



**Direction départementale des territoires
du Puy de Dôme**

*Service Habitat Rénovation Urbaine
Bureau Politiques Locales de l'Habitat*

**Porter à connaissance de l'État établi en application
de l'article L 302-2 du code de la construction et de
l'habitation**

**Programmes Locaux de l'Habitat
des communautés de communes :**

- d'Allier Comté
- des Cheires
- de Gergovie Val d'Allier

Novembre 2015

► SOMMAIRE

Préambule


A. Le cadre réglementaire et les éléments du PLH

1. Le contexte juridique et réglementaire	5
2. Le contenu du PLH	9
2.1 Le diagnostic	
2.2 Le document d'orientation	
2.3 Le programme d'actions	
3. LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLH	13
3.1 La procédure d'élaboration	
3.2 La place du PLH dans la hiérarchie des normes	
3.3 Le suivi et la mise en œuvre du PLH	
3.4 Retour sur les PLH précédents	
3.4.1 Les principales actions contenues par les trois PLH précédents	
3.4.2 Point sur les procédures concernant ces trois PLH	

B. Les spécificités et dynamiques des territoires

1. Les orientations du ScoT et les évolutions démographiques	20
1.1 Les principales orientations du ScoT	
1.2 L'analyse des évolutions démographiques	
1.2.1. Une dynamique démographique portée par les communes péri-urbaines situées hors pôles de vie	
1.2.2. Une dynamique démographique soutenue par le solde migratoire	
1.2.3. La structure démographique et la composition des ménages	
2. Les principaux risques présents sur ces territoires	29

3. La prise en cause des milieux naturels et de la biodiversité	30
3.1 Des milieux naturels remarquables	
3.1.1 Le réseau Natura 2000	
3.1.2 Les espaces naturels sensibles (E.N.S.)	
3.1.3 Préservation des continuités écologiques	
3.1.4 Les parcs naturels régionaux	
3.2 La ressource en eau	
3.2.1 L'insertion des territoires dans la politique de bassin	
3.2.2 L'identification des zones à caractères humides	
3.2.3 L'assainissement et son adaptation au regard de l'urbanisation	
C. Problématiques et besoins en habitat	
1. Les dynamiques liées au foncier et au parc existant	34
1.1 Une consommation foncière toujours importante	
1.2 La construction neuve	
1.3 La part prépondérante des propriétaires occupants	
1.4 Un nombre des résidences secondaires en baisse	
1.5 Une vacance en logements faible	
1.6 Le parc privé potentiellement indigne	
1.7 Les politiques d'amélioration de l'habitat privé	
1.7.1 Les interventions conjointes avec l'Anah	
1.7.2 Le dispositif « Habiter Mieux »	
1.7.3 Les copropriétés fragiles	
1.8 Les logements sociaux publics	
2. Les parcours résidentiels et les besoins spécifiques	43
2.1 Le logement et l'hébergement des populations les plus fragiles	
2.2 L'accès au logement social	
2.3 L'adaptation au handicap et l'accessibilité	
2.4 L'adaptation au vieillissement	
2.5 L'accueil et l'habitat des gens du voyage	
D. Les principaux enjeux identifiés	51
E. Annexes	58



Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H), 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 législateur a renforcé sa portée juridique et opérationnelle en 2009. Expression d'un projet de développement territorial, le PLH est aussi un support d'échange, voire de contractualisation, avec l'État et les bailleurs sociaux. Il assure également la nécessaire cohérence avec les documents d'urbanisme (SCoT et PLU).

Le P.L.H 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 le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Associé à l'élaboration des P.L.H., 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 (P.A.C.), 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 P.A.C. pourra être complété tout au long de la procédure, notamment afin de prendre en compte d'éventuelles évolutions législatives.

Par délibération communautaire les communautés de communes d'Allier Comté, des Cheires et de Gergovie Val d'Allier ont décidé d'engager chacune, l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat (P.L.H.).

Il s'agira ainsi du second P.L.H. pour chacune de ces communautés de communes, qui ont sollicité auprès du Préfet la prorogation de leur PLH actuel pour une durée maximale de 2 ans, préalable à la présente démarche d'élaboration.

Cependant, les problématiques communes en matière d'habitat et la perspective de la fusion des intercommunalités dans le cadre de la réforme territoriale, a favorisé une démarche mutualisée à l'échelle intercommunautaire de ces 3 EPCi.

Dans ce cadre, le porter à connaissance de l'Etat sera formulé à l'échelle de ces 3 territoires, seules la partie constituée par les principaux enjeux identifiés sera spécifique à chaque intercommunalité.

A. Le cadre réglementaire et les éléments du P.L.H

1. Le contexte juridique et réglementaire

1.1 La loi 83-8 de décentralisation du 7 janvier 1983

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) est dès son origine une démarche décentralisée, puisque seule une collectivité locale a l'initiative de son élaboration. Document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat, son objectif est d'orienter les choix des collectivités locales en la matière, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

1.2 La loi 91-662 du 13 juillet 1991 « d'orientation pour la ville » (I.o.v.)

La loi d'orientation sur la ville fait partie du dispositif législatif destiné à lutter contre les ségrégations. Elle donne au PLH son contenu actuel et calque sa procédure d'élaboration sur celle des documents d'urbanisme. Dans cette procédure décentralisée, l'État est associé à l'élaboration du document, garant du respect des principes de droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation de l'État se traduit par le porter à la connaissance et l'association de l'État.

Elle a également institué le principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers ; cet équilibre est assuré par la diversité de l'habitat et des fonctions urbaines, ainsi que par la mixité sociale. Sa finalité est d'assurer un logement aux plus démunis.

1.3 La loi 99-586 du 12 juillet 1999

Cette loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite loi Chevènement) fait du PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes. En inscrivant en droit cette compétence dans les statuts de ces intercommunalités, cette loi a pour conséquence essentielle de donner au PLH une portée institutionnelle, c'est à dire correspondant au territoire de compétence de l'EPCI.

1.4 La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 « solidarité et renouvellement urbain » (S.R.U.)

Cette loi rappelle la nécessité d'une approche transversale et cohérente des différentes politiques sectorielles de l'aménagement du territoire, dont l'habitat constitue une composante essentielle. Elle renforce notamment la portée juridique des PLH et la cohérence entre les politiques urbaines et territoriales. En effet, désormais les PLH doivent être compatibles avec un certain nombre de documents et de procédures comme les schémas de cohérence territoriale (S.C.o.T.), les plans de déplacement urbain et les schémas de développement commerciaux. De même, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec les PLH.

1.5 La loi 2004-809 du 13 août 2004 « relative aux libertés et aux responsabilités locales »

Cette loi renforce la place du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat.

Le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 précise son contenu avec la mise en place obligatoire d'un observatoire de l'habitat et la constitution d'un programme d'actions par secteurs géographiques.

Le PLH indique également les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. Le PLH doit préciser les objectifs d'offres nouvelles, les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne.

Cette loi permet également aux EPCI disposant d'un PLH, de demander à conclure avec l'Etat, une convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre.

1.6 La loi 2006-872 du 13 juillet 2006 « engagement national pour le logement » (E.N.L.)

Cette loi renforce les dispositifs existants dans 4 domaines :

- aider les collectivités à construire
- augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés
- favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes
- renforcer l'accès de tous à un logement confortable

Au niveau des documents d'urbanisme, la loi crée la possibilité pour les communes de délimiter des secteurs avec des pourcentages de logements sociaux dans les zones U ou AU des PLU. Le conseil municipal peut décider de modifier ou de réviser le PLU si ces dispositions font obstacle à la réalisation de logements. Le PLU peut prévoir un échéancier d'ouverture des terrains à l'urbanisation.

1.7 La loi 2009-323 du 25 mars 2009 « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion »

Cette loi met l'accent, dans les missions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), sur la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration des structures d'hébergements d'urgence. Elle contribue également à l'exécution d'opérations de résorption d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles d'habitat privé dégradé.

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) ont une portée renforcée suite à cette loi, notamment sur leurs champs opérationnels. En effet, le PLH doit désormais comporter un programme d'actions détaillé par commune et le cas échéant par secteur géographique.

En cas d'avis défavorable du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (C.R.H.H.) sur le projet de PLH, le préfet peut adresser des demandes motivées de modifications du PLH. Celui-ci ne deviendra exécutoire qu'une fois les modifications demandées par le préfet acceptées.

La mise en conformité des PLU, afin de permettre la réalisation des logements prévus par le programme du PLH, et nécessitant une simple modification, doit être réalisée désormais sur un délai de 1 an.

1.8 La loi 2014-366 du 24 mars 2014 « accès pour le logement et un urbanisme rénové »

Cette loi réunit les conditions nécessaires pour que les EPCi puissent disposer des moyens leur permettant de mettre en œuvre sur leur territoire une politique d'ensemble lisible, cohérente, continue et efficace en matière de logement et d'hébergement.

Les principales mesures de cette loi visent à :

- favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable
- lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- moderniser les documents de planification et d'urbanisme

En matière de PLH, le contenu de celui-ci doit préciser les OPAH (opération programmée d'amélioration en habitat) et dorénavant les opérations de requalifications ou d'accompagnement sur les copropriétés dégradées, ainsi que les actions menées de lutte contre l'habitat indigne. Sur cette dernière thématique, l'EPCi devient l'acteur unique, par le transfert des prérogatives de polices spéciales du maire au président de l'EPCi.

Sous réserve de l'accord du représentant de l'Etat, le PLH a la possibilité d'être prorogé aux termes de ses 6 ans, pour une durée maximale de 2 ans, dans le cas où l'EPCi a pris une délibération afin d'engager un nouveau PLH. De même, en cas de modification du périmètre d'un epci ou de fusion de plusieurs autres, la prorogation reste applicable. C'est alors le nouvel EPCi issu de la fusion qui reprend les orientations et le programme d'actions préexistant.

La loi Alur permet à tout EPCi doté d'un PLH, de créer une conférence intercommunale du logement rassemblant, les maires des communes membres de l'EPCi, le préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, les associations de locataires... Cette conférence adopte les attributions de logements, les mutations sur le patrimoine locatif social et les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif, ou déclarées prioritaires au titre du DALO et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain.

La loi Alur impose pour tous les EPCI dotés d'un PLH approuvé de mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande de logements social et d'information des demandeurs au 1^{er} janvier 2016. Ce plan se traduit par la présence d'un service d'accueil et d'orientation sur le territoire de l'EPCI. Il a pour mission de définir les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

2. Le contenu d'un P.L.H.

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.

L'élaboration d'un P.L.H. comprend trois phases :

- un diagnostic présentant le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat
- les grandes orientations et les objectifs de la politique d'habitat souhaitée
- le programme d'actions détaillé et décliné par commune, voire par secteur géographique

2.1 Le diagnostic

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 des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

2.2 Le document d'orientation

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 (P.D.A.L.H.P.D.).

2.3 Le programme d'actions

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

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 programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale

- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant 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 et les cartes communales, 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 L. 302-1 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.

3. La démarche d'élaboration du PLH

3.1 La procédure d'élaboration

(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**

Élaboration du PLH

Phase 1: Diagnostic

Phase 2: Orientations

Phase 3: 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'État

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

doit être de nouveau mise en oeuvre

Sous 2 mois, le CRH 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

- Si le CRH émet un **avis favorable et / ou que le préfet ne formule pas demandes motivées de modification**, l'EPCI doit délibérer afin d'adopter définitivement le PLH (modalités d'affichage de la délibération d'adoption pendant un mois siège EPCI + communes membres, mention de cet affichage est insérée dans un journal).

- Si le préfet émet des demandes de modifications (avant ou après le CRH) 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).

Cas N°1: Si les modifications sont acceptées, le PLH est alors adopté par l'EPCI par délibération et il doit procéder aux modalités d'affichage et d'insertion. La délibération d'adoption du PLH publiée devient exécutoire 2 mois après sa transmission au préfet.

Cas N°2 : Si les modifications ne sont pas acceptées, le PLH ne devient pas exécutoire.

