



Programme Local de l'Habitat de Clermont Communauté



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



Droits photographiques :

- IGN BD Ortho
- DDT 63 - SHRU – EBL

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	PAGE 7
I. LE CADRE JURIDIQUE	PAGE 9
<u>1. LE CONTEXTE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE</u>	PAGE 11
<u>2. LE CONTENU D'UN P.L.H</u>	PAGE 13
1. Le diagnostic	
2. Le document d'orientation	
3. Le programme d'actions	
<u>3. LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION ET LA PLACE DU P.L.H. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES:</u>	PAGE 16
1. La procédure d'élaboration	
2. La place du P.L.H. dans la hiérarchie des normes	
<u>4. SUIVI ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.H</u>	PAGE 19
II. CONJUGUER LES POLITIQUES DE L'HABITAT AVEC LES SPECIFICITES ET LES DYNAMIQUES DES TERRITOIRES .	PAGE 21
<u>1. DYNAMIQUES TERRITORIALES : ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN LIEN AVEC LE SCOT</u>	PAGE 24
1. L'ambition démographique et le volet habitat du SCOT du Grand Clermont	page 24
2. Une croissance démographique constante mais contrastée	page 27
2.1. - La dynamique démographique	
2.2. - Les soldes naturel et migratoire	
2.3. - La structure démographique et la composition des ménages	
3. L'intensification du développement économique du territoire, une dynamique à articuler avec l'habitat	page 31
3.1 - Le volet économique du SCOT du Grand Clermont	
3.2 - L'aménagement numérique	

2. LE PLH, EXPRESSION D'UN PROJET TERRITORIAL STRATÉGIQUE PRENANT EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET LES DÉPLACEMENTS

PAGE 35

1. Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le PLH page 35
2. Prendre en compte les déplacements dans le PLH page 38
 - 2.1 – Les orientations du Plan de Déplacement Urbain
 - 2.2 – Les autres projets à intégrer dans le PLH

III. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HÉBERGEMENTS DES POPULATIONS, NOTAMMENT LES PLUS FRAGILES POUR MIEUX ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES

PAGE 43

1. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET DE MÉNAGES

PAGE 45

1. Quelques données sur le parc de logements page 45
2. Quelques données sur les ménages page 49
 - 2.1 – Des ménages en situation de précarité dans les parcs locatifs
 - 2.2 – Un phénomène modeste mais réel de sur-occupation dans le parc privé

2. FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MÉNAGES ET RÉPONDRE AUX BESOINS PARTICULIERS EN LOGEMENTS

PAGE 52

1. Logement et hébergement des populations les plus fragiles page 52
2. Le logement des jeunes et étudiants page 54
 - 2.1. – Le logement des étudiants
 - 2.2. – Le logement des jeunes (16 – 25 ans) en situation de précarité
3. Les besoins en logements des personnes handicapées et l'accessibilité page 58
4. Offrir des solutions d'habitat adaptées aux personnes âgées page 59
5. L'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage page 60
 - 5.1. – Les orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
 - 5.2. – L'accueil des gens du voyage sur Clermont Communauté
 - 5.3. – De l'habitat caravane à l'habitat pérenne: des solutions d'habitat adapté

IV. LES ENJEUX DE L'ÉTAT POUR DÉFINIR UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT COORDONNÉE ET SOLIDAIRE DANS LE PLH

PAGE 65

1. AMPLIFIER LA POLITIQUE INITIÉE AU TRAVERS DU PIG COMMUNAUTAIRE ACTUEL ET DÉFINIR UNE POLITIQUE AMBITIEUSE D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ DANS LE PLH: PAGE 67

1. Un parc privé potentiellement indigne aux caractéristiques préoccupantes page 67
 - 1.1. – Des logements potentiellement indignes, sources de dégradations urbaines et sociales

1.2. - De l'occupation sociale du parc privé à la lutte contre la précarité énergétique.

2. La mise en place de dispositifs programmés pour améliorer l'habitat page 70
3. Une nécessaire intensification de la politique en faveur du parc privé pour les années à venir page 71

2. L'OFFRE SOCIALE PUBLIQUE COMME VECTEUR DE COHESION ET DE MIXITE SOCIALES

PAGE 73

1. Les caractéristiques principales du parc social de l'agglomération page 73
2. Une mise en œuvre efficace de l'article 55 de la loi S.R.U. page 74
3. Une production croissante de logements sociaux page 76
4. La territorialisation de l'offre publique de logement social dans une logique de rééquilibrage vers les communes déficitaires page 77

3. GARANTIR UNE DIVERSIFICATION DES FONCTIONS ET DES POPULATIONS DANS LES QUARTIERS EN RÉNOVATION URBAINE

PAGE 79

- 3.1 - Une connaissance des quartiers qui nécessite d'être améliorée et partagée par les partenaires page 79

3.1.1 - Un observatoire révélant une situation sociale toujours préoccupante des quartiers prioritaires

3.1.2 - Une poursuite de la spécialisation très sociale des quartiers les plus fragiles dont il convient de comprendre les ressorts pour mieux agir

- 3.2 - Des dispositifs répondant favorablement aux besoins en logements des ménages les plus défavorisés dans un cadre territorial qui reste à préciser page 80

3.2.1. - Une efficience des dispositifs d'aide au logement des plus défavorisés

3.2.2 - Une territorialisation de la demande à préciser à l'échelle des quartiers

- 3.3 – Inscrire le Programme de Rénovation Urbaine dans la perspective d'un projet de territoire page 82

3.3.1 - Un bilan du relogement globalement positif et un programme d'investissement avancé

3.3.2 - Un rééquilibrage du peuplement qui doit être amorcé et accompagné par des actions de gestion urbaine et sociale de proximité

4. LA STRATEGIE FONCIERE COMME LEVIER PUBLIC DE LA GESTION ÉCONOME DES ESPACES POUR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET COMME RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES MÉNAGES

PAGE 84

- 4.1 – Le volet foncier du PLH, élément incontournable de la démarche page 84
4.2 – Des pistes pour définir une stratégie foncière dans le PLH page 86

4.2.1 - Construire une stratégie foncière à partir des filières de production des terrains

4.2.2 - Anticiper la compatibilité des PLU avec le PLH

4.2.3 - Définir une stratégie foncière cohérente avec le SCOT en mobilisant les outils de maîtrise foncière et d'aménagement afin de favoriser la diversification de l'offre en logements.

4.2.3.1 – La déclinaison dans le PLH du volet foncier du SCOT implique une mobilisation des outils de maîtrise foncière et d'aménagement par les collectivités locales

4.2.3.2 – Le volet foncier comme réponse prioritaire à la diversification de l'offre en logements et à la fluidification du parcours résidentiel des ménages

4.2.4 - La démarche de l'urbanisme de projet

5. DE L'ÉCOQUARTIER À UNE POLITIQUE D'HABITAT DURABLE

PAGE 92

5.1 – Relever le défi de l'habitat durable

page 92

5.1.1 – Le contexte local

5.1.2. – Une dynamique nationale déclinée sur le plan local

5.1.2.1 - Les enseignements locaux : recours à une équipe pluridisciplinaire (architecte - urbaniste, paysagiste, cabinet en stratégie immobilière dans une opération d'écoquartier)

5.1.2.2 - La prise en compte des ambitions de la grille écoquartier du MEDDTL

5.2 - Réduire les gaz à effet de serre en augmentant la performance énergétique page 94

5.2.1 – Lutter contre la précarité énergétique des ménages en poursuivant la rénovation thermique des logements existants

5.2.2 – Optimiser les réseaux de chaleur

5.2.3 – Développer les énergies renouvelables

5.2.4 – L'innovation au service de l'efficacité énergétique

5.3 – Agir en densifiant et en favorisant le renouvellement urbain

page 96

5.3.1 – La prise en compte du SCOT dans le PLH

5.3.2 – Des outils au service d'une urbanisation densifiée

5.4 - Ville durable et qualité urbaine: la promotion de la nature en ville qui conjugue biodiversité et cité page 98

ANNEXES

ANNEXE ①

page 102

ANNEXE ②

page 103

ANNEXE ③

page 104

ANNEXE ④

page 105

ANNEXE ⑤

page 106

ANNEXE ⑥

page 107

ANNEXE ⑦

page 109

ANNEXE ⑧

page 111

PRÉAMBULE

Par délibération communautaire du 20 juin 2011, Clermont communauté a décidé d'engager une procédure d'élaboration d'un programme local de l'habitat (P.L.H.). Cette délibération a été communiquée à la DDT en date du 30 juin 2011.

Cette nouvelle procédure de P.L.H pourra utilement s'appuyer sur le bilan du premier PLH conduit par l'agglomération clermontoise portant sur la période 2007 – 2012.

Le Programme Local de l'Habitat, compétence obligatoire pour les communautés d'agglomération, s'est progressivement imposé comme le document stratégique de programmation et de mise en oeuvre des politiques de l'habitat répondant aux divers besoins en logements de la population.

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

La conduite de la démarche PLH dans un calendrier resserré (objectif d'approbation mi 2013), exige une méthode et un pilotage qui doivent préserver un partenariat riche et constructif avec l'État mais également avec tous les autres acteurs de l'habitat.

Ce P.L.H va définir pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Ces objectifs et ces principes doivent tenir compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte de transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale et des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

L'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, doit privilégier autant que possible l'obtention d'un logement ordinaire de droit commun. Ce principe du « logement d'abord » qui s'inscrit en prolongement du chantier national prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement, doit être relayé à travers les PLH.

L'État est associé à l'élaboration des P.L.H.. Il est le garant du respect et des principes du droit au logement ainsi que de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation se traduit notamment par l'élaboration du porter à connaissance (P.A.C.), objet du présent document. Le représentant de l'État porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes les informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte sur son territoire, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement.

Le P.A.C. pourra être complété tout au long de la procédure, notamment afin de prendre en compte d'éventuelles évolutions législatives.

I. LE CADRE JURIDIQUE

1. LE CONTEXTE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

1. La loi 83-8 de décentralisation du 7 janvier 1983

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

2. La loi 91-662 du 13 juillet 1991 « d'orientation pour la ville » (L.O.V.)

La loi d'orientation sur la ville fait partie du dispositif législatif destiné à lutter contre les ségrégations. Elle donne au PLH son contenu actuel et calque sa procédure d'élaboration sur celle des documents d'urbanisme. Dans cette procédure décentralisée, l'État est associé à l'élaboration du document, garant du respect des principes de droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation de l'État se traduit par le porter à la connaissance et l'association de l'État. Elle a également institué le principe général de l'équilibre de l'habitat dans les communes et les quartiers ; cet équilibre est assuré par la diversité de l'habitat et des fonctions urbaines, ainsi que par la mixité sociale. Sa finalité est d'assurer un logement aux plus démunis.

