



2019—2025  
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
DE RIOM LIMAGNE ET VOLCANS

ORIENTATIONS



# 1. Besoins et objectifs de production de logements



## UNE ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENT AUTOUR DE 350 LOGEMENTS PAR AN

Conformément à l'article R. 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH doit énoncer les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire communautaire.

### La méthode d'estimation des besoins en logements

Pour calculer le nombre de logements à produire pour les prochaines années il convient de prendre en compte deux besoins principaux :

- ◆ ceux liés à l'évolution démographique : desserrement des ménages, arrivée de nouvelles populations
- ◆ ceux liés à l'évolution de l'offre de logements : renouvellement du parc (disparitions, restructurations, fusions ou séparations de logements), variation des logements vacants et variation des résidences secondaires.

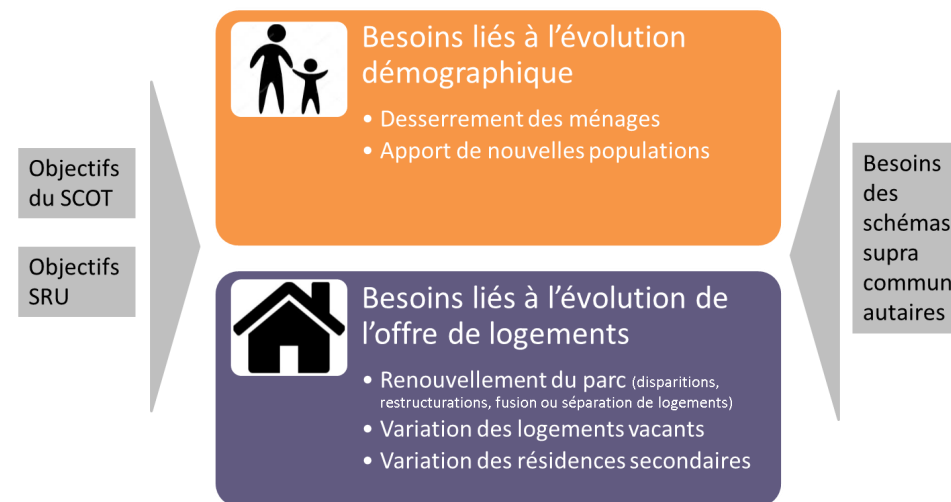
Le scénario choisi pour le PLH est celui d'une poursuite des tendances actuelles tant en termes d'évolution démographique (appui sur les projections démographiques Omphale de l'INSEE—scénario central) que d'évolution de l'offre de logements (prolongement de l'évolution des 6 dernières années).

### Un besoin de construction de 350 logements par an sur Riom Limagne et Volcans

Ainsi, il faudrait construire autour de 350 logements par an pour répondre aux besoins du territoire : 280 pour répondre aux flux migratoires, et 70 pour répondre aux besoins endogènes de Riom Limagne et Volcans (desserrement des ménages et compensation des pertes de résidences principales).

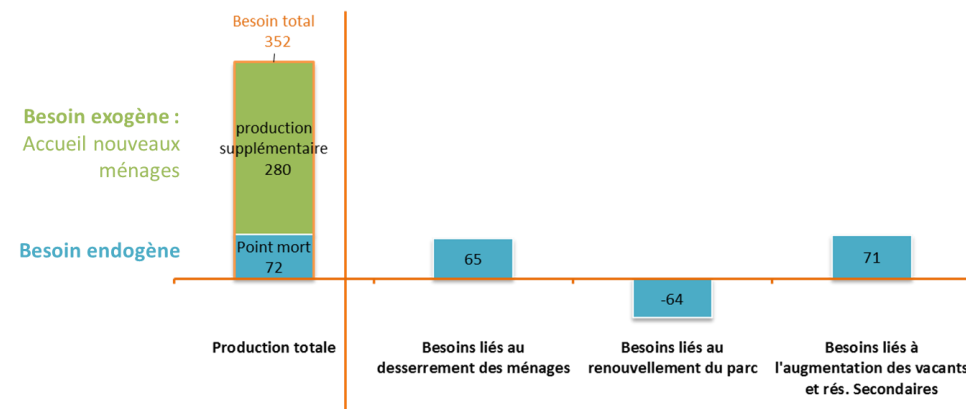
Cela représente un **total de 2 100 logements pour la période du PLH 2019-2025.**

### Comment définir les objectifs de production ?



Source : Agence d'urbanisme Clermont Métropole

### Estimation des besoins en logements 2019-2025 (scénario tendanciel)



Sources : INSEE OMPHALE - Filocom 2015

## UNE NECESSAIRE PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS DU SCOT

### Rappel des grands principes du Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCOT du Grand Clermont, auquel ont participé les 3 anciennes communautés de communes, a été approuvé le 29 novembre 2011. Il fixe un objectif d'accueil de 50 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030 dans un mode de développement plus vertueux, notamment en matière de consommation foncière.

Ce développement doit, par ailleurs, conforter l'organisation en archipel du territoire définie par les élus du SCOT. Ainsi, il faut tendre vers une répartition des constructions à hauteur de 70% sur le cœur métropolitain, 15% sur les pôles de vie et 15% sur les territoires périurbains.

Pour rappel, le territoire de Riom Limagne et Volcans compte :

- ◆ 3 communes dans le cœur métropolitain (Riom, Mozac, Ménérol)
- ◆ 2 communes pôles de vie (Ennezat, Volvic)
- ◆ 26 communes périurbaines

Le SCOT fixe également des prérogatives en matière de constructions, de typologie d'habitat et d'efficacité foncière. Il s'agit notamment de diversifier les produits et les formes urbaines, de reconquérir les centres anciens et de développer l'offre d'habitat spécifique.

Les communes du cœur métropolitain et des pôles de vie doivent respectivement prévoir 20% et 15% de leur production de logements nouveaux en locatif social.

En matière de consommation foncière l'objectif est de réduire de 20% l'efficacité foncière et de tendre vers 130m<sup>2</sup> par logement dans le cœur métropolitain, 500m<sup>2</sup> par logement dans les pôles de vie et 700m<sup>2</sup> par logement dans les communes périurbaines.