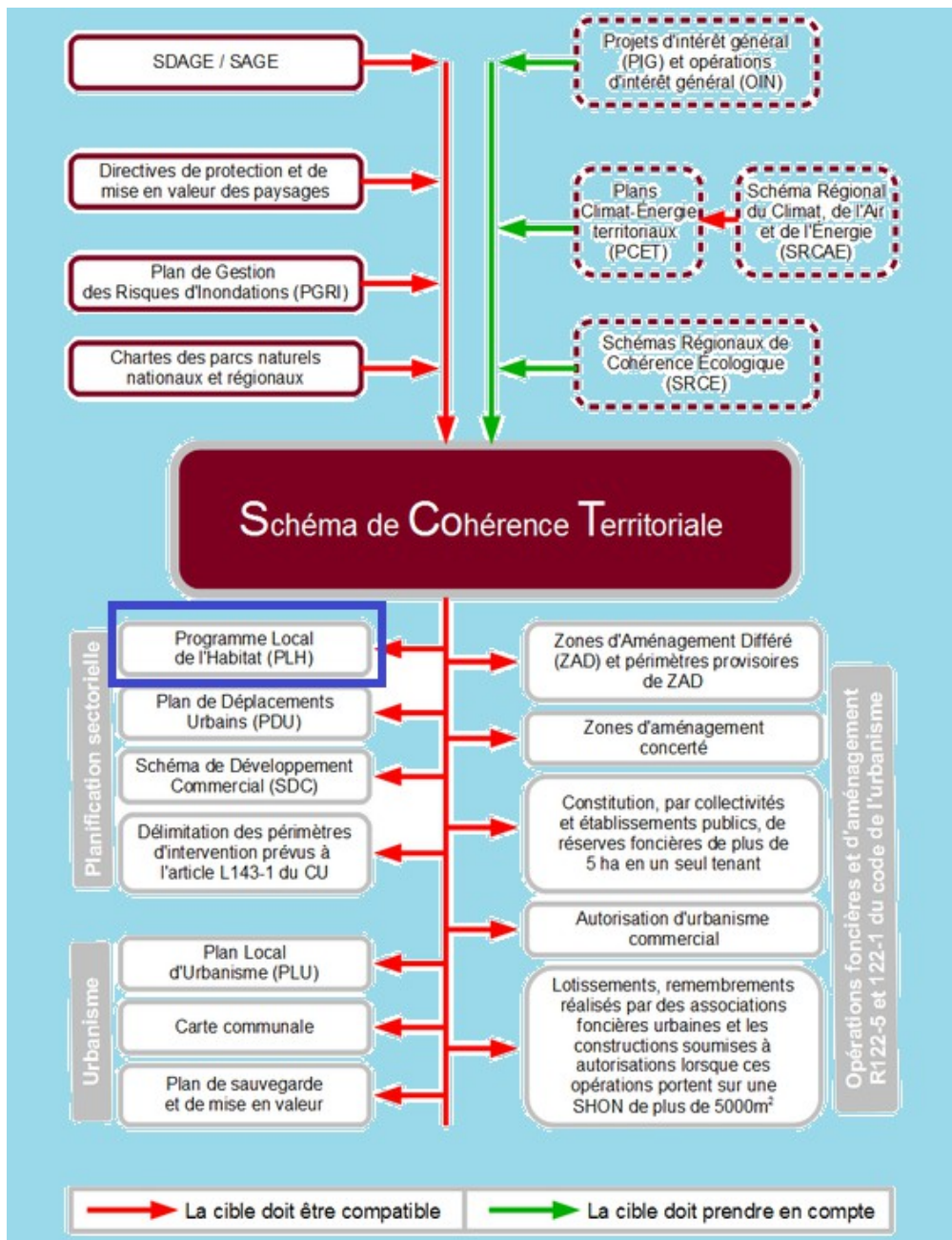
Le PLH est mis à disposition du public au siège de l'EPCI, dans les communes membres et par le préfet

Un bilan annuel doit être établi par l'EPCI et transmis aux communes et au préfet

Un bilan triennal de réalisation du PLH doit être communiqué au préfet et au CRH (3 ans et 6 ans)

3.2 La place du PLH dans la hiérarchie des normes

Le PLH doit s'intégrer de façon cohérente aux autres politiques sectorielles, telles que la planification spatiale, le développement économique et social, l'action foncière, l'urbanisme opérationnel ou encore les transports.



3.3 Le suivi et la mise en œuvre du PLH

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 les outils issus de l'observatoire habitat de l'Agence d'Urbanisme Clermont Métropole.

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.

3.4. Retour sur les PLH précédents

3.4.1 Les principales actions des trois PLH précédents

Alors que le PLH ne constitue pas une procédure obligatoire à cette échelle de population, dès 2004 ces trois EPCI ont pris une délibération communautaire afin de lancer leur démarche de PLH. Cette dernière avait l'intéressante particularité de s'appuyer sur une réflexion basée sur l'ensemble du périmètre des trois EPCI (avec notamment un diagnostic et des orientations mutualisés).

La finalisation de ces trois PLH a été relativement longue avant qu'ils arrivent à maturité. Ces trois PLH comptent parmi les premiers mis en place dans le département du Puy-de-Dôme.

Parallèlement à cette élaboration des PLH, le contexte lié à l'habitat sur cette période a beaucoup évolué par rapport à aujourd'hui. C'est précisément ce contexte initialement très favorable qui a conduit à des objectifs de constructions (privées ou publiques sociales) jugés aujourd'hui trop ambitieux.

Plan d'actions du PLH (2009-2015) des communautés de communes d'Allier Comté et de Gergovie Val d'Allier

Action proposée	Allier-Comté-Communauté	Gergovie-Val-d'Allier
1. Au moins 60 locatifs sociaux publics / an	11 PLUS / an pendant 6 ans	40 PLUS par an pendant 6 ans
2. Opérations d'habitat mixtes	Opérations à lister	Opérations listées
3. Faisabilité OPAH multi sites ciblée	1 étude de faisabilité d'OPAH multi sites insalubres, très inconfortables	
	25 inconfortables et 35 vacants	55 inconfortables et 50 vacants
4. Conseil en réhabilitation, construction et énergie	Action communautaire	Action communautaire
5. Au moins 5 logements d'intégration/an	1 PLAi / an pendant 6 ans	3 à 5 PLAi / an pendant 6 ans
6. Au moins 5 logements temporaires	-	3 à 5 nouveaux logements dont 1 petit ; gestion communale
7. Coordination des projets destinés aux personnes âgées	1 instance de coordination interco	
8. Conventions pour l'attribution dans le parc locatif public	Convention à établir	Convention à établir
9. Politique de réserves foncières	Suivi et fonds d'action foncière	Suivi et fonds d'action foncière
10. Adaptation des documents d'urbanisme	Association aux procédures	Association aux procédures
11. Observatoire de l'habitat	1 instance de coordination interco	
12. Animation et pilotage du PLH	Comité + ¼ temps	Comité + ½ temps

Plan d'actions du PLH (2009-2015) de la communauté de communes des Cheires

- Action 1 - Mise en place d'une politique foncière.....
- Action 2.....
- Mise en œuvre d'actions expérimentales ayant valeur d'exemple dans la recherche de la diversification et la mixité de l'habitat, la densification, la mise en œuvre d'une démarche de bonne qualité environnementale et pouvant être modélisées.....
- Action 3 - Production d'une offre de logements accessible et diversifiée
- Elaboration d'une programmation en vue d'une négociation des aides à la pierre et des aides Anah.....
- Action 4.....
- Création d'une nouvelle institution medico-sociale pour accueillir des personnes handicapées vieillissantes.....
- Action 5.....
- Adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs du PLH : disponibilités foncières à moyen et long terme ; clarification de la situation des zones NA du Crest et des petites zones NAg à fort potentiel.....
- Action 6.....
- Prise en compte des aspects qualité et développement durable dans l'habitat.....
- Action 7.....
- Accompagnement des projets privés en matière touristique.....
- Action 8.....
- Mise en place du Schéma de Transport en Commun de la communauté de communes des Cheires en relation avec le Schéma du Grand Clermont qui vise le développement de l'intermodalité dans les pôles de vie.....
- Action 9.....
- Organisation d'un plan de communication en direction des élus et des habitants tout au long de la mise en œuvre du PLH.....
- Action 10..... Observation, suivi et évaluation du PLH.....

3.4.2 Point sur les procédures concernant ces trois PLH

Les trois communautés de communes ont décidé de proroger leur premier PLH (2009-2015), le temps pour elles de pouvoir mettre en place leur second PLH. Ces prorogations ont fait l'objet de délibérations communautaires et d'un avis préfectoral favorable pour une durée de deux ans supplémentaires (soit la période 2015-2017). Dans le même temps, ces EPCi ont pris une autre délibération communautaire relative au réengagement d'une nouvelle procédure de PLH.

***La communauté de communes de Gergovie Val d'Allier :**

Elle a procédé à la réalisation de son bilan triennal sur les années 2009-2010-2011. A cette occasion elle a également modifié son PLH, en intégrant une nouvelle commune, celle de Authezat, et en modifiant sa programmation de logements en fonction des objectifs du SCoT du Pays du Grand Clermont. Cette prise en compte a revu à la baisse la programmation initiale du PLH de la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier.

Lors de la communication du bilan triennal du PLH de la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier, il est apparu que le pôle de vie des Martres de Veyre a accueilli 29% des nouveaux ménages, alors que le PLH préconisait 36 %. Sur certaines communes, un phénomène de péri-urbanisation s'est développé.

Dans le même temps, le nombre de logements publics sociaux prévus par le PLH a été réalisé à hauteur de 10 % sur la période triennale. A noter que ces réalisations sont localisées hors du pôle de vie. Il était prévu 40 logements locatifs sociaux publics par an durant 6 ans. Ce chiffre avait été surestimé initialement, de plus le contexte économique a changé et la répartition de la programmation de ce type de logement a été recentrée sur Clermont Communauté, identifiée comme un secteur plus tendu avec des communes soumises à la loi SRU.

*** La communauté de communes des Cheires :**

Cette communauté de communes n'a pas fait le bilan triennal de son premier PLH, cependant elle a arrêté son bilan final le 30 juin 2015. Ce bilan met en avant l'attractivité du territoire, notamment en matière de constructions. Les objectifs qui étaient fixés en matière de construction de logements individuels ont été atteints à 82 %, ceux pour le logement social public à hauteur de 9 % et 17 % pour les logements sociaux à caractère privé. Sur le plan de la répartition géographique des logements, l'étalement urbain observé au début des années 2000 s'est atténué, mais reste présent.

Ce bilan sera soumis au bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement dans les prochaines semaines. Par ailleurs, le 18 juin 2012 la communauté de communes a délibéré afin de se mettre en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays du Grand Clermont.

*** La communauté de communes d'Allier Comté :**

Cette communauté de communes n'a pas procédé à la réalisation de son bilan triennal et n'a pas encore communiqué son bilan final.

B. Les spécificités et les dynamiques des territoires

1. Les orientations du SCoT et les évolutions démographiques

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Grand Clermont auquel participe ces trois collectivités a été approuvé le 29 novembre 2011. L'ambition de ce SCoT a comme objectif d'accueillir 50 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030. Parallèlement à ce développement démographique, cet accueil devra être plus vertueux, notamment en matière de consommation foncière.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011 fixe notamment comme objectifs :

- « construire au moins 2250 logements par an jusqu'en 2030 ... en proposant une offre de logements diversifiée » ;
- « assurer le droit au logement pour tous » ;
- « tendre vers une répartition des constructions à hauteur de 70 % sur les pôles de vie et 15 % sur les territoires périurbains

1.1 Les principales orientations fixées par le SCoT

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

Ainsi sur le territoire des trois communautés de communes figurent:

- **3 pôles de vie** qui sont des points relais privilégiés pour l'accueil de nouvelles populations et des fonctions urbaines de proximité (Vic-le-Comte, Les Martres de Veyre, Tallende/St Amand Tallende/St Saturnin)
- **des territoires périurbains** qui doivent permettre un accueil de nouvelles populations prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante en favorisant les opérations de renouvellement urbain, l'urbanisation en « dents creuses » et des opérations en greffe de bourg

Le SCoT fixe les orientations suivantes en matière de logements :

- **Répondre aux besoins quantitatifs en logement**

À l'échelle des trois EPCi le nombre de logements autorisés est de **5450, dont 2525 au maximum pour les territoires périurbains**. Par ailleurs, afin de favoriser la densification du tissu urbain, dans les territoires périurbains, il peut être réalisé un nombre de logements supplémentaires en renouvellement urbain ou sur des dents creuses de **575**. Cela représente un total de **6025 logements** à l'échelle de ces trois EPCi et sur la durée totale du SCoT.

- Sur le plan foncier cela représente **une enveloppe foncière totale de 248 ha** sur

l'ensemble des trois EPCI (voir détail par EPCI ci-après).

- **Le développement des pôles de vie sera à privilégier par rapport au développement des secteurs périurbains.** A cet égard, chacun des epci dispose d'un pôle de vie identifié dans le SCoT. Cela constitue un véritable atout afin de capter de nouvelles populations, notamment par rapport à d'autres territoires situés en première ou seconde couronne de Clermont Communauté mais dépourvus de pôle de vie.



Objectifs du SCoT (arrêté le 29 novembre 2011) pour le territoire des trois EPCI

Communauté de communes d'Allier Comté			
	Logements autorisés	Logements supplémentaires autorisés en « dents creuses » dans les communes périurbaines	Surface maximale pour la construction de logements
Pôle de vie (Vic le Comte)	885		
Commune périurbaines	180	60	
CC d'Allier Comté	1065	60	57 ha

Communauté de communes des Cheires			
	Logements autorisés	Logements supplémentaires autorisés en « dents creuses » dans les communes périurbaines	Surface maximale pour la construction de logements
Pôle de vie (Saint Amant Tallende, Tallende et St Saturnin)	870		
Commune périurbaines	585	170	
CC des Cheires	1385	170	79 ha

Communauté de communes de Gergovie Val d'Allier			
	Logements autorisés	Logements supplémentaires autorisés en « dents creuses » dans les communes périurbaines	Surface maximale pour la construction de logements
Pôle de vie (Les Martres de Veyre)	729		
Commune périurbaines	1031	345	
CC de Gergovie Val d'Allier	1760	345	112 ha

Par ailleurs, le document d'orientations générales (DOG) fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à **130 m²** en moyenne de surface par logement dans le cœur métropolitain, et **700 m²** en moyenne dans les territoires périurbains.

Les PLH devront répartir par commune ces enveloppes de logements et de surfaces constructibles.

