



Bilan à mi-parcours
du Programme Local de l'Habitat
2014 - 2016

28 Novembre 2017

■ UN DEUXIÈME PLH AMBITIEUX POUR CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

Clermont Auvergne Métropole mène depuis 2002 une politique de l'habitat volontariste sur l'ensemble de l'agglomération. Après un premier Programme Local de l'Habitat 2006-2012, le second PLH 2014-2019 de Clermont Auvergne Métropole a été adopté par le Conseil communautaire le 28 février 2014.

Ce PLH, principal outil de définition de la politique communautaire de l'habitat, a été élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux. Il définit les objectifs et principes pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Si l'ambition générale du PLH est de s'engager en faveur du « logement pour tous », en raisonnant à partir des principes du développement durable dans ses dimensions sociales, économiques et environnementales, elle se décline au travers de la réponse aux enjeux soulevés par le diagnostic du PLH, à savoir :

- La réponse au défi démographique, au travers de l'attractivité du territoire et de son impact sur la structure de la population
- Les enjeux de peuplement et de parcours résidentiels face aux déséquilibres constatés
- La nécessité de mobiliser et de développer le parc de logements pour répondre aux besoins dans leur ensemble
- L'adéquation des marchés immobiliers de l'agglomération aux besoins et aux attentes des ménages

■ UN TERRITOIRE CONCERNÉ PAR DES ÉVOLUTIONS ADMINISTRATIVES MAJEURES

L'évolution législative récente et celle du paysage territorial ont fortement impacté le territoire et son organisation :

- la création de la région Auvergne Rhône-Alpes a modifié le statut de « capitale régionale » de Clermont-Ferrand et repositionné l'équilibre stratégique sur une échelle plus vaste,
- la loi Maptam a permis le passage de la communauté d'agglomération en Communauté urbaine Clermont Auvergne Métropole au 1er janvier 2017,
- enfin, la loi « relatif au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain » récemment adoptée va permettre la transformation de Clermont Auvergne Métropole en Métropole au 1er janvier 2018.

Cette transformation poursuit un double objectif :

- Se doter d'une structure capable de répondre aux défis d'aujourd'hui et de demain : développer l'économie locale, moderniser les services publics, gérer les grands équipements métropolitains...
- Faire face aux enjeux géographiques actuels et futurs en restant attractif dans le cadre de la fusion des régions et assurer un rôle stratégique dans les mouvements de métropolisation et de périurbanisation

■ UNE MONTÉE EN PUISSANCE DES COMPÉTENCES DE CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

Avec le passage en Communauté Urbaine, ont été intégrées de nouvelles compétences communautaires avec l'urbanisme, la voirie, le tourisme, l'eau et l'assainissement. Par ailleurs, d'autres compétences ont été renforcées dont l'habitat et la politique de la ville.

Sur le champ de l'habitat, plusieurs évolutions sont à noter depuis l'approbation du PLH en 2014 :

- Clermont Auvergne Métropole est délégataire des aides à la pierre depuis le 1er janvier 2015 pour une période de 6 ans. L'objectif visé est de renforcer et maîtriser l'intervention sur le champ de l'habitat sur le périmètre communautaire en déclinaison du PLH,
- Le renforcement de la politique de l'habitat lié aux évolutions législatives depuis 2014 (loi Lamy, loi ALUR, loi Egalité et Citoyenneté...) qui positionnent les EPCI en tant que Chefs de file sur les champs d'intervention suivants : politique de la ville (contrat de ville), renouvellement urbain (3 quartiers d'intérêts nationaux NPRU sur Clermont-Ferrand), politique de peuplement (création d'une Conférence Intercommunale du Logement en octobre 2015 et travail engagé pour produire les documents stratégiques afférents),
- La création d'une Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville au 1er janvier 2017 avec le passage en communauté urbaine et renforcement des effectifs en cours avec la création de 8 postes visant à renforcer l'ingénierie pour la mise en œuvre du PLH et répondre au nouveau positionnement de l'EPCI.

Parmi les perspectives à venir est envisagée la réalisation à moyen terme d'un PLUI (avec l'intégration éventuelle de l'habitat et des déplacements dans une logique d'approche intégrée).

■ APRÈS TROIS ANNÉE DE MISE EN ŒUVRE, UNE NÉCESSITÉ DE TIRER LE BILAN

Ces évolutions récentes impactent fortement la stratégie communautaire et nécessitent l'évaluation, voire la réorientation des politiques menées, dont celle de l'habitat au travers de son PLH.

Comme le prévoit la Loi, le bilan à mi-parcours de ces actions doit être mené pour mesurer l'évolution du territoire, la pertinence et l'impact des actions menées. Il permet ainsi de mettre en perspective les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans.

■ ATTENDUS DE L'ÉTUDE, MÉTHODOLOGIE ET PERSPECTIVES

Au-delà des aspects forcément arithmétiques du travail, l'avancée du PLH a été appréhendée au travers de critères plus qualitatifs, par une démarche de terrain, en interrogeant les acteurs : élus, services techniques, bailleurs, opérateurs de l'habitat, associations, promoteurs, services de l'Etat, qui concourent, par leur travail, à la mise en œuvre de la politique de l'habitat sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole.

Clermont Auvergne Métropole est au milieu du gué, et si une politique aussi ambitieuse demande du temps pour trouver le rythme de croisière, elle dispose aujourd'hui des moyens de ses ambitions, avec des dispositifs en place, des partenaires et des services impliqués.



Crédit photo : Clermont Auvergne Métropole

Retour sur les objectifs de production de logements

■ DES OBJECTIFS AMBITIEUX, ÉCRITS DANS UN CONTEXTE DE REPRISE IMMOBILIÈRE

Le PLH 2014-2019 s'inscrit dans la continuité du travail mené par le SCOT et il intègre des prévisions de croissance démographique fortes. Ainsi, le nombre de logements nécessaires pour répondre à ces besoins est estimé à 15 254 logements sur la période dont 14 123 logements neufs (soit plus de 2 350 logements par an) et 1 131 logements existants remis sur le marché (dont 516 logements sociaux en acquisition-amélioration et 615 logements sortis de la vacance dans le parc privé).

Depuis le début du PLH, la construction de logements s'établit en moyenne à 1 700 unités par an, soit 650 unités de moins que les objectifs du PLH (72 % de l'objectif). La production semble se stabiliser depuis plusieurs années à ce niveau et ne parvient pas à retrouver le rythme précédent la crise immobilière.

L'indice de construction (logements construits par an, pour 1000 hts) reste pour autant dynamique (6 pour 1000 hts – au niveau national, cet indice est aujourd'hui à 6,7) et 8 communes ont dépassé leurs objectifs de production. De plus, certaines communes sont moins avancées mais ont tout de même connu un développement important (Aulnat, Blanzat, Cébazat, Cournon,...).

Les objectifs en matière d'acquisition-amélioration suivent les attentes du PLH puisque plus de la moitié de l'objectif du PLH a été réalisé sur les trois premières années.

Concernant les objectifs de reconquête de vacance, les résultats des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat privé n'ont pas été à la hauteur des attentes. Le PIG communautaire, entre 2014 et 2016 ainsi que les OPAH « quartier de Gare » et « quartiers anciens » ont permis la réhabilitation et le conventionnement de 59 logements appartenant à des propriétaires bailleurs (dont une partie pouvait être vacante initialement). Parallèlement, le taux de vacance continue de croître et atteint 8,4 % du parc de logements, selon l'INSEE en 2014.

	Total logements autorisés 2014- 2016	Objectif triennal du PLH production neuve	Taux d'avancement	Indice de construction (lgts construits par an / 1000 hts)
Aubière	431	275	157%	14,6
Aulnat	95	128	75%	7,9
Beaumont	114	236	48%	3,4
Blanzat	72	113	64%	6,4
Cébazat	222	513	43%	9,8
Le Cendre	55	102	54%	3,6
Ceyrat	98	176	56%	5,3
Chamalières	400	200	201%	7,6
Châteaugay	20	70	29%	2,1
Clermont-Ferrand	1 690	3 022	56%	4,0
Cournon-d'Auvergne	486	636	76%	8,3
Durtol	17	127	13%	2,9
Gerzat	110	497	22%	3,5
Lempdes	235	204	115%	9,5
Nohanent	32	55	58%	5,0
Orcines	61	16	381%	6,1
Pérignat-lès-Sarliève	191	123	156%	24,2
Pont-du-Château	515	314	164%	16,1
Romagnat	178	173	103%	7,5
Royat	29	31	95%	2,0
Saint-Genès-Champanelle	58	58	101%	5,8
Clermont Auvergne Communauté	5 109	7 062	72%	6,0

	Objectif PLH	Réalisation	Taux d'avancement
Construction de logements neufs	2 350 / an	1 537 / an	65 %
Acquisitions-améliorations	86 / an	95 / an	110 %
Sortie de vacance	615	?	?



ACTION 1.1 TRADUIRE DE MANIERE OPERATIONNELLE LE PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

→ Opérationnalité du PLH via les documents d'urbanisme

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ Couverture du territoire par les documents d'urbanisme

16 communes sur les 21 de l'agglomération ont modifié ou révisé leur document d'urbanisme depuis 2014, qui est ainsi devenu compatible avec le PLH. Les communes n'ayant pas engagé de procédure de révision sont en attente du PLUi, dont la réflexion politique est lancée.

La plupart des communes ont traduit l'objectif de mixité sociale établi au PLH par la mise en place de SMS (Secteurs de Mixité Sociale) obligeant la réalisation de 20 à 30% de logements sociaux dans les opérations de 5 logements ou plus.

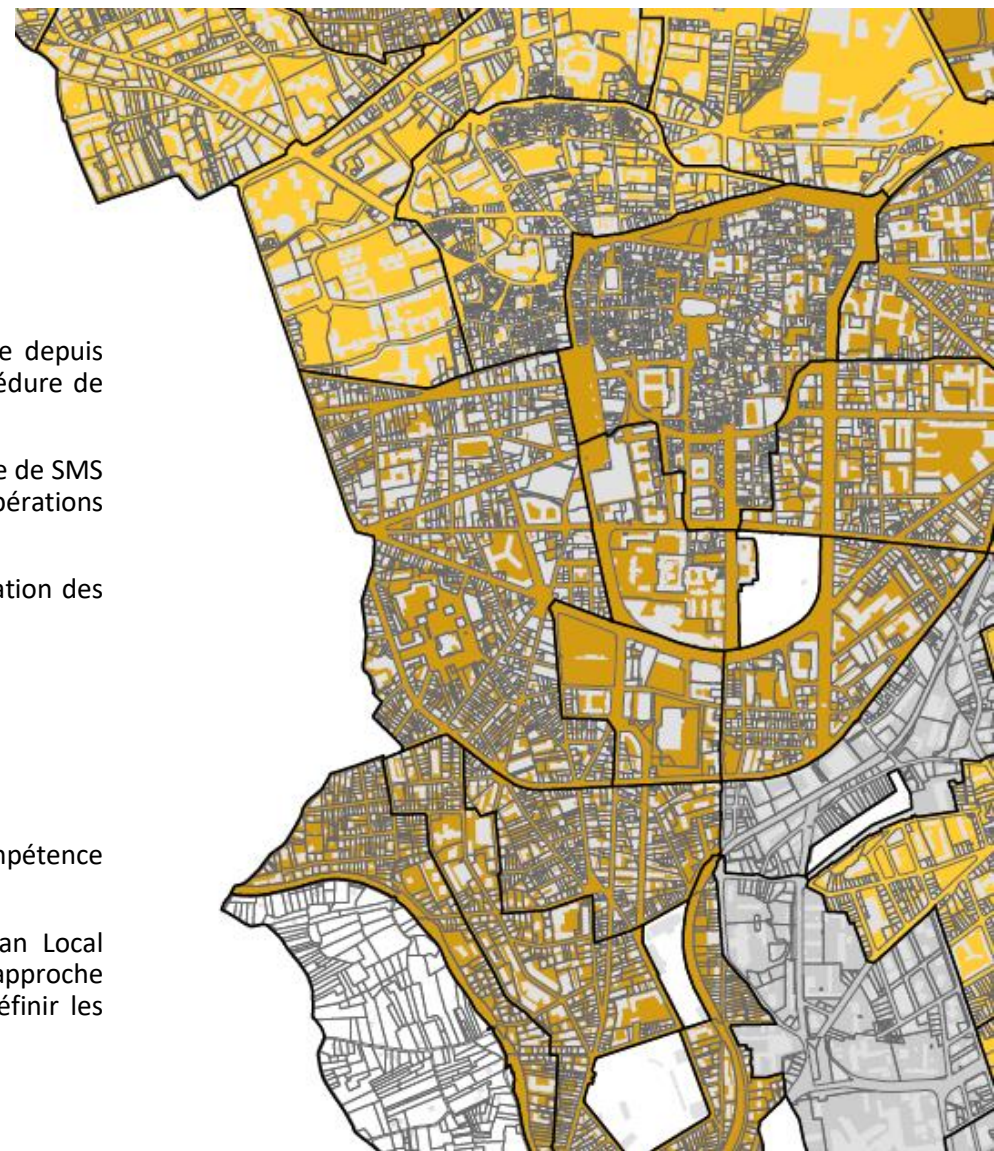
Les objectifs de densité du SCOT ont été traduits par une réduction des zones AU, une modification des hauteurs et des règles d'implantation.

Cf. détails page suivante

■ PERSPECTIVES

En tant que Communauté Urbaine, Clermont Auvergne Métropole dispose maintenant de la compétence urbanisme.

Dans ce contexte, l'intercommunalité a engagé une réflexion sur la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (avec l'intégration éventuelle de l'habitat dans une logique d'approche intégrée). Un groupe de travail préparatoire a été installé et associe les communes afin de définir les conditions d'élaboration de ce document.



Secteurs de mixité sociale (extrait) – PLU de Clermont-Ferrand

AXE 1 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE

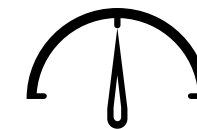


Etat d'avancement

ACTION 1.1. TRADUIRE DE MANIERE OPERATIONNELLE LE PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Commune	Document d'urbanisme	Dernière modification / révision	Intégration des objectifs
Aubière	PLU	Modification n°5 le 05/02/2015, PLU en cours de révision	- Bonus de densité (augmentation des hauteurs), - intégration de secteurs de mixité sociale (seuil 25% de LLS)
Aulnat	PLU	Révision, 21/04/2016	- intégration de la loi ALUR et renouvellement sur les dents creuses de la commune
Beaumont	PLU	Modification n°4 du 22/10/2014	Règle des 30% de LLS dès 5 logements
Blanzat	PLU	Déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU approuvée par le Conseil Communautaire du 31.03.2017	Le PLU n'intègre pas de prescription en matière de logement social.
Cébazat	PLU	Modification n°9 du 11/06/2012, Révision en cours	- Prise en compte des objectifs du PLH (objectif de mixité sociale à partir de 5 logements) - Création d'OAP
Le Cendre	PLU	Modification Simplifiée n°1 de la Modification n°5 approuvée le 28/11/2013	Entretien non réalisé
Clermont-Ferrand	PLU	2016	- OAP et zones de mixité sociale à l'échelle des IRIS en fonction du taux de logements sociaux - Aucune nouvelle zone AU ouverte à l'urbanisation.
Ceyrat	PLU	Modification n°11 du 25 janvier 2016	- plusieurs modifications dans le sens d'un urbanisme plus dense. - Règle de 30% de LLS dès 5 logements - 4 OAP
Chamalières	PLU	Modification simplifiée n°3 du 24/03/2016	- Règle de 30% de LLS dès 5 logements
Châteaugay	PLU	Révision simplifiée n°1 approuvée par Décision du Conseil Municipal du 1 er Juillet 2010	Pas de travail particulier sur l'évolution des règles du PLU
Cournon-d'Auvergne	PLU	Modification n° 4 approuvée le 15/12/2015	En cours de révision
Durtol	RNU		
Gerzat	PLU	PLU approuvé le 12/05/2017	- Arrêt de l'ouverture à l'urbanisation en lot libre - OAP dans le respect du SCOT. - Règle de 25% de logements sociaux sur l'ensemble des opérations
Lempdes	PLU	Modification n°4 du 24/01/2015, révision en cours	- objectifs de densification déjà pris en compte, - La révision intégrera un secteur de mixité sociale (actuellement non précisé) - OAP avec du foncier mobilisable, cependant celui-ci n'est pas en zone AU, il devrait s'agir plutôt d'un PAPA (Périmètre d'Attente de projet d'aménagement)
Nohanent	PLU	modification n°4 du 24 Juin 2013	- Le document prend en compte les prescriptions du SCOT.
Orcines	PLU	Modification n°4 du approuvé du 14/06/2016	
Pérignat-lès-Sarliève	PLU	Modification n°3 du 09/04/2015	Diversification des produits proposés (densification des lotissements et petits collectifs)
Pont-du-Château	PLU	Modification n°13 du 09/12/2016	- Règle des 30% de LLS sur toute la commune. - Existence d'emplacements réservés. - Orientation aménagement
Romagnat	PLU	Modification n°3 de 08/2013, en cours de révision	- Règle des 30% de LLS sur toute la commune. - Evolution des densités, des hauteurs, des surfaces constructibles.
Royat	PLU	Approbation du PLU le 21/12/2016	- prise en compte des prérogatives du PLH et du SCOT dans le cadre de la révision
Saint-Genès-Champagnelle	PLU	Modification simplifiée n°2 du 30/06/2016	- 7-8 OAP. - SMS pour l'ensemble des opérations d'ensemble : dès 8 logements, obligation de 25% de LLS

PLU ayant intégré les dispositions du PLH



ACTION 1.2 DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE PORTAGE FONCIER EN FAVEUR D'UNE POLITIQUE DE RÉSERVE ET D'ANTICIPATION FONCIÈRE

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Mise en œuvre des projets mixtes et mobilisation du foncier dans le tissu existant pour les secteurs d'habitat identifiés
- Acquisitions foncières par l'EPF sur la base des priorités identifiées par les communes

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

- La mobilisation de l'Etablissement Public Foncier, principalement en secteur urbain et en reconquête du bâti existant

L'intervention de l'établissement Public Foncier du Puy-de-Dôme ne se limite pas aux secteurs prioritaires identifiés par les communes dans le PLH. Compte tenu des moyens financiers relativement importants dont il dispose, l'EPF peut réaliser de nombreuses acquisitions et filtre peu les opérations. Il intervient toutefois en priorité sur des opérations intégrant du logement social.

L'EPF intervient principalement en secteur urbanisé, compte tenu du profil des communes qui le sollicitent. Il intervient à la fois sur de l'acquisition de bâtis existants (acquisition de maisons vouées à la démolition, ou d'immeubles pour réhabilitation lourde) et sur le portage de foncier nus ou en friche (exemple de l'écocité Saint-Jean, avec plus de 40 ha de friches qui seront reconvertis à terme). Les bâtis peuvent être achetés libres ou occupés avec souvent la perspective de reprise par un bailleur.

Les communes qui sollicitent le plus l'EPF sont Clermont-Ferrand, et notamment des communes de première couronne davantage soumises à des contraintes foncières et/ou à l'application de la Loi SRU (Romagnat, Chamalières, Pont-du-Château, Royat, Aubière). L'intervention se fait parfois au gré d'opportunités et apporte une réponse réactive à des DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner). Dans la mesure du possible, il est néanmoins préférable d'associer l'EPF dès le début du projet afin qu'il puisse proposer le montage le plus adapté pour concourir à la réussite des projets d'habitats.

- Une méconnaissance du champ d'action de l'EPF pour certaines communes

Certaines communes méconnaissent l'ensemble des outils mobilisables via l'EPF (bail emphytéotique, concession précaire...), ainsi que de l'étendue de son champ d'actions : gestion des démolitions, dépollution, acquisitions, recherches de financements, etc. Les informations délivrées dans le cadre d'assemblées générales, où sont conviées les communes, sont parfois trop techniques.

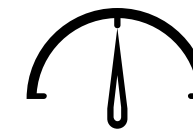
Néanmoins, il y a une réelle montée en puissance des interventions de l'EPF dans un contexte où l'action foncière devient de plus en plus compliquée et nécessite des outils et procédures spécifiques. L'anticipation, la réflexion en amont est d'autant plus nécessaire. Une vision nouvelle s'installe progressivement et les communes prennent conscience du champ des possibles de l'EPF.

Retours des entretiens communaux

Les retours de la part des communes concernant l'EPF sont la plupart très positifs. L'EPF intervient dans des contextes très diversifiés : portage foncier de ZAC (Aubière, Ceyrat, Pont-du-Château, Royat, Saint-Genès-Champanelle) ZAD (Aulnat, ...) mais également dans le cadre de préemption en secteur urbanisé (Ceyrat, Chamalières,...) ou en lotissement (Châteaugay), et enfin sur le portage de bâti existant (copropriétés fragiles à Royat).

La commune de Lempdes, dans le cadre d'un projet complexe (îlot de la Treille, en renouvellement urbain) a fait part d'un besoin d'appui technique de l'EPF

AXE 1 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE



Etat d'avancement

ACTION 1.2 DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE PORTAGE FONCIER EN FAVEUR D'UNE POLITIQUE DE RÉSERVE ET D'ANTICIPATION FONCIÈRE

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ **Poursuite d'une aide à la surcharge foncière par Clermont Auvergne Métropole dédiée à la production de logements sociaux**

La collectivité s'est engagée de longue date en faveur de la production de logements locatifs sociaux dans les secteurs où le coût du foncier peut représenter un frein à la sortie d'opération. Chaque année, une délibération relative à l'aide à la surcharge foncière dans l'équilibre de l'opération, précise les conditions d'octroi des aides.