### Déclinaison du SCOT sur l'agglomération de Riom Limagne et Volcans

Afin de décliner les objectifs de développement du SCOT dans les territoires des enveloppes de logements et des enveloppes foncières ont été déterminées. Pour le territoire de Riom Limagne et Volcans, en déduisant la part déjà consommée entre 2012 et 2018, elles représentent :

- ◆ **4 950 logements pour 2019-2030** (413log/an si rythme régulier)
- ◆ **113 hectares pour 2019-2030** (9,4 ha/an si rythme régulier)

L'enveloppe de logements doit respecter la répartition territoriale suivante :

- ◆ 3 071 logements dans le cœur métropolitain et les pôles de vie (62%)
- ◆ 1 880 logements dans le péri-urbain (38%)

Le SCOT du Grand Clermont considère comme nouveaux logements : les constructions neuves, les logements

issus d'une démolition reconstruction, les logements issus d'un changement d'usage.

Les logements produits au titre de la loi SRU ne sont pas comptabilisés dans le suivi de l'enveloppe logements du SCOT pour les communes soumises à la loi (Riom, Mozac, Châtel-Guyon).

Le suivi du foncier consommé dans le SCOT comptabilise la surface des opérations réalisées en construction neuve, mais ne comptabilise pas les opérations en démolition-reconstruction ou les réhabilitations (décision du pôle ingénierie du 14/04/2014).

	Objectifs SCOT à l'horizon 2030	Nouveaux logements 2012 – 2018*	Reste à faire 2019 - 2030
Total RLV (dont bonus)	6 730 log 354 log /an	1 779 log 254 log /an	4 951 log 413 log /an
Cœur métropolitain et pôles de vie	3 590 log 189 log /an	519 log 74 log /an	3 071 log 256 log /an
Péri-urbain (dont bonus)	3 140 log 165 log /an	1 260 log 180 log /an	1 880 log 157 log /an

\* Suivi du SCOT. Estimation pour 2017-2018 (poursuite des tendances 2012 – 2016)

## LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL

Depuis la mise en place du nouveau schéma de coopération intercommunal le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et la création de la Communauté d'agglomération de Riom Limagne et Volcans, 4 communes de plus de 3 500 habitants sont désormais soumises aux obligations de la loi SRU : Riom, Mozac, Châtel-Guyon et Volvic; qui leur impose de disposer de 20% de logements sociaux à l'horizon 2025. La commune de Volvic est, toutefois, exemptée de cette obligation pour 2 ans.

Pour **Riom** le taux de 20% de logement social est atteint, néanmoins il convient le maintenir. Si l'on considère que le parc de résidences principales va continuer d'augmenter au même rythme que les 5 dernières années, il faudra alors produire environ **25 logements sociaux par an** pour maintenir le taux de 20%.

Pour **Mozac et Châtel-Guyon** les objectifs ont été fixés par l'Etat : il s'agit de produire respectivement **176 et 543 logements locatifs sociaux** d'ici à 2031 (report de 2025 à 2031 suite à

la loi ELAN), dont 18 et 54 les deux premières années 2018-2019 (39 et 119 avant la loi ELAN).

Enfin concernant **Volvic**, si cette commune était concernée par la loi SRU, il faudrait produire **335 logements sociaux** d'ici à 2025 pour atteindre le taux de 20% (soit environ 55 par an, toujours en tenant compte du prolongement de croissance des résidences principales).

Entre 2014 et 2016, 117 logements de type PLUS ou PLAI ont été agréés sur la Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans. 82 logements de type PLS ont, également, été agréés. En ce qui concerne la programmation pour l'année 2017, une prévision de 91 logements avait été établie.

L'entrée des 4 communes dans le cadre des obligations de la loi SRU leur a imposé des objectifs de rattrapage très élevés, et un délai très court de 14 ans (contre 8 ans avant la loi ELAN) pour atteindre le taux de 20 %.

Même si ces communes se mobilisent fortement pour répondre à leurs obligations, et sont prêtes à faire des efforts importants, il sera difficile, notamment pour Châtel-Guyon et Volvic, d'atteindre les objectifs à l'échelle des ans du PLH. Il faudrait ne créer que des logements sociaux sur leur territoire pour rattraper le retard, et ceci est contraire aux principes mêmes de mixité et de répartition territorialisée.

Dans ce contexte, les communes concernées devront œuvrer pour augmenter leur production de logements sociaux et tendre au maximum vers l'atteinte des objectifs en 2025.

L'un des levier actionné sera notamment la production de logements locatifs privés conventionnés, en lien avec l'ambition forte de revitalisation des centres anciens et de mobilisation des logements vacants.

Objectifs de production de logement social dans les communes SRU

Communes SRU	Nb de logts sociaux au 01/01/2017	Nb de RP au 01/01/2017	Taux de logts sociaux à l'inventaire SRU	Nb de logts sociaux manquants	Objectifs légaux de rattrapage 2018-2019
Riom	1861	9209	20,2%	0	0
Mozac	162	1689	9,6%	<b>176</b>	<b>39</b> 19 log / an
Châtel-Guyon	91	3172	2,9%	<b>543</b>	<b>119</b> 59 log / an

Source : DDT63

## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION ACTÉS POUR LE PLH 2019-2025

Les élus de Riom Limagne et Volcans ont souhaité, en cohésion avec le SCOT du Grand Clermont et les attentes l'Etat (Porter à connaissance, loi SRU), retenir un scénario de développement résidentiel maîtrisé et vertueux en termes de localisation géographique et de consommation foncière.

**Un objectif de production de 2 650 logements sur 2019-2025, soit en moyenne 440 logements par an**

Cet objectif de production est ambitieux à plusieurs titres :

>> D'abord, il vise à **équilibrer le rapport entre le cœur métropolitain et les pôles de vie d'une part, et les communes périurbaines d'autre part**. En effet, les communes périurbaines ont absorbé 70% de la production neuve ces 6 dernières années. L'ambition du PLH 2019-2025 est de rééquilibrer la production et de limiter la part des communes périurbaines autour de 50%, afin de se rapprocher de la répartition existante de la population et du stock des résidences principales.

Ainsi, les objectifs de production sont environ de :

- ◆ **1 300** logements dans le cœur métropolitain et les pôles de vie (48 % de la production du PLH)
- ◆ **1 340** logements dans les communes périurbaines (52%)

De plus, il est important de noter que Châtel-Guyon, qui appartient aux communes périurbaines dans l'organisation archipel du SCOT, représente **21%** de la production prévue en périurbain. Cette commune constitue un pôle structurant de l'agglomération, présente des enjeux importants en matière de reconquête de son parc de logements et doit répondre aux obligations de la loi SRU, ce qui génère nécessairement un besoin important de logements.