Pour les territoires périurbains, les PLH doivent déterminer un objectif de construction de

logements sociaux afin de permettre le maintien de la mixité sociale au sein de la commune et de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes.

Le DOG fixe pour objectif la réalisation de logements locatifs intermédiaires conventionnés à un niveau permettant le maintien d'une politique de logement accessible.

Les PLH doivent quantifier et localiser, prioritairement dans les pôles de vie, la répartition de logements entre le locatif très social pour les plus modestes, le locatif social, le locatif intermédiaire et l'accession sociale.

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

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

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

Vic-le-Comte (communauté de communes d'Allier Comté)

Le document d'orientation retient pour orientations de :

- intégrer les constructions nouvelles au droit de la cité ancienne ;
- réaliser des aménagements qualitatifs des espaces publics afin de révéler la qualité patrimoniale de la cité et faciliter la pénétration dans le noyau historique.

Saint-Saturnin – Saint-Amant-Tallende – Tallende (Communauté de communes des Cheires)

Le document d'orientations retient pour orientations de :

- maîtriser les silhouettes bâties (zones d'urbanisation futures notamment à Saint-Saturnin et Saint-Amant-Tallende) ;
- investir dans la réhabilitation ou la rénovation du patrimoine ancien afin de densifier le tissu urbain et de proposer de nouveaux produits d'habitat.

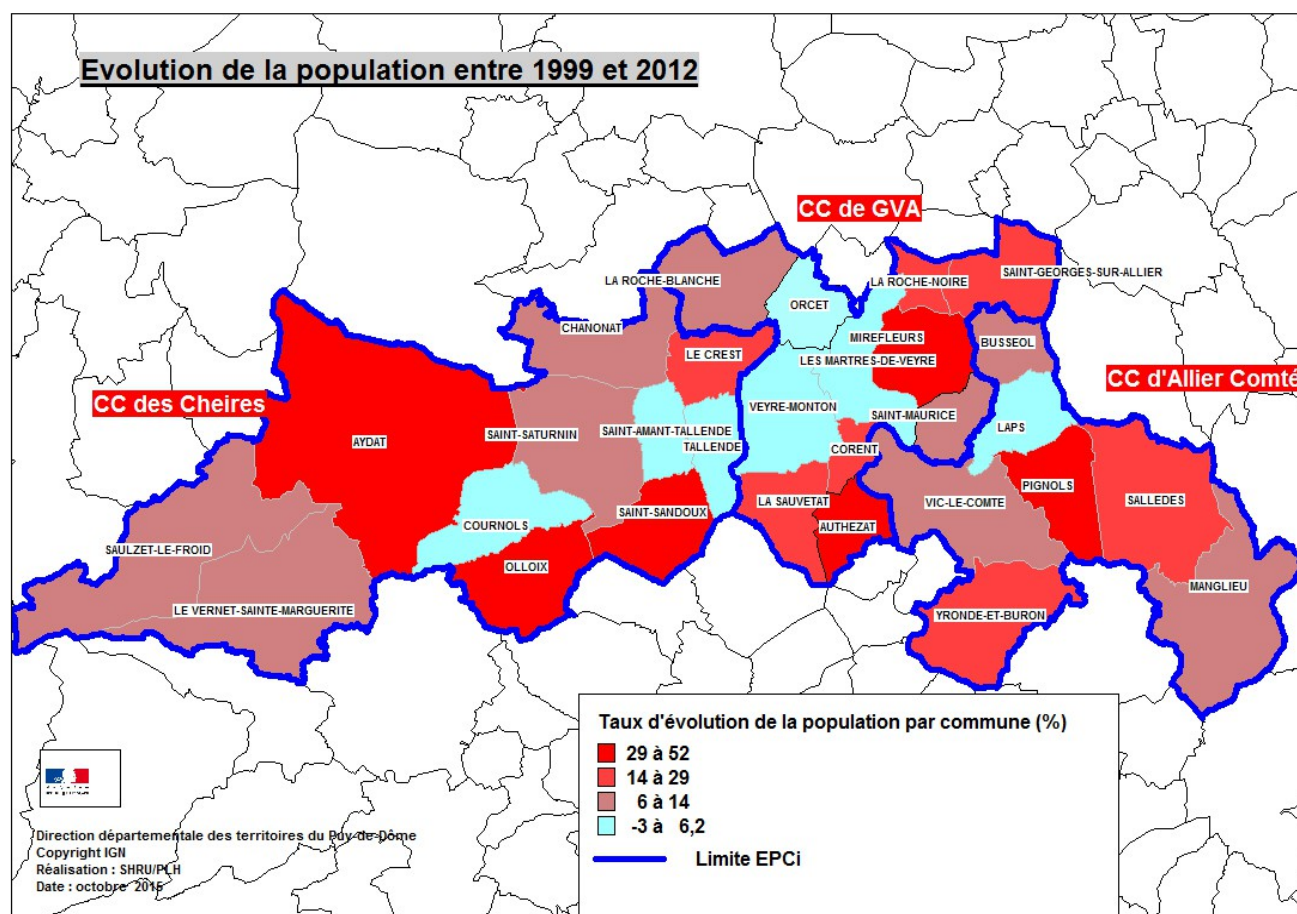
Les-Martres-de-Veyre (communauté de communes de Gergovie Val d'Allier)

Le DOG retient pour orientations de :

- conforter l'offre de logements, notamment au travers du projet d'écoquartier, à proximité de la gare ;
- reconquérir les logements vacants en cœur de bourg afin de proposer des solutions alternatives à l'habitat pavillonnaire.

1.2 L'analyse des évolutions démographiques

1.2.1 Une dynamique démographique portée par les communes péri-urbaines situées hors pôle de vie



D'après les chiffres issus du recensement de l'Insee en date de 2012 (publiés en juin 2015), la communauté de communes la plus peuplée est celle de Gergovie Val d'Allier avec 20 262 habitants, suivie de la communauté de communes des Cheires avec 11 579 habitants et de la communauté de communes d'Allier Comté avec 7 720 habitants. Soit au total un ensemble d'habitants important qui représente près de 40 000 personnes.

D'une manière générale, entre 1999 et 2012, la croissance sur l'ensemble des trois territoires a été conséquente. Ainsi, sur cette période, la communauté de communes d'Allier Comté a connu une croissance de 14 % (+966 habitants), la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier a progressé de près de 9 % (+1626 habitants), enfin la communauté de communes des Cheires a vu sa population croître de manière considérable avec 21 % (+2000 habitants). Dans le même temps le département a connu une hausse modérée avec + 5 %.

La lecture de la carte ci-avant, permet de constater qu'à l'exception de deux communes (Cournols et Laps), l'ensemble des territoires a gagné de la population. Les hausses les plus importantes sont observées sur les communes de Saint Sandoux, Pignols, Aydat, Olloix, Mirefleurs, Sallèdes et la Roche Noire.

En revanche, à l'exception de la commune de Vic le Comte, les Pôles de vie n'ont pas eu durant cette période le rôle moteur escompté. En effet, les communes qui ont accueilli le plus de population, ou qui ont connu un solde naturel important, se situent hors des pôles de vie. **Ce phénomène favorise la périurbanisation et ne reprend pas les prérogatives du SCOT.**

Le diagnostic du futur PLH pourra approfondir la question démographique, en analysant les raisons éventuelles expliquant les évolutions démographiques contrastées de ces territoires, et également les dynamiques récentes.

1.2.2 Une dynamique démographique soutenue par le solde migratoire

Le solde naturel du département du Puy-de-Dôme entre 2007 et 2012 a été de 0,1 %, tout comme sur la période 1999 à 2007. Sur la carte ci-après issue de la dernière période intercensitaire, les évolutions les plus notables des soldes naturels ont été le fait de la communauté de communes de Cheires, notamment au niveau du croissant fertile représenté par les communes d'Aydat, Saint-Saturnin et Saint-Sandoux. Le pôle de vie des Martres de Veyre a également un taux d'accroissement relativement important. En revanche, la commune de Saint-Amant-Tallende qui participe au pôle de vie de la communauté de communes des Cheires a un solde naturel négatif.

La carte ci-après traduit l'attrait des ménages pour l'ensemble de ces territoires. Cela est particulièrement vrai pour les communautés de communes d'Allier Comté et des Cheires, qui connaissent une très forte attractivité de la part des nouveaux ménages (voire également dans une moindre mesure suite à des phénomènes de décohabitation).

Entre 2007 et 2012, la communauté d'agglomération de Clermont-Ferrand a connu un solde migratoire négatif à hauteur de -0,2 % par an. Dans le même temps, pour les territoires étudiés, de nombreuses communes oscillent entre 0,5 et 4 %, ce qui dénote le caractère très attractif de ces secteurs. Cela s'explique par la proximité du bassin d'emploi de l'agglomération clermontoise, voire également par la dynamique du bassin issoirien. Par ailleurs, l'A.75 draine du Nord au Sud ces territoires. La desserte ferroviaire n'est pas en reste avec les gares des Martres de Veyres et de celle de Vic le Comte/Longues.

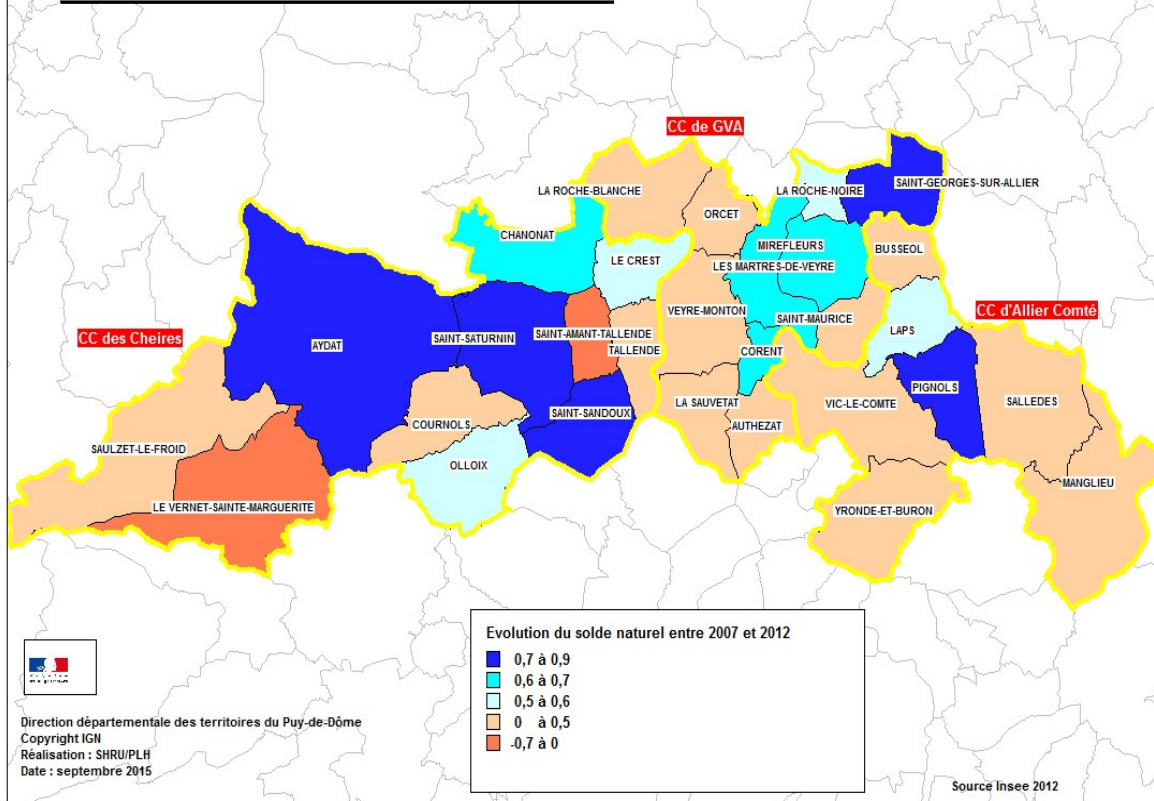
Le solde migratoire ci-dessus traduit également l'attrait foncier connu par ces communes. Contrairement aux communes de l'agglomération clermontoise, elles bénéficient en effet de disponibilités foncières encore importantes avec des prix au m² raisonnables, notamment sur les communautés de communes d'Allier Comté et des Cheires.

Au vue de l'évolution de la variation annuelle de la population, il s'avère que les indicateurs démographiques démontrent que les communautés de communes Gergovie Val d'Allier et des Cheires connaissent une croissance démographique importante sur la période 2007/2012, mais moins prononcée que sur les périodes précédentes.