En 2016, la participation de Clermont Auvergne Métropole s'applique aux opérations de construction de logements locatifs sociaux PLUS. La participation de la collectivité est au plus, égale au montant résiduel, compris entre 76 €/m² de surface utile (charge d'équilibre acceptable) et 160 €/m² de surface utile. Cette aide est plafonnée à 5 300 € par logement.

→ **Le reversement des pénalités SRU dans un objectif pour l'acquisition de foncier dédié au logement locatif social**

Clermont Auvergne Métropole utilise les pénalités versées par les communes dans le cadre de la loi SRU pour proposer un abattement de 30% aux communes SRU qui achètent des parcelles en vue de revente à un bailleur social dans les conditions fixées par délibération du 13 décembre 2013. Les acquisitions se font par l'intermédiaire de l'EPF SMAF.

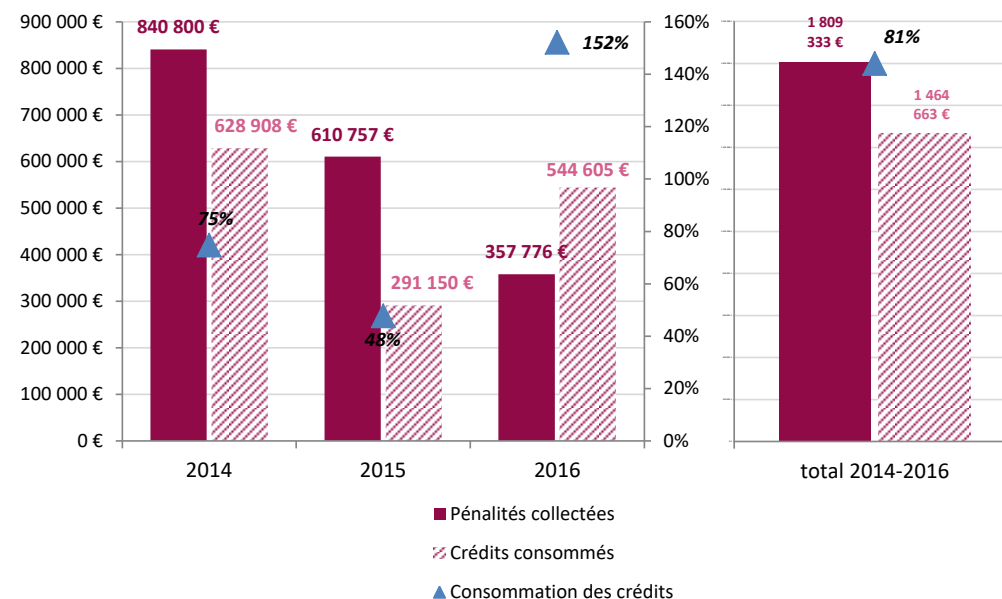
Entre 2014 et 2016, 1,8 M€ de pénalités ont été versées par les communes SRU. Le montant reversé dans le cadre de l'abattement s'élève à 1,46 M€ soit 81 % des crédits.

■ PERSPECTIVES

L'association de l'EPF au suivi du PLH : L'EPF n'a pas connaissance des objectifs, quantitatifs et qualitatifs fixés par le PLH et pourrait être davantage associé à l'avenir lors d'éventuelles réunions de concertation / suivi, afin de mieux préparer son Plan Pluriannuel d'Investissement.

La mobilisation de l'EPF en amont des projets pour participer à la stratégie foncière communautaire : les sollicitations communales interviennent quand une problématique foncière majeure est identifiée alors que le projet est parfois bien avancé. Les communes doivent étendre le champ des conventionnements avec l'EPF. Une association systématique en amont serait préférable pour avoir une action plus percutante. Pour faciliter le montage de projet, mais également pour informer davantage les communes sur le champ d'intervention de l'EPF, des réunions d'informations / communication pourrait être organisées avec Clermont Auvergne Métropole.

Pénalités collectées et reversion des pénalités entre 2014 et 2016



AXE 1 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE



Etat d'avancement

ACTION 1.3 DÉVELOPPER AVEC L'EPF SMAF ET LES COMMUNES UNE POLITIQUE COHÉRENTE D'ACQUISITION

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Lutte contre la spéculation par la connaissance des prix du foncier, sa cohérence avec les projets d'habitat et par la constitution de réserves foncières
- Mise en place d'un outil d'observation du foncier (valeurs foncières, outils mobilisés, pratiques)

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

- Une stratégie d'anticipation et de lutte contre la spéculation foncière avec la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier du Puy-de-Dôme

Le montant des acquisitions sur le territoire est en croissance avec notamment près de 11 M€ d'acquisitions réalisées en 2016. La part des interventions dans les communes SRU est également en hausse. Clermont-Ferrand compte beaucoup dans le volume financier des acquisitions.

Bien que l'action de l'EPF contribue à la maîtrise des prix du foncier, selon l'établissement, le prix du foncier n'apparaît pas, pour les opérateurs, comme le frein principal au montage des opérations. Malgré l'importance des terrains sous maîtrise publique, l'agglomération est limitée dans son développement (dans une logique de lutte contre l'étalement urbain), ce qui a un impact sur la hausse des prix et donc sur la sortie des opérations. Les communes doivent anticiper ce phénomène.

Acquisitions à destination d'habitat	2014		2015		2016		2017	
	SRU	hors SRU	SRU	hors SRU	SRU	hors SRU	SRU	hors SRU
Nombre d'opérations	11	45	27	27	28	38	26	17
	20%	80%	50%	50%	42%	58%	60%	40%
Coût d'acquisition	449 787 €	5 735 783 €	1 830 482 €	3 130 320 €	2 127 583 €	8 752 535 €	2 238 598 €	4 273 485 €
	7%	93%	37%	63%	20%	80%	34%	66%
Surface des terrains acquis	6 113	58 269	23 743	28 179	13 534	87 495	20 121	46 040

Source EPF Puy-de-Dôme

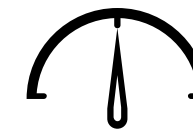
- Un outil d'observation des dynamiques foncières porté par l'EPF

La Loi Egalité et Citoyenneté renforce le volet foncier des PLH. Le diagnostic doit désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, et le programme d'actions doit prévoir la création d'un Observatoire du foncier, ainsi que les actions à mener en matière de politique foncière. Clermont Auvergne Métropole dispose, par l'intermédiaire de l'observatoire de l'habitat à l'échelle du Grand Clermont, d'un outil d'observation de l'habitat sur son territoire et qui devra être complété d'un volet foncier. Les travaux menés par l'Agence d'Urbanisme permettent d'alimenter les réflexions, notamment sur la thématique de l'habitat. L'EPF dispose d'un observatoire des prix du foncier couvrant l'ensemble des communes du territoire et l'ensemble des transactions foncières. Cet observatoire peut alimenter le futur volet foncier des PLH en matière d'observation.

■ PERSPECTIVES

Le futur PLH devra prévoir un volet foncier renforcé permettant une traduction directe dans les documents d'urbanisme. L'élaboration d'un PLUi valant PLH constituerait en ce sens un atout en termes de cohérence entre les deux politiques. De plus, la connaissance des valeurs foncières permettra la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale permettrait d'apprécier l'action conduite sur le territoire et d'anticiper les interventions de l'EPF afin de rendre son action plus percutante. L'EPF est techniquement prêt à alimenter l'observatoire de l'habitat de la métropole avec des modalités à définir.

AXE 1 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE



Etat d'avancement

ACTION 1.4 AGIR SUR LES CRITÈRES ÉCONOMIQUES DU LOGEMENT : RÉFLÉCHIR AUX CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NEUVE ÉCONOMIQUEMENT VIABLE

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

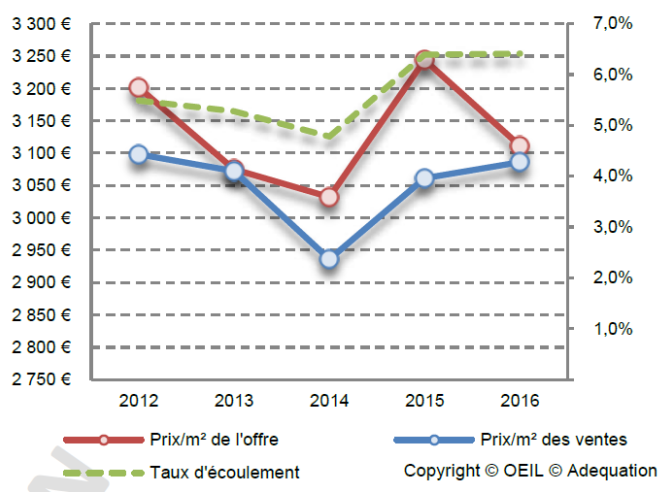
→ Promotion d'une plus grande diversité des formes urbaines et production d'une offre économiquement viable à des prix abordables

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

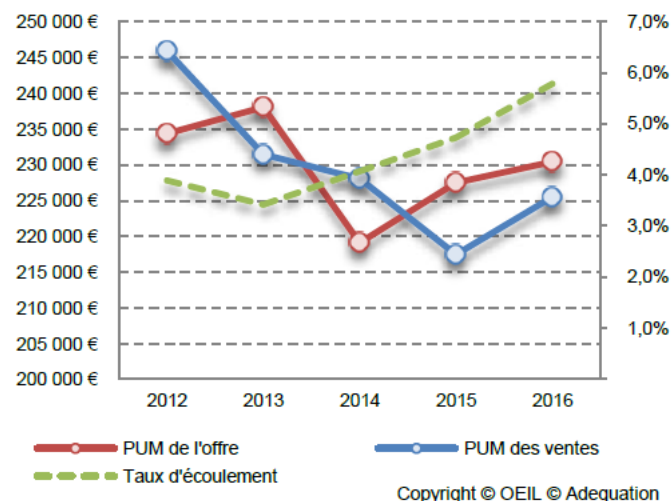
→ Une maîtrise de l'évolution des prix dans le neuf au cours des dernières années

En collectif, après une montée des prix en 2015, l'offre s'est réajustée en 2016 autour de 3100 €/m², soit un niveau très proche de celui observé en 2014. L'écoulement des programmes se poursuit à un bon rythme.

En individuel groupé, l'offre se stabilise autour de 230 000 €, un niveau en baisse d'environ 15 000 € par rapport à 2012, en raison de produits plus compacts. L'écoulement est plus rapide, illustrant la tension qui s'accroît sur ce type de produit toujours demandé.

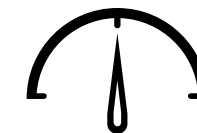


Evolution des prix en collectif neuf (hors logements aidés, prix hors parking)



Evolution des prix en individuel groupé

AXE 1 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE



Etat d'avancement

ACTION 1.4 AGIR SUR LES CRITÈRES ÉCONOMIQUES DU LOGEMENT : RÉFLÉCHIR AUX CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NEUVE ÉCONOMIQUEMENT VIABLE

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

→ Promotion d'une plus grande diversité des formes urbaines et production d'une offre économiquement viable à des prix abordables

- Mise en place d'un pôle éco-habitat, au sein de Clermont Auvergne Métropole
- Mise en place d'un groupe de travail avec la filière BTP
- Opérations témoins sur des sites ciblés
- Limitation des prix de VEFA pour les bailleurs sociaux

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ Le positionnement de Clermont Auvergne Métropole pour limiter le coût de production du logement social

Pour rester dans les niveaux de marché, les opérateurs doivent nécessairement maîtriser les coûts amont, et notamment le coût d'acquisition du foncier.

Dans une optique de lutte contre la spéculation foncière, Clermont Auvergne Métropole s'est engagée, par la délibération du 12 Février 2016, à ne pas subventionner les opérations locatives sociales produites en VEFA, dont les prix de vente sont supérieurs à 2 000 euros HT/m² de surface habitable de logement (individuel ou collectif, hors garages), afin de ne pas encourager une inflation du prix du logement social.

■ PERSPECTIVES

Dans la seconde période d'application du PLH, Clermont Auvergne Métropole poursuit sa réflexion sur la maîtrise des coûts de sortie des logements, notamment en associant davantage les professionnels du bâtiment et de la promotion immobilière à des instances de travail dédiées, dans le cadre de la mise en place de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE), d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

L'avis des acteurs

La FPI souhaiterait que ce plafonnement soit modulable en fonction des opérations. En effet, le plafond de vente de logement social (2 000 € HT) est parfois inférieur au coût de revient de certaines opérations. Pour en assurer l'équilibre, le promoteur est contraint de répercuter ce différentiel sur le reste de l'opération, vendue sur le marché libre, ce qui peut créer une hausse des prix de vente des logements libres au sein de l'opération.

Pour les bailleurs sociaux, le coût du foncier n'apparaît pas comme le seul facteur bloquant de production du logement social. Dès lors que le foncier est maîtrisé, il est plus facile de programmer du logement social au sein des opérations, mêmes complexes.

Une interrogation : le plafonnement des prix de vente en VEFA crée-t-il un effet de seuil autour duquel les promoteurs cherchent à se rapprocher, alors que certaines opérations pourraient être vendues à moins de 2 000 €/m².

AXE 1 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE



Etat d'avancement

ACTION 1.5 SOUTENIR L'INGÉNIERIE AUPRÈS DES COMMUNES POUR ACCOMPAGNER L'ÉMERGENCE DE PROJETS COMPLEXES

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- **Accompagnement des communes dans la mise en œuvre des secteurs stratégiques et dans la définition de leurs projets urbains, en veillant à leur compatibilité avec les référentiels existants (SCoT, PLH, projet d'agglomération ...)**
- **Promotion d'un habitat performant, économe dans sa conception et son utilisation, maîtrisant la qualité urbaine et le prix de sortie des opérations.**

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

- **Un soutien en ingénierie auprès des communes, par les services de Clermont Auvergne Métropole**

Clermont Auvergne Métropole apporte un appui technique sur des projets stratégiques portés par les communes sur sollicitation de ces dernières. Ces conseils portent à la fois sur les outils et procédures mais également sur le respect des objectifs portés par l'intercommunalité.

Par délibération du 21 Septembre 2012, le Conseil Communautaire a défini les modalités de soutien aux éco-quartiers. L'accompagnement de la Communauté urbaine intervient dans un premier temps au niveau des études préalables qui peuvent être financées à 70 % de l'étude, plafonné à 20 000 €. Une aide complémentaire peut être apportée au moment des études pré-opérationnelles à hauteur de 50 % du montant des études, après validation par la Commission Habitat.

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2014-2019, trois projets ont été identifiés sur Beaumont, Durtol et Gerzat et ont ainsi pu bénéficier de la participation de Clermont Auvergne Métropole aux études préalables.

Un projet d'éco-bourg a été mis en œuvre à Saint-Genès-Champanelle et a pu bénéficier d'un soutien pour ces études préalables. Aujourd'hui la commune étudie la possibilité de densifier son bourg à travers une opération privilégiant mixité intergénérationnelle, sociale, et aspect environnementale et lance une étude pré-opérationnelle devant aboutir à la désignation d'un opérateur pour ce projet. Clermont Auvergne Métropole apporte sa participation à cette étude.

■ PERSPECTIVES

La période récente est marquée par un délaissement de certains centres-anciens, qui se traduit par une dégradation progressive du parc et une hausse de la vacance. Les communes, notamment rurales, peuvent rencontrer des situations d'abandon de certains bâtis. La complexité des procédures permettant de traiter (restructuration ou démolition) ces cas spécifiques est à souligner. L'intervention de Clermont Auvergne Métropole sur les projets communaux de renouvellement urbain dans les centres-anciens et la lutte contre la vacance constitue un axe d'amélioration pour la seconde période du PLH et le futur document.

Retours des entretiens communaux

Les conseils apportés aux communes par la Communauté urbaine sont de manière générale appréciés et permettent aux projets d'avancer, avec un travail partenarial et des échanges riches.

Cet appui concerne à la fois des études pré-opérationnelles de ZAC ou d'écoquartier, mais également sur des sujets spécifiques (logements adaptés pour ménages issus de la communauté des Gens du Voyage à Aubière, Gerzat, Clermont-Ferrand).

AXE 1 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE



Etat d'avancement

ACTION 1.6 METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

→ **Lutte contre l'étalement urbain : formes urbaines plus denses et priorité aux mutations en secteurs bâtis**

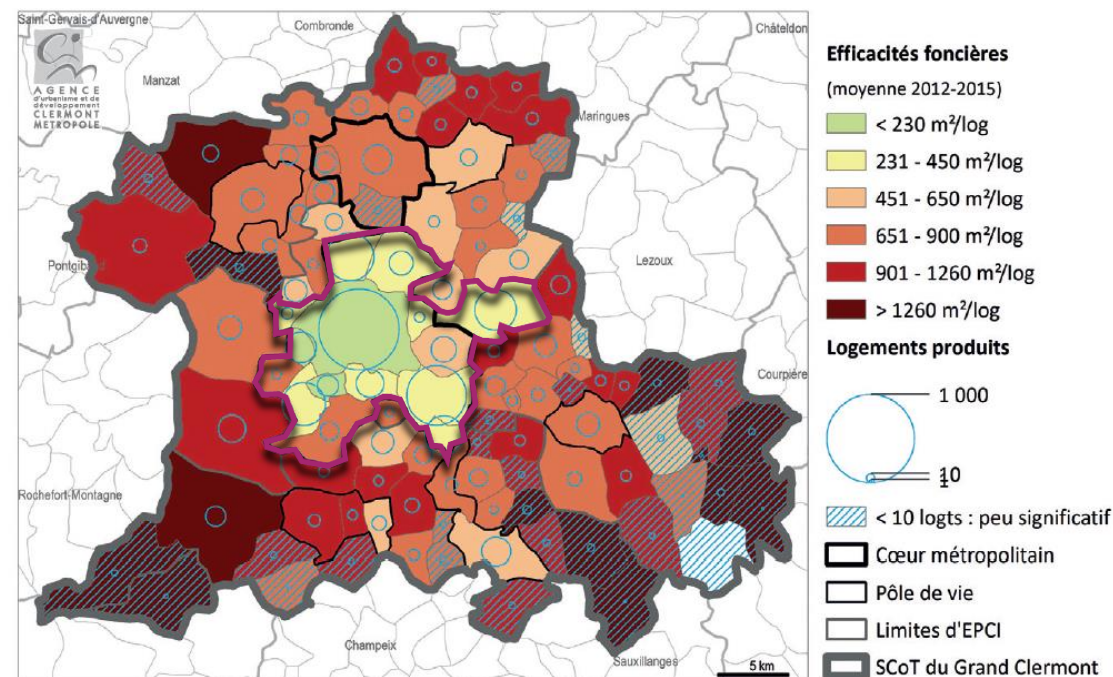
■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ **Une tendance à la densification des opérations**

L'évaluation du SCOT réalisée en 2017 fait apparaître des tendances encourageantes : l'efficacité foncière des logements produits depuis 2012 s'est globalement améliorée, plus nettement dans le cœur métropolitain (14 %) que dans les pôles de vie (8 %) ou les territoires périurbains (6 %). A noter que l'efficacité foncière des constructions neuves sur terrain vierge (non identifiée spécifiquement dans le SCOT) s'améliore également.

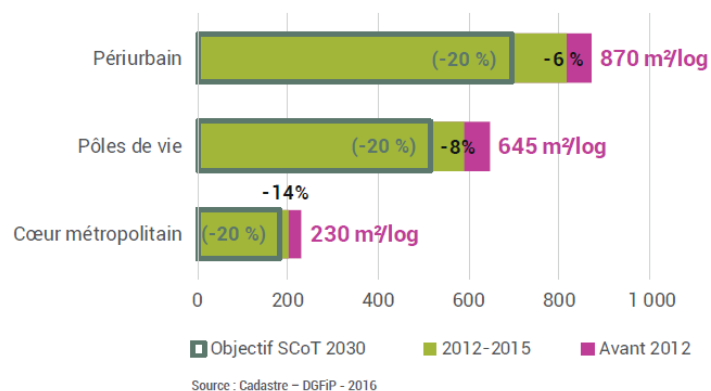
La maîtrise de la consommation foncière observée dans les communes est principalement liée à la traduction du SCOT dans les documents d'urbanisme, mais aussi au marché avec une adaptation des produits à la demande qui souhaite de plus petits terrains pour de plus petites enveloppes d'achat.

L'efficacité foncière des communes du Grand Clermont

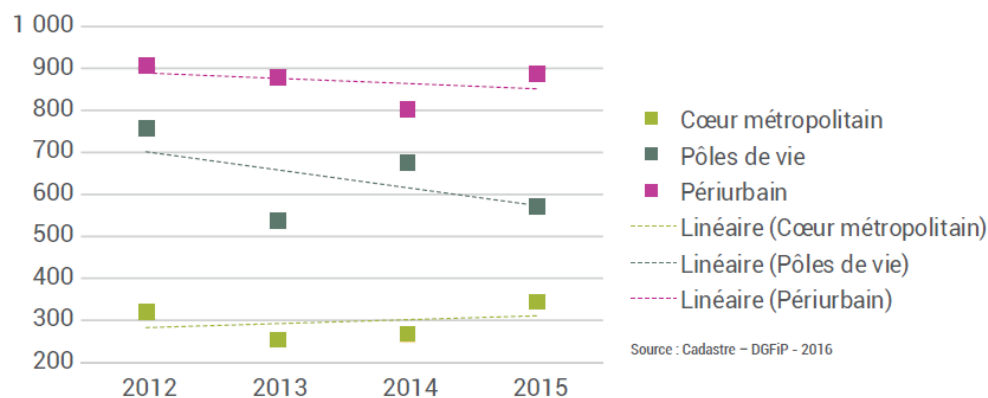


Source : Cadastre - DGFIP - 2016

Evolution de l'efficacité foncière pour la production de nouveaux logements



Evolution de l'efficacité foncière pour la production de nouveaux logements sur terrain vierge



AXE 1 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE



Etat d'avancement

ACTION 1.6 METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ Une tendance à la densification des opérations

La production de logements se stabilise depuis quelques années, autour de 1 500 logements commencés annuellement et notamment en collectif (environ 1 000 logements par an), après une période de creux consécutif à la crise de 2008.