>> **Ensuite, il s'inscrit dans une ambition forte de reconquête des centres villes et des centres bourgs.**

Les opérations en renouvellement urbain (réhabilitations, démolitions reconstructions, reconquête de friches) représenteront une part importante de la production, notamment dans le cœur

métropolitain et les pôles de vie (en lien avec l'opération cœur de ville de Riom notamment). En effet, 28% des projets identifiés par les communes sont des opérations en renouvellement urbain, soit une proportion nettement supérieure à celle des années précédentes (13% des projets sur 2012-2016).

De plus, en complément de la production classique de logements, **l'objectif est de remettre 242 logements vacants sur le marché pendant la durée du PLH** (soit une quarantaine de logements par an). Cet objectif correspond à mobiliser 15% à 20% du stock de logements vacants repéré à l'échelle de RLV (1 500 logements vacants après terrain). Certaines communes sont particulièrement ciblées : Riom, Châtel-Guyon, Volvic, Saint-Ours.

>> Enfin, **il renforce l'effort en matière de production locative sociale**. La quasi-totalité des communes prévoit de développer l'offre sociale dans les 6 prochaines années. Au total, les logements sociaux envisagés représentent 21% de la production nouvelle, soit environ 90 logements par an. Ce chiffre étant nécessairement dopé par les objectifs de rattrapage des communes SRU (Volvic et Châtel-Guyon).

Ainsi les communes assujetties à la loi SRU inscrivent les objectifs suivants :

- ◆ **Mozac** : 80 logements (50 locatifs publics et 30 privés conventionnés)
- ◆ **Châtel-Guyon** 100 logements (50 locatifs publics et 50 privés conventionnés)
- ◆ **Riom** 137 logements (97locatifs publics et 40 privés conventionnés).

### Répartition géographique du parc existant et de la production neuve

	Stock existant (RP 2015)	Production neuve 6 dernières années	Projets prévus pour 2019-2025
<b>Cœur métropolitain</b>	39%	20%	<b>33%</b>
<b>Pôles de vie</b>	10%	10%	<b>16%</b>
<b>Péri-urbain</b>	51%	70%	<b>51%</b>
<b>Riom Limagne et Volcans</b>	100%	100%	100%

Sources : DGFIP Filocom 2015, suivi SCOT cadastre 2012-2016, projets recensés auprès des communes 2018

## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION ACTÉS POUR LE PLH 2019-2025

### Vers une réduction de l'étalement urbain et de la consommation foncière

Sur l'enveloppe foncière attribuée par le SCOT au territoire de Riom Limagne et Volcans pour la période 2012-2030, plus de la moitié a déjà été consommée (141 ha sur 254). Il reste donc environ 113 hectares urbanisables d'ici à 2030.

Les entretiens réalisés avec chacune des communes entre mai et juin 2018 ont permis de sectoriser l'ensemble des projets à venir sur la période 2019-2025 et d'estimer la consommation foncière. Un exemple du travail réalisé est présenté en annexe. Les surfaces prévisionnelles des projets identifiés représentent environ **91 hectares**. Ce chiffre, s'il peut paraître relativement important, est néanmoins en nette diminution par rapport à la période précédente (15 ha par an en moyenne contre 20 ha entre 2012 et 2018), et montre une efficacité foncière en progrès : **moins de 400m<sup>2</sup> envisagés par logement à l'échelle de Riom Limagne et Volcans** avec

respectivement 180m<sup>2</sup> par logement pour le cœur métropolitain ; 380m<sup>2</sup> par logement pour les pôles de vie ; et 520m<sup>2</sup> par logement pour les communes péri-urbaines. Cette projection des efficacités foncières pour les 6 prochaines années montre un véritable effort du territoire en matière de maîtrise foncière.

De plus, les projets recensés auprès des communes s'inscrivent en majorité dans l'enveloppe habitat du SCOT, en comblement des dents creuses. Le travail réalisé par les communes dans le cadre des révisions de PLU ou la mise en œuvre de PLU-i (Limagne d'Ennezat) a permis de réduire nettement les surfaces constructibles et de prioriser la production sur les centres-bourgs. Ainsi, **les 2/3 des projets prévus se situent dans l'enveloppe habitat du SCOT\***.

Enfin, cette répartition géographique prend appui sur les communes du cœur métropolitain, des deux pôles de vie et du pôle structurant de Châtel Guyon qui doivent jouer un rôle important dans la mise en œuvre des

objectifs de construction du PLH et l'accueil de nouveaux ménages. Ainsi 40% de la consommation foncière envisagée porte sur ces 6 communes.

Les 25 communes périurbaines restantes de l'agglomération représentent les territoires privilégiés d'accueil de la construction individuelle (60% de la consommation foncière prévisionnelle). Tout en améliorant l'efficacité foncière, elles devront être en mesure, pendant la durée du PLH, de répondre à la demande des ménages, primo accédants en particulier, mais aussi jeunes décohabitants et personnes âgées, pour lesquelles le parc actuel, peu diversifié, n'est pas adapté.

Ainsi les constructions sur terrain vierge sont moins nombreuses que par le

passé (73% de la production envisagée contre 87% pour la production réalisée entre 2012 et 2016), au profit d'opérations plus mixtes et diversifiées dans le tissu existant.

Le plan d'action foncière du PLH ainsi que le futur PLU-i de l'agglomération permettront d'affiner les secteurs stratégiques de développement de l'enveloppe habitat des communes.

Les formes urbaines économes en foncier et respectueuses du cadre de vie, et les opérations exemplaires menées dans le cadre du PLH contribueront également à cette ambition (Cf. orientations thématiques n°3 et 6).

*\* Sont considérés les projets dont les parcelles sont situées à plus de 70% dans l'enveloppe habitat du SCOT.*

### Consommation foncière passée et prévisionnelle par entité territoriale

	Objectifs SCOT à l'horizon 2030	Total conso foncières 2012-2018	Reste à consommer 2019-2030	Prévisionnel projets 2019-2025
<b>Total RLV</b>		<b>141 ha</b> (20 ha/an)		<b>90 ha</b> (15 ha/an)
Cœur métropolitain	<b>254 ha</b>	23 (3,3/an)	<b>113 ha</b>	13 (2,2/an)
Pôles de vie		14 (2/an)		15 (2,6/an)
Communes périurbaines		104 (14,8/an)		61 (10/an)

*Suivi du SCOT. Estimation pour 2017-2018 (poursuite des tendances 2012 – 2016)*



## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DETAILLES PAR COMMUNE POUR LE PLH 2019-2025

