

b

**Poursuivre les démarches engagées
pour de nouveaux modes d'habitat
de qualité adaptés aux besoins**



Le Grand Clermont compte 166 000 résidences principales¹. Le développement de ce parc s'est essentiellement fait en fonction d'opportunités et concerne trois principaux segments de marché² :

- le collectif résidentiel dans le noyau le plus urbain
- la maison individuelle sur lot libre en périphérie des centres anciens
- le logement social sous forme de collectif ou de maisons de ville (notamment grâce au patrimoine Michelin) sur le cœur d'agglomération.

A ce jour, l'implication publique s'est concentrée quasi exclusivement sur la production de logement locatif social. Quant à la maison individuelle, force est de constater qu'elle a été largement promue par l'ensemble des acteurs de l'habitat au travers des documents d'urbanisme. (cf. volet étalement urbain du présent document).

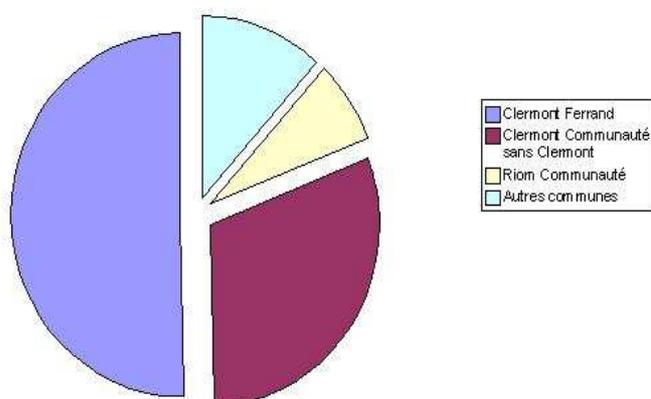
Répondre aux besoins des ménages modestes, des jeunes ménages, des populations en difficulté, des étudiants et des cadres mutés

60% des locataires modestes dans un parc privé souvent vétuste voir potentiellement indigne.

Sur le Grand Clermont le parc locatif privé ancien a un rôle tout aussi important que le parc public en matière de logement de ménages à faible revenu. Le parc social est ainsi composé de 40% de logements publics et 60% de logements privés.

Ce parc social est concentré sur la ville centre et est important au regard de l'offre globale : il héberge 23125 ménages soit 14% des ménages du Grand Clermont. Néanmoins, les délais moyens d'attente dans le parc social public sont de plus en plus importants. Pour une attribution sur Clermont Communauté il faut compter 7 mois en moyenne.

Répartition de la part de logements locatifs privés du Grand Clermont



En outre, la faiblesse de sa vacance (moins de 2%) met en relief des besoins importants non satisfaits pour les ménages modestes. L'offre la plus sociale du parc public est constituée principalement de logements anciens. Ces derniers disposent de loyers moyens bien inférieurs à ceux du parc privé

(3.9 € contre 6.1 € du m² selon l'observatoire de l'habitat du Grand Clermont, source bailleurs sociaux 2004, enquête privée 2004).

Le parc public récent héberge les ménages disposant de revenus moyens les plus élevés du parc social et fait l'objet d'un effort d'insertion dans le tissu urbain souvent près des centres. Ces niveaux de loyers restent toutefois inférieurs à ceux du parc privé locatif.

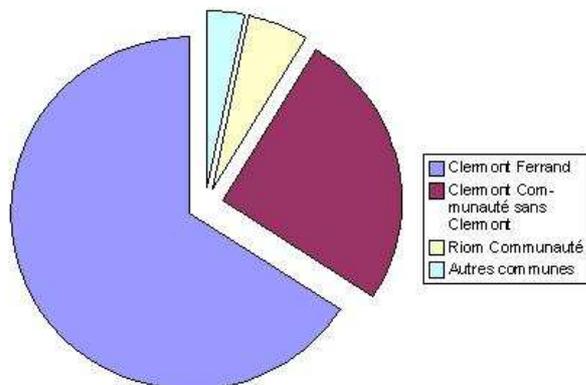
Source : DRE Auvergne Filocom 2005

¹ Source INSEE 1999

² cf. pré-diagnostic habitat du Grand Clermont relatif au schéma d'organisation du territoire (ZPH Clermont métropole juin 2004)

Le rôle social du parc privé est tout aussi important voir plus. En effet, la moitié des ménages locataires du parc privé sur le Grand Clermont ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM. Ils représentent 17 602 ménages soit plus de 10% des ménages grand-clermontois (source Filocom 2005).

Répartition de la part des logements locatifs sociaux du Grand Clermont



Source : DRE Auvergne Filocom 2005

En l'absence d'études précises, on peut s'interroger sur la qualité du parc privé locatif (potentiel indécents, inacceptable) comparativement au parc public, avec des niveaux de loyers de marché supérieur.

Le parc privé potentiellement indigne du Grand Clermont totalise plus de 6 500 logements en 2003³ ce qui représente plus de 31% du parc privé potentiellement indigne du département du Puy de Dôme. Ce parc est concentré sur les centres anciens, tel que Clermont-Ferrand, Chamalières, Royat, Riom et Billom. La ville de Clermont-Ferrand, à elle seule totalise 2702 logements soit 40% du parc potentiellement indigne du Grand Clermont. On peut affirmer qu'il n'y a donc pas un problème spécifique de la ville centre puisque son parc privé locatif représente la moitié de celui du Grand Clermont.

Un exemple de logement indigne à Clermont-Ferrand



Chiffres-Clés

Nombre de résidences principales sur le Grand Clermont : 166 000

Parc locatif privé : 39 743

Nombre de ménages du parc privé ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM : 17 602

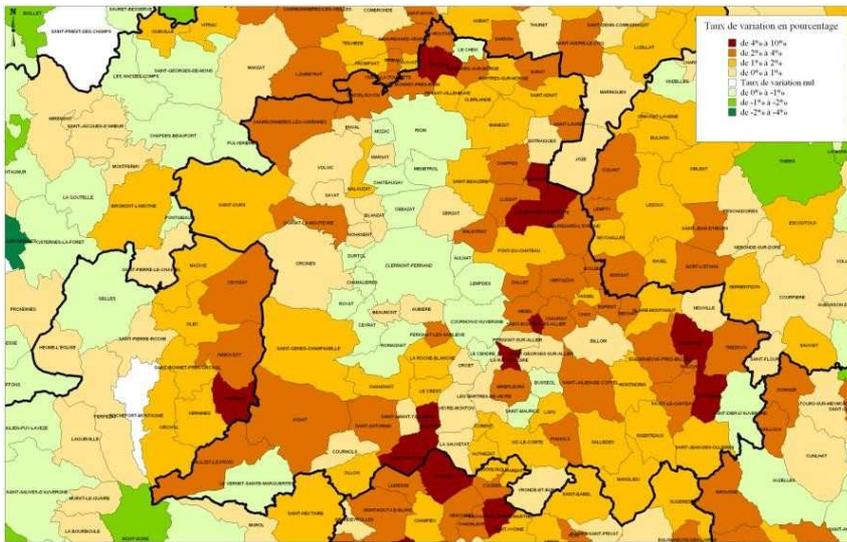
Parc locatif public social : 23 125

Nombre de ménages du parc social ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM : 13 293

³ Source Filocom 2003, CD Rom ANAH étude nationale du parc privé potentiellement indigne (PPPI). Le PPPI comprend les logements insalubres, les hôtels meublés dangereux, les immeubles menaçant ruine et l'habitat précaire. Le PPI est un parc dans lequel il existe de forte présomption de trouver du logement indigne. La définition du logement indigne ne tient pas compte des logements inconfortables et des logements non décents.

Des jeunes ménages éprouvant des difficultés à concrétiser leur projet d'accèsion

Les futurs accédants à la propriété sont des ménages plutôt urbains au profil socio-économique modeste à très modeste (les ¾ des futurs accédants, ce qui est une spécificité du Puy-de-Dôme, car cette proportion est de l'ordre de 40% au niveau national⁴). Ils aspirent au logement individuel et délaissent ainsi le parc locatif principalement situé sur la ville centre pour concrétiser leur projet en périphérie (cf. partie étalement urbain "aspiration des ménages").



A titre d'illustration, le cœur d'agglomération peine à maintenir sa population jusqu'en 2005. Ceci est dû notamment au départ des jeunes ménages (des familles) qui s'installent en périphérie. Ceci a déjà été mis en exergue dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de Clermont Communauté en 2001.

Taux de variation annuel de la population entre 1999 et 2005, source DRE, FILOCOM (en vert clair : de 0% à -1 % par an) en marron foncé : de +4% à +10% par an)

Sources : BD CARTO IGN - DDE 63 - FILOCOM - GEOKIT 2

DDE 63 - SADT - CRD - Sandrine BELLOEIL - JANVIER 2007

Une réflexion spécifique sur la politique foncière (via l'établissement public foncier SMAF) gagnerait à être conduite au stade du diagnostic en cours pour répondre sur l'espace aggloméré à l'aspiration des ménages modestes à l'accèsion à la maison individuelle.



Construction neuve en périphérie : Source photographique DDE 63

Pour certains de ces ménages, le désir d'accéder à la propriété les conduit à rechercher activement un terrain à bâtir. Compte tenu de leur capacité financière, ils tendent à acheter des terrains éloignés des pôles d'emploi et à construire des habitations standardisées bon marché. Il s'agit souvent d'un patrimoine dont la valeur paraît incertaine à long terme. Par ailleurs ce phénomène a tendance à générer des déplacements supplémentaires et à alimenter l'étalement urbain.