3. La loi 99-586 du 12 juillet 1999

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

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

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

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

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

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

Le PLH indique également les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. Le PLH doit préciser les objectifs d'offres nouvelles, les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne. Cette loi permet également aux EPCI disposant d'un PLH, de demander à conclure avec l'Etat, une convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre.

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

Cette loi renforce les dispositifs existants dans 4 domaines :

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

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

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

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

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

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

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

2. LE CONTENU D'UN P.L.H.

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

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

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

1. Le diagnostic

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

Il comprend en particulier :

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

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

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

Enfin le diagnostic doit intégrer un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

2. Le document d'orientation

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

- les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne ou dégradés au sens de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes.

Sur la question de l'hébergement des personnes défavorisées, le PLH doit tenir compte des besoins exprimés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.).

3. Le programme d'actions

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

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

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

Le programme d'actions doit préciser :

- les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale
- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir dans chaque commune ;
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social
- les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

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

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

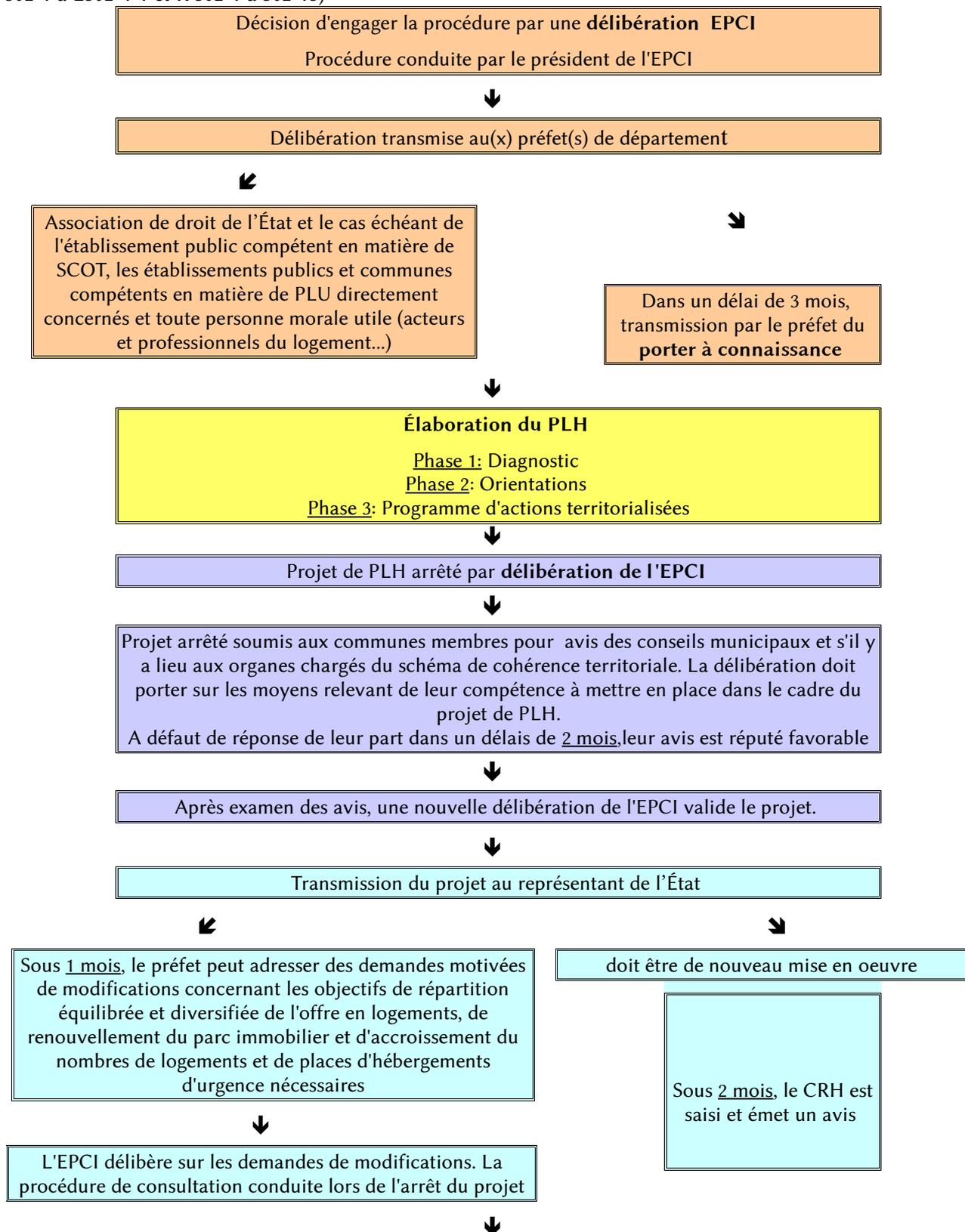
Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-1 porte notamment sur :

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

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

3. LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION ET LA PLACE DU PLH DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

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



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



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



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



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



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



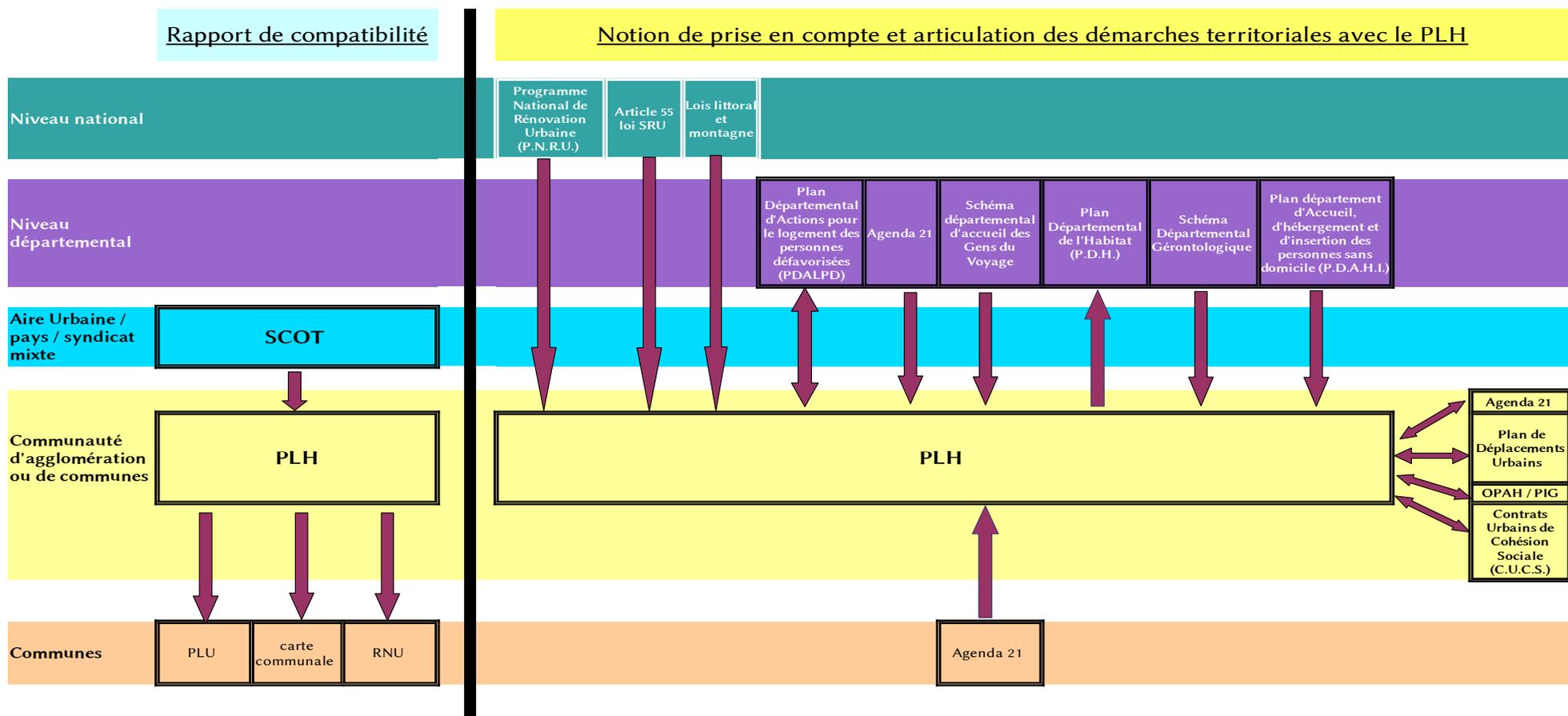
Un bilan annuel doit être établi par l'EPCI et transmis aux communes et au préfet



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

2. Le PLH dans la hiérarchie des normes

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



L'obligation de compatibilité signifie qu'une norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas.

Ce n'est donc pas une obligation de conformité mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels de la norme dite supérieure, en n'ayant pas pour effet ou objet d'empêcher ou de freiner l'application de la norme supérieure.

Concrètement, le PLH doit tenir compte des orientations énoncées par le SCOT.

- Lorsque le PLH est approuvé après le PLU, le délai de mise en compatibilité est fixé à un an. Passé ce délai, le préfet, peut se substituer à la commune pour procéder à la modification ou la révision du PLU.

- Le Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H.) doit être en conformité avec les orientations du SCOT et des PLH approuvés et exécutoires.

- Il convient de noter que d'autres normes, schémas ou plans peuvent s'imposer ou interagir avec les PLH (ils ne concernent pas a priori le territoire : DTA, PNRQAD, SDOSMS)

Porter à connaissance de l'État – PLH de Clermont Communauté

4. LE SUIVI ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

La concrétisation du PLH passe par :

- la responsabilisation des acteurs opérationnels notamment en coordonnant les interventions de la communauté et celles des différentes communes par une lisibilité des responsabilités entre la communauté d'agglomération et les différentes communes,
- l'utilisation du droit de préemption urbain et la conduite d'une action foncière publique de la communauté d'agglomération visant tout particulièrement à la création d'une offre foncière disponible pour répondre aux objectifs du PLH,
- la définition des dispositions applicables aux plans locaux d'urbanisme des communes, comme les emplacements réservés, les dispositions favorisant la réalisation des logements sociaux (dépassement de COS, possibilité de fixer un pourcentage de logements sociaux dans une zone du PLU).