## Objectifs de production en logements pour le PLH 2019-2025

	Rappel construction neuve 2006-2015		Programmation 2019-2025		Dont sortie de vacance	Dont renouvellement urbain*	Production dans le tissu existant		Production sur terrain vierge		Programmation retenue pour le suivi du SCOT	
		Par an	Nb total	Par an	Nb total	Nb total	Nb total	Part	Nb total	Part	Nb total	Par an
<b>Cœur métropolitain</b>		<b>133</b>	<b>880</b>	<b>147</b>	<b>88</b>	<b>450</b>	<b>538</b>	<b>61%</b>	<b>343</b>	<b>39%</b>	<b>575</b>	<b>96</b>
Pôles de vie		31	422	70	16	55	71	17%	351	83%	406	68
Péri-urbain		241	1 343	224	138	228	366	27%	979	73%	1 107	185
<b>Riom Limagne et Volcans</b>		<b>405</b>	<b>2 645</b>	<b>441</b>	<b>242</b>	<b>733</b>	<b>975</b>	<b>37%</b>	<b>1 673</b>	<b>63%</b>	<b>2 088</b>	<b>348</b>
<b>Cœur métropolitain</b>		<b>133</b>	<b>880</b>	<b>147</b>	<b>88</b>	<b>450</b>	<b>538</b>	<b>61%</b>	<b>343</b>	<b>39%</b>	<b>575</b>	<b>96</b>
Mozac		24	260	43	5	50	55	21%	205	79%	175	29
Riom		100	548	91	80	388	468	85%	81	15%	331	55
Ménétroul		9	72	12	3	12	15	21%	57	79%	69	12
<b>Pôles de vie</b>		<b>31</b>	<b>422</b>	<b>70</b>	<b>16</b>	<b>55</b>	<b>71</b>	<b>17%</b>	<b>351</b>	<b>83%</b>	<b>406</b>	<b>68</b>
Ennezat		16	113	19	3	29	32	28%	81	72%	110	18
Volvic		15	309	52	13	26	39	13%	270	87%	296	49
<b>Espaces péri-urbains</b>		<b>241</b>	<b>1 343</b>	<b>224</b>	<b>138</b>	<b>228</b>	<b>366</b>	<b>27%</b>	<b>979</b>	<b>73%</b>	<b>1 107</b>	<b>186</b>
<b>Dont Pôle structurant</b>												
Châtel-Guyon		30	279	47	85	100	185	66%	94	34%	94	16
Chavaroux		2	12	2	2	6	8	67%	4	33%	10	2
Martres-sur-Morge		6	40	7	2	3	5	13%	35	88%	38	6
Saint-Beauzire		9	51	9	2	4	6	12%	45	88%	49	8
Chappes		10	61	10	2	31	33	54%	28	46%	59	10
Les Martres-d'Artière		16	55	9	2	0	2	4%	53	96%	53	9
Entraigues		3	43	7	2	5	7	16%	36	84%	41	7
Clerlande		8	30	5	2	0	2	7%	28	93%	28	5
Varennes-sur-Morge		2	20	3	2	0	2	10%	18	90%	18	3
Saint-Laure		9	38	6	2	1	3	8%	35	92%	36	6
Surat		4	37	6	2	4	6	16%	31	84%	35	6
Lussat		6	37	6	2	0	2	5%	35	95%	35	6
Saint-Ignat		9	31	5	2	4	6	19%	25	81%	29	5
Malintrat		9	33	6	2	0	2	6%	31	94%	31	7
Enval		9	53	9	2	10	12	23%	41	77%	51	9
Saint-Bonnet-près-Riom		19	62	10	2	28	30	48%	32	52%	60	10
Chambaran-sur-Morge		16	63	11	2	13	15	24%	48	76%	61	10
Malauzat		12	38	6	2	0	2	5%	36	95%	36	6
Le Cheix		3	5	1	2	0	2	40%	5	100%	5	1
Pessat-Villeneuve		6	46	8	2	0	2	4%	44	96%	44	7
Marsat		11	40	7	2	5	7	18%	33	83%	38	6
Sayat		9	77	13	2	0	2	3%	75	97%	75	13
Chanat-la-Mouteyre		4	36	6	2	3	5	14%	31	86%	34	6
Saint-Ours		10	55	9	5	5	10	18%	45	82%	50	8
Charbonnières-les-Varennes		13	73	12	2	6	8	11%	65	89%	71	12
Pulvérières		3	28	5	2	0	2	7%	26	100%	26	4

Communes SRU

\* Renouvellement urbain : réhabilitation ou démolition-reconstruction

Le SCOT ne comptabilise pas les logements vacants remis sur le marché ni les logements sociaux programmés dans les communes SRU dans la production nouvelle.

Le tableau de programmation retenu pour le suivi du SCOT indique donc des objectifs inférieurs à la programmation globale. **Au total, 2 088 logements sur 6 ans, soit 348 logements par an.**

## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DETAILLÉS PAR COMMUNE POUR LE PLH 2019-2025

## Objectifs de production en logements social pour le PLH

	Programmation 2019-2025		Dont logement social		
	Nb total	Par an	Nb total	Par an	Part
Cœur métropolitain	880	147	235	39	27%
Pôles de vie	422	70	102	17	24%
Péri-urbain	1 343	224	228	38	17%
<b>Riom Limagne et Volcans</b>	<b>2 645</b>	<b>441</b>	<b>565</b>	<b>94</b>	<b>21%</b>

	880	147	235	39	27%
<b>Cœur métropolitain</b>					
Mozac	260	43	80	13	31%
Riom	548	91	137	23	25%
Ménétroul	72	12	18	3	25%

	422	70	102	17	24%
<b>Pôles de vie</b>					
Ennezat	113	19	29	5	26%
Volvic	309	52	73	12	24%

	1 343	224	228	38	17%
<b>Espaces péri-urbains</b>					

<b>Dont Pôle structurant</b>					
Châtel-Guyon	279	47	100	17	36%

Chavaroux	12	2	6	1	50%
Martres-sur-Morge	40	7	6	1	15%
Saint-Beauzire	51	9	8	1	16%
Chappes	61	10	10	2	16%
Les Martres-d'Artière	55	9	0	0	0%
Entraigues	43	7	0	0	0%
Clerlande	30	5	5	1	17%
Varennes-sur-Morge	20	3	0	0	0%
Saint-Laure	38	6	0	0	0%
Surat	37	6	6	1	16%
Lussat	37	6	0	0	0%
Saint-Ignat	31	5	0	0	0%
Malintrat	33	6	7	1	21%
Enval	53	9	7	1	13%
Saint-Bonnet-près-Riom	62	10	13	2	21%
Chambaron-sur-Morge	63	11	9	2	14%
Malauzat	38	6	8	1	21%
Le Cheix	5	1	0	0	0%
Pessat-Villeneuve	46	8	14	2	30%
Marsat	40	7	2	0	5%
Sayat	77	13	16	3	21%
Chanat-la-Mouteyre	36	6	0	0	0%
Saint-Ours	55	9	5	1	9%
Charbonnières-les-Varennes	73	12	6	1	8%
Pulvérières	28	5	0	0	0%