Mais l'aspiration des ménages à la maison individuelle peut se concrétiser aussi par l'accèsion d'une maison de bourg à rénover.

Maison vigneronne à Aubière, un exemple typique d'habitat individuel dense (source DDE)



⁴ Source enquête nationale ANIL 2003, accèsion à la propriété.

Des ménages en situation de précarité qui ont du mal à trouver une solution d'hébergement...

Comme dans toutes les métropoles, les ménages en situation économique précaire doivent faire face à des difficultés croissantes pour se loger.

Le Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (Pdaldp 2006-2008), signé par le préfet du Puy de Dôme et le président du Conseil Général, a dressé ce même constat pour la période 2001-2004 pour le département du Puy-de-Dôme :

- le nombre de bénéficiaires du RMI, par exemple, a augmenté de 7% entre 2003 et 2004, et ce phénomène se confirme ces dernières années
- autre exemple, entre 2001 et 2004, le nombre de ménages en impayés de loyer dans le parc public a augmenté de plus de 30% sur le département
- enfin, la durée d'occupation des hébergements d'urgence s'allonge ce qui bloque le système pour les plus démunis et met en exergue la difficulté croissante pour ces ménages à trouver un logement adapté.

C'est la raison pour laquelle le Pdaldp a prévu de s'appuyer sur les différents outils suivants pour proposer des solutions adaptées à chaque situation :

- les formes d'hébergement non pérenne :
 - **l'hébergement d'urgence** qui permet de loger immédiatement pour une durée d'un à plusieurs jours les personnes sans abri
 - le **logement d'insertion** qui permet de loger pour une durée d'un à plusieurs mois les personnes menant un projet d'insertion
 - le **logement temporaire** qui permet de loger, pour une durée de quelques mois à plusieurs années, des personnes ne pouvant accéder en pleine autonomie à un logement ordinaire.
- le logement pérenne :
 - le **logement d'intégration**, dont le financement passe par le Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLAI) et qui s'adresse aux familles ayant des caractéristiques particulières (taille de ménage très importante, mode de vie spécifique comme les gens du voyage en cours de sédentarisation).



Une hausse prévisible des besoins qui commande d'actualiser les objectifs du PDALPD

Le Pdaldp 2006-2008 a retenu des objectifs de production de logements adaptés à la diversité des situations:

- Logement d'urgence: création de 35 places dont 15 en accueil nuit
- logement d'insertion: 30 à 40 places en hôtel social et 39 places en CHRS
- Logement temporaire: 30 logements en résidences sociales et 40 places en maisons relais.

Le Pdaldp précise que les 2/3 de ces projets devront se situer sur le territoire de Clermont Communauté.

A mi juin 2007, environ la moitié des réalisations projetées sont en cours ou programmées.

La réalité vécue des partenaires du PDALPD conduit à confirmer ce diagnostic.

Toutefois, la mise en oeuvre de la loi DALO (loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable) est susceptible de créer une pression accrue en particulier sur l'hébergement d'urgence en raison du droit des personnes à être maintenues dans les structures d'hébergement. Toutefois, cette capacité supplémentaire qui serait à développer ne peut être évaluée à ce jour.

Cette hausse possible des besoins pourra être maintenue dès lors que les familles occupant ces structures disposeront de facilités pour être orientées dans des logements pérennes, notamment à travers des logements d'intégration (PLAI en maison individuelle). voir ci-après.

Un plan régional d'hébergement et d'insertion qui sera établi permettra de compléter ce diagnostic début 2008.

En matière d'hébergement d'urgence, une offre significative mais concentrée sur la ville de Clermont-Ferrand

Le tableau ci-contre comptabilise le nombre d'hébergement d'urgence, sur le Grand Clermont, pour lequel on constate une localisation très marquée sur la ville-centre.

	Places de première urgence	Autres places d'urgence
AUBIERE	0	5
CEYRAT	24	0
CHAMALIERES	0	1
CHATEL-GUYON	0	4
CLERMONT-FERRAND	18	187
PONT DU CHATEAU	0	8
RIOM	6	4
VOLVIC	0	4
Autres communes du Grand Clermont	0	24

Il est rappelé que la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable impose aux communes de plus de 3500 habitants membres d' EPCI de plus de 50 000 habitants une place par tranche de 2000 habitants. Ce nombre minimal est à porter à une place par tranche de 1000 habitants pour les communes des agglomérations de plus de 100 000 habitants.

En matière de logements d'intégration, le PDALPD a fixé des objectifs minimaux à reconsidérer

En ce qui concerne le logement d'intégration, on peut déplorer le ralentissement de sa production observé ces dernières années sur le département même si une reprise des projets se fait jour depuis la signature du plan. Si le plan prévoyait la réalisation de 30 PLAi par an sur l'ensemble du Département (les 2/3 sur le Grand Clermont), la mise en oeuvre de la loi DALO conduit à reconsidérer cet objectif. Les objectifs fixés par la loi conduit à prévoir la réalisation d'environ 100 logements PLAi sur le territoire. Le coût de ces opérations le plus souvent en maison individuelle nécessite d'importantes aides afin de leur garantir un équilibre financier conformes aux objectifs sociaux poursuivis.

Les recommandations pour répondre aux besoins des ménages en situation de précarité

En matière d'offre d'hébergement non pérenne, poursuivre les efforts sur la base des objectifs du PDALPD actualisé, tout en s'interrogeant sur la question spécifique des populations, notamment les jeunes, « désocialisées ».

En matière de logements d'intégration, mener une politique volontariste permettant de saisir les opportunités foncières et d'apporter des aides financières nécessaires à la réalisation de ces opérations, tout en développant l'accompagnement social et en favorisant la fluidité de passage des formes d'hébergement non pérenne vers le logement pérenne.

D'un manière générale, faire jouer la solidarité entre territoires centraux et périphériques du Grand Clermont, car si une grande partie des besoins en matière de logements pour les plus démunis est localisée sur le cœur d'agglomération, il existe aussi des besoins sur les communes de premières couronnes et dans les pôles de vie.

Les étudiants : un besoin de logements sociaux à très court terme

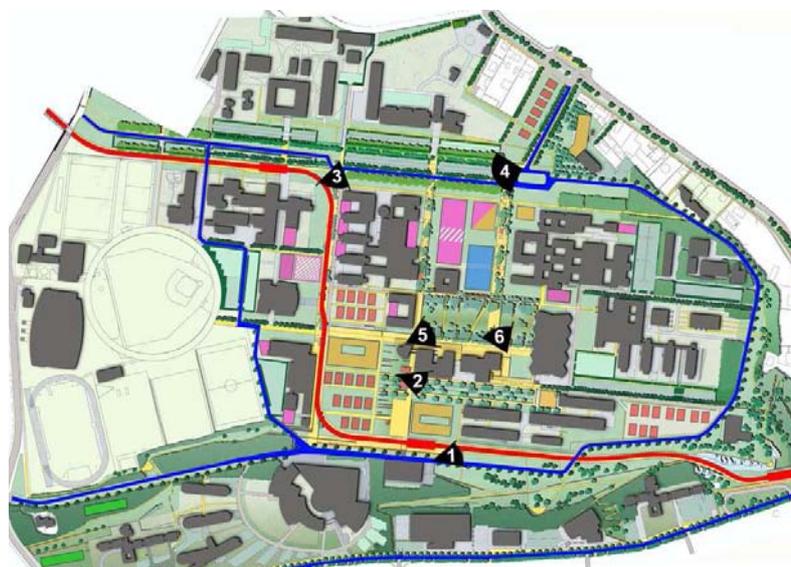
Sur le plan quantitatif, le nombre de demandes de logements sur Clermont effectuées par les élèves boursiers auprès des services du Rectorat et non satisfaites, se montent chaque année entre 400 et 600.

La livraison très rapide de 300 à 400 logements neufs à l'attention spécifique des élèves boursiers apparaît donc comme l'objectif à réaliser à court terme.

Afin d'accélérer la concrétisation de cet objectif, l'Etat est disposé à libérer le foncier lui appartenant sur le campus des Cézeaux à Aubière et à autoriser son occupation par des opérateurs immobiliers conventionnés pour le logement des élèves boursiers.

Projet de réaménagement du campus des Cézeaux, prévoyant des constructions ou des extensions de bâtiments universitaires, culturels, de commerces, de services et de logements.

source Rectorat



Sur le plan qualitatif, il convient aussi de souligner les efforts entrepris pour la réhabilitation des 1200 chambres du CROUS. Ainsi, plus de 500 lits (résidences DOLET et LEBON) ont déjà été rénovées les années précédentes. Une nouvelle phase concernant 120 chambres de la résidence LEBON est prévue à très court terme.

Résidence Lebon, source photographique : CROUS



Les cadres : une demande croissante de logements de standing

La capacité pour les cadres de trouver facilement un logement de qualité est un facteur d'attractivité pour l'agglomération.

Cette catégorie de population, en constante augmentation sur l'agglomération est en attente d'une offre diversifiée.

La demande semble se porter davantage sur des produits urbains tels que :

- Du locatif en collectif moyen à haut standing ;
- De la maison de ville en location ou en accession mais sans travaux.