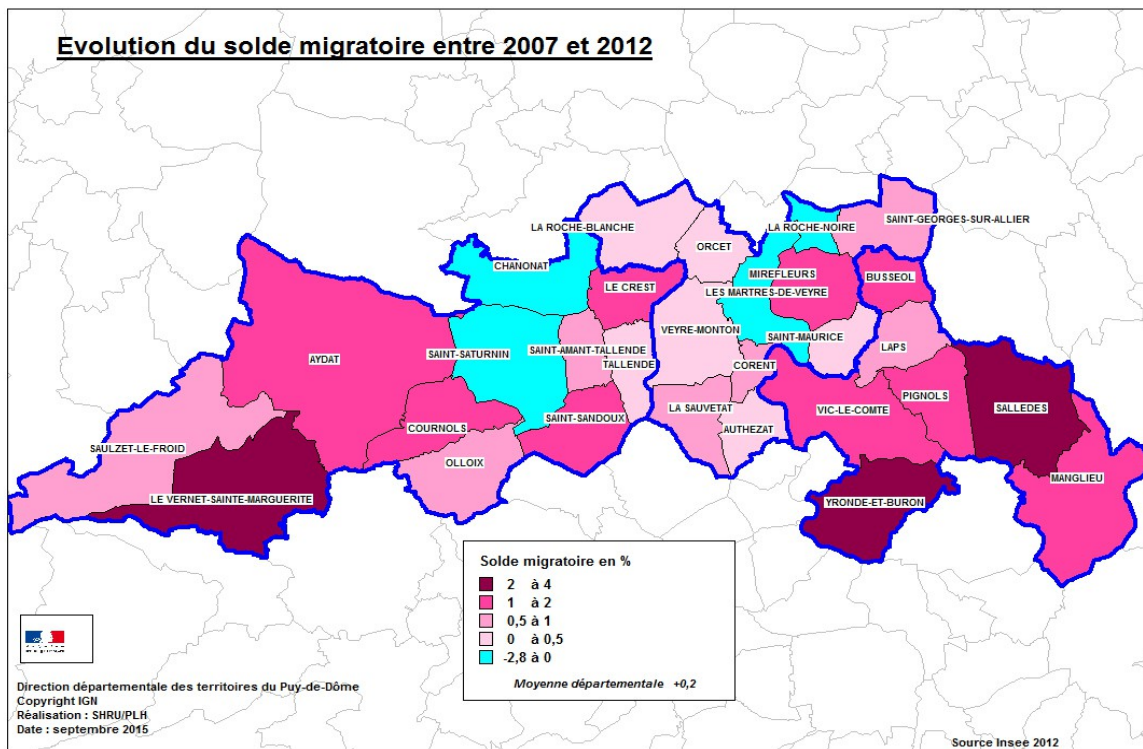
En revanche, pour ce qui est de la communauté de communes d'Allier Comté, depuis 2007, l'accroissement démographique c'est nettement amplifié, il a été en effet multiplié par 2,3 par rapport aux périodes 1990/1999 et 1999/2007.

Au niveau de l'attractivité des pôles de vie, Vic le Comte a un solde migratoire fort entre 2007 et 2012. Dans une moindre mesure, Tallende et Saint-Amant-Tallende attirent également de nouveaux ménages. En revanche, Saint-Saturnin et les Martres de Veyre ont un solde migratoire négatif et ce constat s'accompagne d'un vieillissement de leurs populations respectives. A la décharge du pôle de vie des Martres de Veyre, les derniers chiffres émanant de l'Insee mobilisés pour cette analyse ne prennent pas en compte la création de la ZAC (Zone Aménagement Concertée) des Loubrettes inscrite au précédent PLH de Gergovie Val d'Allier ainsi que dans le SCOT du Pays du Grand Clermont. A terme, cette ZAC permettra la création d'environ 300 nouveaux logements en accession à la propriété et des logements sociaux publics et privés (extrait de la délibération communautaire de Gergovie Val d'allier de 13 décembre 2012) à proximité de la desserte ferroviaire.

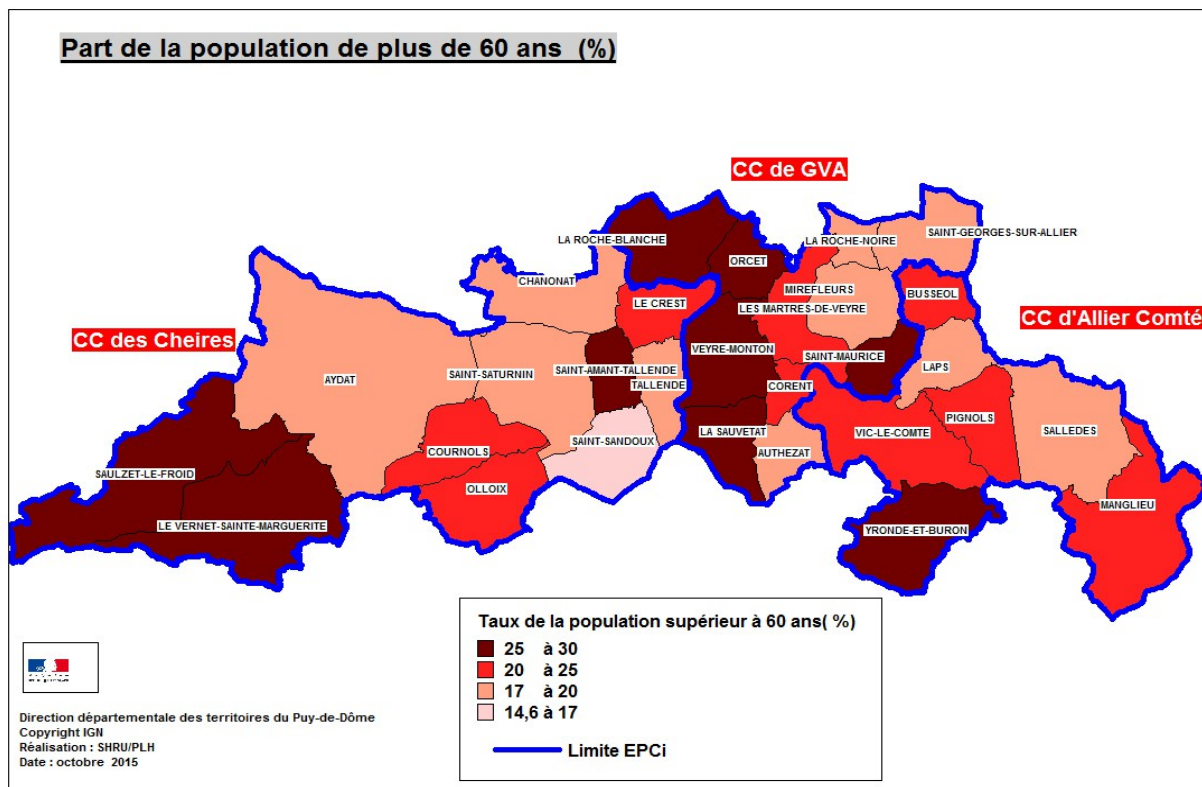
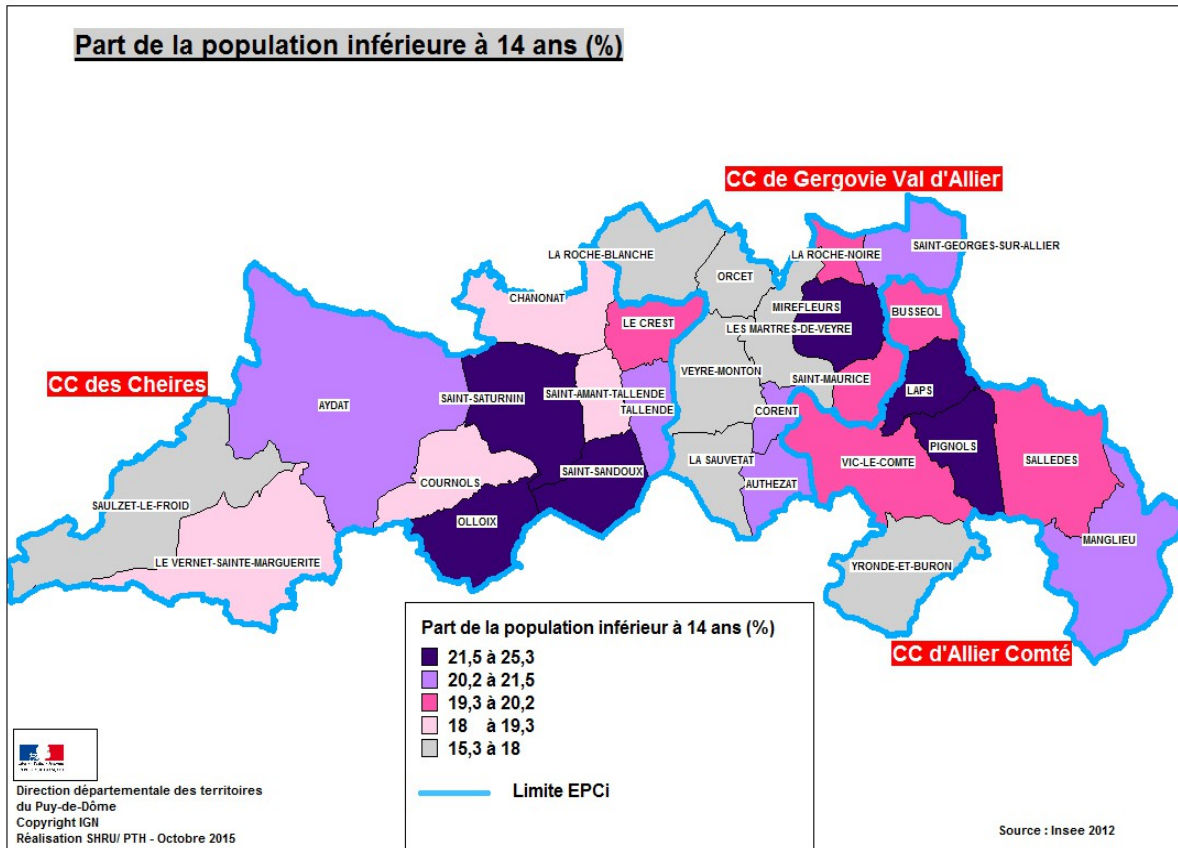
Evolution du solde naturel entre 2007 et 2012



Evolution du solde migratoire entre 2007 et 2012



1.2.3 La structure démographique et la composition des ménages



Au niveau départemental la part de la représentativité de la classe d'âge de population inférieure à 14 ans est de 16 % et la représentativité des personnes de plus de 60 ans est de 26 %.

Les deux cartes ci-avant démontrent, d'une part que la population dont l'âge est inférieur à 14 ans est bien représentée sur les trois territoires, tout particulièrement sur celui de la communauté de communes des Cheires, d'autre part que la population dont l'âge est supérieur à 60 ans représente au maximum 25 à 30 % de la part de la population sur certaines communes.

Néanmoins, on peut constater qu'un vieillissement des ménages se fait jour sur la frange Ouest de la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier (de la commune de la Roche Blanche à celle de la Sauvetat). De même, sur la communauté de communes des Cheires, certaines communes au caractère plus rural et surtout plus éloignées du bassin d'emplois tendent à avoir une population vieillissante. A noter aussi qu'une partie du pôle de vie de cette communauté de communes, en l'occurrence la commune de Tallende, voit également sa population vieillir.

D'un point de vue économique, 15 % des ménages de la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier sont en-dessous des 60% du plafond HLM, 19 % pour la communauté de communes des Cheires et 20 % pour celle d'Allier Comté (moyenne du département du Puy-de-Dôme 27 % - source Filocom 2013).



- *Ces programmes locaux de l'habitat devront prendre en compte les orientations du SCoT du Pays du Grand Clermont, et les décliner à l'échelle communale dans l'ensemble de leurs dimensions et en particulier en matière d'efficacité et de stratégie foncières (à travers les documents d'urbanisme, si cela n'est déjà fait).*
- *Ces trois communautés de communes représentent des territoires très attractifs pour les ménages. Même si globalement ces ménages sont relativement jeunes, une problématique liée au vieillissement existe sur certaines communes.*
- *L'enjeu des PLH est également de doter les communautés de communes, d'outils permettant de mieux maîtriser le phénomène d'étalement urbain constaté ces dernières années sur certaines parties du territoire, notamment à proximité des pôles de vie.*

2. Les principaux risques présents sur ces territoires

La prévention des risques est une priorité de l'État afin de maîtriser les conséquences des risques naturels et réduire les risques technologiques. Cette politique s'appuie sur les sept piliers suivants :

- la connaissance des aléas et des enjeux
- la surveillance, la prévision, la vigilance et l'alerte
- l'éducation et l'information préventive des citoyens
- la maîtrise de l'urbanisation et du bâti par la réglementation et les plans de prévention des risques
- la réduction de la vulnérabilité
- la protection
- la préparation aux situations d'urgence

La mise en œuvre de la politique de prévention relève d'une compétence partagée, impliquant les collectivités territoriales, les services de l'État, mais aussi les citoyens, chacun intervenant dans son domaine.

Les risques identifiés par communes sont présentés dans les tableaux situés en annexe (annexe 1). Ceux-ci sont issus :

- *du Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM 2012) approuvé le 28 mars 2012,*
- *du site Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/>) pour les risques mouvements de terrain*
- *des connaissances disponibles à la DDT du Puy-de-Dôme (inondation, mouvement de terrain)*



- *La prévention des risques est un enjeu fondamental pour tous. La prise en compte de ces derniers, dans le développement de l'habitat doit faire partie intégrante de la stratégie de programmation en logement choisie par les élus.*

3. La prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité

Afin d'appréhender le plus en amont possible la problématique de la péri-urbanisation et de ses

effets induits (consommation d'espace agricoles et naturels, imperméabilisation des sols, fragmentation écopaysagère, diminution de la biomasse des sols...), il convient que les PLH intègrent les grandes orientations régionales en matière de continuité écologique dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique arrêté le 7 juillet 2015.

3.1. Des milieux naturels remarquables

3.1.1 Réseau Natura 2000

Le réseau européen Natura 2000, mis en place en application de la Directive "Oiseaux" de 1979 et de la Directive "Habitats » de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.

Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

5 sites sont présents sur le périmètre des 3 intercommunalités

Val d'Allier - Alagnon (FR8301038)

<http://www.puy-de-dome.gouv.fr/val-d-allier-alagnon-fr8301038-r873.html>

Chaîne des Puys (FR8301052)

<http://www.puy-de-dome.gouv.fr/chaîne-des-puys-fr8301052-r882.html>

Comté d'Auvergne et Puy Saint-Romain (FR8301049)

<http://www.puy-de-dome.gouv.fr/comte-d-auvergne-et-puy-saint-romain-fr8301049-r864.html>

Vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et des Limagnes (FR8301035)

<http://www.puy-de-dome.gouv.fr/vallees-et-coteaux-xerothermiques-des-couzes-et-r870.html>

ZPS Pays des Couzes (FR8312011)

<http://www.puy-de-dome.gouv.fr/zps-pays-des-couzes-fr8312011-r893.html>

3.1.2 Les espaces naturels sensibles (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.

Située à proximité de Vic-le-Comte, l'ENS « Forêt de la Comté », d'initiative départementale et géré par la LPO, représente la plus grande chênaie préservée du Puy-de-Dôme.

http://www.puydedome.com/?PARAM10498=IdInflOc_192897

3.1.3 Préservation de la continuité écologique : le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique Auvergne a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional d'Auvergne le 30 juin 2015 et adopté par arrêté du 7 juillet 2015.

Ce schéma traduit à l'échelle régionale les enjeux et objectifs de la Trame verte et bleue. Il a pour objectif de lutter contre la dégradation et la fragmentation des milieux naturels, de protéger la biodiversité, de participer à l'adaptation au changement climatique et à l'aménagement

durable du territoire.

Il définit pour l'Auvergne les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme.

Au-delà de sa prise en compte dans les documents d'urbanisme, le SRCE s'adresse à toute personne susceptible de pouvoir œuvrer en faveur des continuités écologiques : l'État et ses services déconcentrés, les collectivités territoriales, les aménageurs, les acteurs socio-économiques ainsi que les structures de gestion et de protection des espaces naturels.

Ainsi les différents éléments et orientations du schéma seront à prendre en compte lors de l'élaboration des PLH, en particulier lors de la territorialisation des mesures mises en œuvre dans les plans d'actions.

Sur cette thématique, des informations plus détaillées sont disponibles sur :

<http://www.auvergne.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-regional-de-coherence-ecologique-r810.html>

Cf annexe 3 : extrait du document d'orientations du SCoT du Pays du Grand Clermont.

3.1.4 Les parcs naturels régionaux

- Le parc naturel régional des Volcans d'Auvergne

Sept communes du périmètre d'étude sont comprises dans ce parc (Aydat, Chanonat, Cournols, Olloix, Saulzet le Froid, Saint-Saturnin et le Vernet-Sainte-Marguerite).

La Charte du Parc ne réglemente pas, elle définit de grandes orientations qui seront ensuite déclinées au niveau local, dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) par exemple.

Un des objectifs de la charte réside dans la maîtrise de l'espace au regard des différents enjeux grâce à des outils d'urbanisme et des démarches de projets adaptés (mesure 2.3.2). Il s'agit de prendre en compte transversalement les différents enjeux au sein des projets d'urbanisme.

En définissant les possibilités d'occupation et d'utilisation de l'espace (bâti, installations classées, infrastructures...) selon une approche transversale, les documents d'urbanisme permettent à leur niveau de répondre aux exigences attendues sur un territoire d'exception tel que le PNRVA, soit une urbanisation de qualité, économe en consommation d'espaces et d'énergies, regroupée et intégrée dans le tissu urbain existant, ainsi que variée dans ses formes et adaptée aux besoins. (extrait charte du PNRVA p. 109)

- Le parc naturel régional Livradois Forez

Trois communes du périmètre d'étude sont comprises dans ce parc (Manglieu, Pignols, Salledes).

Le programme « Habiter autrement les centres-bourgs » porté par le Conseil départemental du Puy-de-Dôme et le PNR Livradois-Forez (2011-2013) est lauréat d'un appel à projets de la Datar Massif central et de la Région Auvergne sur le thème de l'attractivité des territoires.

Ses objectifs sont les suivants :

- proposer une méthodologie transposable de reconquête des centres-bourgs ;
- identifier les freins socioculturels, patrimoniaux, juridiques et financiers à l'aboutissement de projets en centres-bourgs ;
- faire émerger des solutions innovantes pour redonner aux centres-bourgs leur attractivité et leur capacité à accueillir de nouveaux habitants.

Le PLH pourra s'appuyer sur la méthodologie et les actions mises en œuvre dans le cadre de ce programme.

3.2 La ressource en eau

3.2.1 L'insertion de ces territoires dans la politique de bassin

La loi sur l'eau de 1992 consacre l'eau comme « patrimoine commun de la nation » : « Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général ».

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurs.

Pour traduire ces grands principes de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, la loi de 1992 a créé deux outils de planification de la politique de l'eau : les SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, à l'échelle des 6 grands bassins hydrographiques français et les SAGE, et les SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, qui sont une déclinaison locale des SDAGE.

SDAGE Loire Bretagne

http://www.eau-loire-bretagne.fr/sdage/sdage_2010_2015

SAGE Allier Aval

Les documents du SAGE Allier aval a été approuvé par la Commission Locale de l'Eau du 3 juillet 2015 et sont en cours d'approbation par le Préfet du Puy-de-Dôme.

<http://www.sage-allieraval.com/>

3.2.2 L'identification des zones à caractère humide

Les zones humides, espaces de transition entre la terre et l'eau, constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique.

Près de 67 % des zones humides métropolitaines ont disparu depuis le début du XXe siècle, dont la moitié en 30 ans sur la période 1960-1990. Malgré un ralentissement de leur régression depuis le début des années 1990, les zones humides demeurent parmi les milieux naturels les plus dégradés et les plus menacés de France, tant en terme de surface que d'état de conservation.

Aussi il serait opportun de vérifier leur présence effective sur le terrain, à minima en recoupant l'enveloppe de probabilité et les secteurs où l'urbanisation est projetée, et en suivant les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié par celui du 1er octobre 2009.

Il conviendrait ensuite d'éviter de prévoir de nouveaux secteurs à urbaniser dans les zones humides réellement identifiées.

3.2.3 L'assainissement et son adaptation au regard de l'urbanisation

- Sur la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier une nouvelle station d'épuration sera mise en eau à la Sauvetat début 2016

 - Sur la communauté de communes des Cheires, certaines communes dont quelques unes à fort développement, non pas de système d'assainissement (Aydat, Cournols, Saulzet le Froid, le Vernet St Marguerite)

 - Au niveau d'Allier Comté Communauté, la commune de Salledes a un projet de station d'épuration en cours. Certaines communes comme Vic le Comte et Pignols ont des assainissements dépourvus de station d'épuration.
- Les communes de ces trois communautés de communes devront vérifier, à l'occasion de l'élaboration de leur PLH, si leur document de zonage d'assainissement est cohérent avec les objectifs de programmation inscrits dans leurs PLH.
 - Les zones d'urbanisation futures 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.



- *La poursuite du développement démographique nécessite au préalable une mise en adéquation entre le scénario d'habitat retenu et la capacité réelle de retraitement. Cela afin que les futurs permis d'aménager ne connaissent pas de difficulté, au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.*
- *La juxtaposition de zones d'activités, de secteurs d'habitation, voire d'espaces artificialisés induit des modifications de comportements au niveau de la faune et de la flore. L'utile articulation de ces secteurs vis-à-vis de la biodiversité est essentielle. Le respect de cette biodiversité passe par la mise en place ou par le maintien de corridors écologiques, passerelles indispensables entre l'activité humaine, les milieux naturels et leurs écosystèmes*

C. Problématiques et besoins en habitat

1. Les dynamiques liées au foncier et au logement

1.1 Une consommation foncière toujours importante

	Type de logement	production annuelle en log/an (logements neufs, Moyenne 1990-1999)	surface moyenne de terrain en m ² (logements neuf, moyenne 1990-1999)	production annuelle en log/an (logements neufs, Moyenne 2000-2006)	surface moyenne de terrain en m ² (logements neuf, moyenne 2000-2006)	production annuelle en log/an (logements neufs, Moyenne 2007-2013)	surface moyenne de terrain en m ² (logements neuf, moyenne 2007-2013)
ComCom d'Allier Comté	individuel	25,9	1769	32,7	1589	30,6	1316
	collectif*	2,4	377	3,3	317	8	153
	total	28,3	1651	36	1473	38,6	1075
ComCom des Cheires	individuel	56,5	1937	76,57	1531	37,14	1538
	collectif*	1,4	110	0	0	0	0
	total	57,9	1893	77,14	1529	37,14	1538
ComCom de Gergovie Val d'Allier	individuel	95,5	1455	109,7	1263	65,1	1088
	collectif*	2,9	989	4,4	421	7,14	483
	total	98,4	1441	120,4	1173	72,3	1028

Disponibilités foncières des EPCI (source DDT63)								
Nom de la communauté de communes	Disponibilités foncières totales	Dont risques	Disponibilités foncières Habitats court et moyen terme	Dont risques	Disponibilités foncières Activités court et moyen terme	Dont risques	Disponibilités foncières Long terme	Dont risques
Communauté de communes des Cheires	185,4	1,5	142,8	1,3	5,64	0,2	36,9	0
Communauté de communes Gergovie Val D'allier	252,2	4,8	147,2	0,7	71,6	4,1	33,3	0,01
Communauté de communes d'Allier Comté	73,9	0	49,2	0	12,4	0	12,4	0

Les tableaux ci-avants traitent du potentiel foncier de chaque EPCI et également de la production de logements sur plusieurs périodes (1990-1999 ; 2000-2006 ; 2007-2013) ainsi que de la surface moyenne consommée par logement construit.

Ces tableaux mettent en évidence les disponibilités foncières très importantes de ces territoires, notamment les communautés de communes de Gergovie Val d'Allier et des Cheires. (cf en annexe 2 les tableaux détaillés par commune).

Certaines communes possèdent de très vastes disponibilités foncières, à l'instar de Aydat (79 ha), Veyre-Monton (50 ha) ou encore la commune de la Roche-Blanche (48 ha). L'ensemble de

ces disponibilités foncières sont consultables en annexe de ce PAC.

Sur certaines de ces communes la mise en place d'une consommation foncière durable et équilibrée est à mettre en place et constitue un des enjeux majeurs de ces PLH et également du SCoT.

La recherche d'une meilleure efficacité foncière peut notamment passer par le développement d'une urbanisation privilégiant des modes groupés ou collectifs qui nécessitent un engagement des collectivités dans la maîtrise du foncier et l'usage d'outils d'urbanisme opérationnels (permis d'aménagés, Association foncière urbaine, ZAC, ...).

A cet égard, les différents documents d'urbanisme des communes de ces territoires devront être compatibles avec les orientations du SCoT (si cela n'est pas déjà fait). Pour mémoire, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme était de trois ans après l'approbation du SCoT, soit au plus tard le 29/11/2014 (un état d'avancement des différentes procédures d'urbanisme est également joint en annexe).

1.2 La construction neuve

Sur la période entre 2007/2013, la moyenne des constructions neuves est de 64 constructions/an sur l'ensemble des trois EPCi (source SITADEL).

L'évolution entre les communautés de communes des Cheires et celle d'Allier Comté est très proche, avec respectivement 37 nouvelles constructions par an pour la première et 39 constructions neuves par an pour la seconde. En revanche, la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier a un rythme de constructions de 72 logements par an entre 2007 et 2013. La quasi-totalité des communes des trois EPCI ont connu une progression de leurs résidences principales entre 2007 et 2013. Seule la commune de Saint-Saturnin a perdu des résidences principales. A noter que cette commune participe au pôle de vie de la communauté de communes des Cheires.

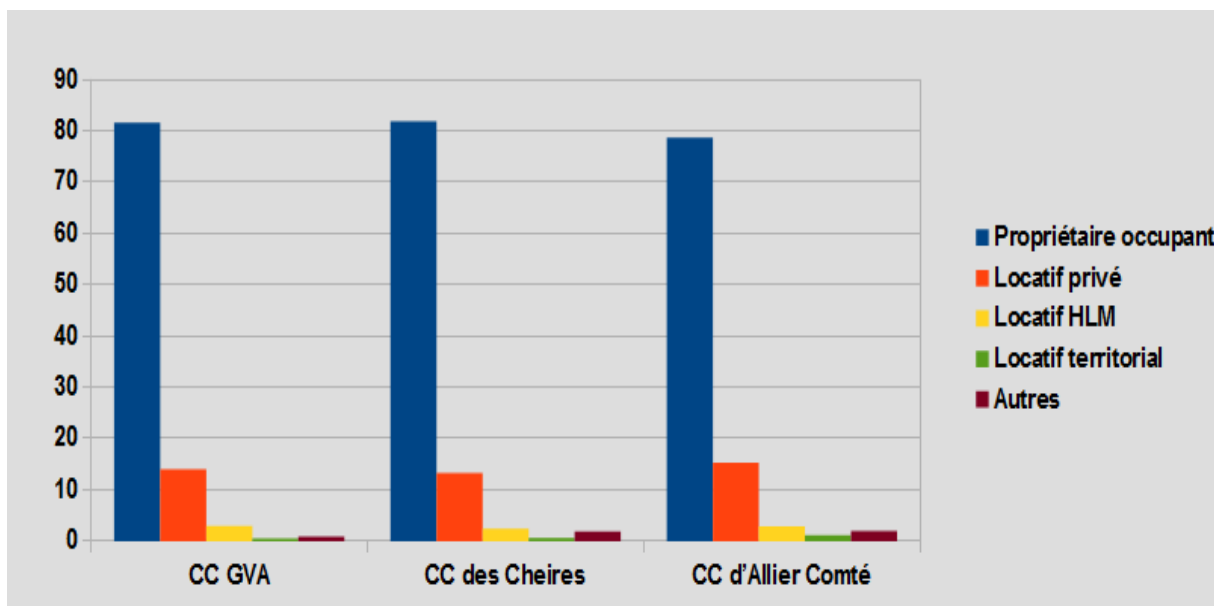
En déclinant l'analyse à l'échelle communale, les évolutions les plus importantes ont été le fait des communes d'Aydat, Vic le Comte, les Martres de Veyre, Mirefleurs et Veyre-Monton.