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

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

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

Le dispositif d'observation aura tout intérêt à s'appuyer sur les outils locaux complémentaires à savoir l'observatoire habitat de l'Agence d'Urbanisme Clermont Métropole et sur l'observatoire habitat du conseil Général du Puy de Dôme.

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

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

II. CONJUGUER LES POLITIQUES DE L'HABITAT AVEC LES SPECIFICITES ET LES DYNAMIQUES DES TERRITOIRES

Dans un contexte de concurrence territoriale entre les villes, l'attractivité devient un enjeu majeur pour les territoires. La qualité de l'offre de logements et de l'habitat, n'est bien sûr pas une condition suffisante à garantir une attractivité et un rayonnement à une agglomération telle que celle de Clermont Ferrand, mais elle est une condition nécessaire à l'ambition de développement adoptée dans le SCOT.

L'attractivité se place généralement sur le champ économique, mais elle tend de plus en plus à intégrer les dimensions urbaines, sociales et culturelles des villes. Il s'agit alors d'être en capacité de répondre aux attentes des habitants sur le plan de la qualité environnementale, architecturale et patrimoniale, des services, des équipements, de la desserte en transports en veillant à assurer la mixité sociale.

L'implication des collectivités locales est alors indispensable pour proposer, grâce notamment à des projets d'aménagement d'initiative publique et une politique foncière ambitieuse, des parcours résidentiels aux ménages et garantir la mixité sociale des territoires.

1. DYNAMIQUES TERRITORIALES : ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN LIEN AVEC LE PROJET SCOT

Clermont-Communauté appartient au syndicat mixte du Grand Clermont, dont le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 29 novembre 2011.

Le code de l'urbanisme stipule que « *les programmes locaux de l'habitat [...] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale [...]* » (art. L122-1-15).

L'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation précise que les objectifs du PLH « *tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent* ».

1. L'ambition démographique et le volet habitat du SCOT du Grand Clermont

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011 fixe notamment comme objectifs (p. 6, 19, 23) :

- « accueillir au moins 50.000 habitants d'ici 2030 » ;
- « construire au moins 2250 logements par an jusqu'en 2030 ... en proposant une offre de logements diversifiée » ;
- « assurer le droit au logement pour tous » ;
- « tendre vers une répartition des constructions nouvelles à hauteur de 70 % sur le cœur métropolitain¹, 15 % sur les pôles de vies² et 15 % sur les territoires périurbains³ » ;
- « améliorer significativement l'efficacité foncière (surface de terrain par logement) ».

C'est ensuite le document d'orientation générale (DOG) qui traduit ces objectifs politiques en orientations qui s'imposent aux programmes locaux de l'habitat (PLH) et aux documents d'urbanisme locaux (POS/PLU). Le DOG fixe notamment comme orientations fondamentales (p. 16-17) :

- un nombre maximum de logements autorisés par EPCI sur la période 2011-2030 (en précisant le nombre maximum pour les communes périurbaines ;
- des densités moyennes par commune pour les nouveaux logements (« objectifs vers lesquels il faut tendre ») : 130 ou 250 m² de terrain dans le cœur métropolitain, 500 m² par logement dans les pôles de vie, 700 m² dans les territoires périurbains ;
- une surface maximale (en hectares) pour la construction de logements par EPCI sur la période 2011-2030 ;
- la construction de logements sociaux représente au minimum 20% des logements neufs sur le cœur métropolitain, et 15 % sur les pôles de vie ;

¹ Quatorze communes de Clermont-Communauté appartiennent au cœur métropolitain : Aubière, Aulnat, Beaumont, Cébazat, Ceyrat, Chamalières, Clermont-Ferrand, Cournon d'Auvergne, Durtol, Gerzat, Le Cendre, Lempdes, Romagnat, Royat.

² Une commune de Clermont-Communauté est pôle de vie : Pont-du-Château

³ Six communes de Clermont-Communauté font partie des territoires périurbains : Blanzat, Châteaugay, Nohanent, Orcines, Pérignat-les-Sarlièves, Saint-Genès Champanelle,



OBJECTIFS DU SCOT ARRÊTÉ LE 29 NOVEMBRE 2011

EPCI	Logements autorisés	...dont nb. de logements maximum pour les communes périurbaines	Logements supplémentaires autorisés en « dents creuses » dans les communes périurbaines	Surface maximales pour la construction de logements
Allier Comté	1065	180	60	57 ha
Billom Saint-Dier	1465	525	175	84 ha
Clermont-Communauté	32430	1200	400	575 ha
Gergovie Val d'Allier	1760	1031	345	109 ha
Les Cheires	1385	515	170	79 ha
Limagne d'Ennezat	1340	875	290	84 ha
Mur-es-Allier	530	530	175	37 ha
Riom Communauté	3000	585	195	72 ha
Vallée du Jauron	375	375	125	26 ha
Volvic Sources et Volcans	1605	895	300	98 ha
Authezat	45	45	15	3 ha

 Le projet de SCoT du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011 impose donc des objectifs quantifiés à l'échelle des EPCI et des objectifs qualitatifs qui nécessitent impérativement une déclinaison adaptée (a minima : quantification à l'échelle des communes) dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) pour pouvoir être mis en œuvre.

Le SCOT organise le développement du Grand Clermont selon une logique de complémentarité des territoires.

Le PADD précise en page 15 l'organisation en archipel : « Le Grand Clermont a opté pour une organisation en archipel de son territoire qui repose sur l'articulation d'un cœur métropolitain avec des pôles de vie, au nombre de 7 aujourd'hui, et des territoires périurbains. L'objectif est de favoriser une qualité résidentielle qui repose sur la performance et l'accessibilité des équipements et des services, une diversité de types de logements et une facilité de déplacement à moindre coût. Pour cela, le SCoT entend faire jouer un rôle renforcé aux polarités urbaines et, ainsi, tendre vers une répartition des constructions nouvelles à hauteur de 70 % sur le cœur métropolitain, 15 % sur les pôles de vie et 15 % dans les territoires périurbains. »

Le DOG fixe aussi des orientations générales concernant l'offre d'habitat spécifique (étudiants, personnes âgées ou handicapées, jeunes travailleurs, logements temporaires, habitat des gens du voyage), l'innovation dans les modes de production de logements, la valorisation des quartiers concernés par le PNRU, mais aussi la réhabilitation du parc existant, la performance énergétique et la qualité urbaine (p.18).

Enfin, d'autres dispositions du SCoT seront à prendre à compte par le PLH de Clermont-Communauté. Il s'agit notamment des thèmes :

- articulation habitat-emploi-déplacement
- nouvelles infrastructures (TC) et système de transports
- trame écologique en zone urbaine (p. 43)
- performance énergétique des constructions, recours aux matériaux à faible impact écologiques et aux énergies renouvelables (p. 51)
- prise en compte de risques (p. 51)
- protection des espaces agricoles, naturels et des paysages
- requalification des entrées d'agglomération
- espaces de valorisation et de requalification urbaines prioritaires (7 dont 4 sur Clermont-Communauté : Les Pistes-Léon Jouhaux, Gare d'Aulnat-Aéroport, République-Estaing-Saint-Jean, Hôtel-Dieu-Kessler-Rabanesse).



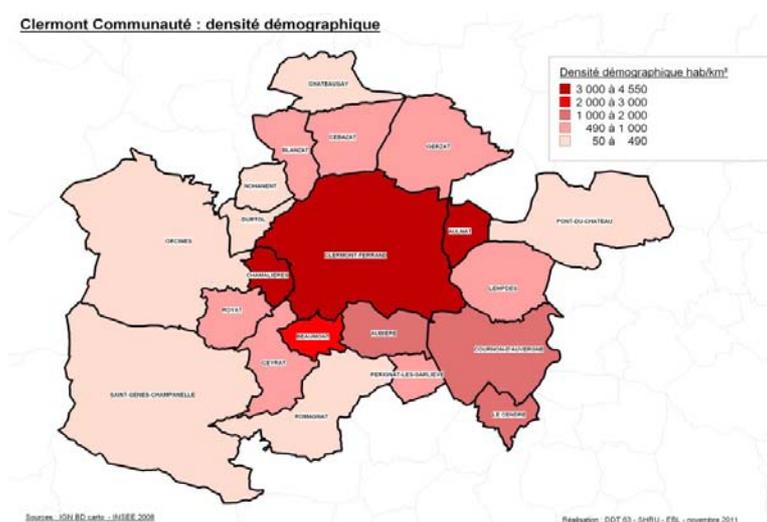
Le nouveau programme local de l'habitat devra prendre en compte le projet d'aménagement et de développement durable du SCOT du Grand Clermont ainsi que les orientations générales définies, afin de les décliner à l'échelle communale dans l'ensemble de leurs dimensions et en particulier en matière d'efficacité et de stratégie foncière.

2. Une croissance démographique constante mais contrastée

Clermont Communauté est composée de 21 communes. L'ensemble de ce périmètre a une densité démographique de 931 hab/km² en 2008 (916 hab/km² en 1999), alors que la densité départementale est de 79 hab/km² (76 hab/km² en 1999).

2.1. - La dynamique démographique

Le centre de gravité démographique est le fait de la ville centre de Clermont-Ferrand, avec près de 50 % du poids démographique. Une forte densité peut être également relevée sur les communes de Chamalières, Aulnat et Beaumont.



Entre 1968 et 2008, la population de la communauté d'agglomération a connu une évolution croissante. Après avoir marquée le pas entre 1982 et 1990, une croissance démographique notable s'est opérée entre 1990 et 1999 (+ 2 %) et également sur la période 1999 - 2008 (+ 1,6 %).