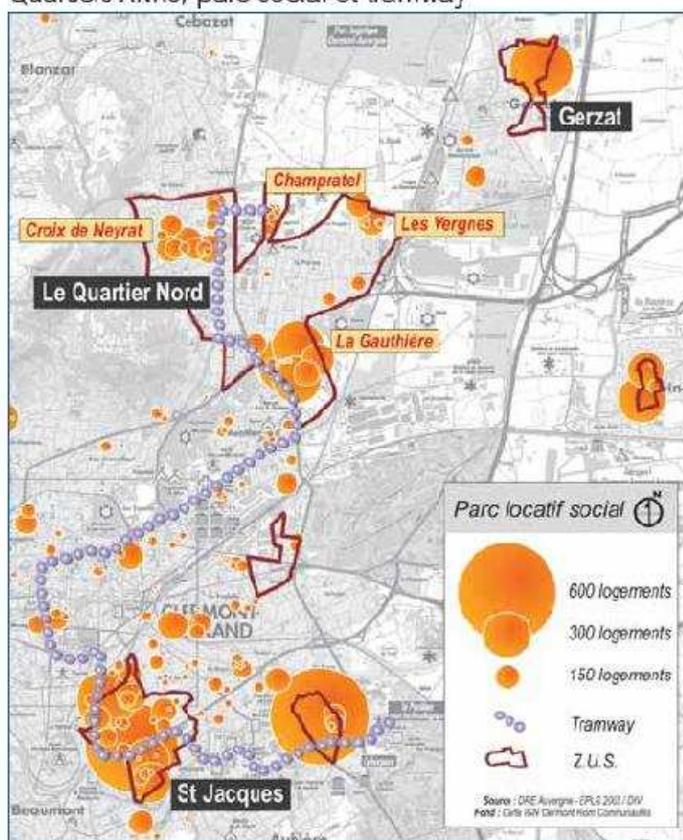
Cependant, le parc clermontois - notamment le logement individuel - est souvent antérieur aux années 1970 (77% du parc de maisons individuelles de la ville de Clermont Ferrand) et nécessite des rénovations et mises aux normes importantes.

Répondre aux difficultés des habitants des quartiers «sociaux», des quartiers anciens et des pôles de vie

Accélérer l'intégration des quartiers «d'habitat social» à l'espace métropolitain

Principalement situés sur le cœur d'agglomération et notamment sur la ville centre (quartiers Nord, Saint-Jacques...), les quartiers d'habitat social disposent d'un parc ancien occupé par les ménages les plus pauvres.

Quartiers ANRU, parc social et tramway



Observatoire des déplacements 2005 Clermont métropole

Les investissements consentis sur ces quartiers d'une part et la taille relativement faible de ces derniers d'autre part (par rapport à d'autres agglomérations) ont facilité l'intégration de leurs populations et permis d'éviter les dérives constatées dans d'autres grandes métropoles.

A titre d'exemple, parmi l'ensemble des quartiers d'habitat sociaux du Grand Clermont, un seul atteint les 3 500 logements publics sociaux (quartier Saint-Jacques), ce qui n'a aucune mesure avec des communes à forte vocation d'habitat social comme Vénissieux ou Vaulx-en-Verin qui comptent respectivement 6 750 logements et 7 500 logements sociaux publics.

Néanmoins, la concentration de ménages en situation de précarité est de nature à exacerber les sentiments de relégations, voire de discrimination.

Clermont Communauté mène, avec le soutien de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), un projet important de renouvellement urbain, visant à requalifier les quartiers d'habitats sociaux dans l'espace métropolitain (réflexion à poursuivre dans le cadre du Scot). Cette politique s'inscrit dans une logique de diversification de la fonction de ces quartiers en améliorant leur attractivité et leur image.

Chiffres-Clés

ANRU

179 opérations pour un coût total de 213 M€ dont 57 M€ financés par l'agence nationale de renouvellement urbain

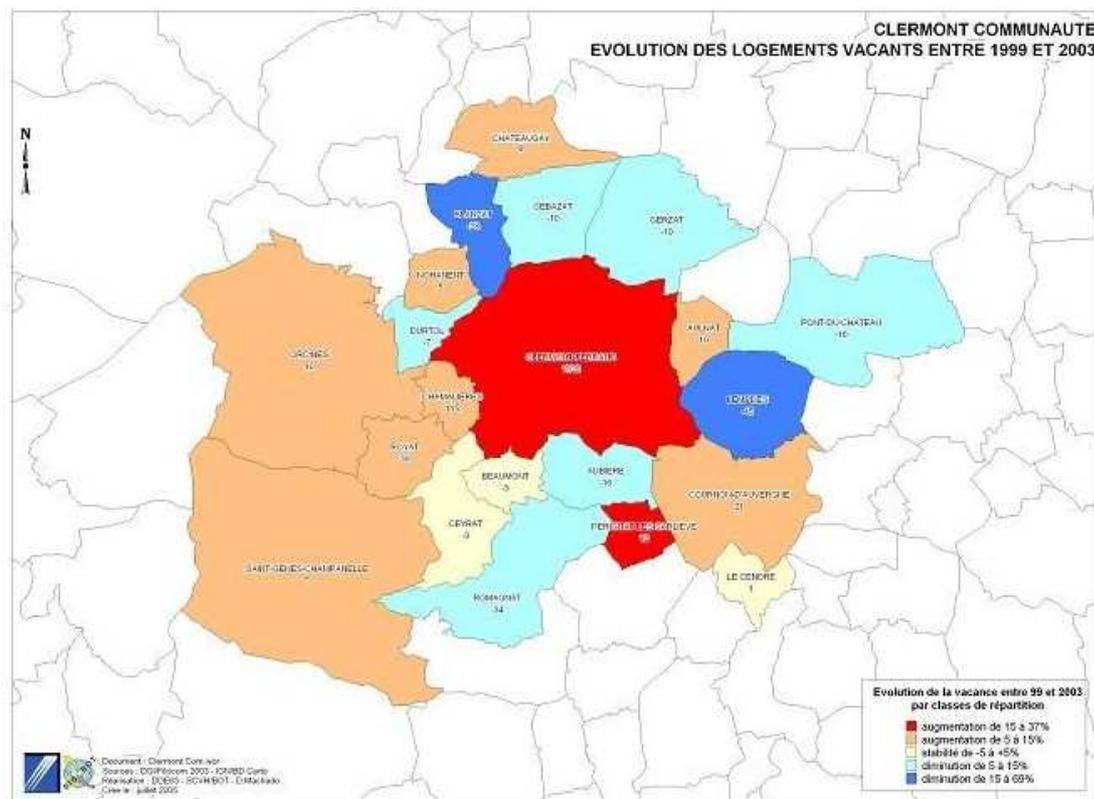
623 démolitions/reconstruction

2 828 réhabilitations

6 006 résidentialisations

Le SCOT devra veiller à renforcer cette démarche en mettant l'accent sur une pleine intégration de ces quartiers dans l'espace métropolitain ; la démarche « cœur de quartier » à Croix de Neyrat où l'aménagement d'un espace de loisirs de rang métropolitain entre Les Vergnes et Gerzat illustrent cette intégration.

Une désaffectation des centres anciens en cœur d'agglomération



Une préoccupante montée de la vacance sur la ville centre (source DDE 63)

Le nombre de logements vacants (plus de 3 ans) a augmenté de 500 unités sur Clermont Communauté, et principalement sur Clermont et Chamalières entre 1999 et 2003.

Le parc privé ancien de l'hyper-centre répond difficilement aux aspirations des ménages et notamment des familles :

- absence de garage
- taille réduite des pièces
- configuration inadaptée aux jeunes enfants
- cadre de vie insuffisamment valorisé
- prix du loyer concurrent avec l'accession.

Des maisons de bourg inadaptées aux familles dans l'hyper-centre de Clermont -Ferrand (source DDE)