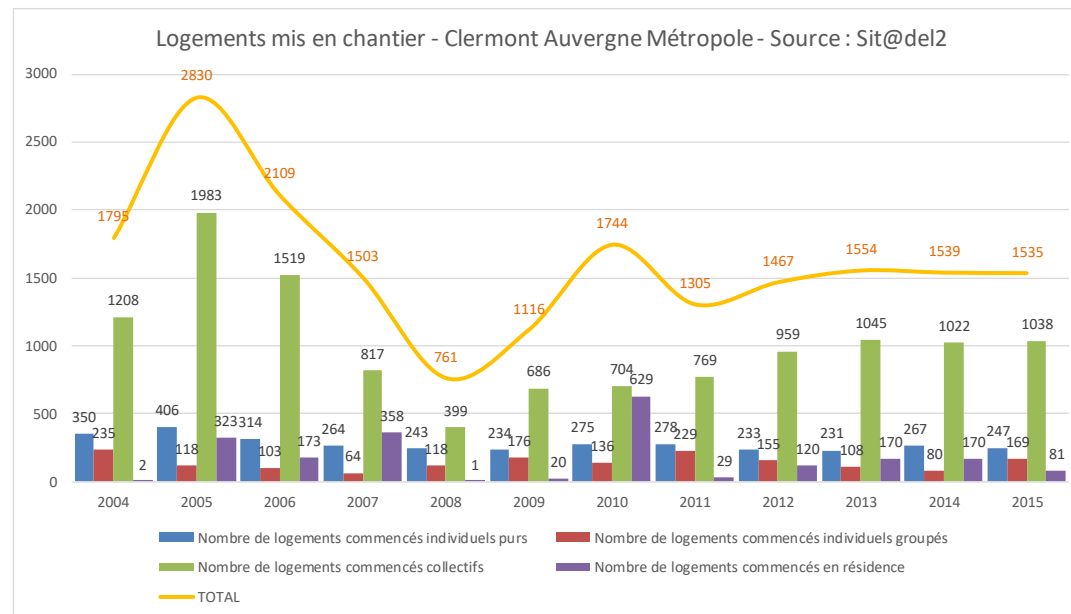
Depuis 2012, la part des logements réalisés en individuel pur est d'environ 16 % (part relativement stable au cours des années). La part des logements individuels groupés varie entre 5 et 10 % selon les années (11% en 2015), tandis que les logements collectifs représentent la majorité de la masse de logements produits (environ 66 % depuis 2012).

■ PERSPECTIVES

Les efforts faits par les communes pour densifier la production de logements montrent des résultats encourageants qu'il convient de poursuivre pour atteindre l'objectif 2030 fixé par le SCoT. Ces efforts, qui se formalisent aussi dans des opérations de reconquête de friches, de centre-bourg, de reconstruction de la ville sur la ville, ont d'autant plus de sens qu'ils convergent avec des mouvements observés de réinvestissement des logements vacants, de réduction de la taille des parcelles pour les maisons individuelles ou encore de densification spontanée de zones pavillonnaires (phénomène de Bimby).

Deux pistes d'amélioration peuvent être envisagées pour la seconde période du PLH :

- Accentuer l'effort de densification à proximité des pôles multimodaux et des arrêts de transports en commun en engageant une stratégie de mobilisation du foncier sur ces secteurs ;
- Veiller à l'adéquation entre les secteurs de veille foncière identifiés au PLH et le règlement des PLU communaux. La transcription du PLH dans les PLU sera facilitée dans le cas de la mise en place d'un PLU intercommunal.



Retours des entretiens communaux

Des opérations proposant des formes urbaines plus denses voient le jour, en centre-bourg par démolition, reconquête de logements vacants, construction en dent creuse (Aulnat, Chamalières, Châteaugay, Pont-du-Château, Royat ...), en ZAC (Cébazat) et en lotissement avec des parcelles de plus en plus petites (Nohanent). Les modifications des PLU vont dans ce sens : proscription de l'urbanisation en lot libre (Gerzat), hausse de la part du collectif (Romagnat), etc.

Certaines communes mettent également en avant que la densification permet d'atteindre l'équilibre financier des opérations. Par exemple, la commune d'Aubières a mis en place un bonus de performance énergétique se traduisant par un surplus de densité pour les opérations qui respectent des critères de performance environnementale.

Par contre, certains échanges ont soulevé une certaine réticence vis-à-vis des objectifs de densité jugés trop ambitieux et difficilement acceptée par la population locale (riverains).



ACTION 1.7 ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES TISSUS PAVILLONNAIRES : PROMOUVOIR ET ENCADRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR LA DENSIFICATION DES TISSUS PAVILLONNAIRES EXISTANTS

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Réponse aux ambitions de production de logements dans le cœur métropolitain pour maintenir la population résidente et accueillir de nouveaux habitants
- Diversification des formes urbaines existantes et optimiser le foncier viabilisé dans le cœur métropolitain (démarche BIMBY)

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

Sous l'impulsion du SCoT, la consommation foncière de l'habitat tend à se réduire. Toutefois, la baisse des consommation foncière est en partie corrélée à l'augmentation des prix du foncier et à la diminution du pouvoir d'achat des ménages, deux phénomènes indépendants des documents de planification.

En définitive, si le marché fixe le seuil d'acceptabilité dans les projets de division (de 500 à 1 000m² selon les communes et les secteurs), les communes peuvent encourager la réalisation de ces projets par leur document d'urbanisme (modification de règles d'alignement aux limites séparatives, hausse du CES)

La nouvelle génération de PLU porte toujours des objectifs de densité, mais avec une approche très fine et qualitative.

■ PERSPECTIVES

- La connaissance des potentiels de densification des tissus pavillonnaires selon les communes au travers de la remontée des informations issus des PLU ou lors de l'élaboration du PLUi
- La sensibilisation aux « bonnes pratiques » afin d'éviter la densification, à tout prix, au dépend de la qualité urbaine des projets.

Retours des entretiens communaux & partenaires

La rareté foncière et la hausse des prix ouvrent la voie aux projets de division parcellaire dans le tissu pavillonnaire, particulièrement attractifs pour les propriétaires de grandes parcelles et pour les acquéreurs désireux de s'installer sur une surface relativement réduite.

En raison d'une pression foncière très forte, et d'une demande en logement importante, ce processus est parfois supplanté par des projets de démolitions - reconstructions par des promoteurs (Aubière, Aulnat, Clermont-Ferrand, Lempdes).

Le nouveau PLU de Clermont-Ferrand porte des objectifs de densité, mais avec une approche très qualitative. On est passé d'un droit à construire à un devoir de préserver, notamment avec la mise en place d'un coefficient de biotope. Une carte des hauteurs a également été réalisée. Un architecte conseil réalise des permanences pour étudier la qualité des projets.

AXE 1 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE



Etat d'avancement

EN SYNTHÈSE

■ RAPPEL DES GRANDS POINTS DE RÉUSSITE DE L'AXE / INTERVENTIONS PHARES

- Une mise en comptabilité presque aboutie pour l'ensemble des PLU.
- Une réduction de la consommation foncière, en lien avec l'objectif du SCoT, liée en grande partie à la pression sur le marché et à une diminution du pouvoir d'achat.
- Une « culture de la densité » qui se développe sur de nombreuses communes.
- Un portage par l'EPF qui fonctionne et permet de limiter les coûts du foncier sur des opérations complexes.
- Des prix dans le neuf qui se stabilisent en collectif, qui diminuent dans l'individuel groupé, en raison notamment d'une contraction des surfaces.

■ SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES

- La perspective de mise en place d'un PLUI à l'échelle de la Métropole permettant une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et d'habitat
- La mise en place d'une stratégie foncière intercommunale à la fois sur les fonciers nus mais également sur le renouvellement du bâti permettant d'outiller les communes, de hiérarchiser les interventions et de mieux anticiper les acquisitions
- Une plus grande association de l'EPF à la fois sur le montage des projets et sur le suivi des objectifs du PLH afin d'aboutir à une plus grande efficacité de son intervention
- La poursuite des efforts en termes de densification du bâti, notamment autour des pôles multimodaux, les secteurs à proximité des axes de transports en commun et en travaillant sur les potentialités en secteur pavillonnaire avec les communes
- La politique de l'habitat intègre la mise en application du Schéma de Transition Energétique et Ecologique dès le 2ème trimestre 2018, feuille de route qui guidera le territoire vers une métropole durable

Chiffres clés

16 PLU modifiés/révisés depuis 2014 et des PLU en attente d'un éventuel PLUi

-14% de consommation foncière depuis 2012

1 537 logements commencés en moyenne entre 2014 et 2015

1,4 M€ de pénalités SRU ont servi à financer la décote foncière (soit 80% des pénalités versées)

22 M€ de foncier acquis par l'EPF SMAF sur Clermont Auvergne Métropole entre 2014 et 2016

3 100 €/m² le prix moyen de l'offre neuve en collectif

230 000 € le prix moyen d'une maison neuve en opération groupée



ACTION 2.1 REPÉRER ET INTERVENIR SUR LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DU PARC PRIVÉ : DÉFINIR L'INTERVENTION AVEC L'ANAH

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

→ **Connaissance et localisation des copropriétés fragilisées du territoire et réponse à leurs problématiques via un soutien méthodologique et financier.**

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ **Un travail d'accompagnement des copropriétés énergivores à engager dans le cadre du PIG**

Dans le cadre du PIG 2016-2020 est fixé un objectif d'accompagnement de 16 copropriétés énergivores dans leurs travaux de réhabilitation par Clermont Auvergne Métropole. Il s'agit de copropriétés réparties sur l'ensemble de l'agglomération, en bonne santé financière et qui ne présentent pas de dysfonctionnement majeur. Le travail est mené par l'opérateur du PIG et consiste en 2 étapes : lancement et présentation des études de faisabilité aux copropriétaires puis pré-montage de l'opération (rédaction d'un cahier des charges, sélection d'une équipe de maîtrise d'œuvre, appui à l'élaboration du projet de travaux).

Actuellement, des dossiers individuels sont déposés au sein de 6 copropriétés dans le cadre du PIG communautaire.

Ville	Nom de la copro	Nombre de lots	Nombre de logements et type de propriétaires ayant pris contact	Type de travaux	Dossiers déposés ou en cours	Travaux subventionnés
Chamalières	33 rue du sable d'étampes	6	4 PO / 2 PB	ITE, Menuiseries des parties communes, portes palières	2 PO	26 638 €
Clermont-Ferrand	Balzac	50	6 PO / 3 PB	ITE	3 PO / 1 PB	53 000 €
	Bel Air	20	6 PO / 3 PB	Isolation de la toiture terrasse, isolation des allèges des fenêtres	6 PO	66 000 €
	Les Chanelles	28	4 PO / 2 PB	ITE	4 PO	56 673 €
	Plein Air Durtol	25	Pas d'info du syndic	ITE	1 PO	27 545 €
	Armand Fallières	10	Pas d'info du syndic	ITE façade ouest	1 PO	

ITE = Isolation thermique par l'extérieur

■ PERSPECTIVES

Clermont Auvergne Métropole poursuit avec son opérateur son travail de repérage et d'accompagnement des copropriétés énergivores

- Partenariat engagé avec les organisations professionnelles de syndicis
- Calibrage un dispositif d'accompagnement des copropriétés : mise en place de subventions, leur enveloppe et leurs objectifs
- Réflexion sur le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt / Appel à Projet sur la rénovation thermique des copropriétés (publics ANAH et autres publics)
- Intégration des copropriétés énergivores au dispositif « habiter mieux COPRO » permettant la mobilisation d'aides complémentaires



ACTION 2.1 REPÉRER ET INTERVENIR SUR LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DU PARC PRIVÉ : DÉFINIR L'INTERVENTION DE CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE AVEC L'ANAH

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ **Un travail de diagnostic approfondi sur 6 à 8 copropriétés fragiles**

L'opérateur du PIG mène un travail de diagnostic en deux temps :

1 – Repérage et veille des copropriétés et analyse statistique : analyse des données du fichier copropriétés fragiles de l'ANAH, rencontres avec les communes les plus exposées à ce phénomène, rencontres avec les syndic les plus présents sur le territoire, visites de terrain des copropriétés pré-identifiées. Pour les copropriétés présentant le plus de fragilité, réalisation d'un diagnostic flash.

2 – Diagnostic approfondi des copropriétés fragiles : pour les copropriétés retenues, analyse de l'occupation sociale, niveaux de charges et impayés, analyse du fonctionnement, du bâti et intégration urbaine, positionnement immobilier, comparaison des copropriétés entre elles sous forme d'un tableau synoptique ; puis proposition de dispositif d'accompagnement spécifique si nécessaire

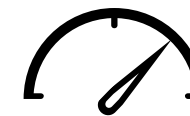
Le territoire de Clermont Auvergne Métropole présente la spécificité de compter de nombreux immeubles en mono-propriété, qui n'entrent pas dans le cadre du soutien aux copropriétés.

■ PERSPECTIVES

Clermont Auvergne Métropole poursuit, avec son opérateur, son travail de repérage et d'accompagnement des copropriétés fragiles, en vue de :

- La mise en place d'une convention avec l'ANAH pour l'exploitation des données sur les copropriétés fragiles
- La réalisation des visites de terrain des adresses repérées
- La prise de contact avec les syndic gestionnaires et les conseils syndicaux
- La présentation des résultats à la Métropole et arbitrage sur les diagnostics à réaliser
- La proposition d'un dispositif d'accompagnement spécifique si nécessaire

AXE 2 : RENOUVELLEMENT DU PARC PRIVE EXISTANT



Etat d'avancement

ACTION 2.2 DÉFINIR UN NOUVEAU DISPOSITIF D'INTERVENTION OPÉRATIONNEL POUR AMPLIFIER L'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ AVEC L'ANAH

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Identifier et traiter le parc de logements insalubres, indignes et dégradés,
- Adapter le parc existant privé au vieillissement des ménages,
- Intervenir sur le parc privé énergivore :
 - en trouvant un dispositif adapté,
 - en formant les occupants à la réalisation des travaux (auto-construction)

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ Le bilan des dispositifs PIG et OPAH

Un PIG communautaire est à l'œuvre depuis 2014 tandis qu'un PIG sur les quartiers anciens et une OPAH fonctionne sur la ville de Clermont-Ferrand depuis 2011.

Ces dispositifs s'approchent de leurs objectifs en matière de soutien aux propriétaires-occupants avec 493 logements subventionnés entre 2014 et 2016 pour un objectif cumulé de 575 logements, notamment sur les thématiques autonomie et précarité énergétique.

En revanche, les propriétaires-bailleurs sont plus difficile à atteindre et 15% des objectifs ont été réalisés. Plusieurs difficultés sont pointés par l'opérateur : la frilosité des propriétaires-bailleurs de louer à prix maîtrisé, la difficulté d'atteinte des objectifs de réduction des consommations énergétiques, la difficulté de communication auprès de ces propriétaires pas toujours présents sur place...

Le PIG communautaire définit des objectifs à atteindre en fonction de thématiques à traiter. Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne (LHI) n'a atteint que le tiers de ces objectifs, la thématique de la sécurité a bien fonctionné avec un taux de réalisation à 75%. Enfin, les thématiques de l'autonomie et de la précarité énergétique ont été plébiscités avec des résultats qui dépassent les objectifs.

Enfin, le conventionnement de logements sociaux sans travaux, introduit par le nouveau PIG, peut monter en puissance puisque les réalisations représentent moins de la moitié des objectifs.

- Les bilans complets par dispositif sont disponibles en annexes.

Bilan des dispositifs en fonction de l'atteinte des cibles

	objectifs	réalisations	% avancement
PO	575	493	86%
PB	401	59	15%
Total	976	552	57%

Bilan du PIG communautaire de 2014 à 2016 en fonction de la thématique traitée

thématique traitée	objectifs	réalisations	% avancement
LHI	71	22	31%
Autonomie	165	124	75%
Précarité énergétique	272	320	118%
Sécurité / Salubrité	12	9	75%
Conventionnement sans travaux (depuis 2016)	30	14	47%
Total	550	489	89%
TOTAL hors conventionnement	520	475	91%



ACTION 2.2 DÉFINIR UN NOUVEAU DISPOSITIF D'INTERVENTION OPÉRATIONNEL POUR AMPLIFIER L'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ AVEC L'ANAH

■ PERSPECTIVES

→ La poursuite du PIG communautaire jusqu'en 2020

Clermont Auvergne Métropole est engagée dans un nouveau PIG jusqu'en 2020. Celui prendra également en charge les secteurs couverts par des dispositifs opérationnels portés par la Ville de Clermont à l'achèvement de ceux-ci : le PIG Quartiers anciens (effectif jusqu'en Mars 2017, avec pour objectif la réhabilitation de 55 logements en propriété occupante et 120 logements appartenant à des propriétaires bailleurs) et le PIG Quartier de la gare (effectif jusqu'en septembre 2016).

La délibération du 12 Décembre 2014 prévoit un engagement annuel de Clermont Auvergne Métropole de 1,23 M€ de fonds propres dédiés aux subventions auquel s'ajoute un engagement financier de l'Anah de 1,98 M€ dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre.

→ Des enjeux de communication sur le dispositif

Clermont Auvergne Métropole, dans le cadre du renforcement de son rôle de pilote, prévoit d'amplifier sa stratégie de communication pour accroître la dynamique et rendre le dispositif de PIG plus « visible » : diffusion de plaquettes d'information, transmission d'un film promotionnel du PIG aux communes, rencontre avec les élus de chaque commune, avec les partenaires (agences immobilières, syndicats, notaires, fédération d'artisans), articles dans la presse locale, affichage sur les panneaux lumineux des villes, panneaux publicitaires, bâches de chantiers sur les logements ayant bénéficié de travaux, participation à des salons et forums.

En outre, un travail partenarial est à engager avec le Conseil Départemental dans le cadre d'une meilleure cohérence de leurs politiques habitat et d'une optimisation du recours à leurs aides (association du fonds Colibri du Département et du PIG communautaire)

→ Des efforts à poursuivre sur le développement de l'offre conventionnée privée...

Concernant les propriétaires bailleurs, sur le volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le démarrage du PIG intercommunal est plutôt lent. Le manque de dossiers dans les communes SRU montre la nécessité de « muscler » davantage le volet communication, notamment en direction des élus sur les possibilités de conventionnement dans le parc privé, qui constitue un outil de production de logements sociaux, comptabilisés au titre de la Loi SRU. Au-delà du conventionnement ANAH, il sera nécessaire de faire la promotion auprès des élus des différents dispositifs qui permettent de développer l'offre sociale dans le parc existant : Maitrise d'Ouvrage d'Insertion, bail à réhabilitation. Un accompagnement (information / sécurisation) des propriétaires sur la question du conventionnement serait également nécessaire, car le plafonnement des loyers est une cause importante des abandons de dossiers.

→ ... et la lutte contre l'habitat indigne

L'intercommunalité s'engage fortement contre l'habitat indigne avec notamment la poursuite des Comités de suivi Technique et Social – CTS, permettant un traitement partenarial (Clermont Auvergne Métropole, communes, Urbanis, Anah, DDT, CAF, ADIL, ARS) des signalements. L'objectif est d'adopter une position commune en fonction des désordres constatés et d'émettre des propositions de procédures après visite technique du logement par l'opérateur du PIG. La formation auprès des élus est primordiale afin qu'ils puissent faire remonter des informations de terrain. Clermont Auvergne Métropole a ouvert la voie à des interventions supplémentaires : visite de logements locatifs en vue de conventionnement sans travaux, visite de logement communaux afin d'en vérifier la conformité...

AXE 2 : RENOUVELLEMENT DU PARC PRIVE EXISTANT



Etat d'avancement

ACTION 2.3 RÉSORBER LES LOGEMENTS VACANTS

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Amélioration de la connaissance du parc de logements vacants / Ciblage des logements vacants à traiter
- Résorption la vacance de l'ordre de 615 logements sur 6 ans, soit une centaine de logements par an

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

- Une vacance qui continue de croître sur l'agglomération

Selon les données FILOCOM, le taux de vacance structurelle (supérieure à 1 an) sur l'agglomération s'élève à 4,8% des logements, et touche environ 7 890 logements. Après avoir diminué entre 2009 et 2013, la vacance structurelle est repartie à la hausse sans toutefois retrouver les niveaux de 2009.

- De difficultés de reconquête de logements vacants dans le cadre des dispositifs opérationnels

Le PIG communautaire 2016-2020 se fixe pour objectif la reconquête de 150 logements vacants sur les 5 ans (30 logements par an), en conventionnement social ou très social sans travaux. L'aide forfaitaire de Clermont Auvergne Métropole est de 3 500 € par logement, et de 5 000 € par logement s'il est localisé sur une commune déficitaire en logement social au titre de la Loi SRU. En Juin 17, 14 logements ont bénéficié d'un conventionnement sans travaux.

L'OPAH quartier de Gare se fixait également des objectifs de reconquête de la vacance : 5 logements ont bénéficié de la prime « sortie de vacance », sur un objectif de 15 logements.