Communes	Population en 1999	Population en 2008	Taux d'évolution entre 1999 et 2008
Aubière	9915	9977	0,63
Aulnat	4486	4272	-4,77
Beaumont	10741	10953	1,97
Blanzat	3916	3886	-0,77
Cébazat	7799	7730	-0,88
Le Cendre	4867	4611	-5,26
Ceyrat	5596	5400	-3,5
Chamalières	18128	17148	-5,41
Châteaugay	2964	3105	4,76
Clermont-Ferrand	137154	139006	1,35
Cournon-d'Auvergne	18860	19124	1,4
Durtol	2027	1944	-4,09
Gerzat	9069	10364	14,28
Lempdes	8399	8312	-1,04
Nohanent	1796	1873	4,29
Orcines	3065	3259	6,33
Pérignat-lès-Sarliève	2219	2719	22,53
Pont-du-Château	8850	10446	18,03
Romagnat	8173	8175	0,02
Royat	4652	4522	-2,79
Saint-Genès-Champagnelle	2688	3082	14,66
TOTAL	275364	279908	1,65

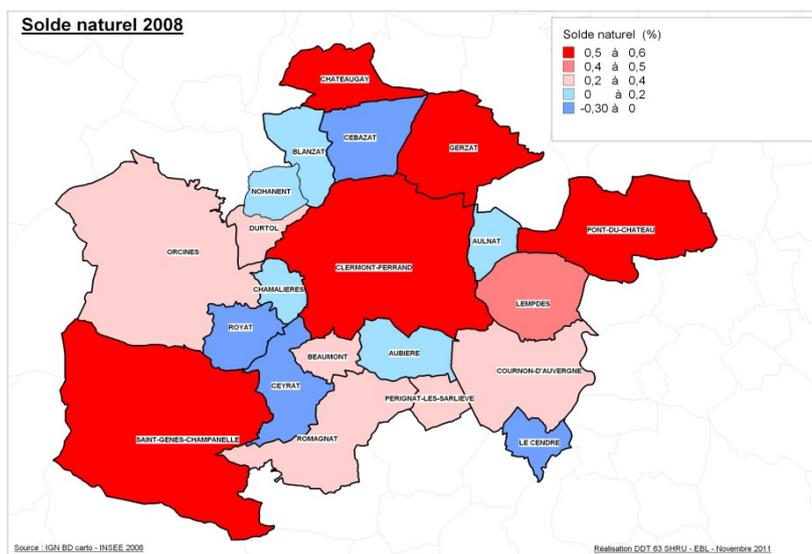
Les disparités en termes démographiques témoignent de dynamiques territoriales divergentes au sein de l'agglomération.

Certaines communes, en particulier périurbaines, de la communauté d'agglomération bénéficient d'une augmentation significative de leur population entre 1999 et 2008, à l'instar de Pérignat les Sarlièves (+ 22,5%), Pont du Château (+18%), St Genès-Champagnelle (+14,6%) ou encore la commune de Gerzat avec + 14,3%.

A l'inverse, certaines communes enregistrent une baisse démographique. Cela est notamment le cas des communes de Chamalières (-5,4%), le Cendre (-5,3%) ou encore Aulnat avec -4,8%.

Le diagnostic du futur PLH pourra approfondir la question démographique, en analysant les causes éventuelles⁴ expliquant les évolutions démographiques contrastées de ces territoires.

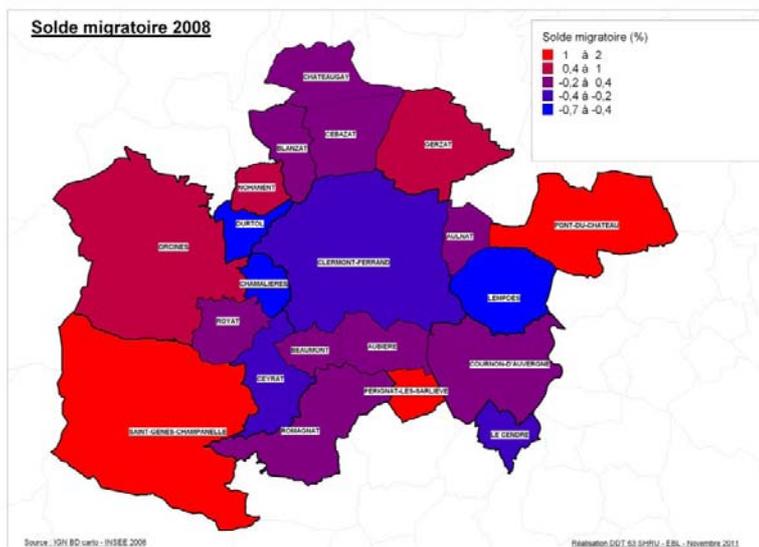
2.2. - Les soldes naturel et migratoire



Les communes ayant un solde naturel déficitaire sont principalement situées sur la première couronne clermontoise (exceptée la commune du Cendre).

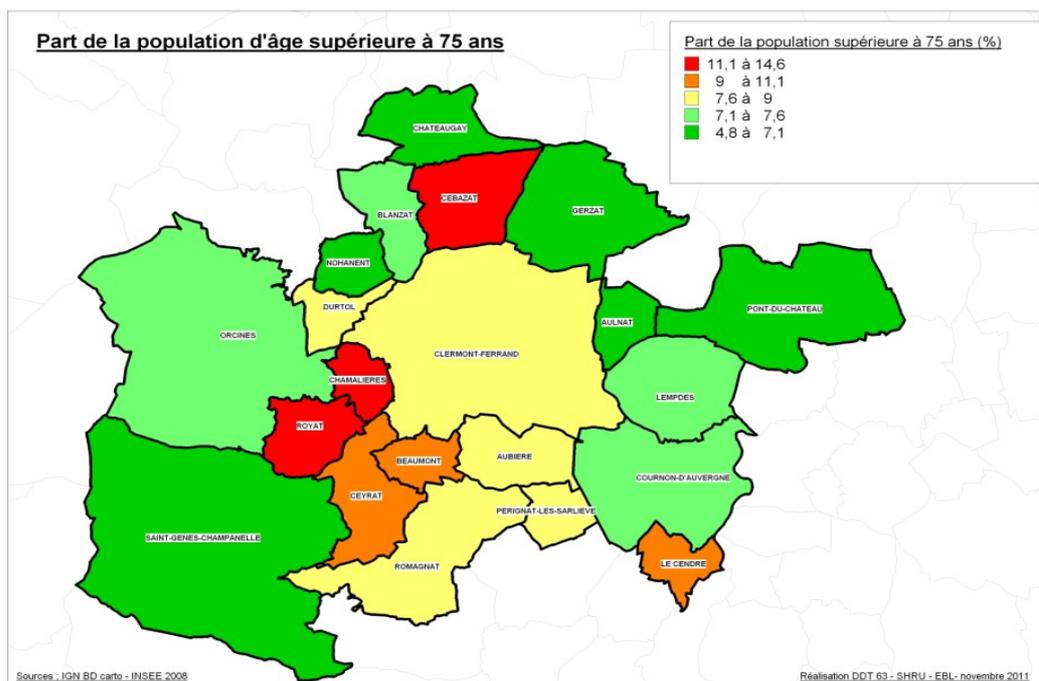
⁴ causes possibles: évolution structurelle des tranches démographiques qui composent la commune, dynamique de construction, situation géographique, contraintes naturelles ou réglementaires du territoire, desserte en transports....

Dans le même temps, les communes périphériques aux disponibilités foncières intéressantes (terrains constructibles et prix du foncier) enregistrent une part de naissances supérieure aux décès (Pont du Château, Saint-Genés-Champanelle, Gerzat, Châteaugay, voire Lempdes).



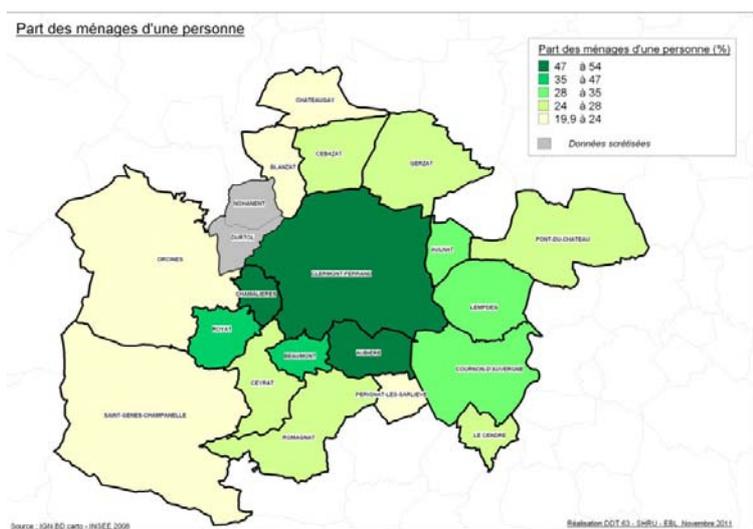
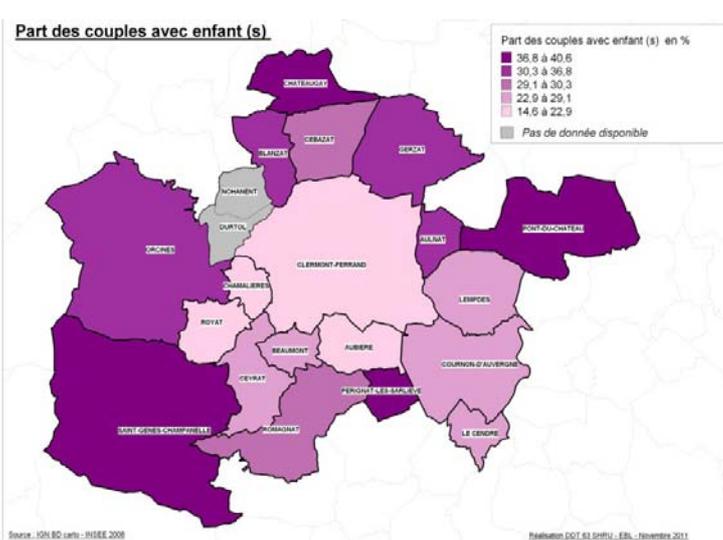
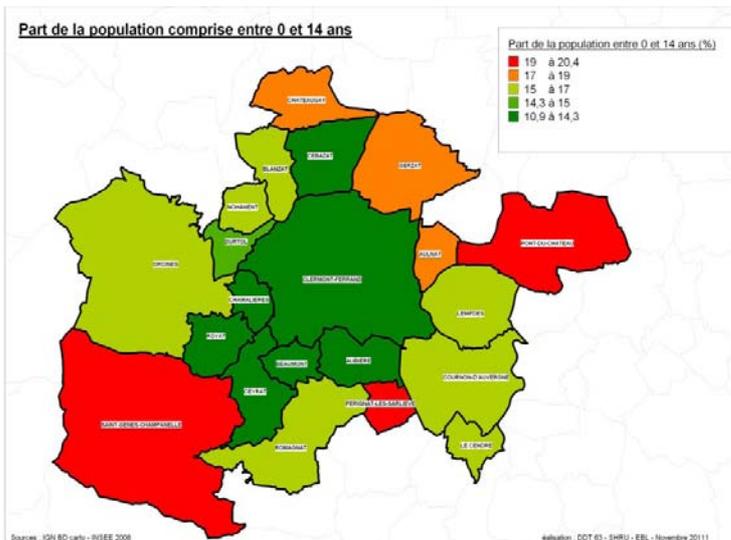
Les communes de couleur bleue sur la carte ci-dessus présentent un solde migratoire négatif, le diagnostic du PLH pourra examiner ces phénomènes conduisant à des évasions de ménages en s'interrogeant sur les difficultés pour les communes à capter la population, à attirer de nouveaux ménages ou bien à assurer la décohabitation des populations en place.