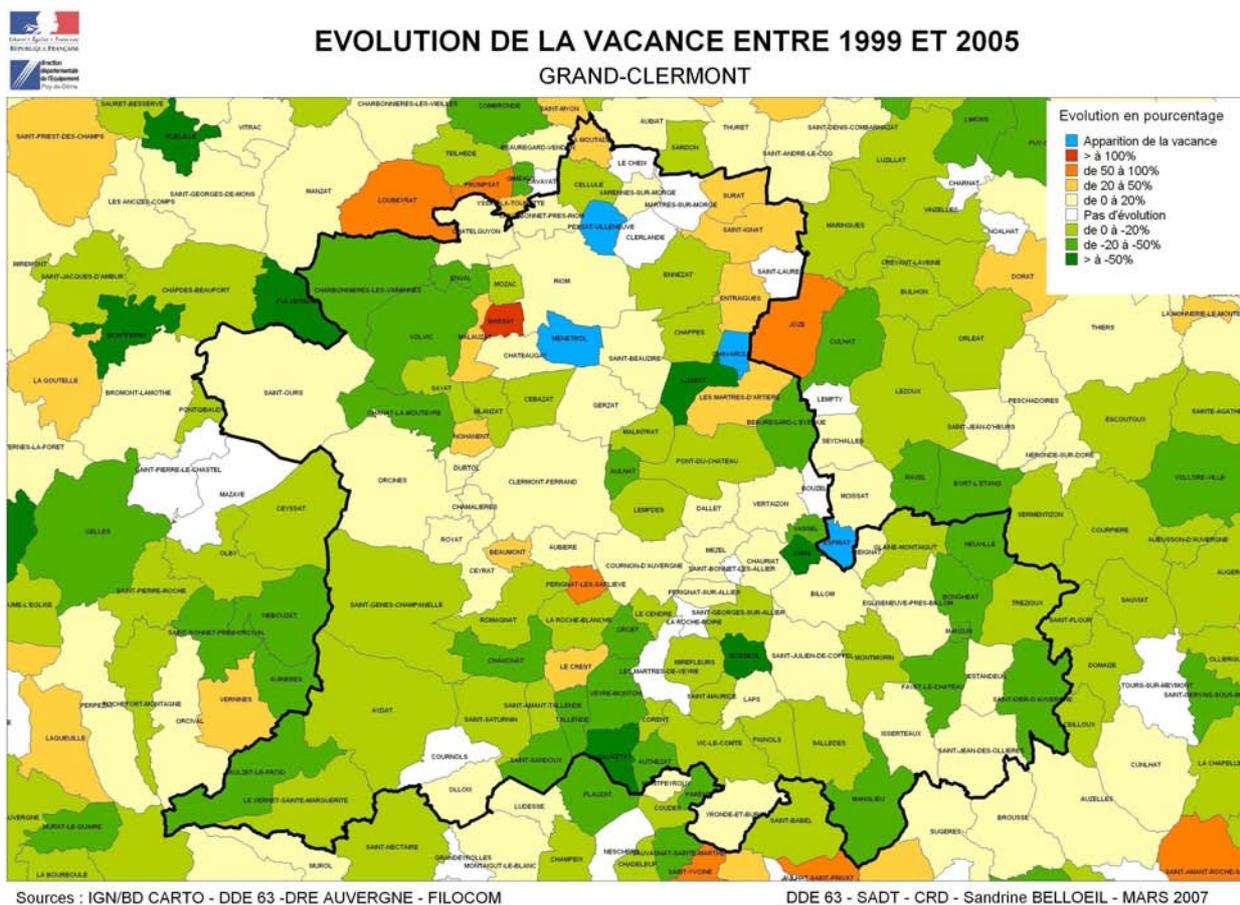
Ce phénomène traduit la désaffectation des familles pour le parc privé collectif et locatif ancien (cf. partie "Difficultés des jeunes ménages en accession et étalement urbain"). Les ménages aux revenus les plus faibles éprouvent des difficultés à concrétiser un projet d'accession et à quitter le centre ancien. C'est pour enrayer ce phénomène de paupérisation et de déqualification que plusieurs opérations lourdes de renouvellement urbain en hyper-centre ont été conduites sur Clermont Ferrand, entre 1977 et 2000 :

- Le quartier du Mazet de 1977 à 1983 ;
- Le quartier de Changil Fontgiève de 1983 à 1989 ;
- Le quartier le port Saint Genès (notre Dame du Port) de 1989 à 2000 ;
- Le quartier de Saint Alyre de 1995 à 2001 ;
- Le quartier de Montferrand en 2000.

Les mêmes processus ont été mis en place sur Riom Communauté, entre 2003 et 2006 ; sur Aubière, entre 2004 et 2006 ; sur Aulnat, et Cébazat.

Malheureusement, ces opérations publiques de requalification en nombre limité, n'ont pas réussi à inverser la tendance de l'hyper centre. Dans les prochaines années, les collectivités seront conduites à mobiliser énergie et moyens dans la reconquête des quartiers anciens de coeur d'agglomération. Afin de les accompagner, l'Etat est prêt à concentrer des moyens importants, pour Clermont-Ferrand à hauteur de la réhabilitation d'au moins 300 logements par an.

En périphérie, les centres-bourgs attractifs mais une valorisation du patrimoine à mieux maîtriser



Une baisse de la vacance dans les bourgs périphériques

A la différence de l'hyper-centre, la plupart des centres-bourgs périphériques, composés essentiellement d'habitat individuel ancien, ont été largement réinvestis par des ménages modestes. Suite à la diminution du nombre de logements vacants sur les communes périphériques et les pôles de vie, les ménages modestes (primo-accédants) ont investi les centres bourgs périphériques ce qui a permis de les mettre en valeur.

Quelques communes comme Cébazat, Aubière..., avec l'aide d'opérateurs, ont accompagné ce phénomène par des opérations de renouvellement urbain (de bourg) volontaristes. Ces initiatives ont permis de revaloriser leurs centres en terme de qualité urbaine et de diversifier les populations en mixant dans les programmes logement, locatif public, privé, et accession (des logements locatifs et publics).



Par exemple : La commune de Chauriat a réalisé une opération publique qui a permis d'initier la redynamisation de son centre ancien en intégrant une offre de service et de commerce comme la création d'un salon de coiffure et d'un multiple rural (commerce comprenant plusieurs services comme la boulangerie, l'épicerie, le tabac/presse...) et en construisant des logements sociaux en petits collectifs.

Source photographique : Auvergne Habitat

Dans beaucoup de centre bourg, les réhabilitations réalisées avec des petits moyens ont contribué à déqualifier le patrimoine, tant d'un point de vue esthétique que fonctionnel. Ceci peut rendre difficile la revente de ces logements et ne permet pas l'enclenchement d'une véritable dynamique de valorisation des centres.

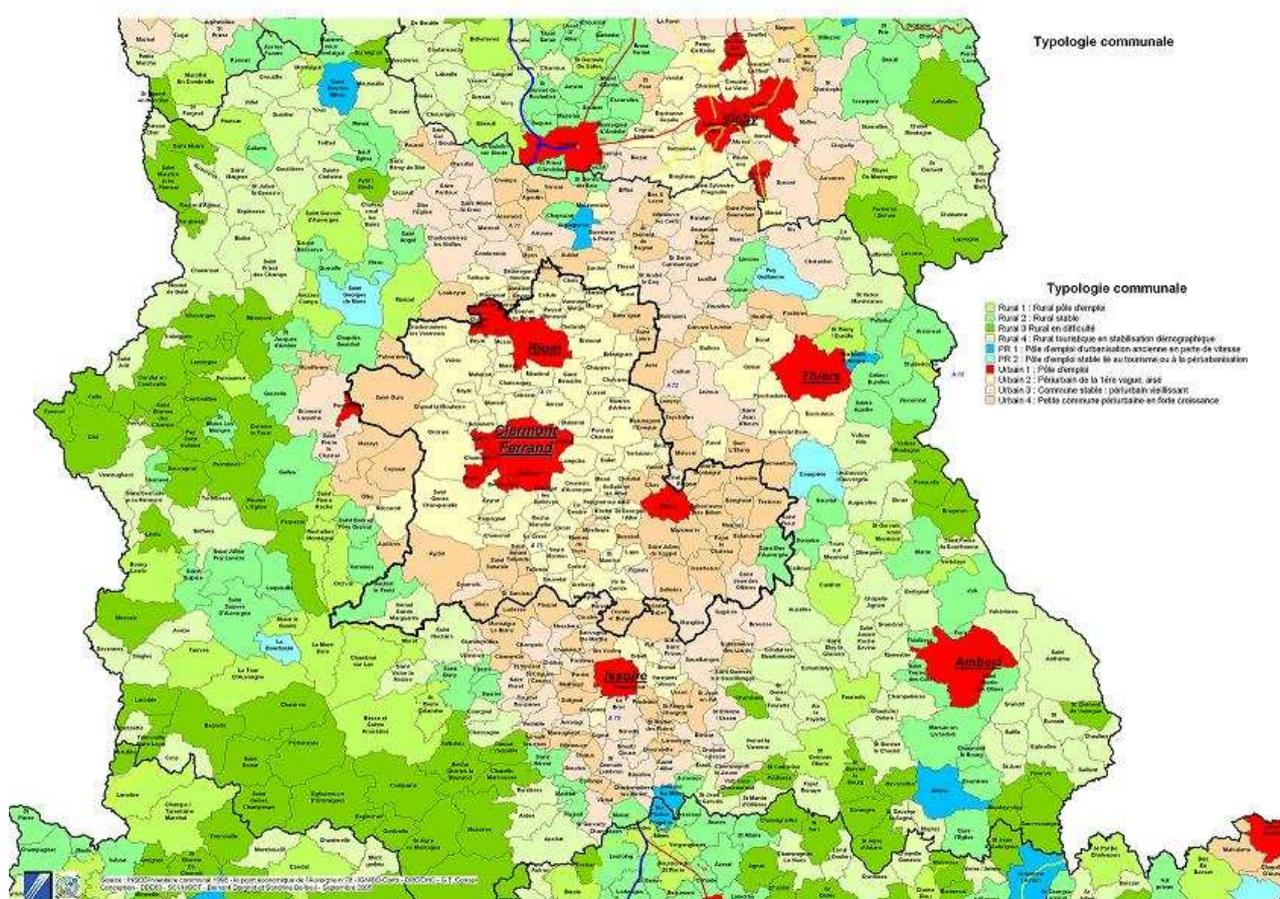


Source photographique : DDE 63

Des "pôles de vie"⁵ et des espaces périphériques manquant de logements locatifs

Situés sur les espaces péri-urbains du Grand Clermont, la plupart des pôles de vie (excepté Billom) ne sont pas des pôles d'emplois⁶. Ces communes ont développé majoritairement une offre de logements individuels (le parc de logements individuel dépasse souvent 85% du nombre de résidences principales). Ces logements sont occupés en majorité par des ménages ayant un emploi sur Clermont ou Riom.