Communes SRU

## Les objectifs de production de logements sociaux répondent à plusieurs principes :

- ◆ **Appliquer les dispositions du SCoT** du Grand Clermont sur le territoire à savoir 20% de logements sociaux dans la production réalisée sur le cœur métropolitain et 15% dans les pôles de vie.
- ◆ **Développer le logement privé conventionné**, notamment sur les communes SRU et/ou fortement concernées par la vacance (revitalisation des centres-bourgs).
- ◆ **Augmenter fortement la production dans les communes SRU** pour tendre vers l'objectif de 20% de logements sociaux.
- ◆ **Faciliter l'accession sociale à la propriété** avec un objectif global de 50 PSLA sur 6 ans (Répartition territoriale : 50% dans le cœur métropolitain et les communes SRU, 30% dans les pôles de vie et 20% dans les communes périurbaines).

## Ainsi, les objectifs détaillés pour les communes concernées par la loi SRU sont les suivants :

- ◆ **Mozac** : 80 logements (50 logements locatifs publics et 30 privés conventionnés)
- ◆ **Riom** 137 logements (97logements locatifs publics et 40 privés conventionnés).
- ◆ **Châtel-Guyon** 100 logements (50 locatifs logements publics et 50 privés conventionnés)

Pour ce qui concerne la commune de Châtel-Guyon, la loi SRU impose **un objectif de production de logements sociaux d'environ 250 logements pour les 6 ans du PLH.**

Dans cette perspective, des actions déjà mises en place ou à lancer dans les 6 ans du PLH vont permettre d'accélérer la production de logements sociaux, afin de viser à atteindre les objectifs :

- ◆ Une OPAH-RU (sur 5 communes dont Chatel Guyon), mise en place en décembre 2018, va contribuer à augmenter la réalisation de logements conventionnés via des subventions supplémentaires. Une intégration prochaine de cette commune dans une Opération de Revitalisation de Territoire devrait donner une nouvelle impulsion à la production de logements locatifs et mobiliser différents acteurs autour d'opérations complexes (vie des dispositifs d'intervention foncière et immobilière, vente d'immeubles à rénover ...).
- ◆ Un règlement d'attribution d'aides financières aux bailleurs sociaux avec des bonus va favoriser la production dans les centres bourgs et les communes SRU.
- ◆ Une stratégie de « vigilance foncière » a été instaurée.

En parallèle de ces dispositifs, des actions de communication ciblées sont lancées pour attirer des porteurs de projets privés. Des réunions régulières avec les principaux bailleurs sociaux sont organisées afin de mieux cerner les freins à la production dans la commune de Châtel-Guyon, d'évaluer les besoins d'accompagnement et de mobiliser les opérateurs.

Ces actions devraient impulser une nouvelle dynamique en faveur de l'habitat.

Aussi, même si l'objectif affiché dans le tableau est inférieur aux objectifs SRU, la communauté d'agglomération et la commune affirment leur ambition de produire plus de logement social à Chatel et leur volonté conjointe d'atteindre les objectifs.

## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DETAILLES PAR COMMUNE POUR LE PLH 2019-2025

Pour adapter l'offre locative sociale aux besoins des ménages, deux objectifs qualitatifs sont définis :

- ◆ **Un objectif global pour la taille des logements à l'échelle de l'agglomération.** Chaque bailleur social est donc invité à construire une programmation ajustée au contexte de chaque commune. Il sera recherché une plus grande proportion de petits logements et de biens adaptés aux personnes âgées et jeunes adultes.

T1-T2	T3	T4 et +
35%	30%	35%

- ◆ **Un objectif par niveau de loyer en fonction des entités territoriales,** en déclinaison des enjeux de mixité sociale soulignés dans le diagnostic et les orientations thématiques, selon les clés de répartition suivantes :

	PLAi	PLUS
Cœur métropolitain et communes déficitaires SRU	30%	70%
Pôles de vie	20%	80%
Communes périurbaines	10%	90%

## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DÉTAILLÉS PAR COMMUNE POUR LE PLH 2019-2025

### Consommation foncière prévisionnelle au regard des projets envisagés

EPCI	Consommation foncière estimée en Ha	
	TOTAL	Par an
Cœur métropolitain	13,5	2,2
Pôles de vie	15,4	2,6
Péri-urbain	62,7	10,5
<b>Riom Limagne et Volcans</b>	<b>91,5</b>	<b>15,3</b>

<b>Cœur métropolitain</b>	<b>13,5</b>	<b>2,2</b>
Mozac	8,2	1,4
Riom	2,5	0,4
Ménétrol	2,8	0,5

<b>Pôles de vie</b>	<b>15,4</b>	<b>2,6</b>
Ennezat	4,2	0,7
Volvic	11,2	1,9

<b>Espaces péri-urbains</b>	<b>62,7</b>	<b>10,5</b>
-----------------------------	-------------	-------------

<b>Dont Pôle structurant</b>		
<b>Châtel-Guyon</b>	6,6	1,1

Chavaroux	0,2	0,0
Martres-sur-Morge	1,5	0,3
Saint-Beuzire	3,1	0,5
Chappes	1,9	0,3
Les Martres-d'Artière	2,8	0,5
Entraigues	3,5	0,6
Clerlande	1,6	0,3
Varennes-sur-Morge	0,8	0,1
Saint-Laure	2,3	0,4
Surat	2,3	0,4
Lussat	2,4	0,4
Saint-Ignat	1,6	0,3
Malintrat	1,9	0,3
Enval	2,9	0,5
Saint-Bonnet-près-Riom	2,0	0,3
Chambaron-sur-Morge	3,0	0,5
Malauzat	2,1	0,4
Le Cheix	0,3	0,0
Pessat-Villeneuve	2,0	0,3
Marsat	2,4	0,4
Sayat	4,4	0,7
Chanat-la-Mouteyre	1,6	0,3
Saint-Ours	2,6	0,4
Charbonnières-les-Varennes	5,3	0,9
Pulvérières	1,3	0,2

La consommation foncière correspond aux **surfaces des parcelles retenues pour des constructions sur terrain vierge, auxquelles ont été déduites une proportion de 15% dédiée aux voiries et espaces verts.**

Pour rappel, le SCOT ne comptabilise dans le suivi des consommations foncières que les surfaces construites sur terrain vierge.