1.3 La part prépondérante des propriétaires occupants

Au niveau du Puy-de-Dôme, la moyenne de la part des propriétaires occupants sur l'ensemble du parc de logements se situe à hauteur de 61 %. pour les trois EPCi étudiés cette part est très largement majoritaire, dépassant même les 80 % pour les communautés de communes de Gergovie Val d'Allier et d'Allier Comté.

Le parc locatif privé est bien représenté également, avec notamment une part de ces logements représentant le plus souvent de 8 à 18 % de l'ensemble des résidences principales.

Concernant le parc de logements locatifs sociaux publics sa part se situe aux alentours des 3 % pour les trois EPCi (sujet développé ultérieurement). Ce taux est en correspondance avec ce type de territoire localisé en deuxième ou troisième couronne d'agglomération . Cependant cette offre ne devra pas descendre en-de-ça, afin d'assurer une certaine mixité sociale.



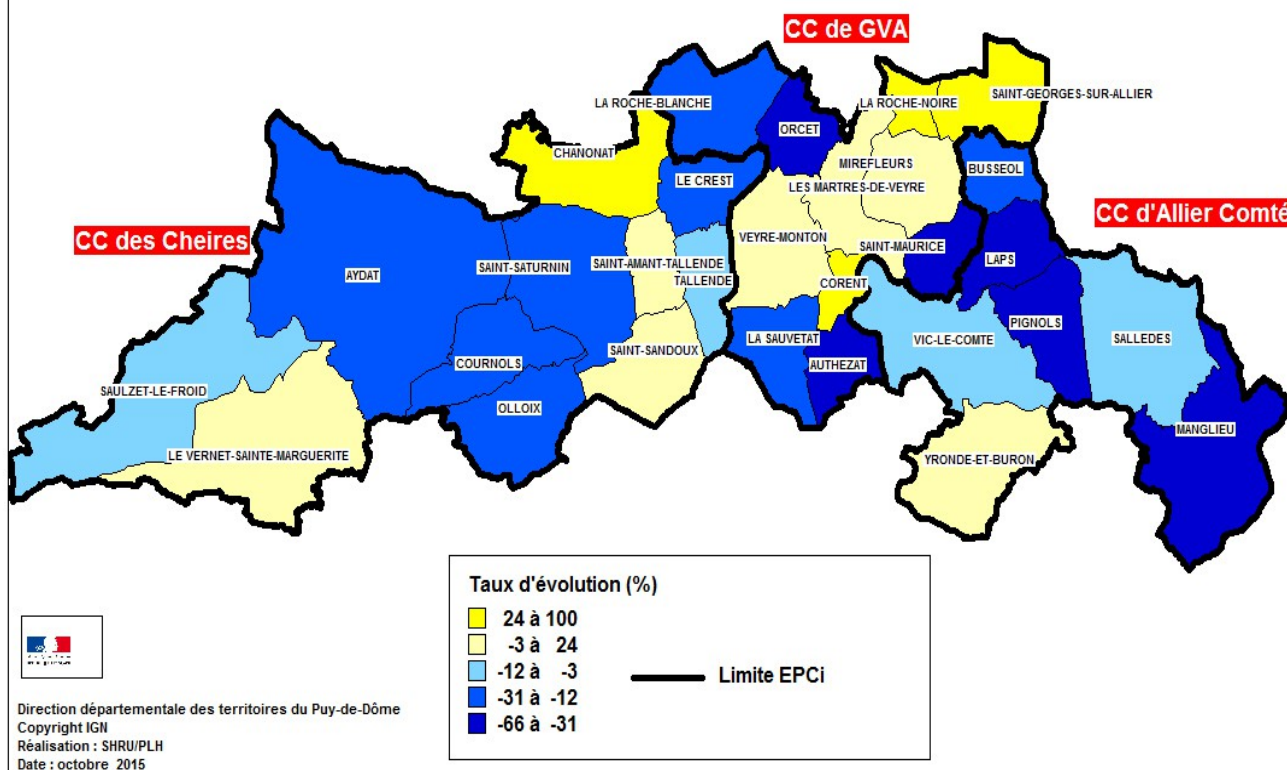
1.4 Un nombre de résidences secondaires en baisse

Sur la période 2007-2012, la majeure partie du territoire étudiés a connu une baisse de son taux de résidences secondaires.

En effet, les communautés de communes des Cheires et d'Allier Comté enregistrent une baisse respective de 13 % et 16 % de leurs résidences secondaires. Cela démontre toute l'attractivité de ces territoires, avec notamment une mutation au niveau des statuts des logements qui passent du statut de résidences secondaires à celui de résidences principales.

Pour la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier, le nombre de résidences secondaires a considérablement baissé entre 1975 et 2007. Ainsi, aujourd'hui le stock de ce type de résidences est de 147, ce qui est nettement inférieur aux deux autres EPCI étudiés. A ce niveau le seuil de résidences secondaires se stabilise. C'est un peu le même phénomène observé au sujet du stock de logements vacants qui concentre de manière exclusive qu'une vacance de situation, dite « frictionnelle ».

Evolution des résidences secondaires entre 2007-2012 (%)



1.5 Une faible vacance en logements

Le taux de logements vacants au niveau départemental est de 10,3 % selon l'Insee. Ces trois communautés de communes ont un faible taux de vacance. Au regard de la carte ci-avant elles s'inscrivent dans la continuité des communes de Clermont Communauté, avec comme profil une attractivité importante et un taux de vacance en logements faible.

En effet, la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier a un taux de 6,9 %, la communauté de communes des Cheires a un taux de 8 % et celle d'Allier Comté de 8,8 %. Les pôles de vie des trois EPCI ont également une faible vacance. Par ailleurs, certains secteurs comme la partie Nord du territoire de Gergovie Val d'Allier et la partie Nord du territoire d'Allier Comté ont un taux de vacance inférieur à 7 % (par exemple la commune d'Orcet avec 4,6 % de logements vacants).

En terme de volume de logements vacants, il reste également modéré avec 324 logements de ce type sur la communauté de communes d'Allier Comté, 465 sur la communauté de communes des Cheires et 635 sur celle de Gergovie Val d'Allier (1283 logements au total). Les communes qui ont les stocks de logements les plus importants sur ces territoires sont deux pôles de vie, en l'occurrence les communes de Vic le Comte (200 logements) et des Martres de Veyre (169 logements).

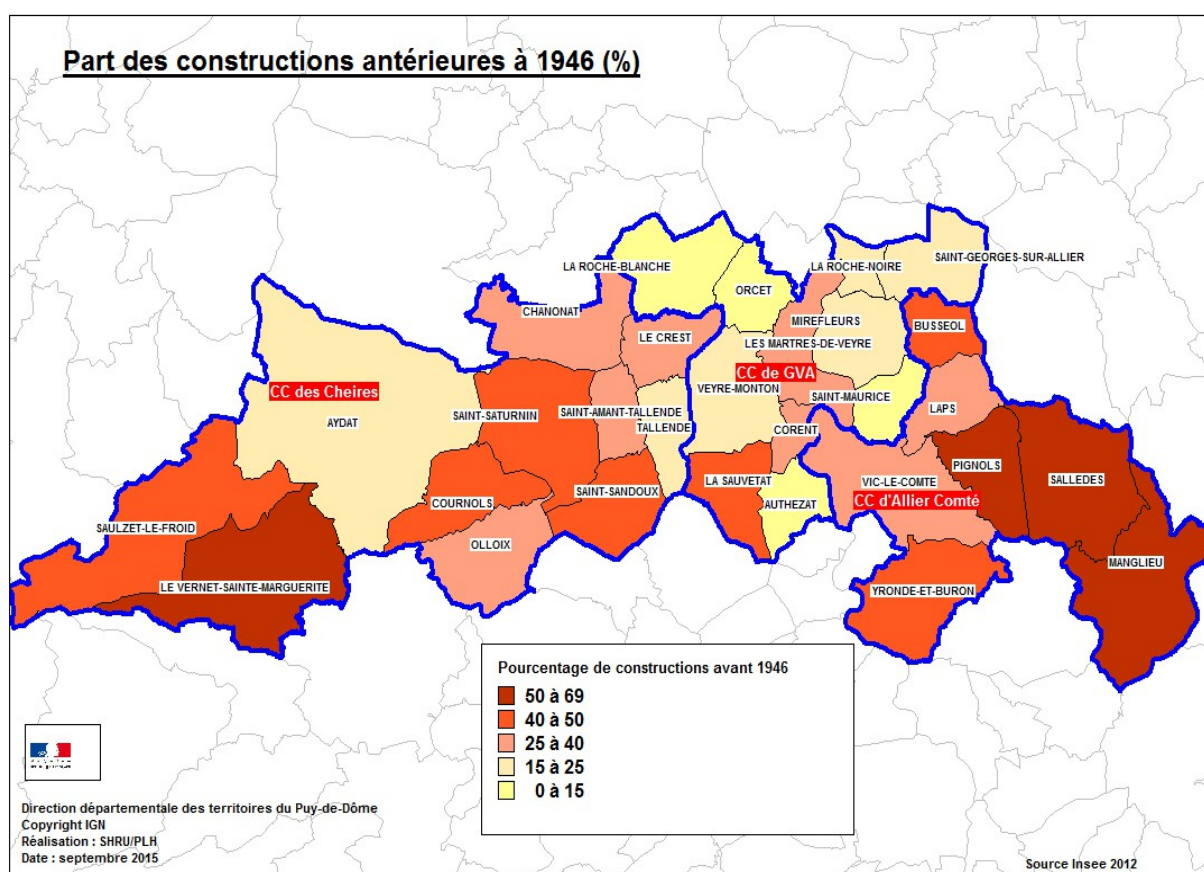
1.6 Le parc privé potentiellement indigne

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont des enjeux majeurs des pouvoirs publics, pour protéger la santé et 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).

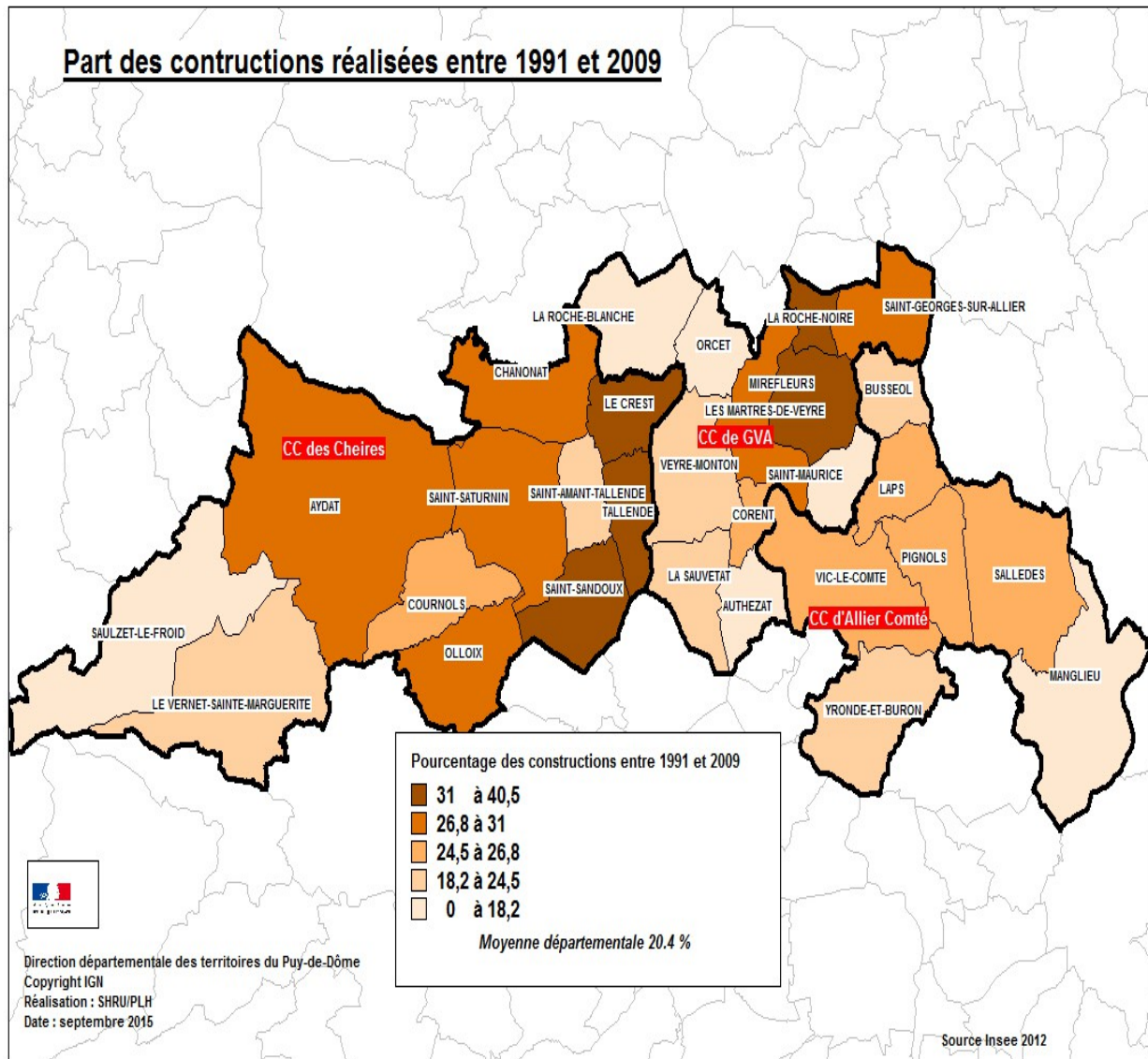
L'habitat indigne porte sur des logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lesquels ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

A l'échelle de l'ensemble du périmètre d'étude, le parc potentiellement indigne est faible. En effet, les trois EPCI ont un taux inférieur à 5 % (moyenne départementale du Puy-de-Dôme 5%). Plus précisément, cela concerne un volume estimatif de 105 logements sur la communauté de communes d'Allier Comté, 161 logements au niveau de la communauté de communes des Cheires et 216 logements sur la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier.