2.3. - La structure démographique et la composition des ménages



Au niveau départemental, la part de la population supérieure à 75 ans correspond à 9,3 % de la population totale. Cette tranche de la population est principalement localisée au Sud Ouest de Clermont-Ferrand, voire sur l'axe Nord/Sud de l'agglomération.

Dans le même temps les territoires aux franges Est et Ouest ont des profils de ménages plus jeunes.



En ce qui concerne les ménages d'une seule personne, ils sont sur-représentés dans le cœur de l'agglomération.

Ce constat reflète la structure même du parc de logements.

3. L'intensification du développement économique du territoire, une dynamique à articuler avec l'habitat

3.1 - Le volet économique du SCOT du Grand Clermont

L'ambition démographique doit se comprendre comme le corollaire de l'ambition de rayonnement économique de la métropole clermontoise. La mixité des fonctions urbaines (habitat / emploi) dans le tissu urbain est une orientation forte du DOG pour favoriser la bonne articulation habitat – emploi – déplacement.

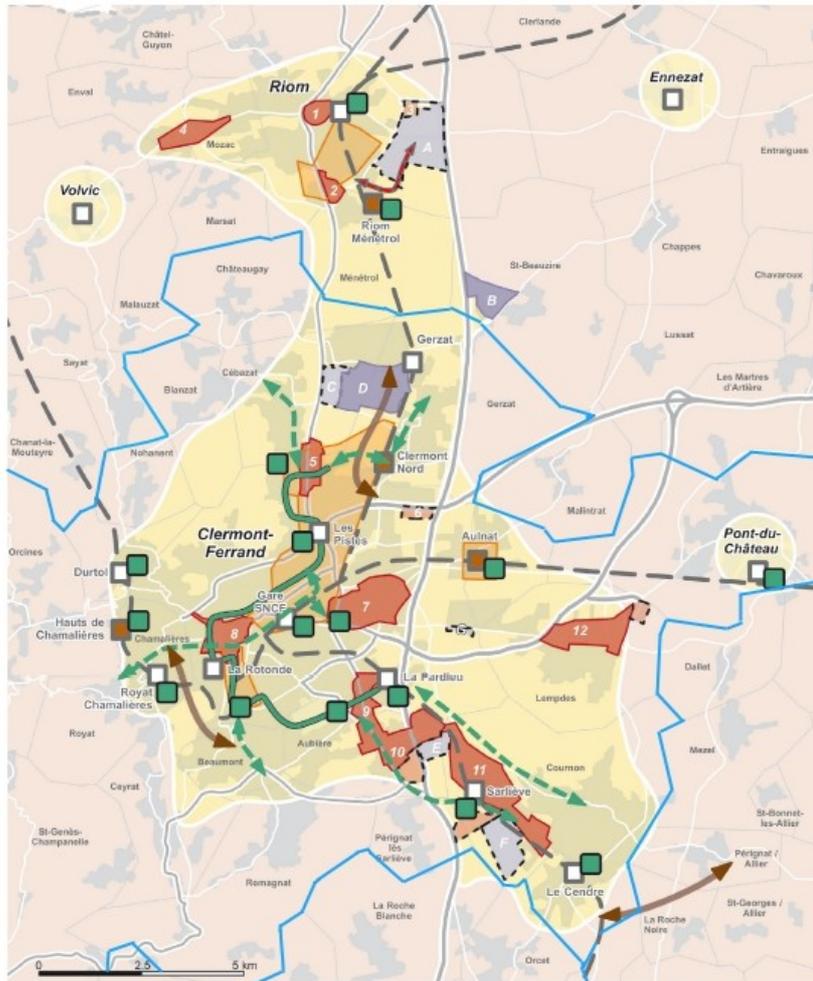
Il est aujourd'hui indispensable de penser la politique en matière d'habitat en synergie avec les projets de développements économiques. Les mobilités résidentielles sont étroitement liées à l'emploi et aux déplacements.

Ainsi le développement résidentiel doit être conçu en lien avec l'évolution du tissu économique et les axes de communication dans une logique d'optimisation de la consommation foncière et de mixité des fonctions.



Les OBJECTIFS ECONOMIQUES DU PADD

- ✦ Poursuivre la diversification de l'économie en misant sur 3 filières d'excellence et la création de parcs de développement stratégique de rang métropolitain
- ✦ Rééquilibrage des emplois
- ✦ Confortement de 12 pôles commerciaux structurants
- ✦ Maintien nécessaire d'une offre commerciale de proximité
- ✦ Coordination de l'urbanisation et de l'évolution des parcs d'activités



Zoom Articuler l'habitat, l'emploi et les déplacements

Légende

Favoriser un développement qui donne la priorité au renouvellement urbain et à la densification de pôles stratégiques prioritaires

Coeur métropolitain : territoire moteur pour l'accueil de nouveaux habitants et des fonctions métropolitaines

Accueillir au moins 70% des nouveaux logements à l'horizon 2030 en diversifiant la production en gamme et en prix
Réaliser au moins 20 % de logements sociaux dans la production neuve et favoriser la production de logements pour les populations spécifiques
Favoriser l'accueil d'activités tertiaires compatibles avec l'habitat ainsi que la requalification et la densification des zones d'activités existantes

Favoriser prioritairement le renouvellement d'espaces urbains stratégiques

Intensifier le développement urbain autour du réseau de tramway actuel

Développer, optimiser et qualifier des Parcs de Développement Stratégique

Existant Futur ou extension

Prévoir un embranchement ferré

Maîtriser le développement des pôles commerciaux majeurs

Existant Futur ou extension

Pôles de vie : territoires relais pour l'accueil de nouveaux habitants et de fonctions de proximité

Accueillir au moins 15% des nouveaux logements à l'horizon 2030 en favorisant des programmes de logements diversifiés
Réaliser au moins 15% de logements sociaux dans la production neuve
Renforcer l'offre commerciale, artisanale, d'équipements et de services de proximité
Accueillir prioritairement des zones d'activités d'intérêt local

Espaces périurbains : territoires d'équilibre pour l'accueil de nouveaux habitants

Accueillir au maximum 15% des nouveaux logements en extension urbaine à l'horizon 2030 en recherchant un juste équilibre entre urbanisation maîtrisée, optimisation du foncier et cadre de vie agréable

Développer les déplacements en lien avec l'organisation de l'espace

Conforter la croix ferroviaire

Développer un réseau express d'autocars entre les pôles de vie et le cœur métropolitain

Développer le réseau de TCSP ou de desserte cadencée au sein du cœur métropolitain

Optimiser des pôles d'échanges intermodaux existants ou futurs

Aménager des arrêts dans le cadre du réseau express d'autocars

Parking relais

Réaliser de nouvelles voies routières dans le respect des grands enjeux environnementaux du territoire

Dans une logique de complémentarité et d'intermodalité des transports collectifs

Cartographie extraite du DOG p :25



Le PLH devra contribuer à un développement équilibré des territoires en assurant une cohérence entre l'offre d'habitat, de commerces et d'activités.

3.2 – L'aménagement numérique

En une décennie, les nouveaux usages créés par Internet et les réseaux numériques se sont imposés tant auprès du grand public que des entreprises : web, courrier électronique, téléphonie illimitée, visio-conférence, entreprise en réseau, maquette virtuelle...

L'essor d'Internet est ainsi à l'origine de l'accélération de mutations économiques et sociales profondes qui tendent à bouleverser les rapports entre les différents acteurs socio-économiques. De facto, l'accès aux flux immatériels devient un facteur essentiel de viabilité économique mais aussi d'intégration sociale. Le haut débit se présente comme un service indispensable. Le très haut débit, dont le déploiement commence, constitue un enjeu de développement.

La disponibilité et le développement de ces services dépendent de la nature et du maillage des infrastructures de communications électroniques implantées sur le territoire, ainsi que de leurs conditions d'exploitation : nombre et diversité des opérateurs, accès ouvert ou non au réseau, interconnexion aux réseaux nationaux et internationaux, etc.

La fracture numérique est certes géographique en se traduisant par un risque de décrochage des territoires, mais aussi sociale en se manifestant par un inégal accès de la population aux technologies de l'information en fonction de critères financiers, culturels ou générationnels.

Avec l'aménagement numérique, les acteurs publics (collectivités territoriales, État) en partenariat avec les acteurs privés, améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population du territoire (particuliers et entreprises), ce qui répond à une double ambition de compétitivité et de solidarité territoriale.

La politique du logement vise à offrir aux habitants des logements durables adaptés et adaptables aux évolutions des modes de vie et des comportements. Ainsi, un logement doit offrir une possibilité de connexion à un réseau Internet haut débit (très haut débit demain) permettant à ses occupants de bénéficier des nouveaux services et usages et aux gestionnaires d'immeubles de mieux gérer leur parc de logement au bénéfice de tous (occupants et propriétaires). Plus largement, l'évolution technologique devrait, à un très bref horizon, participer à l'optimisation de la consommation des ressources.



La prise en compte de l'aménagement numérique dans la politique du logement

Les usages et services pour la population et les acteurs du logement :

✈ pour les habitants avec des usages tels que messagerie, web, TV, visio conférence ou des services plus innovants tels que la télémédecine, l'assistance à domicile, les services liés au maintien à domicile ou les applications visant à optimiser la consommation des ressources comme les dépenses énergétiques grâce à un pilotage par capteurs, le développement des télé-activités (télétravail) qui permet de réduire l'impact du transport sur l'environnement en répondant parallèlement à une aspiration sociale à une meilleure qualité de vie.

