUX | 1,7 | SAINT-YVOINE | 17,0 |
| CHALUS | 0,0 | MORIAT | 0,0 | SAURIER | 0,0 |
| CHAMEANE | 0,0 | NESCHERS | 0,0 | SAUVAGNAT-SAINTE-MARTHE | 0,0 |
| CHAMPAGNAT-LE-JEUNE | 0,0 | NONETTE-ORSONNETTE | 15,0 | SAUXILLANGES | 55,5 |
| CHAMPEIX | 21,6 | ORBEIL | 19,4 | SOLIGNAT | 0,0 |
| LA CHAPELLE-MARCOUSSE | 0,0 | PARDINES | 11,6 | SUGERES | 0,0 |
| LA CHAPELLE-SUR-USSON | 0,0 | PARENT | 8,6 | TERNANT-LES-EAUX | 0,0 |
| CHARBONNIER-LES-MINES | 21,6 | PARENTIGNAT | 16,5 | TOURZEL-RONZIERES | 0,0 |
| CHASSAGNE | 0,0 | PERRIER | 23,4 | USSON | 6,2 |
| CHIDRAC | 5,2 | PESLIERES | 0,0 | VALZ-SOUS-CHATEAUNEUF | 0,0 |
| CLEMENSAT | 0,0 | PLAUZAT | 13,8 | VARENNES-SUR-USSON | 5,8 |
| COLLANGES | 0,0 | LES PRADEAUX | 6,7 | VERNET-LA-VARENNE | 9,2 |
| COUDES | 12,6 | RENTIERES | 0,0 | VERRIERES | 1,7 |
| COURGOUL | 0,0 | ROCHE-CHARLES-LA-MAYRAND | 0,0 | VICHEL | 0,0 |
| CRESTE | 0,0 | SAINT-ALYRE-ES-MONTAGNE | 0,0 | VILLENEUVE | 0,0 |
| DAUZAT-SUR-VODABLE | 0,0 | SAINT-BABEL | 5,3 | VODABLE | 0,0 |

Annexe 5 : données assainissement relatives à l'EPCI

Un total de 121 agglomérations d'assainissement est présent sur le territoire de l'Agglo Pays d'Issoire. Cf. cartes nord et sud ci-dessous : **Carte des agglomérations d'assainissement sur le territoire de l'Agglo Pays d'Issoire**



Agglomérations d'assainissement partie nord de l'agglo pays d'Issoire



Agglomérations d'assainissement partie sud de l'Agglo Pays d'Issoire

Légende :

- pas de problème (27 agglos)
- collecte insuffisante avec rejets d'eaux usées dans le milieu (16 agglos)
- fonctionnement non satisfaisant de la station (3 agglos)
- un réseau mais absence de station de traitement à l'exutoire (32 agglos)
- agglomérations d'assainissement non contrôlées (43 agglos)

Les agglomérations d'assainissement, conformes vis-à-vis de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (directive ERU) et conformes au regard des obligations nationales fixées par l'arrêté du 21 juillet 2015, sont les suivantes :

- **l'agglomération d'assainissement d'Issoire** (communes de Issoire, Orbeil)La capacité nominale de traitement de la STEU inscrite à l'arrêté préfectoral d'autorisation est de 34.000 équivalent-habitant (EH).
- **l'agglomération d'assainissement de Coudes** (communes de Montpeyroux, Parent, Coudes, Neschers, Chadeleuf). La capacité nominale de traitement de la STEU est de 2 700 EH Une nouvelle station d'une capacité de 5.100 EH est en cours de construction.
- **l'agglomération d'assainissement de La Sauvetat** (commune de Plauzat). La capacité nominale de traitement de la STEU est de 758 EH.
- **l'agglomération d'assainissement de Moriat Bourg.** La capacité nominale de traitement de la STEU est de 400 EH.
- **l'agglomération d'assainissement de Sugères Chaumat**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 105 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Antoingt bourg.** La capacité nominale de traitement de la STEU est de 400 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Apchat bourg.** La capacité nominale de traitement de la STEU est de 150 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Ardes-sur-Couze bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 800 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Beaulieu bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 560 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Bergonne bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 530 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Babel Les Cloviaux et Theron**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 65 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Lamontgie Bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 600 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Lamontgie Mailhat**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 80 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Vichel bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 350 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Beaulieu bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 560 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Champeix bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 1230 EH

- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Etienne-sur-Usson bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 80 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Gervazy bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 100 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Gervazy Segonzat**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 100 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Gervazy Unsac**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 80 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Montaigut-le-Blanc Saint-Julien**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 380 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Montaigut-le-Blanc Reignat**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 180 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Charbonnier-Les-Mines bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 1265 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Martin-des-Plains**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 360 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Chidrac (Cnes de Chidrac et St-Cirgues sur Couzes)**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 850 EH
- **l'agglomération d'assainissement de St-Remy-de-Chagnat- bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 600 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Courgoul bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 100 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Sauvagnat-Ste-Marthe bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 600 EH

Les agglomérations d'assainissement non conformes présentant un problème de collecte avec rejet dans le milieu sont les suivantes :

- **l'agglomération d'assainissement de Solignat bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 500 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Floret bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 100 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Tourzel-Ronzieres bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 100 EH

- **l'agglomération d'assainissement de Tourzel-Ronzieres Ronzieres**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 100 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Tourzel Ronzieres Félines**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 30 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Vernet-la-Varenne bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 450 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Babel bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 450 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Babel La Guelle**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 250 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Le Broc bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 1.000 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Ludesse Chainat**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 100 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Courgoul bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 100 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Varennes sur Usson**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 1.000 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Meilhaud (bourg) Les Graves**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 400 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Champeix bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 1.233 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Montaigut le Blanc Bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 380 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Vincent Bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 300 EH
- **l'agglomération d'assainissement de Saurier bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 300 EH

Les agglomérations d'assainissement non conformes présentant un fonctionnement non satisfaisant de la station sont les suivantes :

- **l'agglomération d'assainissement de Le Breuil sur Couze (Cnes du Breuil, St Germain Lembron et le hameau au nord de Beaulieu)**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 2.700 EH
Blocage de l'urbanisme depuis le 22 septembre 2016
- **l'agglomération d'assainissement de Saint-Babel Bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est de 450 EH
Agglomération non conforme. Blocage de l'urbanisme à l'étude
- **l'agglomération d'assainissement de Pardines Bourg**
La capacité nominale de traitement de la STEU est non connue
Agglomération non conforme. Blocage de l'urbanisme à l'étude

Les agglomérations d'assainissement comprenant un réseau mais sans station de traitement d'extrémité sont les suivantes :

- **l'agglomération d'assainissement de Boudes Bard**
- **l'agglomération d'assainissement de Crest Bourg**
- **l'agglomération d'assainissement de Crest Bourg**
- **l'agglomération d'assainissement de Moriat Scoularoux**
- **l'agglomération d'assainissement de Sugeres Malpic**
- **l'agglomération d'assainissement de Ternant les Eaux Bourg**
- **l'agglomération d'assainissement de Orbeil Beauregard**
- **l'agglomération d'assainissement de Orbeil Pertus**
- **l'agglomération d'assainissement de Orbeil Naves**
- **l'agglomération d'assainissement de Vernet la Varenne Les Vialettes**
- **l'agglomération d'assainissement de Vernet la Varenne Fridevialle**
- **l'agglomération d'assainissement de Vernet la Varenne L'Estrade**
- **l'agglomération d'assainissement de Pesliere Fargette**
- **l'agglomération d'assainissement de Pesliere Lospeux**
- **l'agglomération d'assainissement de Auzat Aubiat**
- **l'agglomération d'assainissement de Courgoul Auzolette**
- **l'agglomération d'assainissement de Parentignat Le Pont**
- **l'agglomération d'assainissement de Saint Alyre es Montagne Boutaresse**
- **l'agglomération d'assainissement de Egliseneuve des Liards La Vigerie**
- **l'agglomération d'assainissement de Grandeyrolles Quinsat**
- **l'agglomération d'assainissement de Grandeyrolles hameau de Grandeyrolle**
- **l'agglomération d'assainissement de Saint Jean en Val Le Mas**
- **l'agglomération d'assainissement de Anzat le Luguët Bourg**
- **l'agglomération d'assainissement de Anzat le Luguët le Luguët**
- **l'agglomération d'assainissement de Ardes sur Couze Poudain**

- l'agglomération d'assainissement de Ardes sur Couze Zagat
- l'agglomération d'assainissement de Ardes sur Couze Bonmorin
- l'agglomération d'assainissement de Mareugheol hameau Mareugheol
- l'agglomération d'assainissement de Saint Vincent Lavelle
- l'agglomération d'assainissement de Mazoire bourg
- l'agglomération d'assainissement de Saint Yvoine le Bas
- l'agglomération d'assainissement de Saint Yvoine La Ribeyre

Sur tous ces secteurs, en l'absence d'une station de traitement, l'urbanisation ne pourra se développer qu'avec de l'assainissement individuel sous réserve d'un avis favorable du SPANC.