Les secteurs potentiels d'habitat sont territorialisés par commune sur la durée du PLH et au-delà, suivant qu'ils sont en réhabilitation, en démolition-reconstruction ou en construction neuve. L'ensemble des cartographies est annexé au PLH.





## 2. Orientations thématiques

An aerial photograph of a city, likely in a mountainous region, showing a dense urban area with a mix of residential and commercial buildings. The city is set against a backdrop of rolling hills and mountains. The foreground shows some open fields and a few scattered buildings. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

## 7 GRANDES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Les orientations du PLH affirment les fondamentaux de la politique habitat et constituent le pilier du programme d'actions. Elles s'inscrivent dans une approche systémique de la politique habitat c'est-à-dire une politique globale qui agit tant sur les segments de marché de l'offre neuve comme existante, que sur les formes urbaines et sur les publics accueillis.

Ces orientations ont été définies, sur la base du diagnostic, suite à un travail de concertation avec les élus et les partenaires, et arrêtées lors du séminaire d'élus du 30 janvier 2018.

Elles font échos aux différents enjeux relevés dans le diagnostic et répondent aux ambitions du projet communautaire.

Ainsi sept grandes orientations thématiques ont été définies :

**1 Renforcer la mixité sociale et générationnelle** en diversifiant les produits d'habitat pour les adapter aux évolutions démographiques et sociétales.

**2 Revitaliser les centres bourgs** par l'accueil de nouveaux habitants, services, commerces... par la

reconquête du foncier ou la réhabilitation de bâtiments existants, par la création de nouveaux espaces publics.

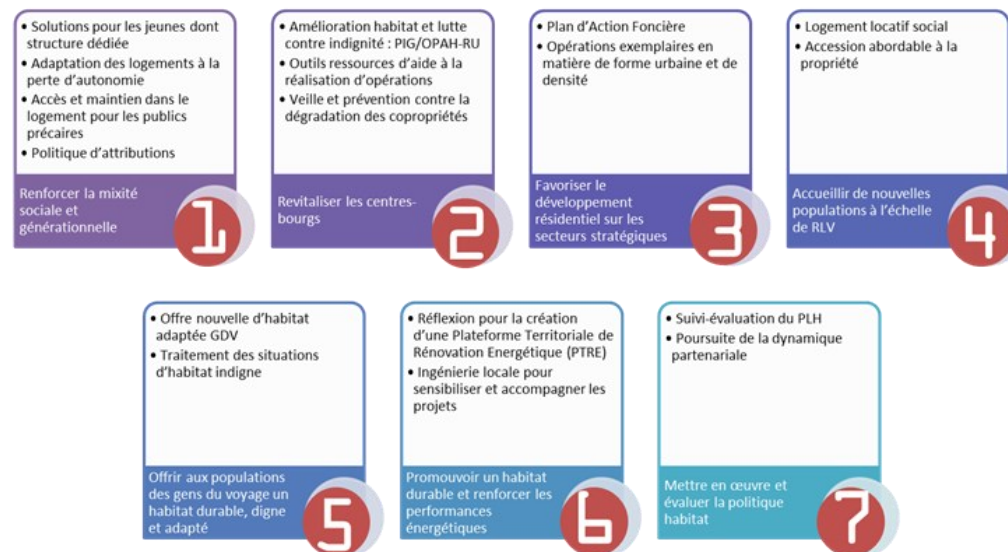
**3 Favoriser le développement résidentiel sur les secteurs stratégiques** et disposer d'une politique foncière pour limiter le coût et maîtriser la consommation des espaces naturels et agricoles .

**4 Accueillir de nouvelles populations** à l'échelle de la Communauté d'agglomération en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire.

**5 Offrir aux populations des gens du voyage un habitat durable, digne et adapté** en cohérence avec le Schéma départemental.

**6 Promouvoir un habitat durable et renforcer les performances énergétiques**, notamment des pavillons d'avant 1975 – communiquer / sensibiliser / alerter.

**7 Mettre en œuvre et évaluer la politique habitat .**





## ORIENTATION 1 • RENFORCER LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

Les parcours résidentiels des ménages sont de moins en moins linéaires, parfois chaotiques en lien avec l'évolution de la structure familiale, la mobilité professionnelle, la difficulté à trouver un emploi, les accidents de la vie, le vieillissement de la population...

### Diversifier l'offre pour tous les publics et toutes les générations

L'enjeu de la politique d'habitat est de poursuivre la diversification de l'offre en logements en matière de statut d'occupation (locataire public et privé), de taille et de typologie, de coût et de forme du logement pour répondre au spectre de plus en plus large des besoins en logements des ménages. Certains publics nécessitent un travail particulier au regard des constats révélés dans le diagnostic : jeunes, seniors, plus précaires.

L'agglomération souhaite répondre aux besoins spécifiques de ces publics en privilégiant les solutions mixtes et intergénérationnelles, l'objectif étant de s'appuyer sur les liens entre générations pour favoriser le mieux vivre ensemble et renforcer la qualité

de vie du territoire (immeuble, quartier, village).

### Favoriser la mixité sociale et améliorer l'information sur l'accès au locatif social

La pression sur le parc locatif social est relativement forte sur le territoire de Riom Limagne et Volcans, et certains secteurs apparaissent plus fragiles que d'autres en termes d'occupation. L'objectif visé est le rééquilibrage social du territoire et l'amélioration du parcours résidentiel des ménages en travaillant sur l'offre sociale, mais aussi sur la politique d'attribution des logements.

Au-delà de trouver des réponses adaptées à chaque habitant, RLV souhaite également fournir une information identique et de qualité à tous les demandeurs de logement social. En application de la loi pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové (ALUR), l'enjeu est de rendre plus lisible l'offre existante en matière de logement social et le parcours d'attribution pour les locataires.