Ces communes qui ont accueilli principalement des familles avec enfants dans les années 70 à 80 (péri-urbanisation) ont dû conforter au fil des ans leur offre d'équipements de services et de commerces.



La faiblesse du parc locatif et notamment locatif social, sur ces espaces, ne permet pas à l'heure actuelle le renouvellement de leur population (par exemple, les jeunes ménages avec enfants). Ceci pose donc le problème de la pérennité des équipements réalisés. A titre indicatif, les fermetures de classes dans les écoles primaires ou maternelles ne sont pas rares.

⁵ Les pôles de vie du Grand Clermont ont été identifiés dans la charte de pays du Grand Clermont comme des pôles structurants du territoire péri-urbain en terme d'offre commerciale, de services voire de logements. Ce sont Saint Amant Tallende, Billom, Les Martres de Veyre, Ennezat, Volvic, Vic le Comte. Cette notion ne correspond pas exactement à celle de pôle de services définie par l'INSEE.

⁶ Notion de pôle d'emploi, étude de définition des aires du marché du logement en région Auvergne 2001 qui renvoie à la notion de taux d'emploi : nombres d'emplois / à la population active ayant un emploi (DRE Auvergne et Guy Taïeb Conseil).



Pôle commercial péri-urbain typique, la commune de la Roche Blanche : ce pôle a été créé entre les années 1995 et 2005 pour répondre aux besoins des nouveaux habitants. Cette création de commerces a permis de conforter la commune comme pôle de services intermédiaires.

Centre commercial de la commune de la Roche Blanche.(Source DDE)

Chiffres-Clés

Les pôles de vie :
8515 résidences principales

7000 logements individuels
dont 50% ont été construits après 1974

1839 logements locatifs privés

530 logements locatifs sociaux publics

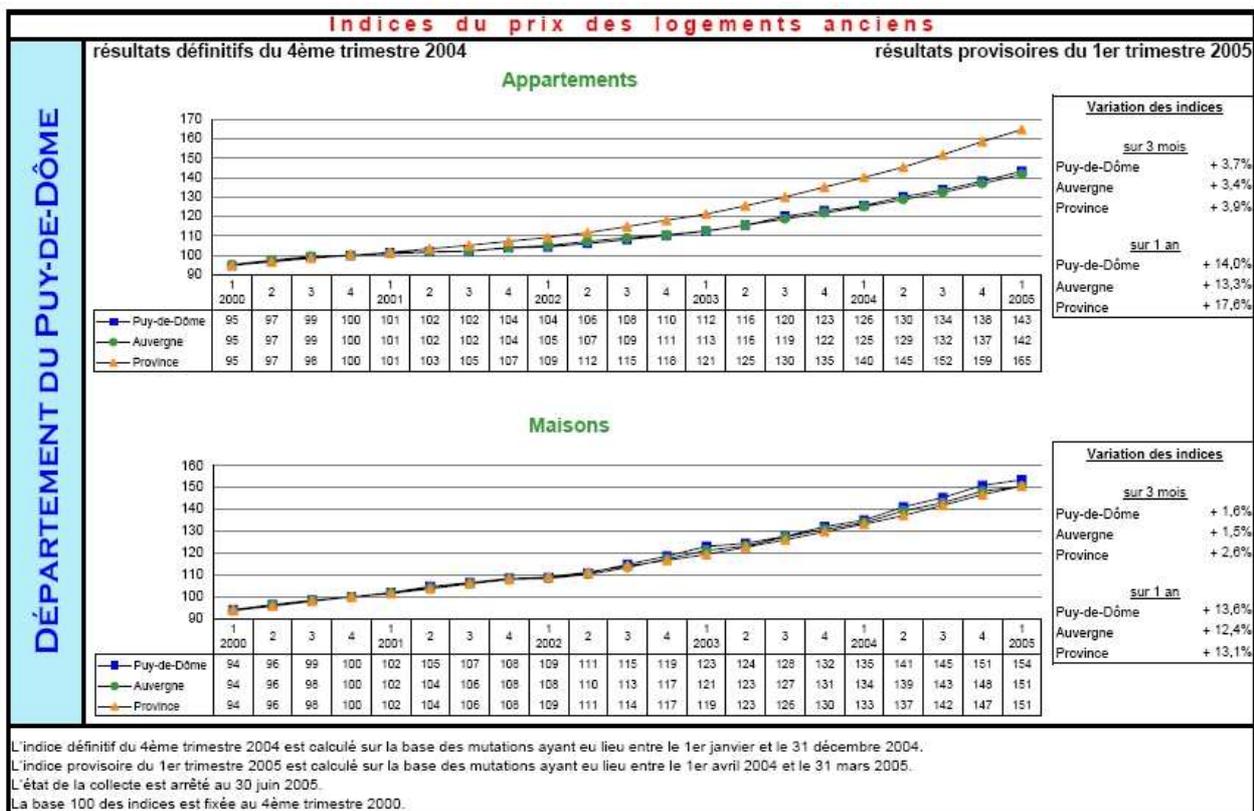


Une augmentation des prix de l'immobilier qui pénalise les ménages

- Le Grand Clermont est encore l'une des métropoles françaises les moins chères en matière d'immobilier : 1500 €/m² en moyenne pour l'achat d'un appartement, (sources INSEE, Direction Générale des Impôts, 2006), soit 30% environ en dessous des autres métropoles.

- Mais depuis quelques années déjà, le marché de l'immobilier Grand Clermontois tend à rattraper les autres agglomérations.

Cette tendance se confirme entre 2005 et 2006 : selon les secteurs géographiques, l'augmentation du prix des appartements neufs ou anciens peut atteindre 20%.

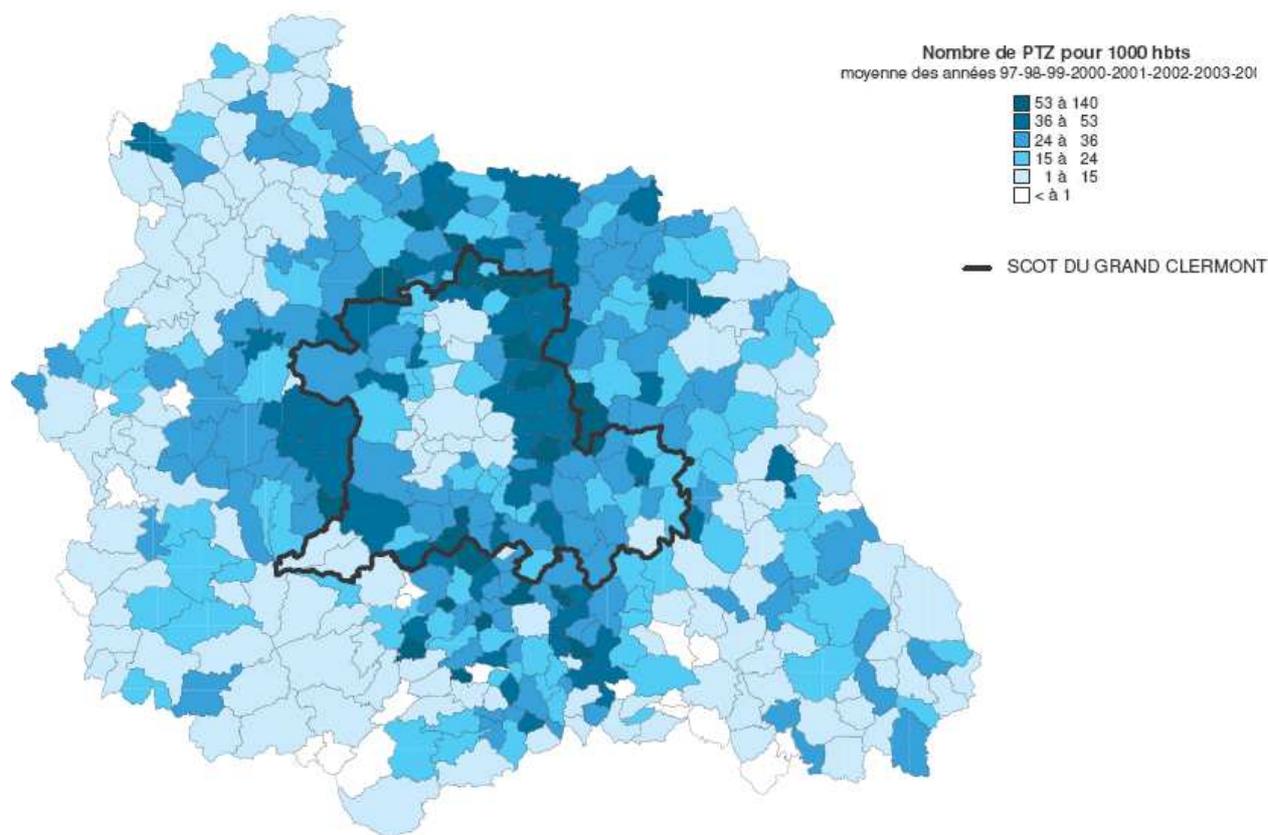


Cette augmentation des prix est aussi constatée sur des terrains à bâtir (23% en périphérie clermontoise) malgré la présence de réserves foncières importantes sur l'ensemble du territoire, estimées d'après le SEPAC à 3300 hectares et dont la moitié est localisée sur le cœur de l'agglomération.