Ce faible taux prend son explication dans le fait que la part des constructions qui ont été réalisées avant 1946 est peu importante sur les communes ayant le plus grand nombre d'habitations. A l'exception des communes situées à l'extrême Ouest et à l'extrême Est des territoires étudiés, la part des constructions récentes est dominante.



La carte suivante permet de constater qu'une vague de constructions récentes sur les 20 dernières années, s'est géographiquement localisée sur la communauté de communes des Cheires et dans une moindre mesure sur la partie Nord/Est de la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier.



1.7 Les politiques d'amélioration de l'habitat privé

1.7.1 Les interventions conjointes avec l'Anah

En sens de l'Anah, ces trois EPCI ne sont pas en secteurs opérationnels, c'est-à-dire qu'il n'y a pas d'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) ou bien de PIG (programme d'intérêt général). Néanmoins, l'Etat, l'Anah et le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme contribuent de manière diffuse à réhabiliter les logements de ces territoires.

	Subvention Anah 2009-2015
Communauté de communes d'Allier Comté	557408 €
Communauté de communes des Cheires	352846 €
Communauté de communes de Gergovie Val d'Allier	153647 €

Ainsi, depuis 2009 (date marquant le début du premier PLH sur ces communautés de communes) 1 063 901 € de subventions de l'Anah ont été octroyées à ces trois territoires. Dans le même temps, 22 logements ont été conventionnés.

1.7.2 Le dispositif Habiter Mieux

Par ailleurs, un programme national d'aide à la rénovation thermique de logements privés, dénommé « Habiter Mieux » a été créé pour déclencher la réhabilitation de 300 000 logements de propriétaires occupants en situation de forte précarité énergétique sur la période 2010-2017.

Géré par l'ANAH, il constitue un véritable levier d'action pour accélérer l'amélioration thermique du parc privé, en favorisant la synergie avec les démarches engagées par les collectivités territoriales ainsi que tous les acteurs engagés dans la lutte contre la précarité énergétique.

Un contrat local d'engagement a été signé en 2011 dans le Puy-de-Dôme et renouvelé en 2014 (contrat couvrant les années 2014 et 2015), pour décliner les principaux dispositifs de ce programme :

- un repérage et un accompagnement de qualité des propriétaires occupants à revenus modestes en situation de précarité énergétique, par la mobilisation d'équipes d'ingénierie spécialisées et l'assistance à la définition des travaux les plus efficaces au plan thermique
- un soutien financier par le versement d'une aide forfaitaire de solidarité écologique

A ce jour, dans le cadre du FART, 34 600 € ont été attribués sur le territoire de la communauté de communes d'Allier Comté, 65 912 € sur le territoire de la communauté de communes des Cheires et 165 320 € sur le territoire de la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier.

1.8 Les copropriétés fragiles

La DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature) du Ministère de l'Ecologie du Développement Durable et de l'Energie et l'ANAH, ont lancé une étude afin de construire une typologie relative aux copropriétés, afin de mieux cerner leur éventuelle fragilité.

Au regard des fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles délivrés par les services de l'ANAH (fichiers 2014 - source Filocom 2011), il ressort sur ce territoire 14 copropriétés considérées comme potentiellement fragiles. Ces copropriétés de la famille D* (classe des copropriétés les plus fragiles) sont au nombre de :

- 7 sur la communauté de communes de Gergovie Val d'Allier (6 copropriétés sur la commune des Martres de Veyre et 1 sur la commune d'Orcet),
- 4 sur la communauté de communes des Cheires (les 4 sont situées sur la commune de St Amant-Tallende),
- 3 sur la communauté de communes d'Allier Comté (commune de Vic Le Comte).

Les réflexions à conduire dans le cadre de ce nouveau PLH sur cette thématique peuvent être l'occasion d'affiner le diagnostic (études sur le terrain) et de mettre en place des mesures adaptées sur un échantillon ciblé.

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

1.9 Les logements sociaux publics

Le nombre de logements sociaux publics à l'échelle des trois EPCI est de 547 (source RPLS-répertoire du parc locatif social- 2014), soit 3,35% des résidences principales. L'ensemble des pôles de vie ont des logements sociaux publics. Les communautés de communes de Gergovie Val d'Allier et des Cheires bénéficient d'un bon maillage de leur territoire. En ce qui concerne la communauté de communes d'Allier Comté, c'est le pôle de vie de Vic le Comte qui regroupe l'ensemble des logements sociaux publics.

Dans le cadre des programmations en logements sociaux publics réalisées entre 2009 et 2014, 39 logements ont été réalisés sur la communauté de communes d'Allier Comté (dont 27 PLUS* et 12 PLAI*), 11 pour la communauté de communes des Cheires (11 PLUS) et 70 sur la communauté de Gergovie Val d'Allier (dont 47 PLUS, 14 PLAI et 9 PLAI adaptés à destination des gens du voyage).

	% logements sociaux publics
Communauté de communes d'Allier Comté	5 %
Communauté de communes des Cheires	2,56 %
Communauté de communes de Gergovie Val d'Allier	2,56 %

*PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)

*PLUS (prêt locatif d'utilité sociale)

A noter que le taux de vacance de ce type de logements est très faible sur la communauté de communes des Cheires avec 0,8 % (moyenne du Puy-de-Dôme). Ce taux est de 4,9 % pour le territoire de Gergovie Val d'Allier. En ce qui concerne Allier Comté Communauté la vacance de ce parc est importante avec 16,3 %. Ce dernier point pose la question de l'adaptation du parc au profil des demandeurs. Par ailleurs, le parc correspond il dans ses caractéristiques, aux attentes de ces mêmes demandeurs lorsque la vacance reste importante.

Le délai moyen d'attribution atteint 14 mois (9 mois sur l'ensemble du Puy-de-Dôme) pour le territoire d'Allier Comté, contre 13 mois pour Gergovie Val d'Allier et 7 mois pour la communauté de communes des Cheires.



- *Le potentiel foncier destiné à l'habitat est encore très important sur ces territoires, la maîtrise de cette consommation foncière afin de ralentir le phénomène de périurbanisation est essentielle*
- *Une forte progression des résidences principales. Des taux de constructions assez élevés, parfois trop élevés sur certaines communes*
- *Les taux de vacance et du parc potentiellement indigne sont relativement faibles, en revanche les pôles de vie regroupent un certain volume de logements vacants*
- *Un parc globalement récent. Un volume de résidences secondaire en baisse, confirmant ainsi la tension et l'attractivité de ces territoires*
- *Une bonne représentativité des logements sociaux publics. Cependant, sur certaines communes des logements de ce type restent vacants, une adaptation de ceux-ci serait à envisager au regard des demandes formulées par les ménages.*

2. Les parcours résidentiels des ménages et les besoins spécifiques

2.1. Le logement et l'hébergement des populations les plus fragiles

Les PLH des EPCi devront s'inscrire en cohérence avec ce plan départemental dont les orientations ont été validées par le comité responsable du PDALHPD (plan départemental d'actions en logements et en hébergements pour les personnes défavorisées) du 11 octobre 2010.

Le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées prévoit les mesures qui permettent d'aider les personnes et les familles à accéder à un logement décent et indépendant ou à s'y maintenir, alors qu'elles éprouvent des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leur condition d'existence.

Les actions de ce plan devront être pleinement intégrées par le futur PLH.

Le diagnostic du PLH devra intégrer les éléments de diagnostic et de bilans de ces différentes démarches, afin de les décliner dans le programme d'actions.

Cette nécessaire déclinaison doit permettre de replacer les besoins et actions nécessaires identifiés sur ces territoires, dans une perspective opérationnelle avec le programme d'actions du PLH.

Le PDALHPD s'articule autour de 5 orientations et se décline au travers de 17 actions.

1^{ère} orientation: OBSERVER ET DÉFINIR LES BESOINS

Action 1: Connaître la demande sociale en logement à l'échelle du département

2^{ème} orientation: PRODUIRE UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES

Action 2: Produire une offre de logements très sociaux

Action 3: Accompagner l'ancrage territorial des gens du voyage

Action 4: Développer la lutte contre l'habitat indigne

Action 5: Lutter contre la précarité énergétique liée au logement

Action 6: Adapter le logement au vieillissement et au handicap

Action 7: Maintenir une offre d'hébergement et développer l'offre de places en maison relais ou en structures adaptées

3^{ème} orientation: GÉRER, MOBILISER ET ORGANISER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN FAVEUR DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Action 8: Améliorer l'orientation des ménages, le diagnostic et la connaissance des besoins: le développement du SIAO

Action 9: Développer l'intermédiation locative

4^{ème} orientation: ACCOMPAGNER LES PUBLICS AU COURS DE LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL

Action 10: Poursuivre la prévention des expulsions locatives

Action 11: Adapter les mesures d'accompagnement social liées au logement

Action 12: Renégocier un nouvel accord collectif départemental

Action 13: Accompagner les personnes en souffrance psychique ou en grande détresse sociale

Action 14: Favoriser le logement des jeunes de moins de 25 ans

5^{ème} orientation: PILOTER, COMMUNIQUER ET ÉVALUER

Action 15: Piloter et mettre en œuvre le PDALPD

Action 16: Communiquer

Action 17: Évaluer

2.2 L'accès au logement social

Afin de faciliter l'accès au logement social, la loi ALUR du 24 mars 2014 comporte plusieurs mesures destinées à simplifier la procédure de demande de logement social, à renforcer l'information des demandeurs et à améliorer l'efficacité de la gestion des demandes.

Ainsi tout EPCI doté d'un programme local de l'habitat (PLH) approuvé doit mettre en place les dispositifs suivants :

- un dispositif de gestion partagée de la demande destiné à mettre en commun les dossiers de demandes de logement social, les pièces justificatives nécessaires à l'instruction, les

informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers en cours de traitement.

Dans le Puy-de-Dôme, ce dispositif pourra utilement s'appuyer sur le fichier partagé de la demande, mis en place par l'association départementale du logement social.

- un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPG). Ce plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information. L'EPCI peut procéder à des expérimentations : cotation de la demande ou location choisie. La mise en œuvre du plan fait l'objet de conventions signées entre l'établissement public de coopération intercommunale et les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux. Chaque EPCI doté d'une PLH approuvée devra prendre une délibération communautaire en faveur de ce plan avant le 31 décembre 2015, afin que ce plan puisse être opérationnel au 1er janvier 2016. Ce plan comporte notamment la présence d'un service d'accueil et d'information des demandeurs, proposant au moins un lieu physique.

2.3 L'adaptation au handicap et l'accessibilité

L'accessibilité de la cité aux personnes en situation de handicap est régie par la loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » et la loi du 10 juillet 2014 habilitant le gouvernement à adopter des mesures législatives pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées. Les dispositions normatives relatives à l'habitat concernent les bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles destinées à être vendues ou mises en location.

La notion d'habitat inclut également l'ensemble de la voirie de desserte et les espaces publics de quartiers qui, avec le cadre bâti, constituent la « chaîne du déplacement ». Le respect de la continuité de cette chaîne met à profit les efforts de mise en accessibilité des bâtiments eux-mêmes.

L'accessibilité généralisée implique une grande transversalité entre les différents domaines concernés (transports, bâtiments, voirie, espaces publics, mobilier urbain, éclairage, etc...) tout au long des projets. Elle nécessite également une concertation étroite avec les associations de personnes handicapées et les acteurs professionnels.