Les bailleurs sociaux sont sollicités pour intervenir sur la reconquête de bâti vacant. Ils rencontrent cependant des difficultés dans le portage des dossiers d'acquisition / amélioration : une large majorité des projets étudiés n'aboutissent pas, par manque de faisabilité opérationnelle (coût des travaux, efficacité énergétique difficile à atteindre, etc..)

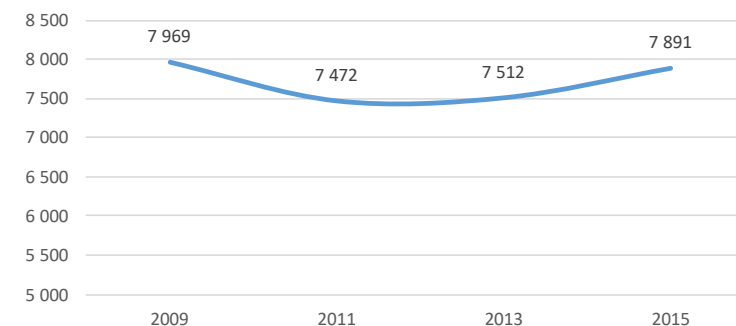
■ PERSPECTIVES

La lutte contre la vacance constitue un enjeu important pour le territoire qu'il sera nécessaire d'accentuer dans le cadre du PLH. Un diagnostic très détaillé sur cette problématique (repérage à l'îlot ou à la parcelle des situations de vacance) permettra de définir une stratégie opérationnelle qu'il conviendrait de vérifier sur le terrain. Une articulation avec les travaux engagés dans le cadre du PIG, et de la PTRE, sera à renforcer.

Un travail de reconquête pourrait être engagé dans le cadre d'un éventuel PLUi pour identifier des secteurs d'intervention prioritaires sur la vacance.

Evolution des volumes de logements vacants depuis plus d'un an entre 2009 et 2015

Source : FILOCOM 2009-2013-2015, MEEM d'après DGPIP



Retours des entretiens communaux

La vacance est parfois liée à des situations familiales ou sociales complexes (indivision, tutelle), de refus de vente de la part d'une personne âgée.

La vacance touche toute les formes de logements : le parc pavillonnaire ancien, certains centre-bourgs, les locations meublées.

Le phénomène est difficile à quantifier. Romagnat a travaillé sur la question dans le cadre de la révision de son PLU. Certaines communes portent également des projets en collaboration avec des bailleurs sociaux.

AXE 2 : RENOUVELLEMENT DU PARC PRIVE EXISTANT



Etat d'avancement

ACTION 2.4 DÉFINIR ET APPLIQUER UN DISPOSITIF DE VEILLE SUR LE PARC PRIVÉ, ET NOTAMMENT LE PARC PRIVÉ SOCIAL DE FAIT

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Observation et suivi de l'évolution du parc privé social de fait
- Maintien d'une mixité sociale dans les quartiers existants : participation à la requalification du parc locatif de fait en conservant son caractère social

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

- Des objectifs ambitieux d'amélioration du parc locatif privé affichés dans le cadre des OPAH et PIG mis en place

L'OPAH et le PIG portés par la ville de Clermont-Ferrand envisageaient la réhabilitation et le conventionnement de 164 (pour l'OPAH Gare) et 120 (pour le PIG quartiers anciens) logements locatifs privés. Ces objectifs ont été particulièrement difficiles à atteindre. Lors des derniers bilans d'OPAH, ce sont 82 logements qui ont été conventionnés dans le cadre de ces deux dispositifs.

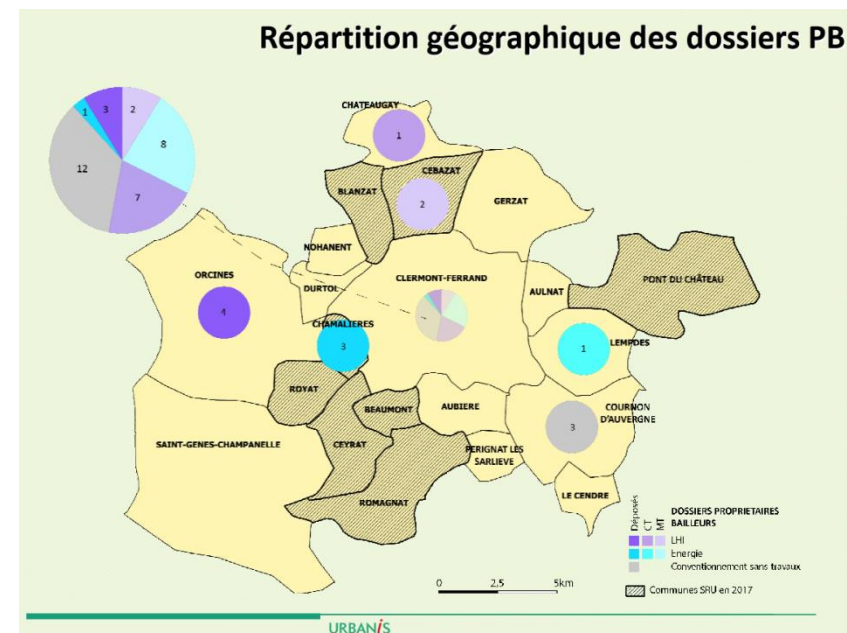
Concernant le PIG communautaire, 27 logements appartenant à des propriétaires bailleurs ont été conventionnés dépassant ainsi les objectifs fixés (20 logements) pour les deux dernières années du PIG.

Clermont Auvergne Métropole a réaffirmé son souhait de développer une offre locative privée conventionnée et de s'appuyer sur cette production pour contribuer à la production de logements sociaux dans les communes SRU. Ainsi, dans le nouveau PIG en place depuis 2016, 485 propriétaires bailleurs doivent être accompagnés au cours des 5 années de mise en œuvre (97 par an). Au cours de la première année, seuls 11 dossiers avaient été déposés et 22 étaient en cours de montage. Hors quelques exceptions, les conventionnements de logements ont été réalisés sur la Ville de Clermont-Ferrand et concernent assez peu les communes SRU (3 logements conventionnés à Chamalières ; 2 à Cébazat).

■ PERSPECTIVES

L'ambition de développement de l'offre locative sociale dans le parc privé doit être maintenue, et notamment dans les communes soumises à obligation de rattrapage liée à la Loi SRU. Une communication en direction des communes sur les possibilités de création de logements sociaux au sein du parc existant est envisagée par Clermont Auvergne Métropole. L'accompagnement et la sécurisation des propriétaires bailleurs pourraient faciliter la sortie de dossiers.

Le PLH pourrait mobiliser des outils d'observation impliquant les porteurs de données (CCAS, Agence d'urbanisme) dans le sens où cette problématique est un des champs de l'observatoire de l'Habitat.



Source : COPIL de Juin 2017 – PIG Intercommunal - Urbanis



NOUVELLE ACTION : UN NOUVEAU DISPOSITIF D'INTERVENTION OPERATIONNEL POUR AMPLIFIER L'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE

■ **LE LANCEMENT DE LA PLATE-FORME TERRITORIALE DE RENOVATION ENERGÉTIQUE (PTRE)**

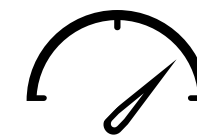
La PTRE est en cours de structuration au sein de Clermont Auvergne Métropole et devrait être opérationnelle en 2018. Cette plateforme se positionne comme guichet unique, mène à bien des missions d'information et d'accompagnement des propriétaires occupants désireux d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique de leur logement ; et des missions de mobilisation des professionnels et du secteur bancaire, en animant un réseau local et mettant en place des actions facilitant la montée en compétence des professionnels.

Des objectifs quantitatifs progressifs ont été envisagés : 100 projets par an en 2018, 200 en 2019 et 300 en 2020. Les trois cibles envisagées dans le cadre de l'étude de préfiguration sont les suivantes : le public hors plafond de l'Anah, l'habitat individuel, les petits collectifs (mono-propriétés ou copropriétés).

En pilotant la plateforme, Clermont Auvergne Métropole intervient en facilitateur et « tiers confiance » permettant une plus grande mobilisation des ménages et une implication des entreprises du bâtiment et du secteur bancaire. L'année 2017 est consacrée à la mise en place du dispositif.

Le service habitat opérationnel est renforcé avec le recrutement d'une chargée de mission Habitat Privé, qui aura, entre autre, le pilotage technique de la PTRE. L'objectif est de traiter les premiers dossiers en 2018.

Ce dispositif expérimental est financé par l'ADEME, la Région pour un coût prévisionnel de 450 000 € sur 3 ans. Les partenaires opérationnels sont l'ADIL 63 et l'ADUHME.



EN SYNTHÈSE

■ RAPPEL DES GRANDS POINTS DE RÉUSSITE DE L'AXE / INTERVENTIONS PHARES

- La montée en puissance des interventions en direction du parc ancien dégradé, avec la reconduite du PIG communautaire visant l'amélioration de 1760 logements au cours des 5 années de mise en œuvre.
- Un travail de repérage des copropriétés fragiles engagé dans le cadre du PIG.
- Un travail partenarial de qualité mené dans le cadre des Comités de suivi Technique et Social (CTS), dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

■ SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES

- L'engagement de Clermont Auvergne Métropole sur l'accompagnement et la réhabilitation des copropriétés fragiles et énergivores : poursuite du repérage engagé et définition d'un plan d'actions pour la seconde partie du PLH.
- Un travail de terrain à engager en préalable d'un renforcement des actions en faveur de la résorption du parc de logements vacants.
- La communication auprès des communes SRU sur les potentialités de développement de l'offre sociale au sein du parc privé.
- La mise en place d'une Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique, permettant de toucher un plus large spectre de logements et de propriétaires.

Chiffres clés

552 propriétaires ont vu leur logement agréé dans le cadre des dispositifs opérationnels OPAH/PIG entre 2014 et 2016, dont :

493 Propriétaires-Occupants

59 Propriétaires-Bailleurs

6 copropriétés soutenues dans le cadre du PIG communautaire sur l'amélioration énergétique

Près d'1,2 M€ de financements

Clermont Auvergne Métropole dans le cadre du PIG intercommunautaire entre 2014 et 2016

AXE 3 : VEILLER À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT



Etat d'avancement

ACTION 3.1 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUFFISANTE ET ADAPTÉE

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Réponse aux besoins en logements sociaux sur l'ensemble du territoire,
- Atteindre les objectifs de rattrapage SRU : production de 950 logements sociaux et conventionnés par an
Depuis la délibération du 22/12/2014, l'objectif de production de logements sociaux est de 602 logements par an, en raison de l'abaissement de l'objectif SRU à 20 % (au lieu de 25 %).
- Production d'une majorité de PLUS et PLAI, avec a minima 30 % de PLAI dans les projets
- Diversification des produits proposés pour répondre à la demande

■ ETAT D'AVANCEMENT

Les objectifs de production de logements sociaux affichés au PLH (602 logements par an) ont été largement dépassés (cf. ci-contre, le tableau de production de logements sociaux sur le premier triennal).

La production de PLAI est proche des objectifs fixés au PLH, avec 27 % de PLAI agréés sur la période. La part du logement social produit en VEFA reste limitée (environ 15 % de l'offre neuve est réalisée via ce mode de production).

■ PERSPECTIVES

Compte tenu des besoins prégnants, **la production de logements PLAI demeure nécessaire pour la seconde partie du PLH.**

La production en VEFA, tout comme le conventionnement privé, sont deux outils qui permettent produire du logement social de manière diffuse et intégrée, notamment au sein de secteurs urbanisés.

Les nouveaux objectifs de production de logements liée au rattrapage de la Loi SRU pour la période 2017-2019 nécessitent de revoir à la hausse les objectifs de production de logements sociaux inscrits au PLH (912 logements sociaux à produire dans les communes SRU, contre 800 affichés au PLH à l'heure actuelle, pour les 3 années). Ces objectifs seront nuancés par les engagements pris au sein de la conférence intercommunale du logement.

Agréments de logements sociaux	2014 hors PLS	2015 hors PLS	2016 hors PLS	TOTAL (PLS inclus)
TOTAL	894	614	682	2 453
Dont PLAI	258	194	212	664
Dont PLUS	636	420	470	1 526
Dont PLS		-		263
% PLAI				27%

Mode de production (hors PLS)	2014	2015	2016	TOTAL
Neuf	844	422	634	1 900
% Neuf	94,4%	68,7%	93%	86,8%
Dont VEFA	155	52	89	296
% VEFA	18 %	12 %	14%	15,6%
Acquisition - amélioration	50	188	48	286
		4 NC		
% Acquisition – amélioration	5,6%	31,3%	7%	13,2%



ACTION 3.1 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUFFISANTE ET ADAPTÉE

		Objectifs PLH modifié - Logements locatifs sociaux neufs et en Acq. Amélioration		Agréments logements sociaux 2014 - 2016 (PLAI - PLUS - PLS)	
		Sur les 6 ans	sur 2014-2016	TOTAL	% avancement
SRU	Aubière	247	124	200	162%
Hors SRU	Aulnat	22	11	38	345%
SRU	Beaumont	184	92	140	152%
SRU	Blanzat	80	40	35	88%
SRU	Cébazat	230	115	94	82%
SRU	Le Cendre	58	29	45	155%
Hors SRU	Clermont Ferrand	1250	625	819	131%
SRU	Ceyrat	158	79	93	118%
SRU	Chamalières	205	103	162	158%
Hors SRU	Châteaugay	15	8	9	120%
Hors SRU	Courmon	380	190	288	152%
Hors SRU	Durtol	35	18	12	69%
Hors SRU	Gerzat	163	82	8	10%
Hors SRU	Lempdes	70	35	105	300%
Hors SRU	Nohanent	20	10	4	40%
Hors SRU	Orcines	11	6	0	0%
Hors SRU	Péignat lès Sarliève	17	9	61	718%
SRU	Pont du Château	265	133	208	157%
SRU	Romagnat	125	63	68	109%
SRU	Royat	51	26	43	169%
Hors SRU	Saint Genès Champanelle	30	15	6	40%
	TOTAL	3616	1808	2438	135%

Sources : objectifs du PLH modifié, suivi de la DAP (31/01/2017) et financements LLS 2014-2016

AXE 3 : VEILLER À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT



Etat d'avancement

ACTION 3.1 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUFFISANTE ET ADAPTÉE FOCUS : LES FINANCEMENTS DE CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

Depuis 2002, Clermont Auvergne Métropole apporte une aide à la réalisation des opérations de construction de logements sociaux, ce qui a favorisé l'accroissement du rythme de production et du parc au fil des ans.

Les logements de type PLUS ne reçoivent plus, depuis 2012, de subvention directe à la construction de la part de l'Etat. Clermont Auvergne Métropole intervient dans le cadre d'une aide à la surcharge foncière pour ce type de produits.

Une baisse de la production a eu lieu entre 2014 et 2015 en lien avec la révision des objectifs du PLH.

Subventions à la production locative sociale	2014	2015	2016
Programmation PLUS et PLAI	894 logements	614 logements	682 logements
Clermont Auvergne Métropole	6 562 669 €	5 202 648 €	5 044 860 €
Etat / DAP	1 437 800 €	944 450,00 €	1 945 454 €
Participation CD/CG	2 044 112 €	943 424 €	1 262 400 €
Autres	2 420 134 €	99 130,00 €	110 400 €

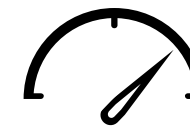
L'avis des bailleurs

La mobilisation politique, technique et les moyens associés à la question du logement social démontrent la volonté de travailler à un meilleur équilibre de l'habitat sur le territoire.

Le travail effectué et les réunions proposées permettent le dialogue entre les bailleurs et une meilleure coordination dans les projets.

Modalités pour 2016	PLAI		PLUS		VEFA
	Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf
Aides de Clermont Auvergne Métropole	Aide au logement : 12,5 % du coût de revient TTC de l'opération, plafonnée à 11 500 €/lgt (15 000 €/logement pour les projets de sédentarisation des Gens du Voyage)		Aide à la surcharge foncière : montant résiduel entre 76 à 160 €/m ² plafonnée à 5 300 €/logt	Aide à l'acquisition : 60 % du montant entre 865 €/m ² et 1 150 €/m ² , plafonnée à 9 700 €/logt	Aides forfaitaires : T2 : 2 600 €/logt T3 : 4 700 €/logt T4 et + : 5 500 €/logt
Aides supplémentaires			Jusqu'à 1 300 €/logt (réduction des charges, intégration urbaine, handicap)		Aide conditionnée aux seuils d'acquisition maximaux suivants : 2 000 € HT/ m ² SH + 13 000 € HT/garage

AXE 3 : VEILLER À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT



Etat d'avancement

ACTION 3.2 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : 1) LA DÉCLINAISON DES OBLIGATIONS SRU DES COMMUNES DÉFICITAIRES

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

→ Respect des objectifs de rattrapage

→ Production de 25 à 30% de PLAI

■ ETAT D'AVANCEMENT

Au cours du PLH, la production de logement social dans les communes SRU est montée en puissance.

Ainsi, 2 communes ne sont plus déficitaires au titre de la loi SRU (Aubière, Le Cendre) et 3 communes ne sont plus en rattrapage en raison de l'évolution du taux à atteindre (maintien du taux dérogatoire à 20% au lieu de 25% - Lempdes, Gerzat et Cournon). Sur les 13 communes déficitaires que comptait Clermont Auvergne Métropole au début du PLH, il en reste 8. Parmi elles, 7 ont vu leur taux augmenter, confirmant une tendance favorable.

Une demande de rééquilibrage de la production depuis la ville vers les communes déficitaires a été impulsée dans la première partie du PLH.

Commune	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2014	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2016	Evolution du taux	Bilan de la période triennale (LLS + ANAH)	Objectif de logements à réaliser entre 2014 et 2016	Taux de réalisation de l'objectif 2014-2016
Aubière	14,61%	20,67%	> 20 %	222	205	108%
Beaumont	14,30%	15,69%	hausse	133	106	125%
Blanzat	15,95%	15,90%	baisse	34	45	76%
Cébazat	10,43%	15,83%	hausse	100	139	72%
Ceyrat	9,00%	11,23%	hausse	106	86	123%
Chamalières	6,64%	7,77%	hausse	190	119	160%
Le Cendre	17,59%	21,17%	> 20 %	47	34	138%
Pont du Château	11,00%	11,81%	hausse	220	139	158%
Romagnat	14,33%	14,63%	hausse	70	69	101%
Royat	10,63%	11,72%	hausse	77	37	208%

Source : Bilan triennal SRU

■ PERSPECTIVES

Il convient de poursuivre la production afin que les communes concernées atteignent l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025, tel que prévu dans le PLH. Un accompagnement particulier est à fournir auprès des communes très contraintes sur le plan du foncier afin de renforcer leur niveau de production de logement social.

La vigilance doit rester de mise face à la croissance démographique des communes de moins de 3 500 habitants qui pourraient, à terme, être concernées par le rattrapage. Saint-Genès-Champanelle et Orcines pourraient basculer, alors qu'elles présentent aujourd'hui de très faibles niveaux de logements sociaux. Dans ce contexte, Clermont Auvergne Métropole anticipe en maintenant la production de logements sociaux au sein de ces communes et en délibérant pour reporter en 2020 la prise en compte de ces communes dans les objectifs SRU.

Retour des entretiens communaux

Pour favoriser les opérateurs à la réalisation d'opérations mixtes, les communes ont recours au Secteurs de Mixité Sociale (SMS) dans leur Plan Local d'Urbanisme. Un taux minimum de logements sociaux à réaliser par opération est ainsi défini.



ACTION 3.3 LA PRODUCTION D'UN MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX : 2) DANS LES COMMUNES NON SOUMISES AU RATTRAPAGE DE LA LOI SRU OU INFÉRIEURES À 3 500 HABITANTS

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Affirmation la volonté de produire du logement locatif social dans chaque commune de l'agglomération,
- Production une offre abordable PLUS et 30% de PLAI dans les projets.

■ ETAT D'AVANCEMENT

- **Une production qui se développe sur les communes SRU et qui demeure sur les autres communes :**

Entre 2014 et 2016, 55% des logements sociaux agréés l'ont été sur les communes non soumises à la loi SRU, ce qui représente 1 350 logements (dont 60% ont été réalisés à Clermont-Ferrand). Les communes soumises à la loi SRU ont concentré 45% des agréments de logements sociaux, soit 1 088 logements.

■ PERSPECTIVES

Il conviendra de poursuivre l'appui à la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, dans une logique de solidarité intercommunale, mais également pour répondre aux besoins existants.

L'accompagnement des communes est plus que jamais nécessaire dans un contexte où l'équilibre financier des opérations est de plus en plus difficile à trouver et où les marges de manœuvre dans la production de logements sociaux se réduit.

Il conviendra également d'anticiper le possible basculement de certaines communes qui pourraient être soumises à la loi SRU.

La mise en œuvre d'une planification urbaine à l'échelle intercommunale (PLUI) sera, à terme, le moyen de bien répartir les objectifs communaux en fonction des moyens et des disponibilités foncières des communes.

Par ailleurs, les travaux engagés dans la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), préciseront les orientations en matière de peuplement.



ACTION 3.4 SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX : LA GARANTIE D'EMPRUNT

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

→ **Faciliter la production de logements sociaux PLUS et PLAI sur Clermont Auvergne Métropole**

■ ETAT D'AVANCEMENT

Le règlement intérieur sur les garanties d'emprunts accordées par Clermont Auvergne Métropole en matière de logement social a été approuvé à l'unanimité lors du Conseil Communautaire du 17 Octobre 2014.

La délibération du Conseil Communautaire du 12 Février 2016 a approuvé la mise en place d'un règlement intérieur transitoire, en raison de la modification de la participation du Conseil Départemental à la garantie d'emprunt depuis le 10 Novembre 2015.