✈ pour les acteurs du logement, avec des usages et services facilitant la gestion technique des immeubles (entretien, maintenance par exemple) et la gestion locative, et des outils facilitant la gestion urbaine de proximité en permettant par exemple une plus large participation des habitants à la vie de leur quartier.

Les infrastructures :

✈ horizontales (irrigation des quartiers concernés): pour que les acteurs puissent bénéficier de ces nouveaux usages et services, il est nécessaire que la desserte des quartiers concernés soit assurée, desserte qui doit elle-même se prolonger au niveau de l'immeuble. L'aménagement numérique doit être intégré à la démarche globale d'aménagement et de réaménagement du quartier.

✈ verticales (entre le pied d'immeuble et les logements): pour permettre le développement du très haut débit, il est nécessaire de prévoir les installations nécessaires pour que la fibre optique desserve chaque logement ou local. La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 présente plusieurs dispositions visant à faciliter le raccordement des logements en fibre optique. Elle instaure l'obligation d'équipement des bâtiments neufs groupant plusieurs logements en fibre optique jusqu'à chaque logement ou local professionnel, pour un permis de construire délivré depuis le 1er janvier 2010 pour les immeubles de plus de 25 locaux, et depuis le 1er janvier 2011 pour les autres.

Le rapport d'études de la Caisse des Dépôts « L'équipement du parc social en fibre optique » d'octobre 2009 fournit aux bailleurs une analyse des enjeux et un exposé des différentes possibilités qui s'offrent à eux pour équiper leur parc.

✈ le câblage interne des logements: De même, pour faciliter à terme, l'accès des habitants aux services de communication électronique à très haut débit en fibre optique, il est nécessaire de prévoir dès aujourd'hui les supports nécessaires à l'intérieur des logements neufs.

Grâce à son réseau d'initiative publique⁵ Clermont-Communauté bénéficie d'un atout en matière d'attractivité des entreprises et de compétitivité du territoire.

Le décret du 14 décembre 2011 permet le déploiement du très haut débit en fibre optique dans les nouveaux immeubles d'habitation, dont le permis de construire est déposé à compter d'avril 2012, en introduisant la possibilité de mettre en place jusqu'à quatre fibres par logement.



D'importants travaux de raccordement ont été réalisés pour permettre aux principales zones d'activités, équipements communautaires, sanitaires et universitaires de l'agglomération d'accéder au très haut débit. Cette infrastructure aurait vocation à s'étendre aux zones d'habitat identifiées dans le PLH qui serviront d'assiette à des projets d'aménagement durable croisant différents critères de densité, de qualité (forme urbaine, prise en compte de la climatologie, etc...).

Les aménageurs peuvent intégrer cette dimension lors de l'établissement des cahiers des charges de leurs opérations de construction ou de réhabilitation et assurer l'information des résidents sur les services et usages rendus possibles par le Très haut débit.

Loin d'être marginaux, les enjeux émergents liés à l'aménagement numérique notamment du point de vue des services et innovations offerts aux habitants (par exemple liés au maintien à domicile, au télétravail, à la télémédecine...) justifient pleinement que cette thématique soit intégrée dans le futur PLH

⁵ Par le biais d'une délégation de service public (DSP), Clermont communauté a concédé à Covage un réseau numérique d'environ 170 km en fibre optique en service depuis 2007. Ainsi, une centaine de ZAE communautaires sont desservies, 202 sites (60% public, 40% privé) utilisent des raccordements optiques. Une douzaine d'opérateurs entreprises proposent des offres en profitant du réseau.

L'impact sur le prix des offres numériques a été estimé à - 30 %.

2. LE PLH, EXPRESSION D'UN PROJET TERRITORIAL STRATÉGIQUE PRENANT EN COMPTE : LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET LES DÉPLACEMENTS

1. Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le PLH

D'une manière générale le risque majeur se caractérise par la possibilité de nombreuses victimes, un coût important de dégâts matériels, des impacts sur l'environnement : la *vulnérabilité* mesure ces conséquences. Le risque majeur est donc la confrontation d'un aléa avec des enjeux.

La prévention des risques naturels est une priorité de l'État et se traduit par la politique suivante: "*Maîtriser les conséquences des risques naturels et réduire les risques technologiques*".

En effet, les phénomènes à l'origine des risques naturels ne peuvent être évités et la politique consiste à s'adapter à ces phénomènes pour réduire autant que faire se peut les conséquences des dommages potentiels en amont, contrairement aux risques technologiques pour lesquels la première priorité est la réduction du risque à la source.

La politique de prévention s'appuie sur les 7 piliers de la prévention, complémentaires, qui sont :

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

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

Parmi les actions de la prévention des risques naturels, pour la plupart des phénomènes dommageables, les plans de prévention des risques naturels (PPRN) ont pour objectif de réduire l'exposition au risque ainsi que la vulnérabilité des biens et des personnes.



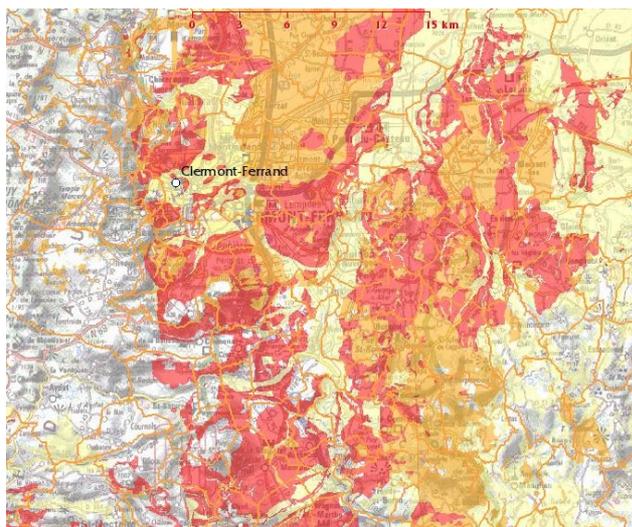
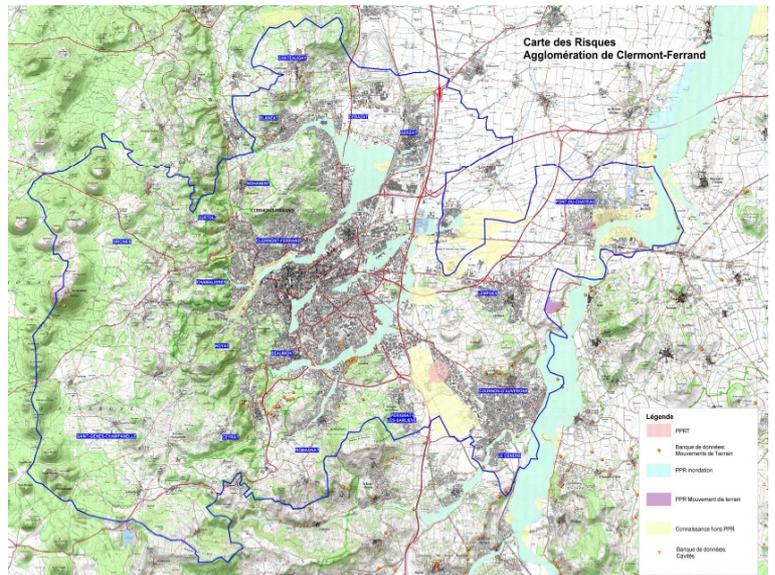
RISQUES IDENTIFIES SUR CLERMONT COMMUNAUTE

- 📍 Risques liés aux inondations de l'Allier et des rivières Artière / Bedat / Tiretaine
- 📍 Risques liés aux mouvements de terrains et aux cavités souterraines
- 📍 Risque sismique
- 📍 Risque de retrait et de gonflement des sols (argiles)
- 📍 Risques technologiques (Antargaz à Cournon-d'Auvergne)

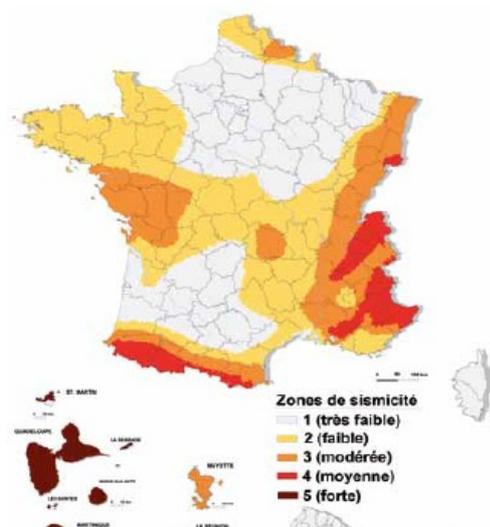
La carte jointe en annexe précise les secteurs concernés, à l'exception du risque sismique et argiles, dont les localisations précises sont disponibles sur les sites:

www.planseisme.fr et www.argiles.fr.

Les informations concernant les mouvements de terrains et cavités souterraines sont issues du BRGM www.bdmvt.net et www.bdcavite.net.



Risques argiles



Risque sismique

ETAT DES LIEUX DES PROCEDURES REGLEMENTAIRES EN MATIERE DE RISQUES SUR LE TERRITOIRE DE CLERMONT COMMUNAUTE

➤ Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de l'Allier

Le PSS concerne 48 communes du département traversées par l'Allier. Il a été approuvé le 17 octobre 1969. Une procédure de révision de ce document a été prescrite par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010.

➤ Plans d'exposition aux Risques (P.E.R.) Deux procédures de PER ont été menées sur les communes de Cournon-d'Auvergne et Pont du Château. Ces PER seront partiellement révisés dans le cadre des procédures d'élaboration des PPRi de l'Allier prescrites par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010.

➤ Plans de préventions des Risques d'Inondation de l'agglomération clermontoise

Sur l'agglomération Clermontoise, 3 Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRNpi de l'Artière, du Bédât et de la Tiretaine) ont été approuvés par arrêtés préfectoraux du 06 mars 2002. Ils ont vocation à être révisés durant la période de mise en œuvre du futur PLH.

➤ Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin de l'Auzon

Ce Plan de Prévention des Risques d'inondation a été approuvé par arrêté préfectoral du 09 mai 2007. Il concerne 6 communes (Chanonat, La Roche Blanche, Le Crest, Orcet, Le Cendre, Cournon-d'Auvergne).

➤ Périmètres de risques (R 111-3 du code l'Urbanisme)

Une procédure de périmètres de risque (R111-3) concerne la commune de Pont-du-Château.