### Rappel diagnostic

- ◆ **Un vieillissement accéléré de la population** : 30% de plus de 60 ans en 2030 (dont 14% de plus de 75 ans)
- ◆ **Une forte croissance des ménages de petite taille** : +15% de personnes seules et +14% de familles monoparentales en 5 ans
- ◆ **Un parc de petits logements à développer** : 14% de T1-T2 contre 20% dans le Grand Clermont
- ◆ **Une forte demande de locatif social** : 4,4 demandes pour une attribution, et une offre encore limitée (8%)
- ◆ **Des poches de précarité sur les centres villes de Riom et Châtel-Guyon**

### ➤ Les actions retenues

**#1 Améliorer le parcours résidentiel des jeunes**

**#2 Encourager les projets d'habitat adaptés à la perte d'autonomie**

**#3 Répondre aux besoins en logement des plus précaires**

**#4 Définir et mettre en œuvre une politique intercommunale des attributions**

## ORIENTATION 2 • REVITALISER LES CENTRES BOURGS

Près de 1 300 logements neufs de qualité ont été livrés sur le territoire depuis 2012, tandis que le parc existant a vieilli de 6 ans. Dans ce contexte, la concurrence entre les segments de parc s'accroît produisant dans la majeure partie des communes un délaissement des centres bourgs au profit des périphéries.

Les formes d'habitat des centres anciens ne répondent plus aux besoins des ménages (en termes de stationnement, de typologie, d'espaces extérieur etc.) et les opérations sur le parc existant s'avèrent plus complexes et plus onéreuses et attirent peu les propriétaires occupants comme les investisseurs. On comptabilise sur le territoire plus de 500 logements vacants de plus de 3 ans et 150 logements dégradés.

### Requalifier le parc existant

L'ambition du PLH est de redonner une attractivité aux centres bourgs, notamment en requalifiant le parc existant. Plusieurs actions ont déjà été engagées dans les PLH précédents

(PIG, OPAH) et ont montré un bilan positif. Il convient de les conforter et de les adapter pour les 6 prochaines années.

La requalification du parc existant concerne l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, la lutte contre l'indignité et l'insalubrité, l'amélioration énergétique, et la remise sur le marché de logements vacants.

### Accompagner la revitalisation

Ces dispositifs, pour être efficaces, doivent faire l'objet d'une communication renforcée et d'un accompagnement de la collectivité. L'enjeu est de lancer des opérations exemplaires et de maintenir la dynamique à long terme afin d'irriguer tout le territoire. La mise à disposition d'ingénierie apparaît fondamentale.

### Observer les évolutions

Un outil de veille et d'observation permettra de suivre et d'ajuster les dispositifs (habitat indigne, vacance, copropriétés fragiles).

### Rappel diagnostic

- ◆ Un parc vacant important notamment sur les communes de Riom, Châtel et Volvic
- ◆ Des logements potentiellement dégradés
- ◆ Des ilots à requalifier
- ◆ Des centres bourgs délaissés au profit des opérations neuves
- ◆ Un marché des appartements anciens en perte de dynamisme

### ➤ Les actions retenues

**#5 Mettre en œuvre les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'indignité**

**#6 Proposer des outils d'aide à la réalisation des projets dans l'ancien**

**#7 Lutter contre la dégradation des copropriétés**

## ORIENTATION 3 • FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Face au bilan des derniers PLH en matière de consommation foncière, avec des opérations peu denses, réalisées au gré des opportunités et dont la qualité d'aménagement n'est pas toujours au rendez-vous, l'ambition de ce PLH est d'aller vers une plus grande maîtrise foncière, depuis la stratégie jusqu'à la conception des opérations.

### Porter une stratégie foncière pour maîtriser l'augmentation des prix

La définition et la constitution de réserves foncières stratégiques à court, moyen et long termes, ainsi que la mise en place d'une ingénierie foncière prospective et opérationnelle seront des priorités. Les sites stratégiques devront privilégier l'inscription dans l'enveloppe habitat des communes.

L'objectif est de définir des stratégies foncières adéquates en fonction des situations, en s'appuyant sur l'EPF SMAF.

Un outil de veille et d'observation pré-opérationnel du foncier, à la fois partenarial et collaboratif, permettra d'asseoir la stratégie foncière.

### Concevoir des formes d'habitat attractives et économes en foncier

L'ambition du PLH est de promouvoir une meilleure densité tout en respectant l'envie des habitants de disposer d'espaces de confort et d'intimité.

Ainsi, il s'agit de développer le recours aux opérations intégrées d'aménagement, en assurant la mise en œuvre des projets par un accompagnement des communes dans la conception et le suivi des processus d'aménagement.

### Rappel diagnostic

- ◆ Une intensité de la construction marquée, notamment en Limagne
- ◆ Une consommation foncière importante : 100 ha en 5 ans, et 83% des logements construits sur terrain vierge
- ◆ Peu d'opérations en renouvellement urbain (17%)
- ◆ De nombreux PLU révisés récemment ou en cours de révision : des secteurs stratégiques et des orientations d'aménagement à prendre en considération
- ◆ Des lotissements parfois peu qualitatifs, sans maîtrise de la collectivité publique

### ➤ Les actions retenues

#8 Réaliser un plan d'action foncière

#9 Favoriser les opérations exemplaires en matière de forme urbaine et de densité

## ORIENTATION 4 • ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS EN VEILLANT À UNE RÉPARTITION ÉQUILBRÉE

Riom Limagne et Volcans souhaite maintenir la bonne dynamique démographique qui caractérise le territoire. L'enjeu est alors d'accueillir cette population en proposant des produits diversifiés et accessibles sur l'ensemble du territoire intercommunal.

### Accélérer les efforts en matière de production locative sociale

Compte-tenu de la forte demande exprimée sur le territoire et des nouvelles obligations en matière de respect de la loi SRU, la Communauté d'agglomération souhaite accompagner de manière significative les bailleurs publics et privés dans la production de logements locatifs conventionnés.

L'ensemble des communes sont associées à l'effort de production qui permet de répondre à une demande locale, même si l'accent devra être mis sur les communes SRU.

La production sera encadrée tant en termes de localisation que de performance énergétique ou de

diversité des typologies proposées.

### Faciliter le parcours résidentiel des habitants et nouveaux arrivants

Le développement de l'accession abordable apparaît comme un enjeu majeur au regard des niveaux de revenus des ménages locaux et des prix élevés d'accession à la maison individuelle. C'est un levier stratégique pour faciliter la décohabitation de jeunes, attirer et fidéliser les ménages sur le territoire, et pour reconquérir les centre-anciens.