Elle est la résultante de :

- L'augmentation de la demande en matière d'accession (taux des prêts immobiliers historiquement faible et donc attractif)
- La difficulté à mobiliser les réserves foncières
- Le manque d'anticipation concernant les phénomènes tels que le desserrement des ménages.

Les primo-accédant s'éloignent du cœur d'agglomération



Nombre de prêts à taux zéro, rapporté à 1000 habitants, sur les années 1997 à 2004 (Source DDE 63)

Cette pression a tendance à repousser les ménages fragiles de plus en plus loin des zones de services et d'emploi. A titre indicatif selon l'ADIL, les ménages modestes se localisent en moyenne à environ 16 km de Clermont-Ferrand. Une analyse plus poussée de la construction neuve (type Prêt à taux zéro), met en exergue un éloignement des projets d'accession au-delà des frontières du Grand Clermont, soit au-delà de 16 kilomètres.

Le taux d'effort de ces ménages pour se loger est relativement élevé. A titre d'information au niveau national, l'évolution du taux d'effort moyen des ménages est passé de 21% en 1999 à 31% en 2005⁷. Ceci peut les conduire à des situations de surendettement, voir à des situations de rupture sociale déstructurantes en cas de divorce ou de licenciement.

Des opérations d'aménagement au plus près des centres et des pôles de vie devraient permettre de développer une offre alternative à la construction individuelle sur lot libre, en proposant notamment des modèles d'habitat individuel dense pour les primo-accédants.

Moins de renouvellement de population dans les quartiers sociaux

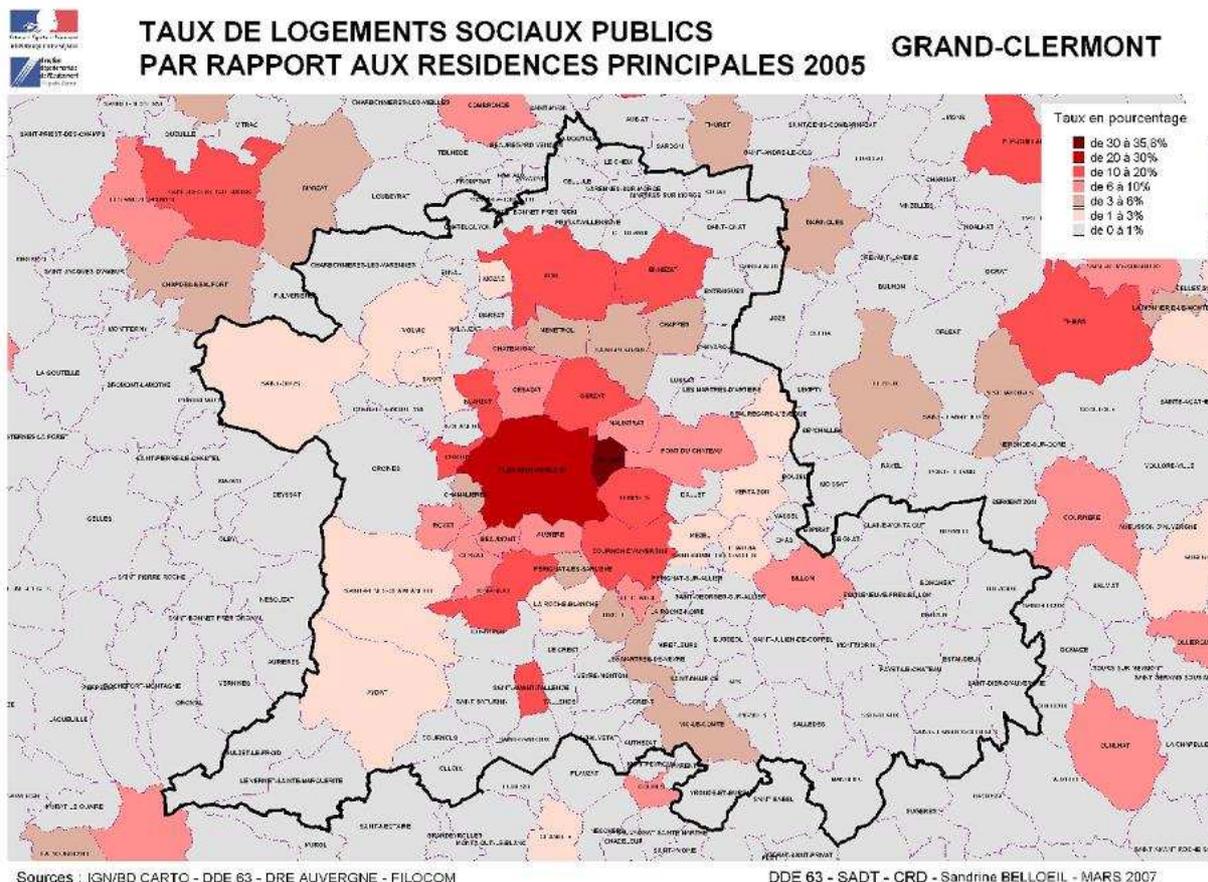
Le renchérissement des prix sur l'ensemble des logements ne facilite pas la mobilité des ménages. Par exemple, l'augmentation des loyers du parc privé incite les ménages à rester dans le parc public social et parfois même les empêche d'en sortir. Ceci renforce les sentiments de relégation sur les quartiers à forte dominante d'habitat social. Dans d'autres cas, certains ménages peuvent être obligés de rester dans un petit logement même après la naissance d'un nouvel enfant (sur-occupation du parc).

Ce phénomène ne permet pas aux ménages dont les besoins évoluent de trouver une réponse adaptée ce qui renforce le sentiment de relégation et de déqualification des quartiers.

⁷ Source Crédit Foncier de France, revue du crédit foncier n° hors série de novembre 2006.

La rénovation urbaine des quartiers d'habitat sociaux est une nécessité pour éviter tout phénomène de relégation. Elle doit aussi intégrer les évolutions des besoins des ménages en proposant une offre locative adaptée.

Un besoin de logements sociaux supplémentaires à bas loyers



L'augmentation des prix des loyers du parc privé incite les ménages du parc public social à rester dans leurs logements. Ceci conduit à diminuer la rotation des ménages dans le parc public et à augmenter les délais d'attente de ceux souhaitant y accéder (7 mois d'attente pour une attribution sur Clermont-Communauté source Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS), et taux de rotation dans le parc public en baisse). Il devient ainsi de plus en plus difficile de répondre aux besoins dans le parc existant et il est donc nécessaire de maintenir un certain niveau de production de logements sociaux. Or, il n'est pas souhaitable de réaliser ces objectifs sur les quartiers où ce type de logement est fortement présent. Et il s'agit, conformément à l'article 55 de la Loi SRU, de mieux répartir géographiquement cette offre nouvelle.

Seules des opérations d'aménagement opérationnelles permettront la maîtrise des coûts du foncier. Il s'agit de savoir équilibrer ces opérations (qui intègrent offre publique et privée) pour permettre le financement du logement social tant en accession qu'en locatif.

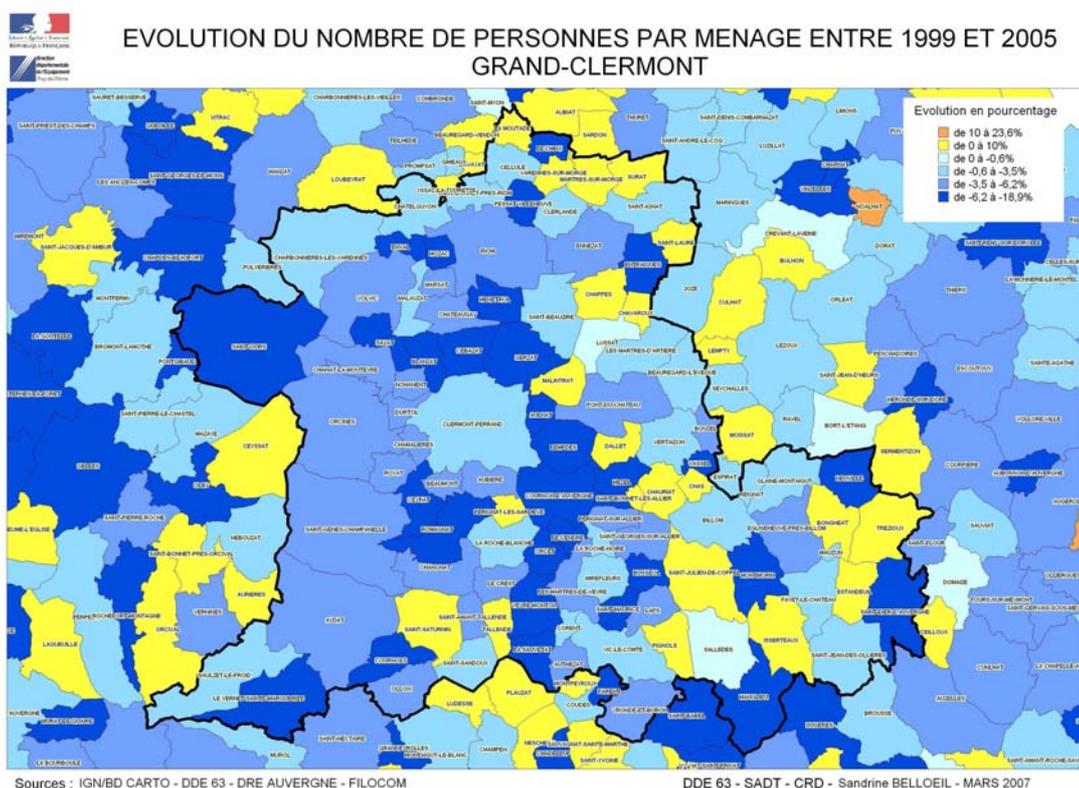
Décohabitation, familles mono-parentales, vieillissement : des besoins supplémentaires de logements de petite taille

La diminution du nombre de personnes par ménage (dessalement) est une tendance lourde perçue également au niveau national. En France, entre 1954 et 2004 la taille des ménages est passée de 3,19 personnes à 2,31 personnes. La proportion des personnes vivant seules a doublé entre 1962 et 2004 pour atteindre 14% de la population. Ce phénomène entraîne une augmentation du nombre de ménages et nécessite donc une augmentation de la demande de logements à population constante.