➤ Plan de Prévention des Risques Technologiques

Le Plan de Prévention des Risques technologique pour Antargaz à Cournon-d'Auvergne, a été prescrit par arrêté préfectoral du 28 décembre 2009. Le délai d'approbation a été prorogé jusqu'au 27 décembre 2012.

Certains risques font l'objet de procédures réglementaires approuvées (plans de prévention des risques ou assimilés).

Les plans de prévention des risques approuvés s'imposant au PLH, celui ci doit prendre en compte de manière anticipée les dispositions réglementaires opposables.

De la même manière, le PLH doit prendre en compte les éléments de connaissance du risque, lorsque que ceux-ci ne font pas l'objet de documents opposables ou de démarches de PPR en cours.

C'est notamment le cas pour la transformation du plan de surface submersible (PSS) de l'Allier approuvé par décret en 1969, en PPRi de l'Allier dont l'élaboration a été prescrite par arrêté préfectoral du 16 novembre 2010.

L'approbation du PPRi devrait intervenir en 2013.



Dans les zones inondables, l'urbanisme et l'aménagement doivent permettre de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, des activités économiques, du patrimoine culturel et de l'environnement.

L'élaboration du PLH devra notamment prendre en compte les éléments de connaissance actuels des risques, les PPR approuvés, ainsi que le calendrier de révision du PPRi de l'agglomération clermontoise, dans la mesure où des modifications aux aléas et au règlement seront apportées.

2. Prendre en compte les déplacements dans le PLH

La bonne articulation entre les politiques de déplacements et de l'habitat dans le PLH ne doit pas se limiter à des intentions au stade des orientations. Compte tenu de l'importance des mobilités domicile / travail dans la stratégie habitat des ménages, elle doit trouver une traduction concrète dans les orientations bien sûr et se décliner dans le programme d'actions.

L'enjeu est de taille car le développement résidentiel doit être conçu simultanément avec les évolutions du tissu économique bien sûr mais aussi avec les axes de communication et les services de mobilité offerts aux habitants.

2.1 – Les orientations du Plan de Déplacement Urbain

Le projet de PLH en cours d'élaboration à l'échelle de Clermont Communauté doit être compatible avec les orientations du Plan de Déplacements Urbain (PDU) de l'agglomération clermontoise qui a été approuvé par délibération du Comité Syndical du SMTC le 7 juillet 2011.

The image shows a screenshot of the SMTC website. The top navigation bar includes 'ACTUS', 'ARCHES PUBLIQUES', 'INFOS PRATIQUES', 'LIENS', 'TÉLÉCHARGEMENTS', 'CÉLÉBRATIONS', and 'MÉTIERS LÉGALES'. Below this, there are sections for 'LES PRINCIPES', 'LES OBJECTIFS', and 'LES ACTIONS'. The 'LES PRINCIPES' section is highlighted, showing a text box with the following content:

LES PRINCIPES

Les principes du PDU

Engagé en 1969 et approuvé le 30 janvier 2001, le Plan de Déplacements Urbains (PDU) piloté par le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'agglomération clermontoise (SMTC), autorité organisatrice des transports urbains, fait l'objet d'une révision.

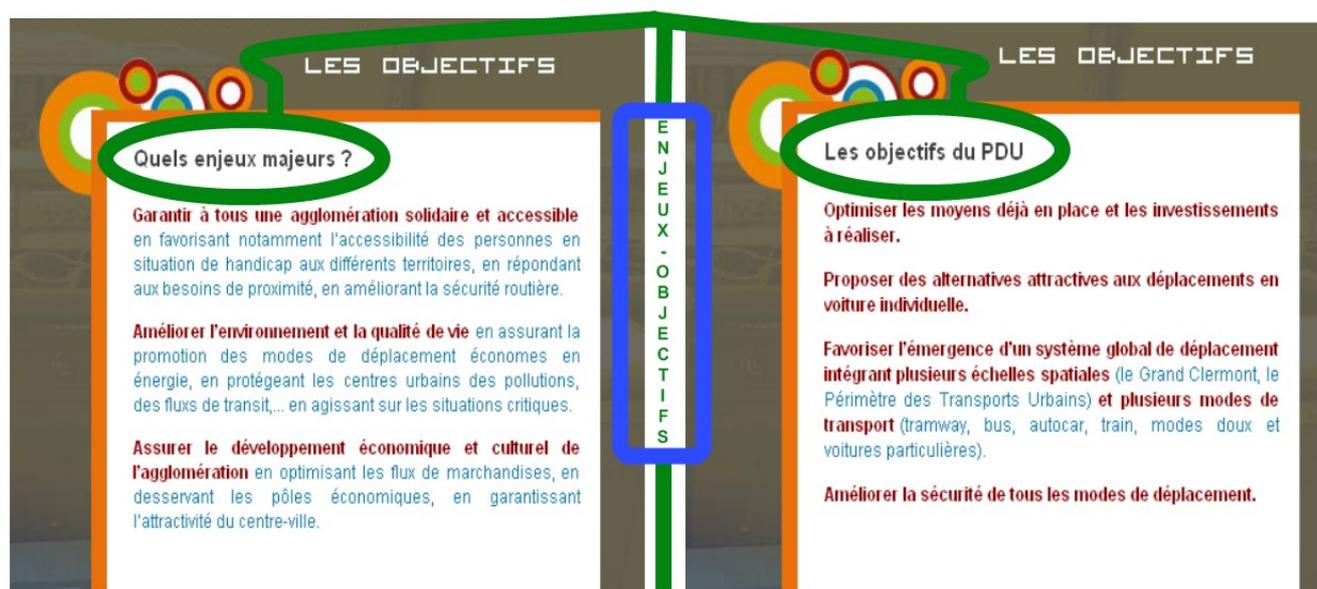
Dans le prolongement du PDU 2001, le PDU 2010, plus prescriptif et opérationnel, s'attache à garantir les conditions d'un développement social et économique équilibré, respectueux de l'environnement.

POURQUOI UN NOUVEAU PDU ?
COMMENT ?

To the right of the website screenshot, a vertical blue box contains the word 'COMPATIBILITE' in green capital letters. Below this box, a horizontal line points to a grey box containing the text 'Programme Local de L'Habitat Clermont Communauté 2006-2011'. Below this box, a dashed line contains the text 'Version consolidée n°1 Approuvée par le Conseil de la Communauté du 8 mars 2008'.

Extraits sites internet SMTC et Clermont Communauté

Le PDU s'organise autour d'enjeux et d'objectifs correspondants auxquels un programme d'actions est décliné à court (5 ans) et long (15 ans) termes.



Extraits site internet SMTC

Les actions de court terme (5 ans) en lien éventuel avec le futur PLH:

- Améliorer l'attractivité des transports collectifs à l'échelle du PTU : avec notamment le prolongement de la ligne A du tramway jusqu'au quartier des Vergnes (achèvement prévu des travaux fin 2013), le renforcement de l'offre de transport en commun (TC) sur 9 lignes fortes de l'agglomération, la mise en service de la halte ferroviaire d'Aulnat (mi 2012), développer un service de transports à la demande dans les secteurs peu denses (Ceyrat, St-Genès-Champanelle, Orcines, Sayat, Nohanent, Châteaugay, Pérignat les S.)
- Développer les modes doux (marche à pieds, vélo) : mise en œuvre de zones de circulation apaisée dans le centre ville de Clermont-Ferrand, à l'intérieur des boulevards circulaires du 19^e siècle, le long de l'avenue de la République et du quartier de Montferrand, aménagement des accès piétons aux gares TER et aux arrêts des lignes A du tram et B des bus, réalisation de 9 liaisons du réseau primaire cyclable, création d'équipements (parcs sécurisés et arceaux) de stationnement vélos dans les principaux générateurs (parcs relais, gares, arrêts, établissements scolaires, administrations..., création de stationnement à réaliser aussi dans les nouvelles constructions à usages de logements ou de bureaux.
- Hiérarchiser le réseau viaire
- Promouvoir l'intermodalité : réalisation de pôles d'échanges intermodaux (gare centrale de clermont, les Salins, les Pistes, La Pardieu, réaliser des parcs-relais pour favoriser le rabattement automobile dans un premier temps le long de la ligne A du tram), développer une tarification intégrée train+ TCU
- Améliorer la sécurité routière
- Réglementer le stationnement: étendre le stationnement payant sur voirie secteur République et Universités dans Clermont-Ferrand et Montjoly-Jaurès à Chamalières, mettre en place un abonnement résident dans les parkings en ouvrage dans Clermont-Ferrand et sur voirie à Chamalières, mettre aux normes et développer l'offre de stationnement pour les PMR, inscription de niveaux plancher en stationnement pour les opérations de logements et plafond pour les opérations de bureaux dans un corridor de 300m de part et d'autre de la ligne A du tramway et dans un rayon de 500m autour des gares⁶.

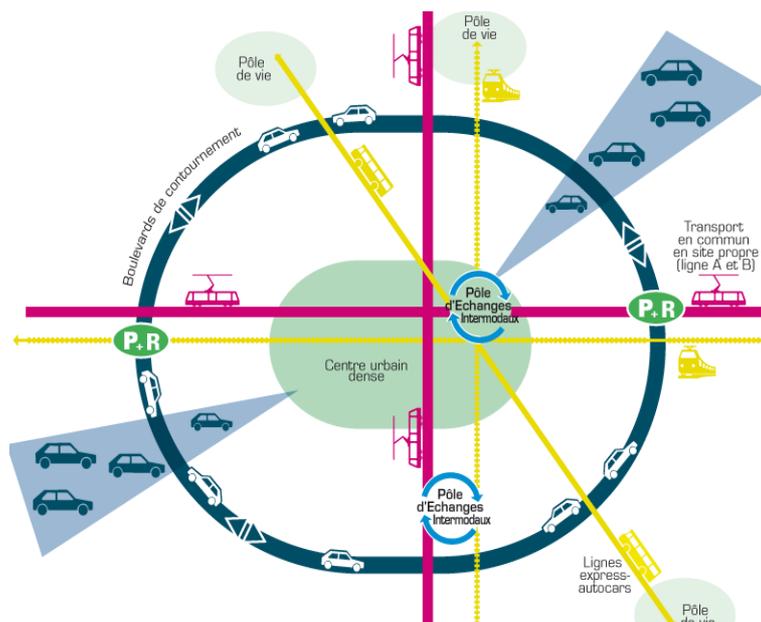
⁶ La loi Grenelle 2 impose depuis le 1^{er} janvier 2012 que tout nouvel ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, et tout bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnements destinés aux salariés, devront prévoir un local permettant le stationnement sécurisé des vélos.