Par ailleurs, au-delà de l'accession, il est parfois difficile pour les nouveaux arrivants de trouver rapidement un logement répondant à leurs besoins. Cela peut constituer un frein à leur installation. Afin de favoriser l'installation de nouvelles populations sur le territoire, la collectivité souhaite proposer des logements immédiatement disponibles pour les nouveaux arrivants porteurs d'un projet professionnel.

### Rappel diagnostic

- ◆ Une forte croissance démographique, portée par les flux migratoires
- ◆ Un accueil de jeunes familles et d'actifs ayant un emploi
- ◆ Un parc locatif social encore limité (8% des RP) et concentré sur quelques communes
- ◆ Près de la moitié des ménages du territoire éligibles au parc locatif social
- ◆ Un marché de l'accession à la maison individuelle aux prix élevés

### ➤ Les actions retenues

**#10 Maintenir et développer le logement social sur l'ensemble de l'agglomération**

**#11 Faciliter l'accession abordable à la propriété**

## ORIENTATION 5 • OFFRIR AUX POPULATIONS DES GENS DU VOYAGE UN HABITAT DURABLE, DIGNE, ET ADAPTÉ

Riom Limagne et Volcans est historiquement engagée dans l'accompagnement des gens du voyage. Malgré ce fort investissement, des solutions restent encore à trouver au regard des besoins identifiés.

Les dispositifs nécessitant d'être développés sur le territoire relèvent essentiellement du volet habitat. Près de 200 ménages sont aujourd'hui en attente de solutions selon le diagnostic réalisé sur le territoire en 2017 par l'AGSGV. Le nouveau schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2018-2024) décline les principales actions à mettre en œuvre sur le territoire.

### Proposer une offre d'habitat diversifiée

Afin de tenir compte des divers statuts d'occupation des familles et de parcours familiaux et donc résidentiels qui se complexifient, il convient de développer une offre d'habitat variée, adaptée aux besoins différenciés des ménages : logement locatif social classique ou adapté, terrain familial, ou accession à la propriété.

Le ciblage de foncier adapté et d'un portage politique fort sont les conditions de mise en œuvre et de réussite de ces opérations.

### Améliorer les conditions d'habitat des familles installées sur terrain

On recense, essentiellement sur les communes de Riom et Volvic, des familles installées sur des parcelles en propriété, ou non, ou encore occupants sans titre de parcelles publiques dans des conditions impropres à l'habitat. Ces ménages nécessitent d'être accompagnés pour améliorer leurs conditions d'habitat et rechercher les moyens de mise en conformité avec les règles d'urbanisme

### Accompagner les projets eu delà de l'habitat

La réussite des projets ne peut se faire sans un travail sur mesure d'accompagnement des familles. Les besoins de ces ménages en termes médico-social, mais aussi socio-éducatif sont très importants.

#### Rappel diagnostic

- ◆ Ancrage fort et historique de familles du voyage
- ◆ Installation pérenne des familles sur les aires d'accueil
- ◆ Une centaine de ménages en besoin d'habitat sur les 6 aires d'accueil
- ◆ Plus de 100 ménages installés sur des terrains qui disposent d'un accès limité aux réseaux ou en infraction avec les règles d'urbanisme
- ◆ Des situations de ménages en errance qui recherchent un lieu d'ancrage proche de leur commune d'origine

### ➤ Les actions retenues

#### #12 Offrir aux populations des gens du voyage un habitat durable, digne et adapté

## ORIENTATION 6 • PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE ET RENFORCER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

À la croisée du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et du PLH, les questions d'habitat durable et d'amélioration des performances énergétiques apparaissent cruciales pour ce nouveau PLH.

Pour parvenir à cet objectif, le territoire a décidé d'agir à la fois sur l'offre et la demande.

### Réfléchir à la création d'une plateforme de rénovation énergétique

Concernant l'offre, il s'agit d'étudier la faisabilité de création d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique (en lien avec le projet du département du Puy-de-Dôme) afin de massifier la rénovation énergétique des logements.

Deux grands objectifs sont recherchés :

- ◆ Faciliter le passage à l'acte du particulier en l'accompagnant dans la réalisation de son projet.
- ◆ Mobiliser et coordonner le réseau des professionnels locaux (formations, capitalisation des ressources, groupements, etc.)

### Mettre à disposition une ingénierie locale

Concernant la demande, il s'agit de mettre à disposition une ingénierie sur le territoire de Riom Limagne et Volcans afin de sensibiliser, informer et accompagner les ménages qui souhaitent se lancer dans un projet d'amélioration énergétique de leur logement (lien PIG/OPAH). L'enjeu est de redonner une attractivité et d'améliorer la qualité résidentielle du parc existant de manière à repeupler les centres villes et centres bourgs, tout en agissant sur la résorption de la vacance.

#### Rappel diagnostic

- ◆ La moitié des résidences principales datent d'avant les premières réglementations thermiques (< 1974)
- ◆ Environ 3% sont potentiellement énergivores (soit 900 résidences principales)
- ◆ Une problématique d'inconfort et d'indignité non négligeable dans les centres bourgs
- ◆ Des copropriétés potentiellement fragiles à Riom et Châtel-Guyon
- ◆ Des ménages en difficulté de paiement des factures énergétiques (100 bénéficiaires du FSE en 2017)

### ➤ Les actions retenues

**#13 Démarche de communication, de sensibilisation et accompagnement des projets**

## ORIENTATION 7 • METTRE EN ŒUVRE ET ÉVALUER LA POLITIQUE HABITAT

La réussite de la mise en œuvre du PLH est fortement conditionnée à sa capacité à offrir aux communes et aux acteurs de l'habitat un dispositif opérationnel et coordonné de suivi des actions.

### Mettre en place un dispositif d'animation du PLH

Afin de poursuivre la collaboration partenariale engagée dans la réalisation du PLH, il s'agit de mettre en place des instances de pilotage et d'échange élargies aux partenaires locaux de l'habitat.

L'animation du PLH passe aussi par l'accompagnement des communes pour leur faciliter l'engagement d'actions ou opérations.

Enfin il s'agit d'organiser la communication sur la politique de l'habitat auprès des partenaires et du grand public.

### Suivre et évaluer le PLH

Le PLH doit faire l'objet d'un suivi annuel et d'un bilan triennal permettant d'ajuster les orientations.

Une observation annuelle sera proposée à partir des indicateurs définis dans les fiches-actions.

Par ailleurs Riom Limagne et Volcans co-pilote l'observatoire de l'habitat du Grand Clermont replaçant le territoire dans une approche du marché à l'échelle du bassin de vie.

### ↗ Les actions retenues

#### #14 Pilotage et suivi du PLH