Le dessalement⁸ est dû :

- à la décohabitation juvénile (22,6% des 25/29ans vivent chez leurs parents)
- au vieillissement de la population
- à l'augmentation des familles mono-parentales liée aux divorces (la part de ces familles a doublé entre 1968 et 1999 passant de 9,4% à 17% du nombre total des familles).

Sur les territoires périphériques péri-urbains du Grand Clermont, le nombre de personnes par ménage est encore élevé. Il est donc prévisible que le dessalement se poursuive de manière importante.



Il va générer sur les pôles de service et les pôles de vie des besoins en matière de logement locatif (petits logements pour les « décohabitants »).

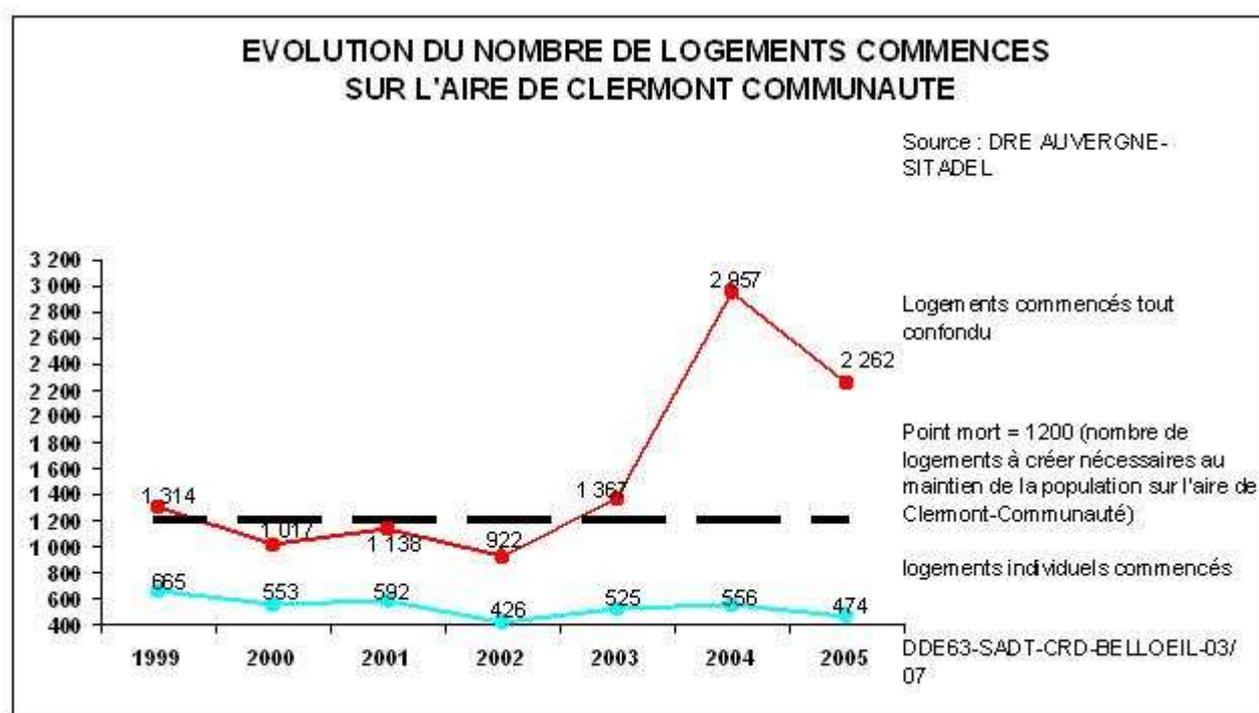
De la même manière, le vieillissement de la population va générer des besoins importants au plus près des centres équipés et des pôles de vie. En périphérie, de plus en plus de seniors revendent leurs maisons individuelles pour se rapprocher des centres bourgs. Ils privilégient des appartements dans des résidences ou des petites maisons de ville.

Diversifier le parc au plus près des services en prévoyant des petits logements plus accessibles notamment aux personnes âgées est une des réponses au défi démographique du Grand Clermont.

⁸ Source étude Crédit Foncier de France, revue du crédit foncier n° hors série de novembre 2006 et Jean Claude Driant, les marchés locaux du logement, savoir et comprendre pour agir.

L'investissement neuf locatif redynamise l'hypercentre mais concerne et fragilise les tissus anciens

On peut constater une augmentation importante de la construction neuve en 2004 et 2005⁹. Ce phénomène semble se confirmer en 2006 (production par an de 1000 logements à environ 3000). Cette production est en grande partie liée au développement du locatif privé (logements locatifs privés produits d'investissement défiscalisés).



Une surproduction de ces logements peut donc augmenter la vacance globale du parc et générer des problèmes de dépréciation du parc privé ancien :

- Les logements ne trouveront pas forcément preneur s'ils ne correspondent pas à la demande, ceci conduira les investisseurs à baisser les loyers de ces logements pour les rendre attractifs¹⁰.
- Ces loyers tendront donc à être concurrentiels avec ceux du parc privé ancien voir avec ceux de certains locatifs publics (produits PLS entre 6,5 et 7 € du m²).
- Ce qui tendra à augmenter la vacance des logements les moins attractifs, à savoir certains logements locatifs privés anciens.

Cette dynamique positive répond en partie à la demande de certains ménages si on en juge par l'augmentation de population sur Clermont. Ces projets liés à des mécanismes financiers d'investissement sont réalisés sans prise en compte des besoins des populations et sans connaissance réelle des marchés.

Selon l'INSEE, la population de Clermont-Ferrand a augmenté de 1999 à 2005 pour atteindre 140 700 habitants). Cette hausse résulte d'une augmentation sensible du nombre de logements sur la ville centre.

Cette tendance doit inciter à mener des actions dynamiques sur les tissus anciens et le parc privé. Les règlements d'urbanisme doivent aussi prendre en compte leurs évolutions.

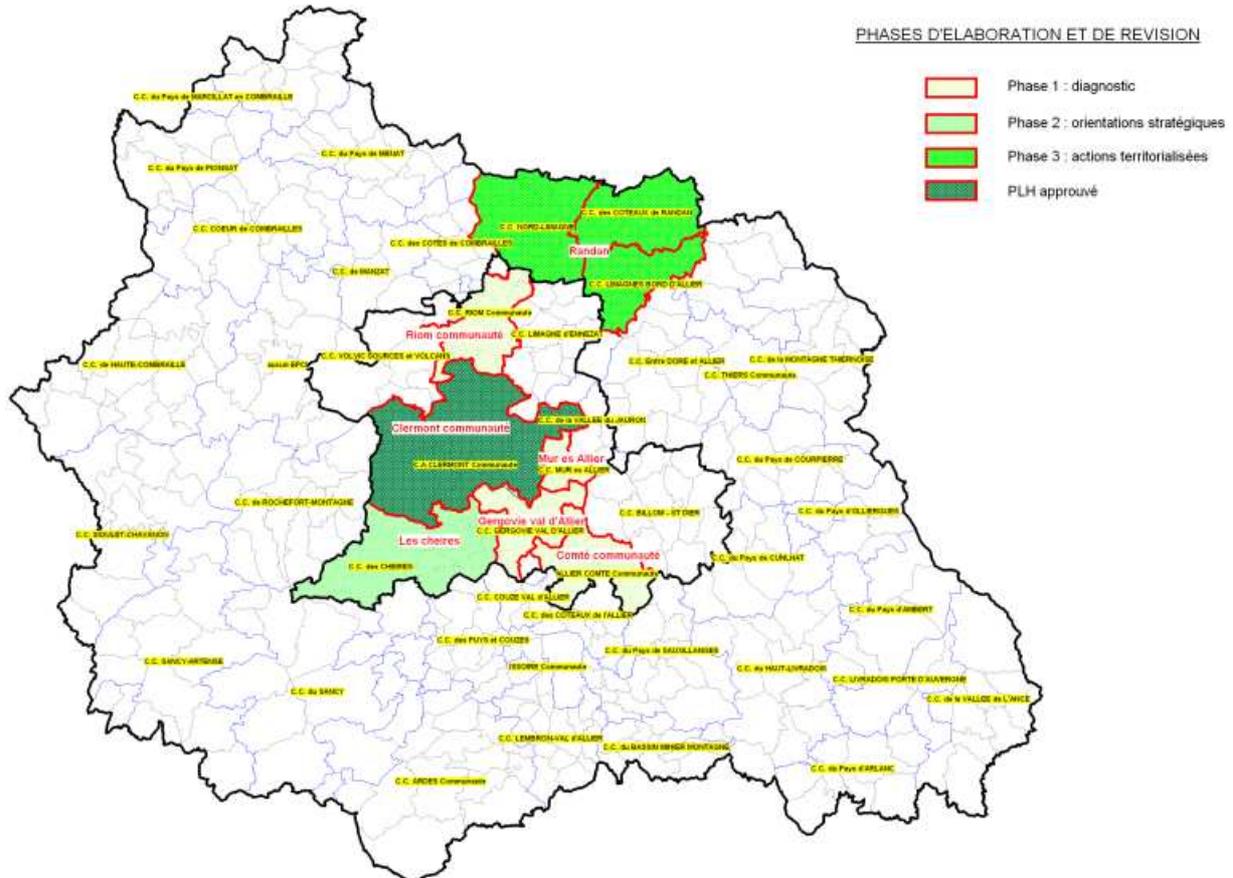
⁹ Source SITADEL

¹⁰ Enquête du journal «Le Monde» 19 avril 2006. Une étude au niveau régional par la cellule économique du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP) est en cours pour confirmer ces tendances.