Le Conseil Départemental a désormais limité sa garantie à 4 millions d'euros annuels et priorisé sa garantie vers les opérations de PLAI.

■ PERSPECTIVES

La garantie d'emprunt est la pierre angulaire du financement du logement social sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole, comme ailleurs en France.

La bonne santé financière des bailleurs permet aujourd'hui d'éviter la mise en œuvre de cette garantie, Le système devrait perdurer pour la seconde partie du PLH.

L'avis des bailleurs

Le recours à la garantie d'emprunt fonctionne bien, les opérations sont couvertes à 100% par Clermont Auvergne Métropole, les communes et par le Conseil Départemental (qui a ciblé sa garantie d'emprunt sur le PLAI et sur certaines opérations).

La pluralité d'intervenants permet de ne pas avoir recours à la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) qui aurait pour effet de majorer le prix de revient des logements.

Les bailleurs rappellent cependant la nécessité d'avoir un système stable, pour se projeter à plus long terme.

Que se passe-t-il en l'absence de garanties d'emprunt des collectivités ?

Lorsque la garantie des collectivités territoriales ne peut être obtenue, les organismes HLM peuvent avoir recours à la CGLLS pour les prêts dits « réglementés ». Le coût du montant de la commission varie selon la nature du prêt :

- gratuit pour le Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI) et le Prêt Logement d'Urgence (PLU),
- 0,5% du montant du capital emprunté pour les prêts relais,
- 2% du montant du capital emprunté pour :
 - le prêt « construction » : Prêt Locatif à usage Social (PLUS),
 - les prêts « réhabilitation » : Prêt à l'amélioration (PAM), Prêt pour la réhabilitation thermique (ECO PRET) et le Prêt pour le désamiantage (PAM-Amiante).

Si la demande de garantie est acceptée par la CGLLS, le montage du dossier peut se poursuivre. Si elle est refusée, dans ce cas, l'organisme social doit avoir recours à une caution bancaire ou à une hypothèque conventionnelle, dont le coût met à mal le montage de l'opération.



ACTION 3.5 SOUTENIR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Favoriser le parcours résidentiel des ménages (rotation dans parc social, développement accession abordable et PSLA, mixité modes d'occupation)
- Déverrouillage des points de blocage au développement d'une offre en accession abordable
- Soutien au développement de l'habitat participatif,
- Réduction des niveaux de charges pour les accédants

■ ETAT D'AVANCEMENT

→ Des difficultés de sortie des opérations PSLA

Les objectifs du PLH fixaient à 10 à 15 % la part de la production consacrée à l'accession sociale, soit une production de l'ordre de 230 logements par an. En réalité, entre 2014 et 2016, seuls 145 agréments PSLA ont été délivrés.

L'accession sociale et abordable reste un produit assez peu développé sur le territoire car :

- Le produit reste assez confidentiel pour les ménages locaux
- Il y a des blocages d'ordre politique car l'accession abordable ne rentre pas dans le décompte SRU

→ La diversification dans les quartiers prioritaires

Une partie des logements programmés en accession sociale dans le cadre du PRU n'a pas trouvé preneur et a été transformée en logements locatifs sociaux de type PLS. Les raisons soulevées sont d'une part, la difficulté pour les futurs acquéreurs à se projeter dans un quartier en mutation, et d'autre part, une inadéquation des produits vis-à-vis de la demande.

Afin de cibler les produits et les clientèles pertinentes, Clermont Auvergne Métropole a lancé une étude sur les conditions de diversification de l'offre de logements dans les Quartiers de la Politique de la Ville, qui porte notamment sur les conditions de production de l'offre en accession abordable.

Les premiers résultats montrent que : « les quartiers prioritaires sont en mesure de proposer des gammes de prix abordables permettant de fluidifier les parcours résidentiels des ménages du bas de la classe moyenne, soit entre le 4ème et le 5ème décile, disposant de budgets compris entre 130 et 190K€ et de capacités locatives entre 400 et 590€/mois ». L'étude pointe le fait qu'une diversification de la production nouvelle est nécessaire pour toucher davantage les jeunes ménages avec enfants avec un développement de l'offre de logements individuels et intermédiaires dans une gamme de prix (en location et accession) permettant de répondre à un grand nombre de situations.

L'avis des bailleurs

OPHIS : La filiale Clerdôme réalise des programmes d'accession sociale (environ 40 logements par an à l'échelle de son secteur d'intervention). Les secteurs d'intervention privilégiés sont Clermont-Ferrand, et sa première couronne

En matière de développement de l'Habitat participatif : Clerdôme accompagne également une opération d'habitat participatif à Clermont-Ferrand (environ 1/3 d'habitants coopérateurs et 2/3 de logements sociaux). Il s'agit d'une opération très lourde à porter et très longue à sortir.

Dom'aulim développe également une offre en accession sociale (à la hauteur d'une dizaine de logements par an), principalement sous la forme de pavillon. Ces produits sont vendus entre 170 et 190 K€ selon les communes et les surfaces. Il s'agit en majorité de jeunes couples pour lesquels l'accession sociale est sécurisante.

L'avis des communes

Certaines communes en rattrapage ne souhaitent pas favoriser l'accession sociale, ce montage n'étant pas inclus dans le décompte SRU.

Pour d'autres, le dispositif est intéressant bien qu'encore confidentiel pour une majorité de ménages. C'est un enjeu pour l'avenir car le produit montre qu'il est possible de réaliser des opérations à 2300 – 2500 € / m². Il y a un enjeu de communication sur ces dispositifs, sur des opérations réussies et des parcours de vie pour faire connaître le produit aux ménages locaux.

D'autres expérimentations sont possibles en complément des produits de la promotion immobilière, comme l'habitat participatif par exemple.

AXE 3 : VEILLER À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT



Etat d'avancement

ACTION 3.5 SOUTENIR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE

Commune	Projet	Nb de logts en accession sociale	Opérateur	Avancement	Remarques
Aubière	ZAC Malmouche tr.1	NC	NC	En cours	
Cébazat	Quartières	NC	Clerdome	Réalisé	Projet difficile à commercialiser : défaut de qualité
	Charvance	12	Clerdome	En construction	
Ceyrat	Boivallon	NC	NC	Non communiqué	Les services ne sont pas certains qu'il y ait de l'acc. Sociale
Chamalières	Lotissement Logidome	NC	Clerdome	NC	L'accession sociale n'est pas une priorité communale
Gerzat	Chabesses	En cours de réflexion			
Lempdes	Les Clos (projet n°2)	20	Auvergne Habitat	Livraison prochaine	
Romagnat	Site ancien lycée	21	Clerdome	En construction	
Royat	Projet n°4 : Quartier mairie	15	Clerdome	PC déposé en septembre 2017	Livraison prévue en 2019
Clermont-Ferrand – Les vergnes	Les primevères	12	Clerdome	Livré en 2013	
	Les Hameaux de la plaine	30	DOMIA	Livré en Mars 2017	
	La Canopée	13	Auvergne Habitat	En construction	Livraison en Décembre 2017
Clermont-Ferrand St Jacques	Les allées Montcalm	20	DOMIA	Livré en Juin 2016	

Au-delà du dispositif PSLA qui s'applique aux logements neufs, les bailleurs sociaux réalisent des ventes de logements anciens, contribuant ainsi à la mise sur le marché de logements à prix abordables.

AXE 3 : VEILLER À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

ACTION 3.5 SOUTENIR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE

FOCUS : LES DISPOSITIFS D'ACCESSION ABORDABLE

■ ETAT D'AVANCEMENT

→ **Le PTZ : un dispositif concurrencé par des prêts à l'accession « classiques » aux taux très bas**

Le PTZ permet une économie substantielle pour les primo-accédants dont les conditions de ressources sont soumises à un plafond.

Le nombre de logements financés par le PTZ a été divisé par 10 depuis 2011. Aujourd'hui, ce sont entre 100 et 150 logements qui bénéficient de ce dispositif chaque année sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole.

→ **La vente de logements sociaux :**

Entre 2014 et 2016, sur le département, près de 280 logements sociaux ont été vendus par les bailleurs et apportent une réponse à la mise sur le marché de logements à prix abordable.

■ PERSPECTIVES

Dans le cadre des discussions relatives au projet de loi de finances pour 2018, le PTZ pourrait être recentré, dans le neuf, aux zones tendues (A et B1), tandis qu'il serait maintenu dans le cadre de réhabilitation dans l'ancien à l'ensemble des zones.

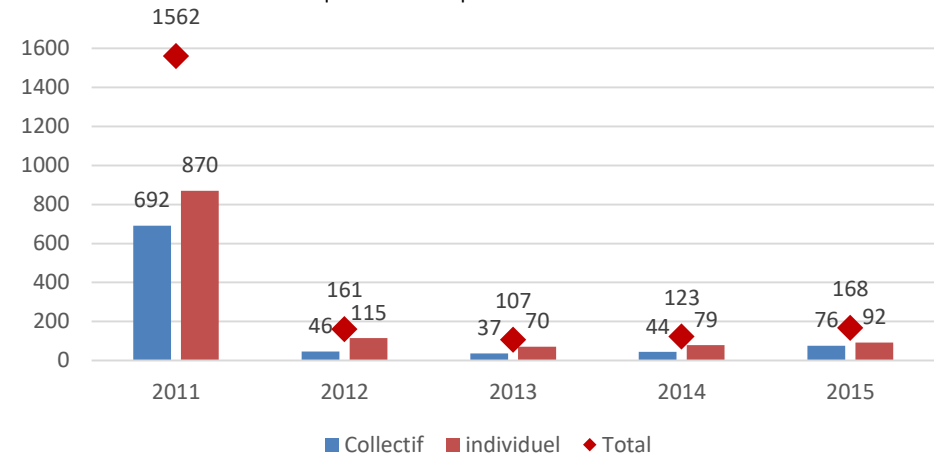
Clermont Auvergne Métropole réfléchit actuellement à la mise en place d'opérations réalisées à l'aide d'un bail réel solidaire, permis par la loi ALUR, afin de maintenir durablement les prix du foncier à des niveaux maîtrisés.

Face à la méconnaissance du dispositif de la part du grand public, et dans la continuité du travail mené avec les partenaires (banques, bailleurs sociaux...) il conviendrait, dans la seconde partie du PLH, de communiquer davantage sur les atouts de l'accession sociale.

Ces différents produits contribuent à introduire la mixité dans la ville.

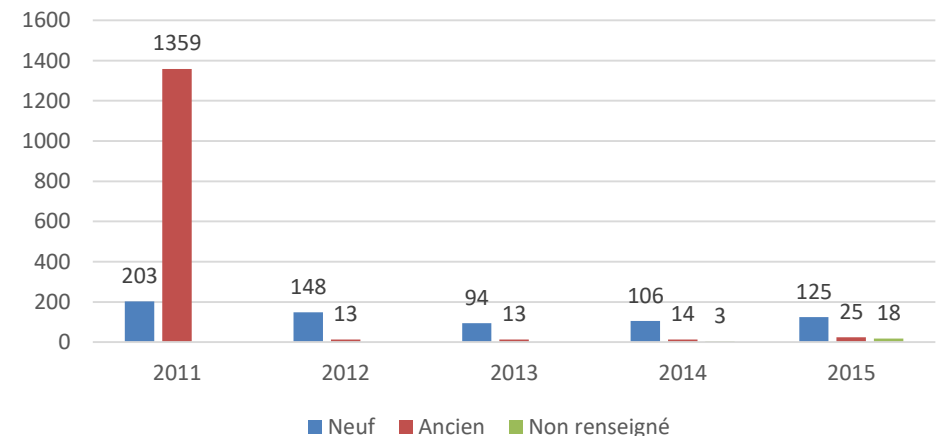
Répartition des PTZ par forme

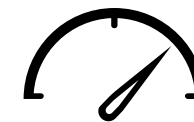
Source : Statistiques sur le prêt à taux zéro -SGFGAS 2015



Répartition des PTZ selon l'état du logement

Source : Statistiques sur le prêt à taux zéro -SGFGAS 2015





ACTION 3.6 POURSUIVRE LA RÉNOVATION URBAINE DANS LES SECTEURS ANRU

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Poursuivre le programme de rénovation urbaine de l'agglomération clermontoise (2006/2018) sur 6 quartiers : Champratel, la Gauthière, les Vergnes, Saint-Jacques, Croix-de-Neyrat et le Patural à Gerzat.

■ ETAT D'AVANCEMENT

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine, 222 opérations sont conventionnées sur la période 2006/2018.

- Au 31 décembre 2016, 27 opérations restent à mener à bien (26 en travaux et 1 en phase d'étude de maîtrise d'œuvre).
- L'ensemble des démolitions est achevé.
 - Au niveau de la reconstitution de l'offre, 100% des nouveaux logements ont été livrés (688 logements sociaux programmés).
 - 80% des logements ont été réhabilités (2467 logements sur les 3091 prévus).
- 3 333 logements sont d'ores et déjà résidentialisés sur les 4274 prévus.

■ PERSPECTIVES

Dans la continuité de la dynamique du PRU1, Clermont Auvergne Métropole a engagé un travail de réflexion dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. Celui-ci concerne 3 sites d'intérêt national : les Vergnes, La Gauthière et Saint-Jacques Nord.

Le NPRU concerne 9 250 habitants répartis sur 3 quartiers (Les Vergnes, la Gauthière et Saint-Jacques Nord) pour 4 480 logements (dont 3 750 logements sociaux) et 700 logements en copropriété.

Les enjeux d'intervention sur ces 3 sites se situent à deux niveaux :

- À l'échelle de l'agglomération, par la poursuite de leur intégration dans la dynamique de développement de la métropole, tout en valorisant leur potentiel,
- À l'échelle des sites, par la poursuite de la démarche de mutation dans le cadre des opérations d'aménagement, d'amélioration de l'habitat et par le renforcement des actions répondant aux besoins des habitants.



ACTION 3.7 RENFORCER LE PLAN DE RÉHABILITATION THERMIQUE DES LOGEMENTS PUBLICS

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- **Accompagnement des bailleurs sociaux à poursuivre la réhabilitation thermique du parc public existant,**
- **Réhabilitation de 600 logements publics énergivores par an.**

■ ETAT D'AVANCEMENT

- En lien avec le nouveau Contrat Territorial de Développement Durable (CTDD), engageant le Conseil Départemental, Clermont Auvergne Métropole et les bailleurs, Clermont Auvergne Métropole a programmé la réhabilitation de 1 000 à 1 200 logements publics pour 2015 à 2017, à l'aide d'une enveloppe de 4,4 M€ portée à parts égales par Clermont Auvergne Métropole et par le Conseil départemental.
- En 2015, les bailleurs ont sollicité l'intervention publique sur 5 opérations, correspondant à 668 logements sociaux, pour un total de 9 639 000 € de travaux de réhabilitation thermique.
- En 2016, les bailleurs ont sollicité l'intervention publique sur 4 opérations, correspondant à 597 logements sociaux pour une enveloppe de subvention de 1,08 M€.

■ PERSPECTIVES

Les enveloppes dédiées permettent aujourd'hui d'atteindre les objectifs en matière de réhabilitation. Une nouvelle enveloppe de 4 millions d'euros a été définie pour la période allant de 2018 à 2020

Dans un contexte où l'investissement des bailleurs sera de plus en plus contraint, la maîtrise des charges et la poursuite des efforts d'amélioration du parc de logement social demeure une nécessité. Ainsi, **l'objectif de 600 logements publics énergivores réhabilités par an est toujours d'actualité et tout à fait pertinent.**

Il conviendra de se saisir pleinement de l'enjeu de maîtrise des niveaux de charges, en disposant des retours d'expérience sur les montants de travaux et les économies financières pour les ménages (en termes d'économies de charges et d'évolution des loyers).

Enjeux évoqués par les partenaires :

Quel modèle économique pour maintenir les ménages les plus précaires ?

- Aides liées aux CEE, dégrèvement de la taxe foncière
- Financements en fonds propres, prêts contractés par l'organisme
- Hausse de loyers (en concertation avec les associations de locataires, en fonction du patrimoine, de l'occupation, et des marges de manœuvre possibles sur les loyers).
- Sensibilisation des ménages aux nouveaux usages
- Mobilisation de fonds propres selon la complexité des opérations.

L'amélioration du parc social est un enjeu fort afin d'éviter le décrochage d'une partie de la population, reléguée dans un parc énergivore, et l'éviction des ménages les plus pauvres (par une augmentation des charges).

Le système de financement actuel rend peu visible la performance attendue de la part des bailleurs.



ACTION 3.8 SOUTENIR LA COORDINATION INTER-BAILLEURS DANS LE CADRE DE LA MISE EN PLACE DE LA DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Disposer de données actualisées en matière de logement social
- Articulation du travail de l'AR HLM et la délégation des aides à la pierre
- Faire évoluer la répartition géographique des familles précaires sur l'agglomération

■ ETAT D'AVANCEMENT

Depuis la mise en place de la Délégation des Aides à la Pierre, en 2015 des réunions de l'inter-bailleurs sont réalisées régulièrement et sont l'occasion d'échanger sur la programmation de logement social à l'échelle des communes, de communiquer sur les agréments de l'Etat. La prise de compétence est perçue de manière très positive de la part des bailleurs.

L'inter-bailleur se réunit régulièrement. Ce travail partenarial est l'occasion d'évoquer divers sujets tels que la réhabilitation thermique, le NPNRU, programmation logements social et les accords collectifs départementaux.

■ PERSPECTIVES

Il conviendra de réfléchir à la mise en place d'une programmation pluriannuelle au lieu d'une programmation annuelle, avec une articulation nécessaire avec les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

Les réunions partenariales existantes pourraient être l'occasion de faire un point d'étape sur le PLH : degré d'avancement, respect des objectifs, actions mises en place, etc. permettant aux bailleurs d'avoir une vision d'ensemble.

La mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement a permis la présentation en Novembre 2017 d'une synthèse des déséquilibres de peuplement sur Clermont Auvergne Métropole.

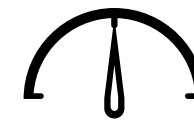
L'avis des bailleurs

Le partenariat, structuré autour de l'association régionale, fonctionne bien avec une bonne coordination inter-bailleurs qui permet la prise en compte des orientations de Clermont Auvergne Métropole

La prise de DAP a permis de renforcer les échanges avec Clermont Auvergne Métropole, qui acquiert une vision à plus long terme du développement du parc social.



AXE 3 : VEILLER À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT



Etat d'avancement

ACTION 3.9 SOUTENIR LA COORDINATION INTER-BAILLEURS : PARTAGER AVEC LES ACTEURS CONCERNÉS, LES ENJEUX DE L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SUR LES TERRITOIRES

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Favoriser l'équilibre social sur l'agglomération,
- Amélioration de la connaissance des enjeux et des conséquences des politiques d'attribution de logement

■ ETAT D'AVANCEMENT

- La mise en place du fichier partagé de la demande a permis aux bailleurs de faciliter les attributions de logements adaptés aux besoins des ménages.
- Malgré cela, les objectifs liés à l'évolution du peuplement au sein des quartiers prioritaires ne sont pas atteints. En effet, selon les bailleurs, ces quartiers souffrent encore d'une image très dégradée et souffrent d'un déficit d'attractivité auprès des ménages qui ne souhaitent, en majorité, pas s'installer dans un logement social au sein de ces quartiers.
- Des réflexions en cours entre les services de Clermont Auvergne Métropole et les bailleurs pour améliorer l'équilibre social des quartiers prioritaires. Dans ce cadre, une étude habitat a été financée par Clermont Auvergne Métropole pour identifier les besoins sur les 3 QPV NPNRU de Clermont-Ferrand, élaborer une stratégie de réponse aux besoins et définir une programmation (déclinaison opérationnelle des objectifs).
- Création en 2015 de la CIL avec pour mission de définir les orientations générales en matière d'attribution du logement social et de mieux répondre aux demandes exprimées.

■ PERSPECTIVES

La connaissance fine des besoins et des attentes des demandeurs de logement social, dans leur pluralité et dans leur diversité est un préalable à la recherche de l'équilibre social au sein de l'agglomération.

Le marché d'appel d'offres relatifs à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, ainsi que de la Convention Intercommunale d'Attribution a été lancé. La CIA doit être signée avant la Convention Pluriannuelle de Renouvellement Urbain (soit fin 2018 / début 2019).

La démarche de stratégie de peuplement

La métropole est chef de file de la politique de peuplement. la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), doit mettre en œuvre une politique de peuplement au service «d'un logement pour tous», tendre vers l'équilibre du territoire et vers une meilleure fluidité des parcours résidentiels des ménages.

Les récentes évolutions législatives ont pour objet de lutter contre les spécialisations territoriales tant dans l'offre de logements que dans le peuplement (ségrégation) et de répondre à des enjeux de mixité sociale et territoriale.

Les politiques de peuplement sont bien souvent réduites aux politiques d'attribution des logements locatifs sociaux (notamment ceux accueillant les publics les plus fragiles).

La Communauté urbaine souhaite développer une vision plus complète et transversale considérant la politique de peuplement comme la résultante d'un faisceau d'intervention tant sur l'offre de logements (publique et privée), sur les attributions de logement social, l'attractivité des quartiers ou l'accompagnement social des ménages...