Enfin, les agglomérations d'assainissement suivantes n'ont jamais été contrôlées par le bureau police de l'eau de la DDT 63 :

EGLISENEUVE-DES-LIARDS - BOURG
 EGLISENEUVE-DES-LIARDS - CHAREL
 LES PRADEAUX - BOURG
 SOLIGNAT - PAUGUI
 SUGERES - BOURG
 ESTEIL - BOURG
 AUGNAT - BOURG
 FLAT
 USSON - BOURG
 GIGNAT - BOURG
 VERRIERES - BOURG
 BOUDES - BOURG
 VILLENEUVE - BOURG
 VODABLE - BOURG
 VODABLE - CROIX DE NAZARETH
 SAINT-GENES-LA-TOURETTE - BOURG
 CHALUS - BOURG - SECTEUR OUEST
 CHALUS - BOURG - SECTEUR EST
 CHAMEANE - LA VACHERE
 CHAMEANE - MOIRATS
 CHAMPAGNAT-LE-JEUNE - BOURG
 CHAMPAGNAT-LE-JEUNE - VOIRAT
 CHAMPAGNAT-LE-JEUNE ? CHAMPAGNAGL
 MEILHAUD - ANTAILLAT
 LA CHAPELLE-SUR-USSON - BOURG
 LA-CHAPPELLE-SUR-USSON - PERRIER
 SAINT-JEAN-EN-VAL ? BOURG
 SAINT-JEAN-EN-VAL - SARPOIL HAUT
 SAINT-JEAN-EN-VAL - RIOLETTE
 SAINT-JEAN-EN-VAL - SALAMOT
 SAINT-JEAN-SAINT-GERVAIS - LA PRUNEYR
 SAINT-JEAN-SAINT-GERVAIS - BRENAT
 SAINT-JEAN-SAINT-GERVAIS - SERLANDES
 SAINT-MARTIN-D'OLLIERES - BOURG
 SAINT-MARTIN-D'OLLIERES - STROUPIAT
 NONETTE - BOURG
 CLEMENSAT - BOURG
 COLLANGES - BOURG
 SAINT-QUENTIN-SUR-SAUXILLANGES-SPILAT
 SAINT-REMY-DE-CHARGNAT - LA MALOTIER
 ORSONNETTE - BOURG
 SAINT-YVOINE - BOURG
 AULHAT-ST-PRIVAT

Annexe 6 : Glossaire

A

| | |
|----------|--|
| ADIL | Agence départementale pour l'information sur le logement |
| AGSGV 63 | Association de gestion du schéma des gens du voyage du Puy-de-Dôme |
| AIVS | Agence immobilière à vocation sociale |
| ALUR | Accès au logement et un urbanisme rénové (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) |
| ANAH | Agence nationale de l'habitat |
| ARAUSH | Association régionale Auvergne de l'union sociale pour l'habitat |
| ARS | Agence régionale de santé |
| AVDL | Accompagnement vers et dans le logement |

C

| | |
|-------|---|
| CC | Communauté de communes |
| CHU | Centre d'hébergement d'urgence |
| CCH | Code de la construction et de l'habitat |
| CU | Code de l'urbanisme |
| CIL | Conférence intercommunale du logement |
| CNSA | Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie |
| CORES | Comité responsable du plan (PDALHPD) |
| CUCS | Contrat urbain de cohésion sociale |

D

| | |
|------|---|
| DALO | Droit au logement opposable |
| DDCS | Direction départementale de la cohésion sociale |
| DDT | Direction départementale des territoires |

E

| | |
|------|---|
| ENL | Engagement national pour le logement (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) |
| EPCI | Etablissement public de coopération communale |

F

| | |
|-----|------------------------------|
| FJT | Foyer de jeunes travailleurs |
|-----|------------------------------|

H

HLM Habitation à loyer modéré

M

MOLLE Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi)

O

OPAH Opération d'amélioration de l'habitat

OPAH RU Opération programmée de l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

P

PAC Porter à connaissance

PDALHPD Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PETR Pôle d'équilibre territorial et rural

PIG Programme d'intérêt général

PLAI Prêt locatif aidé d'intégration

PLH Programme local de l'habitat

PLUS Prêt locatif à usage social

PPPI Parc privé potentiellement indigne

PPRNpi Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation

S

SATESE Service d'assistance technique aux exploitants de stations d'épuration

SIAO Service intégré d'accueil et d'orientation

SIRA Service intercommunal pour la réussite des alternants