Une implication croissante des EPCI en matière d'habitat.

Des programmes locaux de l'habitat adoptés ou en cours de définition

L'émergence simultanée des 6 PLH (dont un sur Clermont Communauté, adopté) pose la question de la coordination de l'offre de logements entre les différents EPCI compétents.



Source: DDE 63

Ces EPCI sont chargés de définir et de mettre en œuvre dans le cadre de leur PLH une offre de logements adaptée aux besoins de leurs populations. Or, le logement étant un produit soumis à la loi de l'offre et de la demande, les périmètres des EPCI ne sont pas forcément en adéquation avec les aires de marché du logement. Afin de mettre en cohérence les différentes politiques publiques, il est donc nécessaire d'appréhender globalement les besoins de population à l'échelle des aires des marchés réels avant de mettre en œuvre des politiques publiques.

Par le passé, force est de constater que le développement de l'habitat sur le Grand Clermont a été réalisé en majeure partie par des opérateurs privés (du moins en dehors de l'hyper centre) en dehors de toute politique publique autre que les documents d'urbanisme. L'affichage dans ces documents de zones propres à l'urbanisation a eu tendance :

- à créer une spéculation foncière de la part des propriétaires
- à proposer une offre de logements surabondante sur certaines communes et sous évaluée sur d'autres (par rapport aux besoins du marché)

- à produire des logements répondant à une logique de court terme (maisons individuelles) sans tenir compte de l'offre de déplacement, de services, de commerces et sans tenir compte des phénomènes sociologiques comme le desserrement.

Le développement des politiques communautaires de l'habitat nécessite une coordination à l'échelle du Grand Clermont. Le Scot devra en définir les principes et les PLH en préciseront les conditions de mise en œuvre.

Cela nécessite également une ingénierie partagée avec la poursuite des travaux de l'observatoire de l'habitat du Grand Clermont.

Les zones pilotes d'habitat, une première réponse pour diversifier l'habitat sur le territoire

Le pré-diagnostic habitat du Grand-Clermont, de juin 2004, confirme l'absence de plusieurs segments d'habitat au sein des différentes polarités qui composent le Grand-Clermont. Cette absence génère des pressions et rend difficile le parcours résidentiel, poussant notamment les ménages (décohabitants, familles avec enfants et souvent primo-accédants) à investir les territoires péri-urbains.

Les Zones Pilotes Habitat (ZPH) sont une des composantes principales du schéma d'organisation du territoire du Grand Clermont. Elles sont donc des outils de mise en œuvre d'une politique d'habitat s'inscrivant dans le cadre du développement multipolaire.

L'objectif de ces zones est d'une part de développer une gamme de produits diversifiés et attractifs de qualité avec une approche environnementale de l'urbanisme et, d'autre part, de négocier en amont des partenariats public-privé et de mobiliser les partenaires financiers.

Les 8 zones retenues par le SEPAC sont : Vic-le-comte, Saint-Saturnin, Les Martres de Veyres, Saint-Beauzire, Volvic, Riom (Le Ceyret), Pérignat-es-Allier.

Sur Clermont Communauté les zones pilotes d'habitat sont :

- Aulnat : centre bourg,
- Beaumont : quartier Del Plat, cœur de la ville, les Gâteaux,
- Cébazat : la Couchée, Charvance, les Quartières, la Vaye,
- Clermont-Ferrand : Champratel, Trémonteix,
- Lempdes : Clos Jardin,
- Le Cendre : bourg centre,
- Romagnat: Les Plantades.

Ces zones qui tendent à offrir des logements diversifiés auront un impact positif en terme d'exemplarité pour l'ensemble des collectivités et des professionnels. Ces expériences mériteront, à bien des égards d'être relayées au plan régional voir national.

Enfin, elles mettent en exergue l'importance majeure que revêt la maîtrise foncière dans la mise en œuvre de politiques d'habitat cohérentes.

Le défi du développement durable

Réduire la consommation d'énergie de l'habitat existant

Le bâtiment est le premier consommateur d'énergie (en 2004 le résidentiel représente 29% de la consommation finale d'énergie). L'importance du parc ancien pèse considérablement sur la facture énergétique. Il ne répond pas aux critères de "l'habitat durable" consommant moins d'énergie et de ressources naturelles.

La prise en compte du parc existant est incontournable pour atteindre globalement l'enjeu "du facteur quatre" (voir chapitre 4 du présent document) dans le bâtiment ; à savoir arriver à une moyenne de 50 kwh/m²/an pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (la consommation moyenne actuelle dans le parc ancien est de 328 kwh/m²/an).

La réhabilitation du bâti existant devra s'appuyer sur les technologies modernes de construction dans les domaines de l'isolation thermique (R.T. 2005) et des énergies renouvelables (solaire, bio-énergie, géothermie, aérothermie).

Une mesure spécifique, le crédit d'impôt, a été mise en place par l'Etat pour favoriser l'émergence de ces nouvelles technologies. Les collectivités locales peuvent également mettre en place des mesures incitatives complémentaires.

Des quartiers d'habitat durable

De nombreuses expériences de quartiers durables sont en cours au niveau européen¹¹. Ces expériences prennent en compte de nouvelles formes d'habitat afin de mieux répondre à la demande sociale, elles intègrent qualité architecturale et urbaine et enjeux environnementaux notamment par le biais des énergies renouvelables.

Située sur la commune de Clermont-Ferrand et prévue dans son agenda 21, la ZAC du Trémonteix labellisée haute qualité environnementale (HQE) a pour ambition de répondre à un certain nombre d'objectifs de développement durable¹² :

- le principe de diversité de la population (locatif, social, accession sociale, et accession libre)
- la gestion économe de l'espace en diversifiant les typologies d'habitat (600 logements collectifs intermédiaires et individuels pour 20 ha "disponibles")
- la mise en valeur du patrimoine naturel et végétal, en cohérence avec la pluralité des typologies architecturales
- le développement des transports collectifs et la prise en compte des modes doux
- la maîtrise des eaux pluviales
- une politique énergétique volontaire (réseau de chaleur).

Même si elle ne dispose pas de tous les critères des quartiers durables notamment du fait de l'absence d'offre de commerce de proximité et de services, cette opération d'habitat aura sans aucun doute une valeur d'exemple en matière de construction et d'énergies renouvelables.

A l'instar de cette démarche, des politiques incitatives pour le développement de quartiers durables mais aussi pour l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments seront à encourager.

11 Guide des expériences européennes en matière de quartiers durables de l'agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies d'Ile-de-France 2005.

12 Source : Notice de DUP SYCOMORE Clermont Communauté, ZAC de TREMONTEIX, juin 2006.

Observer l'habitat à l'échelle du Grand Clermont sur l'ensemble du marché et coordonner les PLH dans le cadre du SCOT.

Le SCOT doit coordonner les politiques conduites par les EPCI et permettre ainsi d'éviter les déséquilibres issus, par exemple, d'offres d'habitat concurrentielles. Pour y parvenir dans la durée, le territoire doit disposer d'une ingénierie partagée à travers notamment un observatoire de l'habitat sur l'ensemble du marché.

Poursuivre et accentuer les efforts en matière d'hébergement d'urgence et de logement adapté aux populations en difficulté.

Construire de nouveaux quartiers «durables».

Cette offre sera proche des pôles d'emplois et de services, sera desservie par des transports collectifs et visera des objectifs architecturaux et environnementaux. Elle répondra en particulier à la demande des ménages modestes d'accession sociale à la propriété (habitat individuel notamment) et au besoin de logements locatifs sociaux supplémentaires (avec offre de location accession à coût maîtrisé).

Le diagnostic du ScoT devra préciser les inflexions de la politique publique foncière pour satisfaire ces besoins sur l'espace aggloméré.

Requalifier les tissus urbains existants de l'agglomération afin d'enrayer leur dépréciation et leur paupérisation par des opérations ambitieuses d'amélioration de ces quartiers et mobiliser, par effet de levier, les initiatives privées.

Développer une offre de petits logements proche des services

pour accompagner le vieillissement de la population et la baisse du nombre de personnes par ménage sur les pôles de vie.

Intégrer pleinement les quartiers de rénovation urbaine dans l'espace métropolitain.

Le SCOT pourra prendre le relais des démarches engagées pour la requalification de ces quartiers, auxquelles contribue l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).