Les grands principes

- Mettre en œuvre les critères de priorité pour l'attribution d'un logement social
- Instaurer plus de transparence dans les processus d'attribution
- Etendre à l'ensemble des partenaires l'obligation de loger un pourcentage minimal de ménages prioritaires
- Affirmer l'égalité des chances pour l'accès à un logement social
- Instaurer des règles visant à rééquilibrer l'occupation sociale du parc
- Conforter une politique intercommunale des attributions

Source : CIL du 14 Nov. 2017



EN SYNTHÈSE

■ RAPPEL DES GRANDS POINTS DE RÉUSSITE DE L'AXE / INTERVENTIONS PHARES

- Une production de logements sociaux qui respecte les objectifs et un effort de rattrapage réalisé par l'ensemble des communes déficitaires au titre de la loi SRU, certaines d'entre-elles sont même sorties de la situation de rattrapage
- En lien avec la prise de compétence de la Délégation des Aides à la Pierre, fortement appréciée, le système de garantie d'emprunt fonctionne bien et sécurise le financement des opérations de production de logement social pour les bailleurs.
- Un PRU presque abouti, sur le plan quantitatif
- Une dynamique de réhabilitation du parc de logement social qui répond aux objectifs du PLH et améliore l'attractivité du parc, en lien avec le Contrat Territorial de Développement Durable, porté par le département et Clermont Auvergne Métropole
- Une coordination inter-bailleurs bien structurée, permettant de positionner Clermont Auvergne Métropole comme acteur de sa politique en matière de développement du parc social sur son territoire

■ SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES

- Une production de PLAI et de PLUS à poursuivre, notamment au sein des communes SRU ; un appui sur le parc existant à développer
- Un renforcement des efforts concernant l'accession sociale, en rendant ce dispositif plus attractif, dans un contexte de recentrement du PTZ et de difficultés prégnantes pour les primo-accédants
- Un NPRU en cours de préfiguration pour poursuivre la bonne dynamique en matière de renouvellement urbain, il aura pour vocation, notamment, de changer l'image des quartiers et d'en renforcer l'attractivité
- La poursuite des efforts de rénovation thermique dans l'optique d'une augmentation du coût de l'énergie et de la diminution des marges de manœuvres financières des bailleurs ... avec un enjeu particulier sur la diminution effective des charges et l'augmentation des loyers
- Un engagement de Clermont Auvergne Métropole sur une stratégie de peuplement à construire au cours de l'année 2018

Chiffres clés

2 438 logements sociaux produits depuis
2014 soit 135 % de l'objectif du PLH

Dont 664 PLAI

16,81 M€ de subventions versées par
Clermont Auvergne Métropole depuis 2014

2,89 M€ dans le cadre de la Délégation
des Aides à la Pierre

8 communes en rattrapage

668 logements sociaux réhabilités en 2015

AXE 4 : UNE POLITIQUE PARTENARIALE AU PROFIT DES PUBLICS SPECIFIQUES



Etat d'avancement

ACTION 4.1 RÉPONDRE AUX OBJECTIFS D'HÉBERGEMENTS PRESCRITS DANS LES SCHÉMAS DÉPARTEMENTAUX

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Réponse aux besoins des personnes défavorisées en matière d'hébergement
- Réponse aux préconisations des PDALHPD
- Création de 50 places d'hébergement d'urgence
- Création de lits halte soin-santé

■ ETAT D'AVANCEMENT

D'après le PDALHPD, « les dispositifs d'urgence ont fortement augmenté sur la période récente, passant de 49 places en 2012 à 270 places en 2016 ». Toutefois, le manque de places en hébergement est signalé et le recours au dispositif hôtelier reste fortement mobilisé.

L'offre d'hébergement d'insertion reste faible (185 places de CHRS), de même que l'offre de logement accompagné.

■ PERSPECTIVES

Les perspectives issues du PDALHPD portent sur l'amélioration de la qualité et le développement de l'offre d'hébergement de bas seuil sur Clermont-Ferrand, la requalification et le développement de l'offre d'hébergement d'urgence pour mieux répondre aux besoins des publics, la proposition de solutions alternatives à l'hébergement hôtelier au travers, notamment, du renforcement des capacités des dispositifs d'hébergement d'insertion et de logement accompagné : CHRS, pensions de familles et résidence accueil, dispositifs d'intermédiation locative et baux glissants. Les objectifs du PLH devront se faire dans la continuité des objectifs poursuivis par le PDALHPD.

Le développement de l'offre d'hébergement social reste un sujet important à l'échelle de la Communauté Urbaine. Différents produits peuvent être développés mais les besoins doivent être recalibrés. Des projet de pensions de famille sont envisagés.

L'avis des partenaires

Selon l'ANEF L'ensemble des dispositifs (CHRS, intermédiation locative...) est saturé, alors que l'association recense environ 800 demandes d'hébergement chaque soir, le recours aux structures hôtelières est ainsi de plus en plus important. Le nombre de personnes ne pouvant pas être accueillies augmente également. En parallèle, le délai d'attente pour accéder à une place en CHRS est d'environ 4 mois. Ainsi, de nombreuses personnes se découragent et ne sollicitent plus d'hébergement, ce qui rend bien plus difficile leur accompagnement.

L'ANEF précise que lorsque la situation sociale et financière des personnes hébergées le permet, il est possible de leur trouver un logement adapté à prix abordable.

150 nuitées par jour en 2016, soit une augmentation de 142% en 2 ans.

10 appartements proposés par l'ANEF, ils ont accueillis 44 familles pour une durée moyenne de près de 11 mois

Un engagement de **16 appartements à capter** par l'ANEF dans le parc privé pour héberger des familles sans logement

Source : Rapport d'activités 2016 de l'ANEF

AXE 4 : UNE POLITIQUE PARTENARIALE AU PROFIT DES PUBLICS SPECIFIQUES



Etat d'avancement

ACTION 4.2 METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FACILITANT LES PARCOURS ET L'ENTRÉE DANS LE PARC DE DROIT COMMUN

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- **Accompagnement des personnes hébergées et personnes modestes à intégrer et à se maintenir dans un logement de droit commun**
- **Développement d'une offre de 30 logements temporaires**

■ ETAT D'AVANCEMENT

L'accompagnement social lié au logement (ASLL) concerne l'ensemble des actions socio-éducatives liées à l'habitat devant permettre l'accès à un logement durable, de droit commun et/ou le maintien dans le logement. L'accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) est une prestation individuelle ou collective fournie sur une période déterminée à une personne dont le problème de maintien ou d'accès dans un logement provient de difficultés financières, d'insertion sociale ou d'un cumul des deux. Cette mesure est prise en charge par l'Etat.

Le fonds de solidarité logement (FSL) permet aux personnes en difficulté d'accéder ou de se maintenir dans un logement autonome, stable et adapté à leurs ressources. Plus de 20 000 ménages Puydômois ont bénéficié du FSL entre 2012 et 2015, hors garantie de loyers, 2 350 ménages par an ont été soutenus par le FSL pour accéder au logement, 1 870 ont sollicité le FSL « énergie » et 850 ménages ont été maintenus dans le logement grâce au FSL (en valeur moyenne).

■ PERSPECTIVES

L'action n'ayant pas été réalisée durant la première période triennale du PLH, il sera pertinent de traiter cette question durant la seconde période dans le sens où les besoins sont toujours présents sur le territoire.

Le document de travail du PDALHPD met en évidence les besoins suivants, pouvant être déclinés à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole : veiller à la non-exclusion et à la mixité des publics, favoriser la bonne intégration des publics, développer un volet « prévention », coordonner et mobiliser les dispositifs concourant à la prévention des expulsions, et ceux susceptibles de limiter le recours au DALO.

En 2019, dans le cadre du passage en métropole, la compétence du Fonds Solidarité Logement (FSL) est transférée du Département à Clermont Auvergne Métropole. Cette nouvelle mission lui permettra d'améliorer sa connaissance des besoins des ménages en situation de fragilité face au logement, mais également de devenir un acteur clé de l'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement.

L'avis des partenaires

L'ANEF apprécie la forte volonté de la Communauté urbaine qui s'engage, financièrement, sur le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO), alors qu'elle n'y est pas contrainte (il relève généralement de la compétence départementale). Par ailleurs, les échanges avec la collectivité sont nombreux.

En mobilisant des dispositifs tels que ASLL et le FSL, Clermont Auvergne Métropole peut se saisir de l'opportunité d'anticiper la dégradation de la situation sociale et financière des ménages, et de lutter contre leur exclusion.

160 ménages ont bénéficié d'un Accompagnement Social Lié au Logement :

68 ménages étaient surendettés (40% des dettes liées au logement)

120 ménages accompagnés par le SIAO ont accédé au logement autonome en 2016 :

83% dans le parc public

17% dans le parc privé

Source : Rapport d'activités 2016 de l'ANEF

AXE 4 : UNE POLITIQUE PARTENARIALE AU PROFIT DES PUBLICS SPECIFIQUES



Etat d'avancement

ACTION 4.3 AGIR PAR UNE DÉMARCHE PARTENARIALE À LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

→ **Prévention des expulsions afin de limiter la montée en charge des commissions DALO**

■ ETAT D'AVANCEMENT

D'après le document de travail du PDALHPD, « dans le cadre de la procédure d'expulsion, de nombreux ménages se montrent réfractaires à toutes sollicitations des travailleurs sociaux, des bailleurs et des services de l'Etat. Ce constat rend particulièrement délicat l'action de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX) car cette dernière ne dispose pas d'un diagnostic social et financier. Enfin, en l'espèce, aucun règlement amiable avec le propriétaire bailleur n'est opérant ».

Malgré cela, sur les 3 dernières années (2014-2016), on observe que le nombre d'octrois délivrées (à l'échelle départementale) a diminué de 270 en 2014 à 240 en 2015 et 178 en 2016, même si le nombre d'assignations est contenu autour de 750 assignations par an. Depuis la loi ALUR, la CCAPEX, instance à laquelle participe Clermont Auvergne Métropole depuis 2017, examine les situations le plus en amont possible dans la procédure d'expulsion, jouant ainsi un véritable rôle de filet de sécurité pour les ménages qui collaborent à la résolution de leur litige.

La charte de prévention et des expulsions, rédigée par le département et l'Etat est en cours de révision au regard des évolutions législatives (loi alur et LEC), elle sera signée par la Métropole et les partenaires (bailleurs, acteurs privés) après cette actualisation.

Le nombre recours DALO est relativement stable à l'échelle de la Communauté urbaine, hormis un pic en 2015. Par contre les décisions favorables sont en baisse, au profit des rejets de la Commission DALO. Le nombre de relogements reste lui stable, autour d'une cinquantaine de ménages par an.

■ PERSPECTIVES

→ **L'organisation de l'alerte pour déclencher les dispositifs de prévention le plus en amont possible de la procédure d'expulsion et notamment dès le premier incident d'impayé de loyer.** Cette action doit être coordonnée avec les services de l'Etat et le Conseil Départemental.

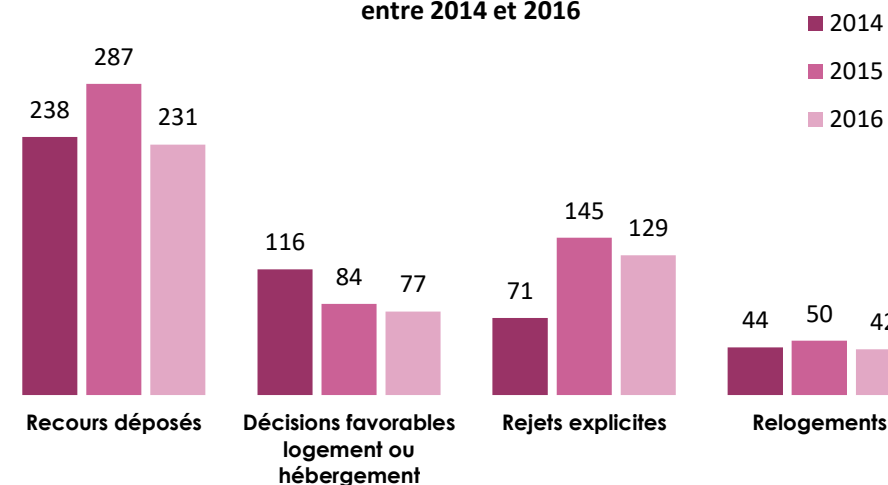
Avis des partenaires

L'un des enjeux pour l'ANEF est de rétablir la situation budgétaire des ménages endettés. Cela nécessite un travail de suivi pour maintenir le ménage dans son logement ou lui permettre d'accéder à un logement dans les meilleures conditions possibles.

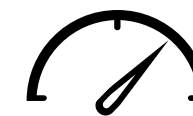
Parmi les **160 ménages** qui ont bénéficié d'un Accompagnement Social Lié au Logement :

51 ménages étaient en mesure d'expulsion

Evolution des recours DALO et de leur traitement entre 2014 et 2016



AXE 4 : UNE POLITIQUE PARTENARIALE AU PROFIT DES PUBLICS SPECIFIQUES



Etat d'avancement

ACTION 4.4 DÉVELOPPER UN HABITAT SOCIAL POUR LES JEUNES (ÉTUDIANTS, JEUNES TRAVAILLEURS...)

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Apport de réponses aux publics jeunes en alternance
- Poursuite des efforts d'accueil des jeunes présents en longue durée sur le territoire : production de 400 à 600 logements sociaux pour loger les étudiants
- Proposition d'une offre sociale adaptée en taille et aux besoins des jeunes selon leurs ressources et leurs durées de séjour : réhabiliter 1 650 logements du CROUS

■ ETAT D'AVANCEMENT

Parallèlement au PRU Croix de Neyrat, une résidence étudiante de 50 logements CROUS a été construite rue des Hauts de Chanturgue à Clermont-Ferrand (opération hors ANRU) ; elle a été ouverte le 1er Septembre 2016. Une résidence étudiante a été réalisée à Aubière (150 logements PLS).

Clermont Auvergne Métropole finance la réhabilitation de logements CROUS.

Malgré un développement important, la pression de la demande en logement social demeure particulièrement forte parmi les petits logements : plus de 1 000 studios ont été demandés à Clermont-Ferrand en 2015 pour 101 attributions, soit plus de 10 demandes par attribution. La demande en T1 sur l'agglomération se concentre à Clermont-Ferrand.

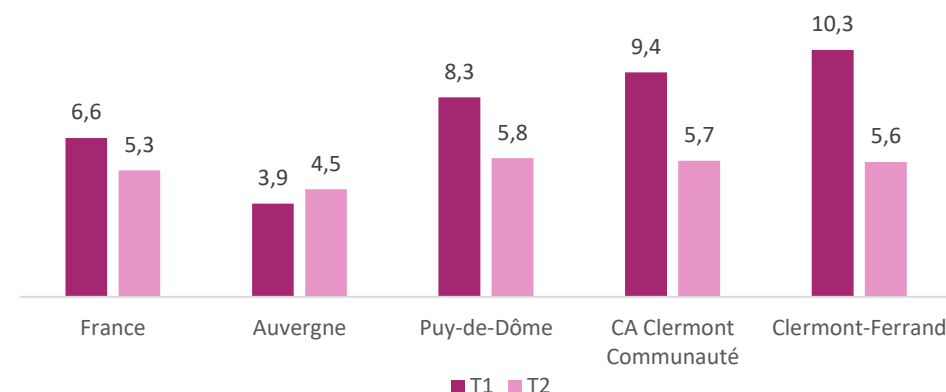
Les jeunes ménages de moins de 30 ans représentent 1 demandeur de logement social sur 3, en parallèle 2 demandeurs sur 3 se trouvent au sein de ménage d'une ou deux personnes, montrant la nécessité de poursuivre le développement de ce type de produits.

■ PERSPECTIVES

Malgré un développement d'une offre adaptée pour les jeunes et les étudiants, **les besoins demeurent particulièrement forts**, notamment sur le cœur d'agglomération, en lien avec la présence d'une population estudiantine, mais également sur les autres communes disposant de structures de formation et aujourd'hui peu pourvues en hébergements adaptés pour les stagiaires, apprentis ou les jeunes travailleurs. Dans la seconde partie du PLH, il conviendra de travailler avec les partenaires concernés par cette thématique : CROUS, Action Logement, FJT, SIRA, bailleurs sociaux, afin de compléter l'offre.

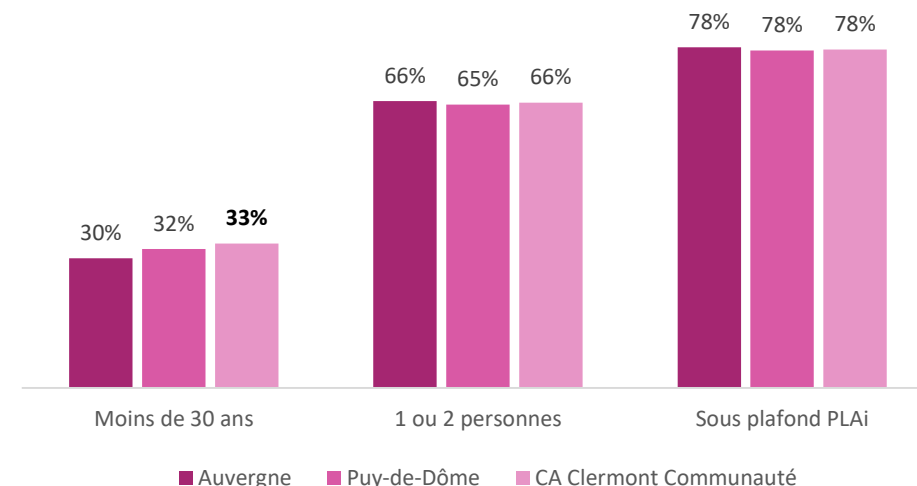
Nombre de demandes par attribution de logement social

Source : Répertoire demande logement social - 2016



Profil des demandeurs d'un logement social

Source : Répertoire demande logement social - 2016





ACTION 4.5 ORGANISER LES CONDITIONS DE SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE PRÉSENTS SUR L'AGGLOMÉRATION

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Réponse aux besoins des gens du voyage itinérants (aires d'accueil et grands passages).
- Réponse aux besoins des gens du voyage en situation de sédentarisation (du terrain familial à l'habitat adapté) : 65 à 92 logements PLAi et 14 à 25 terrains familiaux.
- Proposition d'une alternative aux installations durables illégales.
- Insertion sociale des familles.

■ ETAT D'AVANCEMENT

- **Rappel : 163 ménages identifiés dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2012-2016**
- **La réalisation d'une aire de grand passage inscrite au SDAGV**

La réalisation d'une aire de grand passage est indiquée au SDAGV et reprise dans le PLH. La recherche d'une implantation pour cette aire est toujours en cours mais reste complexe du fait de la multiplicité des conditions requises : superficie, proximité des nœuds autoroutiers, inadéquation avec la présence de certains groupes familiaux... De plus, la volonté étant la recherche d'une large concession, il faut également avoir l'adhésion des élus, de l'Etat et des partenaires.

Par ailleurs, si le territoire répond aux objectifs du Schéma en termes d'aire d'accueil, l'occupation de celles-ci est problématique. En effet, on observe des situations de sédentarisation dans la plupart d'entre elles. L'AGSGV pointe les difficultés liées à la gestion d'ordre judiciaire (actes de vandalisme répétés sur les aires), de certaines familles. Pour ces raisons, sur les 7 aires répertoriées dans le schéma départemental, 1 est définitivement fermée, 2 sont fermées temporairement et 4 sont aujourd'hui en fonctionnement.

Sur les 4 autres aires d'accueil, 2 sont occupées par des familles ancrées sur le territoire et qui sont en demande de projet d'habitat (d'un simple terrain au logement banalisé).

AXE 4 : UNE POLITIQUE PARTENARIALE AU PROFIT DES PUBLICS SPECIFIQUES



Etat d'avancement

ACTION 4.5 ORGANISER LES CONDITIONS DE SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE PRÉSENTS SUR L'AGGLOMÉRATION

→ Un engagement de Clermont Auvergne Métropole pour le développement de l'habitat adapté, mais des résultats qui restent insuffisants au regard des besoins

Les installations illégales concernent une cinquantaine de familles, concentrées sur Gerzat, Cébazat et le nord de Clermont. Les familles sont bien implantées sur le territoire, les enfants sont scolarisés. Toutefois, les solutions qu'elles trouvent sont aujourd'hui inadaptées pour les familles et pour les riverains et nuisent à l'insertion sociale des familles. Sur cette question, par absence de réponse organisée, la situation sociale des familles se dégrade. Par ailleurs, les besoins sont mal connus en l'absence d'un suivi spécifique de la part du Conseil Départemental.

Une bonification des aides PLAI est permise dans le cas de projets de sédentarisation, ainsi Clermont Auvergne Métropole fixe le plafond de subvention à 15 000 € par logement concernant la sédentarisation des gens du voyage (contre 11 500 € par logement PLAI « classique »). Une AMO spécifique pour un accompagnement des familles dans le cadre de leur projet d'habitat est en outre financée par l'Etat. Au total, 7 logements PLAI adaptés ont été financés entre 2015 et 2016, soit moins de 11% des objectifs minimum fixés par le PLH.

Les services de Clermont Auvergne Métropole se sont renforcés notamment une équipe de 3 personnes qui travaille sur l'accueil et l'habitat des Gens du Voyage.

■ PERSPECTIVES

L'apport d'une solution pérenne à la problématique d'habitat des gens du voyage sur le territoire communautaire nécessite un changement d'orientation stratégique. Il s'agira d'une part de continuer à répondre aux obligations réglementaires liées aux aires et terrains d'accueil des voyageurs, et d'autre part de favoriser la mise en œuvre de solutions d'habitat pérenne sur le volet de la sédentarisation afin de construire un parcours résidentiel pour les gens du voyage, de l'aire d'accueil ou logement classique, en passant par l'habitat adapté. L'intégration des places caravanes au sein du recensement SRU constitue également une opportunité pour les communes concernées.