Les trois communautés de communes étudiées ont déjà mis en place des commissions pour l'accessibilité des personnes handicapées afin d'accompagner la réalisation des plans de mise en accessibilité de la voirie et de l'espace public et le diagnostic des établissements recevant du public.

Ces lois « Handicap » portent également sur l'organisation d'un système de recensement des logements accessibles sur le territoire communautaire et récemment de la mise en place d'agenda d'accessibilité programmés (Ad'AP) indiquant la programmation des travaux.

Ainsi, la mise en œuvre d'un agenda d'accessibilité programmé permet, après le 1^{er} janvier 2015, de poursuivre les travaux de mise en accessibilité en toute légalité. Cet agenda correspond à un engagement de réaliser les travaux dans un délai déterminé, de les financer, et de respecter les règles d'accessibilité. L'Ad'AP est obligatoire pour tout ERP (établissement recevant du public) non accessible au 31/12/14. Pour toutes informations complémentaires sur cette

thématique, vous pouvez vous connecter sur le site de la Préfecture du Puy-de-Dôme sous le lien suivant :

<http://www.puy-de-dome.gouv.fr/les-ad-ap-agendas-d-accessibilite-programmee-r1517.html>

Ces études, conjuguées aux divers diagnostics d'accessibilité pourront constituer un outil de gestion permettant d'organiser l'ensemble de la chaîne du déplacement.

2.4 L'adaptation au vieillissement

Le précédent schéma départemental gérontologique a été adopté en 2009 et élaboré conjointement par le Conseil général du Puy de Dôme et l'État.

Ce schéma 2009-2014 prônait une meilleure coopération entre les acteurs liés à la thématique des personnes âgées, en vue d'être en mesure d'adapter l'offre de services aux besoins de ces dernières.

En matière de logement, ce schéma comprenait des orientations précises visant à:

- répondre à l'accroissement de l'aide à domicile
- conforter l'hébergement temporaire à partir des établissements d'hébergements existants
- promouvoir le développement d'un parcours résidentiel pour les personnes âgées
- proposer la réalisation d'un diagnostic habitat lors des sorties d'hospitalisation des personnes âgées de plus de 70 ans
- promouvoir l'adaptation du logement à la personne
- encourager le développement de l'accueil familial groupé (regroupement sur un même site adapté de plusieurs accueillants familiaux)
- inciter au partenariat en matière de logement avec les bailleurs et les EPCI

Le Conseil départemental du Puy de Dôme réalise actuellement le bilan de ce schéma, avant de se projeter vers la réalisation d'un nouveau.

Le département bénéficie d'une couverture correcte en matière de structures collectives à destination des personnes âgées (moyenne départementale : 4,9 places / 1000 hab). Sur l'ensemble des trois EPCI, il existe 13 places pour 1000 habitants à destination des personnes de plus de 60 ans, ce qui constitue un ratio très favorable.

Néanmoins, le maintien à domicile dans de bonnes conditions sera un des axes phares du prochain schéma gérontologique. Le futur PLH pourra être force de propositions en la matière et s'appuyer sur les prochaines orientations de la future loi dépendance.

2.5 L'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage



Dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé fin 2012, l'État et le Conseil départemental se sont conjointement engagés, à assurer l'accueil des gens du voyage dans les meilleures conditions et à apporter aide et soutien aux collectivités .

Pour permettre la meilleure intégration de ces populations et leur offrir un parcours résidentiel adapté à leurs besoins, les différents territoires du Puy-de-Dôme doivent être en capacité d'offrir des solutions aux voyageurs en termes d'accueil et d'habitat.

En lien avec la réalisation d'aires d'accueil, cela nécessite de développer différentes solutions d'habitat, avec la nécessité de prendre en compte les besoins des familles dans leur singularité:

- terrains familiaux
- habitat adapté
- habitat d'insertion pérenne (prêt locatif d'aide à l'intégration - PLAI adaptés)

Les produits existants doivent être élargis dans une logique d'accession ou de maintien dans la propriété, lorsque les conditions sont réunies. Toutes ces situations nécessitent un accompagnement social spécifique pour la population des gens du voyage.

Les attentes et les besoins en termes d'habitat pour les voyageurs sont diversifiés. Les réponses et les outils à mobiliser le sont tout autant (accompagnement de l'auto construction et auto réhabilitation, accession et maintien dans la propriété, PLAI, terrains familiaux....).

Les territoires étudiés ne possèdent pas d'aires d'accueil, d'ailleurs le schéma n'en prévoit pas sur ces territoires.

En revanche, 17 ménages des gens du voyage ont été recensés en attente de solution d'habitat. Cela concerne plus particulièrement les communautés de communes de Gergovie Val d'Allier et celle d'Allier Comté.

Les PLH pourraient donc viser à répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage ancrés de longues dates sur le territoire en proposant une offre foncière (terrains familiaux privé et publics) ou immobilière très sociale (PLAI).

Une territorialisation des besoins en termes d'habitat fait apparaître les données suivantes :

GERGOVIE VAL D'ALLIER	Nombre de ménages	Types de réponses en matière d'habitat				
		Maintien sur site à régulariser	Accession (y compris échange de terrain)	H a b i t a t adapté PLAI	Terrain familial	Locatif banalisé
Ménages inscrits dans un projet d'habitat	NEANT					
Ménages en situation résidentielle sur terrains privés et publics	11	1 à 10	1 à 10	/	0 à 2	/
Ménages résidants sur les aires d'accueil, en besoin de solution pérenne d'habitat	NEANT – PAS D'AIRE D'ACCUEIL SUR CE TERRITOIRE					
TOTAL	11	1 à 10	1 à 10	/	0 à 2	/

Données estimatives, extraites du diagnostic élaboré pour la révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2012 – 2018

ALLIER COMTE COMMUNAUTE	Nombre de ménages	Types de réponses en matière d'habitat				
		Maintien sur site à régulariser	Accession (y compris échange de terrain)	H a b i t a t adapté PLAI	Terrain familial	Locatif banalisé
Ménages inscrits dans un projet d'habitat	NEANT					
Ménages en situation résidentielle sur terrains privés et publics	6	0 à 6	0 à 6	/	/	/
Ménages résidants sur les aires d'accueil, en besoin de solution pérenne d'habitat	NEANT – PAS D'AIRE D'ACCUEIL SUR CE TERRITOIRE					
TOTAL	6	0 à 6	0 à 6	/	/	/

- **Favoriser des projets d'habitat adapté**

En référence au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, il s'agira de développer un volume de PLAI et de terrains familiaux à destination de familles ayant adopté un mode de vie sédentaire de longue date parfois et bien ancrées au territoire de leurs communes de résidence, qu'elles soient situées sur des terrains privés ou publics de ces communautés de communes.

Il est relevé un fort attachement des voyageurs à leurs communes de résidence. L'ancrage territorial fort et ancien de la très grande majorité des familles nécessitera d'envisager l'offre d'habitat principalement sur le territoire de leurs communes de résidence actuelles. Toutes les communes de l'EPCI ne sont donc pas concernées au même titre.

La prise en compte des besoins en habitat caravane dans les documents d'urbanisme des communes prioritairement concernées (PLU) devra être privilégiée afin de disposer des réserves foncières nécessaires à la mise en oeuvre de programmes d'habitat.

Le développement de ces programmes s'appuiera sur l'ingénierie développée par l'Etat et le Conseil départemental du Puy de Dôme, dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, avec l'AGSGV63 (association de gestion du schéma d'accueil des gens du voyage dans le Puy de Dôme).

A cet égard 9 logements en PLAI adaptés ont été récemment créés sur la commune des Martres de Veyre (communauté de communes de Gergovie Val d'Allier).



- *Les PLH intégreront les nouvelles dispositions de la loi ALUR visant à faciliter l'accès au logement social. En particulier, un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs est à mettre en place pour les EPCi dotés d'un PLH approuvé avant le 31 décembre 2015, en associant l'Etat, les réservataires et les organismes HLM.*
- *Ces territoires n'ont pas d'obligation de créer des aires d'accueil des gens du voyage. Cependant il existe de véritables enjeux sur cette thématique. Des logements adaptés ont déjà été réalisés, cette sédentarisation est à poursuivre en fonction des éléments mentionnés par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage*
- *Pour répondre à l'enjeu de vieillissement de la population et faciliter le parcours résidentiel des personnes âgées, les PLH pourront être force de propositions en matière de maintien à domicile et d'alternatives au foyer logements (logement adapté, mixité inter générationnelle, habitat dédié aux personnes âgées, habitat participatif...).*
- *Dans le cadre de la mise en place des agendas d'accessibilité programmés (Ad'AP), les PLH devront au cours de leur élaboration et également dans leur phase opérationnelle, prendre en compte l'ensemble des mesures et les actions nécessaires visant à permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduites.*

D. Les principaux enjeux identifiés

L'état des lieux qui précède, n'entend pas imposer de réponses à la problématique du logement sur ces territoires, mais vise plutôt à identifier un ensemble de thématiques, qui devront être approfondies dans le diagnostic à établir pour l'élaboration des PLH.

Il permet notamment à l'Etat d'affiner des enjeux prioritaires, issus du croisement des politiques nationales et des principaux constats locaux énoncés, sur les périmètres communautaires voire à l'échelle du SCoT du Pays du Grand Clermont.

L'ensemble de ces enjeux est à traiter dans une approche de développement durable, afin d'optimiser les déplacements, d'améliorer les performances énergétiques, de mobiliser au mieux les énergies renouvelables, de préserver les ressources et les espaces de qualité.

Les différents enjeux relevés seront exposés par communauté de communes ci-après.

- **Accueillir de nouvelles populations en maîtrisant la consommation foncière**

Appartenant au cœur métropolitain du SCoT du Pays du Grand Clermont, ce territoire attractif est appelé à développer sensiblement sa capacité d'accueil de nouvelles populations.

Afin d'assurer un développement équilibré du territoire, plus économe en espace et en déplacements, le nouveau programme local de l'habitat devra prendre en compte les orientations du SCOT du Grand Clermont, et les décliner à l'échelle communale dans l'ensemble de leurs dimensions, en particulier en matière d'efficacité et de stratégie foncières. Dans un esprit de cohérence, le PLH permettra ainsi à la communauté de communes d'identifier les sites à enjeux en matière d'habitat, pour définir une stratégie appropriée, et de développer en amont des outils fonciers et d'adapter ses documents d'urbanisme.

Conformément aux prescriptions du SCoT les constructions neuves seront à privilégier au niveau du pôle de vie des Martres de Veyre.

Par ailleurs, le PLH devra veiller lors de l'arrêt de sa programmation en logements à la bonne mise en adéquation de celle-ci avec la capacité de traitement de des eaux usées du territoire.

- **Développer une offre adaptée aux besoins spécifiques**

Des produits spécifiques en matière d'habitat, sont à développer pour certaines populations.

Le bref diagnostic mené à travers ce PAC a montré que malgré un solde migratoire très positif, il existe un enjeu lié au vieillissement de la population, notamment sur les communes les plus peuplées de cette EPCi. Dans cette perspective, la réalisation de logements adaptés sera à développer.

De même, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage met en exergue la présence de quelques familles sur ce territoire en quête d'une solution d'habitat durable. Le PLH devra tenir compte de ces familles lors de son élaboration.

- **Poursuivre l'ouverture vers la mixité sociale**

Ce territoire se caractérise par une part très importante de propriétaires occupants. Par ailleurs, à l'exception de la commune des Martres de Veyre, la part des logements locatifs privés est assez faible. Afin de libérer les parcours résidentiels, à l'image de l'opération de la ZAC des Loubrettes (Martres de Veyre), l'introduction de programmes mixtes combinant accession privée et location (privée et publique) est à poursuivre.

- **Mettre en place un plan partenarial de la gestion de la demande de logement social**

Le PLH devra également décliner les nouvelles dispositions de la loi ALUR (décrets n°2015-522, n°2015-523, n°2015-524) visant à faciliter l'accès au logement social. En particulier, un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs est à mettre en place, en associant l'Etat, les réservataires et les organismes HLM.

A ce titre, une délibération devra être prise avant le 31 décembre 2015 en faveur de ce même plan. Ce dernier comporte également la présence d'un service accueil et d'enregistrement de la demande sur le territoire de la communauté de communes. Concernant ce service, la communauté de communes pourra s'appuyer sur les agences ou les permanences de bailleurs sociaux publics qui assurent cette fonction dans le Puy-de-Dôme.

- **Assurer une veille, sur les copropriétés privées identifiées comme fragilisées**

Quelques copropriétés de ce type ont été identifiées comme dégradées, notamment sur la commune des Matres de Veyre. La mise en place d'une veille et d'un suivi sur cette thématique peut s'avérer nécessaire, voire intégrés aux actions du PLH.

- **Assurer la préservation et le respect des milieux naturels**

L'acte de construire constitue une empreinte forte sur le territoire. Les politiques de l'habitat interfèrent sur la consommation des ressources et les milieux sont susceptibles de subir de graves altérations, parfois irréversibles, notamment suite à l'artificialisation des sols. A travers son scénario de développement, le PLH veillera à tenir compte des risques naturels identifiés sur le territoire de la communauté de communes. Par ailleurs, il veillera également à ce que l'interface entre les milieux naturels, les écosystèmes et les lieux d'habitation ou de construction soit particulièrement préservée et en adéquation avec les prérogatives du SCoT ou des différents schémas régionaux relatifs aux espaces naturels.

E. ANNEXES