La remise en fonction des aires d'accueil selon leur vocation initiale doit également permettre de solutionner les situations d'installations illégales. La réalisation de l'aire de grand passage manquante avec en premier lieu l'identification d'un terrain adapté et validé par les partenaires, est également un objectif prioritaire.

Un engagement politique est nécessaire pour accompagner et coordonner le travail mené par les différents partenaires (Clermont Auvergne Métropole, AGSGV 63, communes, Département du Puy-de-Dôme, bailleurs sociaux) et engager le rééquilibrage de l'accueil des familles, aujourd'hui largement concentrées à Gerzat.

Retour des entretiens communaux

La commune de Gerzat, concernée par l'accueil des Gens du Voyage, travaille actuellement avec les services de Clermont Auvergne Métropole pour répondre aux besoins liés à la sédentarisation. Sur la commune, un terrain a vocation à devenir une zone d'insertion pour ce public.

Une étude est lancée sur le site avec l'ensemble des partenaires pour des projets d'habitat adapté.

A Pont-du-Château, un projet est en cours pour réaliser des terrains familiaux.

Les besoins en habitat adaptés recensés par l'AGSGV :

Environ 150 ménages présentent des besoins en habitat sédentaires

50 ménages sont en situation d'errance, ancrés sur le territoire.



ACTION 4.6 DÉFINIR LES CONDITIONS D'ADAPTATION DES LOGEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- **Adaptation du parc existant public au vieillissement des locataires et des demandeurs,**
- **Développement d'une offre diversifiée pour offrir des itinéraires résidentiels aux seniors et favoriser leur maintien à domicile**

■ ETAT D'AVANCEMENT

Dans le cadre du PIG, entre Janvier 2014 et Juin 2017, 193 dossiers de propriétaires occupants concernant le volet « adaptation », ont été financés, pour un objectif de 165 logements. Entre 2014 et 2015, cela représente une enveloppe de financements de 339 302 € répartis entre l'ANAH (206 213 €) et Clermont Auvergne Métropole (133 089 €). Cela représente 30 % des dossiers déposés sur la période.

Les bailleurs s'emparent également de cette réflexion en proposant des solutions de logements adaptés aux personnes âgées : domotique importante, une salle commune avec des animations (généralement gérée par le CCAS), une entrée sécurisée, à proximité des lieux de services.

Quelques projets à destination des seniors sont actuellement envisagés au sein de plusieurs communes du territoire. En parallèle de cela, les élus engagent une réflexion sur les parcours résidentiels des seniors. Ils mettent en évidence des besoins prégnants en matière de logements neufs ou récents adaptés à leur perte d'autonomie. Une attention particulière devra être portée par Clermont Auvergne Métropole sur le développement de ce type de produits afin de ne pas aboutir à une situation de suroffre et de veiller à l'adéquation entre le prix des redevances et les capacités financières des ménages locaux.

■ PERSPECTIVES

- **L'accompagnement des communes dans le recensement des besoins, tout en veillant à ne pas provoquer de situation de suroffre.**
- **La réalisation d'une offre en adéquation avec les revenus des personnes âgées, en prenant en compte la part grandissante des ménages disposant de petites retraites et avec une vigilance sur la localisation des programmes**
- **Le renforcement du lien avec les services sociaux pour encourager le recours aux aides permettant ainsi de favoriser le maintien à domicile**

AXE 4 : UNE POLITIQUE PARTENARIALE AU PROFIT DES PUBLICS SPECIFIQUES



Etat d'avancement

EN SYNTHÈSE

■ RAPPEL DES GRANDS POINTS DE RÉUSSITE DE L'AXE / INTERVENTIONS PHARES

- Une augmentation des dispositifs d'urgence... mais un sous-dimensionnement toujours ressenti face à l'ensemble des besoins
- Un soutien à l'adaptation du logement pour les personnes en perte d'autonomie qui a constitué un des succès du PIG
- Des communes qui s'emparent, avec les bailleurs, des problématiques que peuvent connaître leurs administrés en raison de leur perte d'autonomie, concourant à l'élaboration de nombreux projets (résidences seniors, logements adaptés).

■ SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES

- **L'identification, le plus en amont possible, des difficultés que peuvent rencontrer certains ménages dans le maintien de leur logement, afin d'anticiper une dégradation de leur situation et l'augmentation des impayés**
- **La réponse aux besoins des publics en situation de grande précarité, en fragilité sociale et leur accompagnement progressif vers le parc de logement classique**
- **La poursuite du développement de l'offre sociale à destination des jeunes, qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs non fixés sur le territoire**
- **La réponse aux besoins de la communauté des gens du voyage en leur offrant des conditions décentes d'installation et en facilitant leur parcours résidentiel. Se saisir de l'évolution réglementaire ouvrant la voie à la prise en compte des terrains familiaux dans le recensement SRU au regard des besoins identifiés sur le territoire.**
- **La poursuite des efforts à destination des ménages souhaitant adapter leur logement au vieillissement, afin de limiter le recours aux structures d'hébergement et poursuivre l'accompagnement des communes et des bailleurs sur des projets d'habitat adapté au public senior en perte d'autonomie**

Chiffres clés

+221 places en hébergement d'urgence entre 2012 et 2016 à l'échelle du département

10 demandes en logement locatif social pour une attribution de T1

1/3 des demandeurs ont moins de 30 ans

11% de l'objectif de PLAI « Gens du Voyage » réalisé, **200** ménages environ ont besoin d'un habitat adapté.



ACTION 5.1 SOLLICITER DE L'ÉTAT LA DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Maîtrise et ajustement de la production et la programmation de logements locatifs sociaux sur le territoire, pour répondre au projet communautaire.
- Objectif de mise en place de la délégation pour le 1er janvier 2015.

■ ETAT D'AVANCEMENT

La convention de mise en œuvre avec l'Etat pour le 1er janvier 2015 a été votée en conseil communautaire le 12 décembre 2014, puis elle a été signée avec l'Etat le 06 Mars 2015.

La délibération du 12 décembre 2014 déclare que « La convention de délégation indique un nombre de logements « agréés », c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une décision permettant aux bailleurs sociaux d'emprunter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, de bénéficier d'une TVA à taux réduit, d'une exonération de TFPB et d'une subvention d'État dans le cadre des logements à financements PLAI. Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'État allouera à Clermont Auvergne Métropole, délégataire pour la durée de la Convention de délégation des Aides à la Pierre, un nombre de logements agréés pour la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat et la réalisation des objectifs visés ».

Conformément à l'article II-3 de cette convention, un avenant annuel doit être passé : la convention a fait l'objet de deux avenants.

■ PERSPECTIVES

- La délégation des aides à la Pierre fonctionne et les retours sont positifs, le dispositif pourra être poursuivi pour la seconde période triennale. Un bilan à mi-parcours de la DAP doit être lancé d'ici la fin de l'année et devra permettre de vérifier l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs (réponse aux enjeux de l'Etat). Cette délégation reste jeune (3 ans) et doit connaître une montée en puissance ; notamment sur le volet des copropriétés dégradées sur lequel une intervention de la collectivité est attendue.
- Clermont Auvergne Métropole pourra aussi réfléchir à la mise en place de réunions de travail permettant de travailler sur une programmation pluriannuelle avec les bailleurs.

L'avis des bailleurs

La prise de DAP a permis de renforcer les échanges avec Clermont Auvergne Métropole, qui acquiert une vision plus long terme du développement et devient acteur de sa politique.

La qualité d'écoute, l'ouverture et la volonté de trouver des solutions pragmatiques, des services de Clermont Auvergne Métropole sont appréciés par les bailleurs.

Par contre, la multiplicité des avis administratifs est lourd pour la réalisation des projets. Les bailleurs s'interrogent sur la possibilité de réunir l'ensemble des acteurs afin de résoudre ces questions.

Les bailleurs jugent qu'il serait utile de travailler sur une programmation pluriannuelle (et non annuelle, telle qu'actuellement).



ACTION 5.2 ASSURER UNE VISION PLURIANNUELLE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- **Positionner l'agglomération comme chef de file de la politique habitat,**
- **Coordination, piloter et animer sur le long terme les actions Habitat**
- **Mise en place d'un observatoire avec des supports et outils d'information pour les partenaires.**

■ ETAT D'AVANCEMENT

Le volet « Habitat / logement » est inscrit dans le projet de communauté urbaine de Clermont Auvergne Métropole au titre du développement territorial équilibré et solidaire.

Ce projet décline les attributions de la Communauté en matière de Politique de l'Habitat, au travers du PLH, de l'amélioration de l'habitat privé et insalubre, de la résorption des logements vacants, de la médiation locative, de l'engagement dans la production de logement social sur l'ensemble du territoire, de la garantie d'emprunt des bailleurs sociaux à égalité avec les communes, de délégation des aides à la pierre. « La Communauté promeut une démarche multi-partenariale et concertée entre l'Etat, les communes, les bailleurs sociaux et autres acteurs du logement afin d'arriver à un équilibre territorial en termes de mixité sociale, générationnelle et de loyers abordables ».

Les moyens humains du service habitat et politique de la Ville de Clermont Auvergne Métropole sont croissants avec le passage en Communauté Urbaine et prochainement en Métropole. Cela témoigne de la montée en puissance de l'intercommunalité sur ces sujets.

Une feuille de route pour la politique habitat, déclinée en 5 axes, est en cours de construction.

■ PERSPECTIVES

- **Le passage en Métropole devrait permettre de porter politiquement cette ambition visant à positionner Clermont Auvergne Métropole comme chef de file de la politique de l'habitat dans le sens où elle sera outillée et compétente sur l'ensemble des questions liées à l'habitat et à l'urbanisme**
- **Dans la perspective de cette transformation institutionnelle, il pourrait être pertinent de réfléchir à la mise en place d'un comité de pilotage dédié au suivi du PLH. Ce comité de pilotage serait l'opportunité de mettre en évidence les indicateurs clés, les points de vigilance, mais également de faire un point sur les nouveautés législatives et leur impact sur le territoire.**
- **Mettre en place de communications régulières permettant de valoriser le PLH sous la forme d'un document grand public**

Retour des entretiens communaux

Le retour des élus rencontrés est que le PLH cible prioritairement le logement social alors que ses missions sont bien plus vastes. Les actions de Clermont Auvergne Métropole, notamment en direction du parc privé, sont parfois trop confidentielles et mériteraient plus de communication. Face au flot d'informations, les élus invitent à la clarté.

Retour des entretiens bailleurs sociaux

Les bailleurs sont associés à la définition de la stratégie habitat notamment lors des réunions de programmation réalisées dans le cadre de la Délégation des aides à la pierre.

Il serait intéressant de programmer des réunions partenariales en lien avec le PLH : degré d'avancement, respect des objectifs, actions mises en place, etc. car les bailleurs n'ont une vision que sous le prisme de leur propre action (développement et réhabilitation).



ACTION 5.3 DÉFINIR UN OUTIL STRATÉGIQUE DE SUIVI

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Pilotage, ajustement et suivi de la politique habitat en vue d'atteindre les objectifs fixés,
- Arbitrage des choix politiques,
- Rédaction de comptes-rendus annuels

■ ETAT D'AVANCEMENT

- Le suivi de la politique de l'habitat se fait au travers du suivi de financement du logement social et en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, notamment dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre. Les autres actions et les autres projets ne font pas l'objet d'un suivi.
- Il n'existe pas à proprement parler d'Observatoire de l'Habitat au sein de Clermont Auvergne Métropole. La production réalisée par l'Agence d'Urbanisme est très riche mais il n'y a pas une concordance parfaite avec les actions du PLH. Il ne s'agit pas d'un outil d'évaluation. Il s'agirait à l'avenir de décloisonner les deux types de travaux engagés.

■ PERSPECTIVES

Pour cette seconde période triennale, il sera nécessaire de réfléchir à la mise en place d'un suivi et d'évaluation permettant d'alimenter la présentation annuelle lors d'un comité de pilotage dédié à la politique de l'habitat.

L'outil de suivi pourra contenir une série d'indicateurs clés mesurables par la collectivité, les points de blocage identifiés. Cet outil pourrait également permettre de faire un point sur les nouveautés législatives (loi égalité et citoyenneté, future loi logement).

Retour des entretiens communaux

Les bilans annuels peuvent être intéressants dès lors qu'ils sont concis, précis et lisibles pour les élus néophytes.

Des réunions régulières permettraient de mieux informer les communes du champ d'intervention de Clermont Auvergne Métropole et d'aller contre les idées reçues (actions ciblées sur le logement social, communes bénéficiant de subventions, etc.).

Le bilan porte aujourd'hui principalement sur la production de logements sociaux dans les communes SRU, ce qui est réducteur par rapport à l'ensemble des actions portées par la collectivité.



ACTION 5.4 COMMUNIQUER AUPRÈS DU GRAND PUBLIC

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- **Information et communication auprès du grand public sur la politique habitat, la demande sociale en logement**
- **Visibilité des actions menées par Clermont Auvergne Métropole sur l'habitat**

■ ETAT D'AVANCEMENT

Dans le cadre du passage en métropole, la démarche de PLH a été expliquée dans le projet de territoire. Si cela représente un affichage politique fort, il n'en demeure pas moins que son impact sur le grand public peut demeurer relativement faible.

Les aides apportées par Clermont Auvergne Métropole demeurent peu visibles. Il est difficile, pour les ménages, de s'y retrouver entre tous les dispositifs et les acteurs concernés

■ PERSPECTIVES

Il conviendra de communiquer sur les ambitions du PLH (une métropole plus verte, plus solidaire...) afin d'en justifier les choix. Si le PLH demeure un document technique qui doit répondre à une série de réglementations, certaines de ses actions peuvent néanmoins intéresser le grand public en tant que cible. En ce sens, il pourrait être pertinent de réaliser une communication du PLH sous forme de fiches pragmatiques. Par exemple : « Pourquoi la collectivité encadre la construction de logement ? », « Je suis senior et veut changer de logement, quelles solutions ? », « je rénove mon logement, qui m'aide ? ». Afin que les objectifs atteignent leurs cibles, ils ont besoins d'être connus par elles (les propriétaires-occupants, les primo-accédants, les ménages vieillissants, les jeunes, les gens du voyage)

Le PLH est, à l'heure actuelle, un document très technique qui mériterait d'être vulgarisé afin d'en faciliter l'appropriation par le grand public.

Retour des entretiens communaux

Le PLH est un document assez technique, aussi le grand public est réceptif uniquement s'il se sent concerné. Par ailleurs, les aides apportées par Clermont Auvergne Métropole sont peu visibles alors qu'elles seraient susceptibles d'intéresser les particuliers.



EN SYNTHÈSE

■ RAPPEL DES GRANDS POINTS DE RÉUSSITE DE L'AXE / INTERVENTIONS PHARES

- Une prise de délégation des aides à la pierre en 2015, qui a permis à Clermont Auvergne Métropole d'acquérir une vision plus long terme du développement et de devenir acteur de sa politique.
- Une Communauté urbaine pro-active, qui se saisit pleinement de sa compétence « habitat » : un renforcement des moyens humains au sein du service habitat qui témoigne de la montée en puissance de l'intercommunalité sur ces sujets.
- Une connaissance plus fine de la programmation annuelle de logements sociaux dans le cadre du suivi de l'avancement du rattrapage SRU

■ SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES

- Une compétence « habitat » aujourd'hui structurée et totalement intégrée en interne, qui demande une plus grande communication et un regard prospectif partagé avec l'ensemble des élus : la métropole doit donner à voir ce qu'elle sait faire, ce qu'elle veut faire et comment elle veut le faire.
- La mise en place d'une programmation pluriannuelle collant au plus près des capacités des bailleurs et leur permettant de se projeter à plus long terme.
- La mise en place d'un observatoire et d'un outil de suivi synthétisant les avancées et les objectifs à poursuivre dans le cadre de la fin du PLH
- Un suivi qui pourrait être étendu avec la mise en place d'un comité de pilotage dédié à la politique de l'habitat
- La réflexion sur une communication percutante à destination du grand public, lui permettant de comprendre le rôle de la politique de l'habitat et ce qu'elle peut apporter comme solution aux ménages sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole.

BILAN FINANCIER

	Financements annuels prévus au PLH	Financements annuels engagés	Observations
AXE 1. METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE			
Action 1. Traduire de manière opérationnelle le PLH dans les documents d'urbanisme			
Action 2. Définir une stratégie de portage foncier en faveur d'une politique de réserve et d'anticipation foncière			
Action 3. Développer avec l'EPF et les communes une politique cohérente d'acquisition			
Action 4. Réfléchir aux conditions de développement d'une offre neuve économiquement viable	100 000 €		Non chiffrable. Réflexion conduites en interne
Action 5. Soutenir l'ingénierie auprès des communes pour accompagner l'émergence de projets complexes	250 000 €	2 595,67 €	financement étude préop de Gerzat 7787 € en 2016
Action 6. Mettre en place les conditions de limitation de la consommation foncière			
Action 7. Promouvoir et encadrer la production de logements par la densification des tissus pavillonnaires			
AXE 2. RENOUELEMENT DU PARC PRIVE EXISTANT			
Action 1. Repérer et intervenir sur les copropriétés dégradées du parc privé			Financement PIG 2014-2015 : 607958 € Financement PIG 2016 : 563143 € + financement ingénierie : 440 000 € par an + financement ADIL 26 000 €
Action 2. Définir un nouveau dispositif d'intervention opérationnel pour amplifier l'intervention sur le parc privé avec l'Anah	1 500 000 €	856 367 €	
Action 3. Résorber les logements vacants			
Action 4. Définir et appliquer un dispositif de veille sur le parc privé, et notamment le parc privé social de fait		11 000 €	Observatoire des loyers
AXE 3. VEILLER A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT			
Action 1. Produire une offre de logements locatifs sociaux suffisante et adaptée			2014 : 6 562 669 € pour 894 logements
Action 2. la production dans les communes déficitaires au titre du SRU			2015 : 5 202 648 € pour 614 logements
Action 3. la production dans les communes non soumises au rattrapage de la loi SRU			2016 : 5 044 860 € pour 682 logements
Action 4. Soutenir la production de logements sociaux			
Action 5 : Soutenir la production d'une offre en accession abordable			
Action 6 : Poursuivre la rénovation urbaine dans les secteurs ANRU	750 000 €	769 953 €	total fonds de concours apportés aux bailleurs sur 3 ans : 2 150 860 € couts études et travaux sur 3 ans : 1 159 000 € TTC (OPC + aménagement rue Lemoy)
Action 7 : Renforcer le plan de réhabilitation thermique des logements publics	600 000 €	1 300 000 €	2,2 M € pour les années 2015 et 2016 pour les bailleurs sociaux 200 000 €/an pour rehab lgts étudiant CROUS
Action 8 : Soutenir la coordination inter-bailleurs	110 000 €	18 000 €	Soutien au fonctionnement de l'ALSPDD
AXE 4. UNE POLITIQUE PARTENARIALE AU PROFIT DES PUBLICS SPECIFIQUES			
Action 1. Répondre aux objectifs d'hébergements prescrits dans les schémas départementaux	200 000 €	73 500 €	Soutien au SIAO 60 000 €/an Soutien à l'AGSGV 63 10 000 €/an Eyude Ferrage GDV 10500€ sur 3 ans
Action 2. Mettre en place les conditions facilitant l'entrée dans le parc de droit commun			
Action 3. Agir par une démarche partenariale à la prévention des expulsions			
Action 4. Développer un habitat social pour les jeunes (étudiants, jeunes travailleurs...)			
Action 5 : Organiser les conditions de sédentarisation des gens du voyage présents sur l'agglomération	1 188 000 €	35 000 €	7 PLAI adaptés x 15 000 €
Action 6 : Définir les conditions d'adaptation des logements pour les personnes âgées			
AXE 5. PILOTAGE ET ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT			
Action 1. Solliciter de l'État la délégation des aides à la pierre	150 000 €		Non chiffrable. Moyens humains interne non valorisés
Action 2. Assurer une vision pluriannuelle de la politique de l'habitat	140 000 €		Non chiffrable. Moyens humains interne non valorisés
Action 3. Définir un outil stratégique de suivi			
Action 4. Communiquer auprès du grand public			
TOTAL	12 488 000 €	8 669 808 €	

■ UN ENGAGEMENT FINANCIER ET OPÉRATIONNELS SUR DE NOMBREUSES THÉMATIQUES DU PLH

La prise de délégation des aides à la pierre ainsi que les efforts financiers menés par Clermont Auvergne Métropole ont permis à la collectivité de largement dépasser les objectifs fixés en matière de **production de logements locatifs sociaux** (135 % de l'objectif fixé). Cet effort a été particulièrement important dans les communes SRU, qui ont vu, pour la plupart d'entre elles, leur taux augmenter, et a permis la sortie du dispositif de deux communes (Aubière et Le Cendre).

Les efforts ont été également majeurs, notamment d'un point de vue financier, sur **l'amélioration du parc privé** avec la reconduite du PIG communautaire sur la période 2016-2020 et l'intégration des secteurs couverts par les OPAH de la ville de Clermont dès leur fin de mise en œuvre. La qualité du partenariat mis en place dans le cadre des Comités de Suivi Technique et Social, sur le volet de la lutte contre l'habitat indigne est également à souligner.

La traduction du PLH dans les PLU sur la quasi-totalité des communes a également contribué à la **diversification de l'offre et à la mixité sociale** à l'échelle locale avec notamment la création de Secteurs de Mixité Sociale dans de nombreuses communes. L'engagement vers un habitat durable se traduit également par la **réduction des consommations foncières** observées dans le cadre de l'évaluation du SCOT et une culture de la densité qui se diffuse dans les communes.

Clermont Auvergne Métropole est également fortement engagée dans la **réhabilitation thermique du parc**, à la fois social (avec la signature du Contrat Territorial de Développement Durable avec le Département du Puy-de-Dôme visant l'amélioration de 600 logements sociaux par an) et du parc privé (avec en plus du PIG, le lancement prochain d'une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique pilotée par la Communauté urbaine).

■ DES CHAMPS D'INTERVENTION À INVESTIR POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES DU PLH

En contrepartie des efforts portés au cours des trois dernières années et de la rapide montée en compétences connue par la Communauté urbaine, certaines thématiques ont été moins investies et feront l'objet de travaux spécifiques dans les années à venir.

Ainsi, le **développement de l'offre d'hébergement et de logements adaptés** à des besoins spécifiques a été peu engagé au cours des dernières années. Les besoins restent néanmoins prégnants, notamment en direction des personnes en situation de grande fragilité, qui nécessite un accompagnement adapté. La redéfinition des besoins à l'échelle intercommunale est un préalable essentiel. La gestion par Clermont Auvergne Métropole du Fonds Solidarité Logement (FSL) à partir de 2019 lui permettra d'améliorer sa connaissance des besoins des ménages en situation de fragilité face au logement, mais également de devenir un acteur clé de l'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement.

Si les efforts en matière de développement de l'offre neuve sont louables, la période récente est marquée par un délaissement progressif des centres-anciens, qui se traduit par une dégradation progressive du parc et une hausse de la vacance (contrairement aux objectifs affichés au PLH). Les communes connaissent des situations d'abandon de certains bâtis, et sont démunies face à la complexité des procédures permettant de traiter (restructuration ou démolition) ces cas spécifiques. L'intervention de Clermont Auvergne Métropole sur les projets communaux de **renouvellement urbain dans les centres-anciens et la lutte contre la vacance** constitue un axe d'amélioration pour la seconde période du PLH et le futur document.

De plus, dans les communes en situation de rattrapage SRU, et notamment les plus contraintes du point de vue du foncier, il est nécessaire de développer un discours pédagogique sur l'ensemble des **modalités de production de logements sociaux, ce qui inclut la mobilisation de l'offre privée existante**, via le conventionnement Anah, la Maitrise d'Ouvrage d'Insertion ou le bail à réhabilitation.

La réponse aux besoins en logement des Gens du Voyage est également un enjeu dont Clermont Auvergne Métropole doit se saisir pleinement. En effet, le territoire est concerné par une multiplicité de situations de sédentarisation, à la fois sur les aires d'accueil existantes, mais également via des installations illégales. Les financements spécifiques mis en place pour développer l'offre de PLAi adaptés restent peu mobilisés.

L'apport d'une solution pérenne à la problématique d'habitat des gens du voyage nécessite un changement d'orientation stratégique. Il s'agira d'une part de continuer à répondre aux obligations réglementaires liées aux aires et terrains d'accueil des voyageurs, et d'autre part de favoriser la mise en œuvre de solutions d'habitat pérennes afin de construire un **parcours résidentiel, de l'aire d'accueil ou logement classique, en passant par l'habitat adapté**. L'intégration des terrains familiaux au sein du recensement SRU constitue également une opportunité pour les communes concernées.

Les travaux de repérage des copropriétés fragiles et énergivores seront poursuivis et des actions en faveur de leur réhabilitation et accompagnement doivent être engagées au cours des prochaines années.

Enfin, l'accession sociale est un produit assez peu développé au sein de la Communauté urbaine. Face à la méconnaissance du dispositif de la part du grand public, et dans la continuité du travail mené avec les partenaires, il conviendrait, dans la seconde partie du PLH, de communiquer davantage sur les atouts de l'accession sociale et d'envisager les montages fonciers permettant de maîtriser durablement le coût de revient du logement.

La montée en puissance des compétences de Clermont Auvergne Métropole s'est également traduite au cours des dernières années par un renforcement des moyens humains au sein de la Direction de l'Habitat et de la Politique de la ville, avec la création de 8 nouveaux postes. Ces moyens supplémentaires permettront à la communauté urbaine de s'investir pleinement des thématiques du renouvellement / politique de la ville, de l'accompagnement vers l'hébergement et le logement des personnes les plus fragiles et des interventions en faveur du parc privé.

La seconde période de mise en application du PLH doit être également marquée par des efforts de communication et de vulgarisation du document PLH afin qu'il soit accessible à l'ensemble des élus et partenaires. L'action de la Communauté urbaine, et les outils mis en place doivent être appropriables, pour que les résultats soient à la hauteur des attentes.

■ LA NÉCESSITÉ DE PROCÉDER À UNE MODIFICATION DU PLH

Cette évolution du PLH peut se faire, comme le prévoit l'article L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, en passant par voie modificative « à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale » et ce pour deux motifs principaux :

- d'une part, dans un souci de « mise en conformité avec les dispositions réglementaires relatives à la politique du logement entrée en vigueur après son adoption ».
- et d'autre part, « pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social ».

Dans ce cadre, la Loi Egalité et Citoyenneté prévoit l'obligation de modifier le PLH dans un délai de deux ans pour prendre en compte les nouvelles obligations SRU applicables aux communes de son territoire. Sur le territoire, Les nouveaux objectifs de production de logements liée au rattrapage de la Loi SRU pour la période 2017-2019 nécessitent de revoir à la hausse les objectifs de production de logements sociaux inscrits au PLH (912 logements sociaux à produire dans les communes SRU, contre 800 affichés au PLH à l'heure actuelle, pour les 3 années).

D'autre part, la révision du Plan de Prévention des Risques Inondations implique la modification du volet territorial du PLH, intégrant le repérage des projets et des potentialités foncières.

La modification de ce document sera également l'occasion d'intégrer les nouveaux dispositifs portés par Clermont Auvergne Métropole (la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique par exemple), mais aussi les nouvelles compétences liées aux évolutions législatives depuis 2014 (loi Lamy, loi ALUR, loi Egalité et Citoyenneté) qui positionnent les EPCI en tant que chefs de file sur les champs d'intervention suivants :

- politique de la ville (contrat de ville),
- renouvellement urbain (3 quartiers d'intérêts nationaux NPRU sur Clermont-Ferrand),
- politique de peuplement (création d'une Conférence Intercommunale du Logement en octobre 2015 et travail engagé pour produire les documents stratégiques afférents : CIA et PPGDID).
- Le PDALHPD, récemment approuvé.



Crédit photos : Clermont Auvergne Métropole



ACTION 2.2 DÉFINIR UN NOUVEAU DISPOSITIF D'INTERVENTION OPÉRATIONNEL POUR AMPLIFIER L'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ AVEC L'ANAH

■ RAPPEL DES OBJECTIFS

- Identifier et traiter le parc de logements insalubres, indignes et dégradés,
- Adapter le parc existant privé au vieillissement des ménages,
- Intervenir sur le parc privé énergivore :
 - en trouvant un dispositif adapté,
 - en formant les occupants à la réalisation des travaux (auto-construction)

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ Le bilan du PIG intercommunal pour la période 2014-2015

L'objectif initial fixé dans le PLH est la réhabilitation de 720 logements au cours des 6 ans, soit 360 sur la première période triennale.

En 2014 et 2015, 351 logements de propriétaires-occupants et 27 de propriétaires-bailleurs soit 378 logements ont été traités, soit 52% de l'objectif du PLH réalisé en seulement deux ans. Les résultats ont été particulièrement satisfaisants concernant les propriétaires occupants.

Les enveloppes de l'Anah n'ont pas été totalement consommées (hormis concernant la lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants), mais le taux de consommation (77 %) apparaît très élevé au regard de la situation dans d'autres territoires. L'enveloppe n'est pas totalement consommée en raison des plafonds de financement des travaux Anah (limités à 20 000 €). Les financements propres de Clermont Auvergne Métropole ont été mobilisés à la hauteur de plus de 600 000 € sur les deux années. Une enveloppe complémentaire de 200 000 € a été mobilisée en octobre 2015 pour financer les dossiers PO autonomie et PB LHI.

Le bilan du PIG souligne la réussite du programme mais rappelle que les besoins sont encore nombreux, et cela dans toutes les thématiques. L'intervention est à amplifier dans plusieurs domaines : la lutte contre l'indécence et l'indignité, la remise sur le marché de logements vacants et la collaboration avec les bailleurs sociaux pour les possibilités de relogement. Résultats cumulés 14 Janv 2014 au 31 Déc 2015

			Nombre de logements			Anah			Clermont Auvergne Communauté		
			Objectifs	Dossiers déposés	% avancement	Enveloppes	Financements	Consommation de l'enveloppe	Enveloppes	Financements	Consommation de l'enveloppe
LHI	PO	32	9	28%	800 000 €	204 041 €	26%	40 000 €	26 661 €	67%	
	PB	10	15	150%	280 000 €	132 246 €	47%	16 000 €	202 008 €	1263%	
Autonomie	PO	54	98	181%	468 000 €	206 213 €	44%	28 000 €	133 089 €	475%	
Précarité énergétique	PO	88	244	277%	811 000 €	1 462 171 €	180%	43 500 €	227 000 €	522%	
	PB	10	12	120%	254 000 €	55 197 €	22%	16 000 €	19 200 €	120%	
Sécurité / salubrité		6	0	0%	60 000 €	0	0%	3 000 €	0	0%	
TOTAL PO		180	351	195%	2 139 000 €	1 872 425 €	88%	114 500 €	386 750 €	338%	
TOTAL PB		20	27	135%	534 000 €	187 443 €	35%	32 000 €	221 208 €	691%	
TOTAL		200	378	189%	2 673 000 €	2 059 868 €	77%	146 500 €	607 958 €	415%	

AXE 2 : RENOUVELLEMENT DU PARC PRIVE EXISTANT



Etat d'avancement

ACTION 2.2 DÉFINIR UN NOUVEAU DISPOSITIF D'INTERVENTION OPÉRATIONNEL POUR AMPLIFIER L'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ AVEC L'ANAH

→ Le bilan du PIG intercommunal 2016-2020 pour sa première année de mise en œuvre

Un deuxième PIG communautaire a été signé le 20 Juin 2016 pour une durée de 5 ans. Le PIG prévoit la réhabilitation d'environ de 1 760 logements sur 5 ans, dont 485 propriétaires bailleurs et 1 275 propriétaires occupants.

Pour la période Juin 2016-Juin 2017, l'objectif est de 350 logements réhabilités avec une enveloppe prévisionnelle de l'Anah de 1,65 M€ et un financement propre de Clermont Auvergne Métropole de 1,3 M€.

Au cours de la première année, de très nombreux contacts ont été pris (616 ménages rencontrés), dont une large majorité de propriétaires occupants (87%).

Les objectifs ont été atteints concernant les propriétaires occupants avec 247 dossiers déposés (dont 150 sur le volet énergie), sur un objectif de 253 logements. A ceux-ci, s'ajoutent 27 dossiers en cours de montage.

Concernant les propriétaires bailleurs, 11 dossiers ont été déposés (sur un objectif de 97 logements, soit 11% d'avancement pour la première année de mise en œuvre). A ceux-ci également s'ajoutent 22 dossiers en cours de montage. Parmi eux, 7 dossiers correspondent à des baux à réhabilitation portés par Habitat et Humanisme.

L'enveloppe financière de l'Anah a été quasiment consommée (67 % des 1,65 M€ mobilisés en prenant en compte les dossiers déposés, et 92 % de l'enveloppe en intégrant les dossiers en cours de montage). Par contre, l'enveloppe financière propre à Clermont Auvergne Métropole a moins été mobilisée (43 % des 1,3 M€ mobilisés en prenant en compte les dossiers déposés, et 57 % de l'enveloppe en intégrant les dossiers en cours de montage), en raison de plafonds de travaux plus bas que ceux de l'Anah.

Retours des entretiens communaux

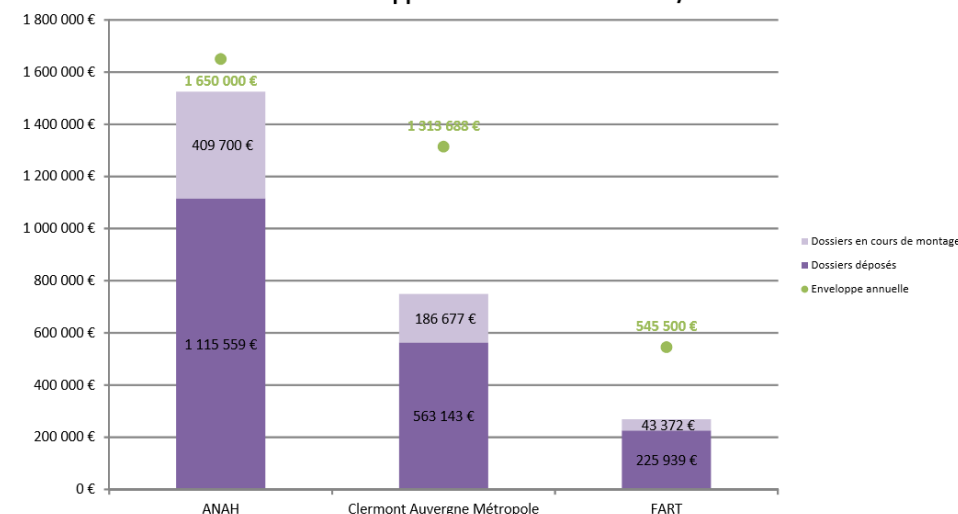
De nombreux élus font état de projets de rénovation dans le cadre du PIG mais également des projets spontanés réalisés par des ménages sans recours aux aides publiques (en auto-rénovation ou avec des chantiers réalisés par des artisans). Il y a une dynamique de reconquête du parc ancien sur de nombreuses communes.

Les élus sont dans l'attente d'une communication pédagogique sur l'outil PIG afin de se faire les relais auprès des habitants.

Résultats Juin 2016 - Juin 2017

		Nombre de logements		
		Objectifs annuels	Dossiers déposés	% avancement
LHI	PO	9	2	22%
	PB	20	11	55%
Autonomie	PO	110	95	86%
	PB	1	0	0%
Précarité énergétique	PO	134	150	112%
	PB	40	0	0%
Sécurité / salubrité	PB	6	0	0%
Conventionnement ss travaux	PB	30	14	47%
TOTAL PO		253	247	98%
TOTAL PB		97	11	11%
TOTAL		350	258	74%

Enveloppes financières - Juin 2016 / Juin 2017



Source : COPIL de Juin 2017 – PIG Intercommunal - Urbanis



ACTION 2.2 DÉFINIR UN NOUVEAU DISPOSITIF D'INTERVENTION OPÉRATIONNEL POUR AMPLIFIER L'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ AVEC L'ANAH

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ Le bilan du PIG Quartiers Anciens porté par la ville de Clermont entre 2012 et 2017

Un PIG a été mise en œuvre par la Ville de Clermont-Ferrand sur les quartiers anciens (Plateau central, St-Alyre-Bughes et Blatin-Champgil), après signature le 7 Mars 2012 de la convention d'OPAH entre la Ville, l'Etat et l'Anah. Les enjeux principaux sont les suivants :

- La lutte contre l'habitat très dégradé et indigne, notamment dans le parc locatif privé largement présent sur le quartier
- La remise sur le marché de logements vacants dégradés
- La lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants et des locataires

Les objectifs quantitatifs sont :

- La remise sur le marché de 30 logements vacants
- L'amélioration de 70 logements indignes ou très dégradés (40 PO et 30 PB)
- Le traitement de 2 ou 3 copropriétés en difficulté
- L'amélioration de la qualité énergétique de 30 logements
- L'adaptation au vieillissement ou au handicap pour 5 logements
- 10 logements bénéficiant d'un accompagnement social renforcé ou d'une action de relogement

Au total, les objectifs du PIG sont évalués à 175 logements minimum, dont 55 en propriété occupante et 120 concernant des propriétaires bailleurs.

Trois ans et demi après le lancement du PIG (Septembre 2015), 65 dossiers ont été déposés (dont 28 PO et 37 PB) avec un avancement par rapport aux objectifs plus important pour les propriétaires occupants.

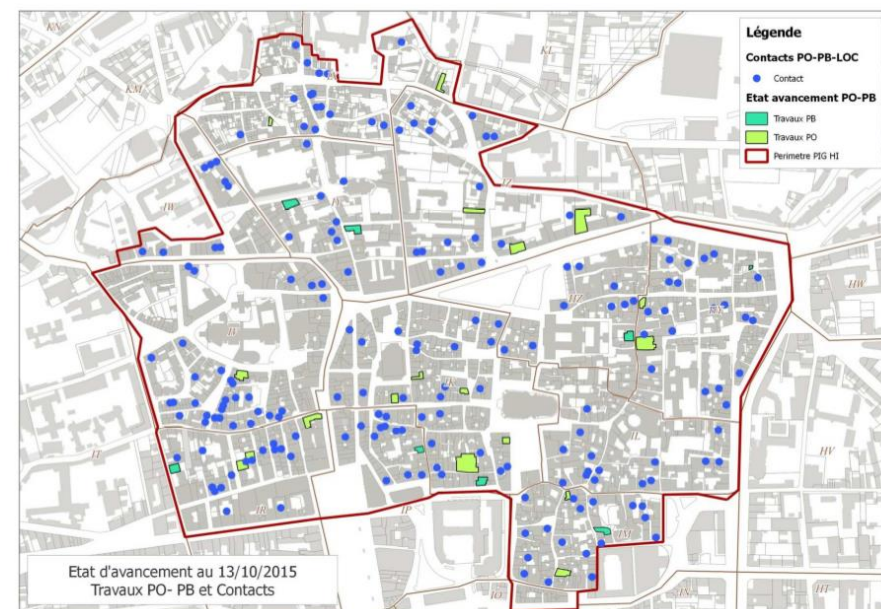
Bilan PIG Quartiers Anciens

bilan à fin Septembre 2015

Nombre de logements		Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	TOTAL
		Objectifs	55	120
	dossiers déposés	28	37	65
	% avancement	51%	31%	37%

Financements Anah	Enveloppe	487 500 €	1 147 500 €	1 635 000 €
	Financements	330 669 €	435 104 €	765 773 €
	Consommation de l'enveloppe	68%	38%	47%

Financements Ville de Clermont-Ferrand	Enveloppe	362 500 €	1 072 500 €	1 435 000 €
	Financements	166 231 €	333 758 €	499 989 €
	Consommation de l'enveloppe	46%	31%	35%



AXE 2 : RENOUVELLEMENT DU PARC PRIVE EXISTANT



Etat d'avancement

ACTION 2.2 DÉFINIR UN NOUVEAU DISPOSITIF D'INTERVENTION OPÉRATIONNEL POUR AMPLIFIER L'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ AVEC L'ANAH

■ AVANCEMENT DE L'ACTION

→ Le bilan de l'OPAH Gare portée par la ville de Clermont entre 2011 et 2016

Une OPAH sur le quartier de la Gare a été mise en œuvre par la Ville de Clermont-Ferrand entre 2011 et 2016, après signature le 2 Septembre 2011 de la convention d'OPAH entre la Ville, l'Etat et l'Anah. Les enjeux principaux sont les suivants :

- Résorber l'habitat indigne et très dégradé
- Conforter la vocation résidentielle dans sa diversité typologique et sociale
- Améliorer les performances thermiques des logements
- Valoriser l'image du quartier en améliorant le cadre de vie et l'articulation avec son environnement proche

Les objectifs quantitatifs, après signature de l'avenant n°1 sont la réhabilitation de 87 logements en propriété occupante (dont 44 aidés par l'Anah) et de 164 logements appartenant à des propriétaires bailleurs (dont 78 aidés par l'Anah).

Au terme des 5 années de mise en œuvre, 119 dossiers ont été déposés. Les objectifs ont été quasiment atteints sur le public « propriétaires occupants », notamment sur la thématique énergie et autres travaux. Les objectifs relatifs aux propriétaires bailleurs n'ont pas été atteints, avec 45 dossiers ayant bénéficié de subventions (contre un objectif de 164, soit 27%). Cette cible est plus difficile à toucher car il ne s'agit pas, pour une partie d'entre eux, d'une population locale (non sensibilisée à la communication locale) et car ils ne trouvent pas nécessairement d'intérêt à effectuer des travaux alors que les logements locatifs trouvent facilement preneurs dans le centre-ville. Les financements « propriétaires bailleurs » ont particulièrement porté sur la lutte contre l'habitat dégradé (19 dossiers) et le conventionnement de 18 logements en loyer intermédiaire. Les enveloppes financières Ville et Anah ont ainsi peu été consommées.

Ces résultats en demi-teinte impactent les objectifs, revus à la baisse pour la prolongation de l'OPAH sur 16 mois, jusqu'à fin 2017.

Prolongation OPAH de Septembre 2016 à Décembre 2017	Objectifs	Enveloppe ANAH	Enveloppe Ville de Clermont-Ferrand
Logements PB	22	95 000 €	225 875 €
Logements PO	18	64 250 €	36 500 €
TOTAL	40	159 250 €	262 375 €

Bilan à n

Bilan OPAH Gare Sept. 2011 - Sept. 2016

		Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	TOTAL
Nombre de logements	Objectifs	87	164	251
	dossiers déposés	74	45	119
	% avancement	85%	27%	47%
Financements Anah	Enveloppe	651 450 €	1 010 375 €	1 661 825 €
	Financements	314 198 €	381 157 €	695 355 €
	Consommation de l'enveloppe	48%	38%	42%
Financements Ville de Clermont-Ferrand	Enveloppe	254 500 €	1 321 375 €	1 575 875 €
	Financements	95 387 €	393 593 €	488 980 €
	Consommation de l'enveloppe	37%	30%	31%