PRÉCONISATIONS COMPLÉMENTAIRES DU PDU

- ✦ Développement maîtrisé de l'urbanisation qui favorise la promotion des transports collectifs et des modes doux et la réduction de la part modale de la voiture
- ✦ Une densification du parc de logements à proximité des gares ferroviaires, des principaux pôles d'échanges et le long des axes forts de la desserte en TC (ligne A du Tram, ligne B du bus) ce qui favorise la rentabilité et le renforcement de l'offre de TC et de fait une meilleure attractivité les TC par rapport à l'usage de la voiture
- ✦ Développement du parc de logement neuf se réalisant prioritairement dans les espaces déjà desservis par les transports collectifs

Schéma multimodal des déplacements à l'échelle du PDU de l'agglomération clermontoise



Extrait site internet SMTC



Le programme d'actions du PLH et notamment la territorialisation des objectifs de logements permettra de transcrire sur la plan spatial et réglementaire les préconisations du PDU afin de limiter l'accroissement de la mobilité individuelle subie.

2.2 – Les autres projets à intégrer dans le PLH

La Région Auvergne, compétente pour la définition de la politique des TER (desserte ferroviaire de voyageurs), mène dans le cadre du contrat de projet État-Région 2007-2013 un programme d'investissement qui vise à améliorer la desserte sur l'axe Est-Ouest de l'agglomération clermontoise entre Durtol et Vertaizon. Ce projet permettra à l'horizon du PLH (2012-2013) un renforcement de l'offre de desserte pour les gares de l'espace périurbain⁷.

Des réflexions quant à l'amélioration de l'offre sur l'axe nord-sud (axe Vichy- Clermont- Brioude) sont en cours pour garantir la bonne desserte des gares.

Les opérations prévues dans le protocole définitif du pôle d'échanges intermodal (PEI portant sur un montant de plus de 17 millions d'euros) concernent le réaménagement d'un secteur stratégique. Le quartier de la gare est en effet à la jonction entre le nouveau quartier de l'hôpital Estaing et le plateau central.

Le programme de travaux prévus dans le PEI (en particulier le réaménagement des espaces publics) conjugués aux travaux initiés par les particuliers dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat visent une requalification qualitative profonde et durable de ce quartier.



Certains espaces situés à proximité des gares, dont le renforcement de l'offre est prévu dans le cadre de l'amélioration de la desserte Est – Ouest de l'agglomération clermontoise, deviennent de ce fait des espaces stratégiques à forts enjeux urbains pour la densification et le développement du parc résidentiel.

⁷ Communes de Clermont Communauté concernées: Durtol, Chamalières, Clermont Ferrand : la rotonde, Aulnat (avec la réouverture de la halte), Pont du Château

III. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HÉBERGEMENTS DES POPULATIONS, NOTAMMENT LES PLUS FRAGILES POUR MIEUX ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENITIELS DES MÉNAGES

1. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET DES MÉNAGES

1. Quelques données sur le parc de logements

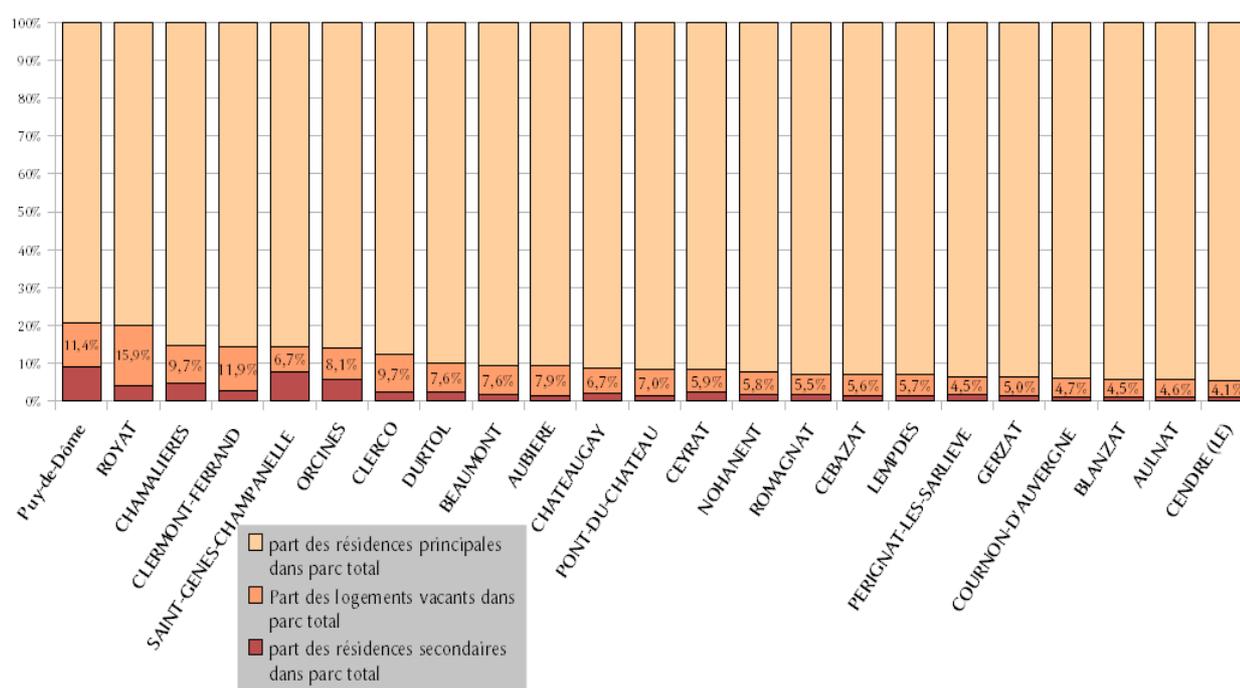
Clermont Communauté compte 155 264 logements⁸ qui représentent 42% des logements du département.

Ces logements se répartissent de la manière suivante:

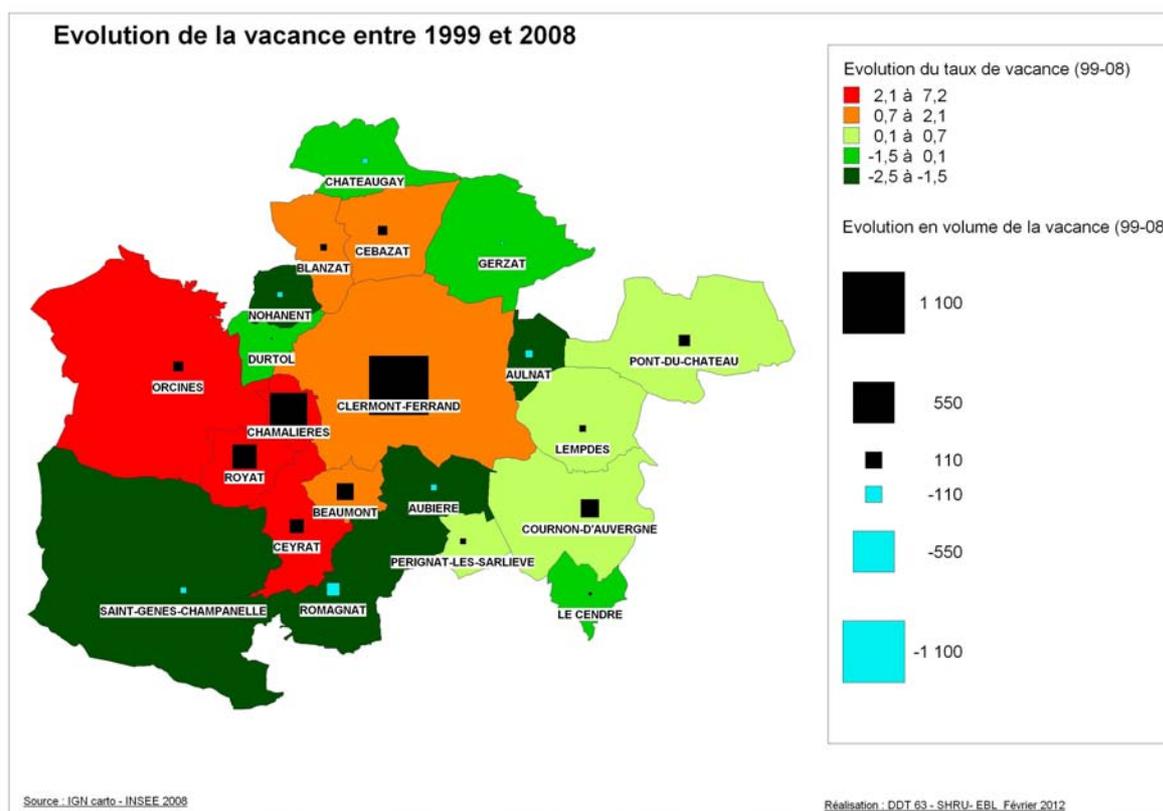
- 136 365 résidences principales, soit 47% des résidences principales du Puy de Dôme
- 15 031 logements vacants, soit 36 % des logements vacants du Puy de Dôme
- 3 868 résidences secondaires, soit 12% des résidences secondaires du Puy de Dôme

Le stock de logements dits « inoccupés » (logements vacants et résidences secondaires) est significatif sur des communes urbaines telles que Royat, Chamalières, Clermont Ferrand mais également sur des communes péri-urbaines telles que Orcines ou Saint Genés Champanelle.

Répartition du parc de logements



⁸ La source des données utilisées dans le PAC est, sauf mention contraire, FILOCOM 2009 – MEDDTL d'après DGFIP



Une analyse plus fine de la vacance permet de dégager des situations contrastées, en particulier du point de vue de la durée de la vacance (cf annexe 1).

Les taux élevés de vacance supérieurs à 1 an et 3 ans indiquent qu'un potentiel non négligeable de logements peut être mobilisé pour être remis sur le marché (7 969 logements). Les logements vacants depuis plus de 3 ans indiquent néanmoins que les caractéristiques de ces logements sont inadaptées aux besoins et attentes des ménages. Ce noyau « dur » de logements obsolètes nécessitera des interventions plus lourdes pour le remettre à niveau.

La localisation de ces logements vacants de longue durée, plutôt situés en dehors des centralités urbaines⁹, implique également des enjeux forts de reconquête des centres bourgs, même s'ils concernent des volumes plutôt faibles.

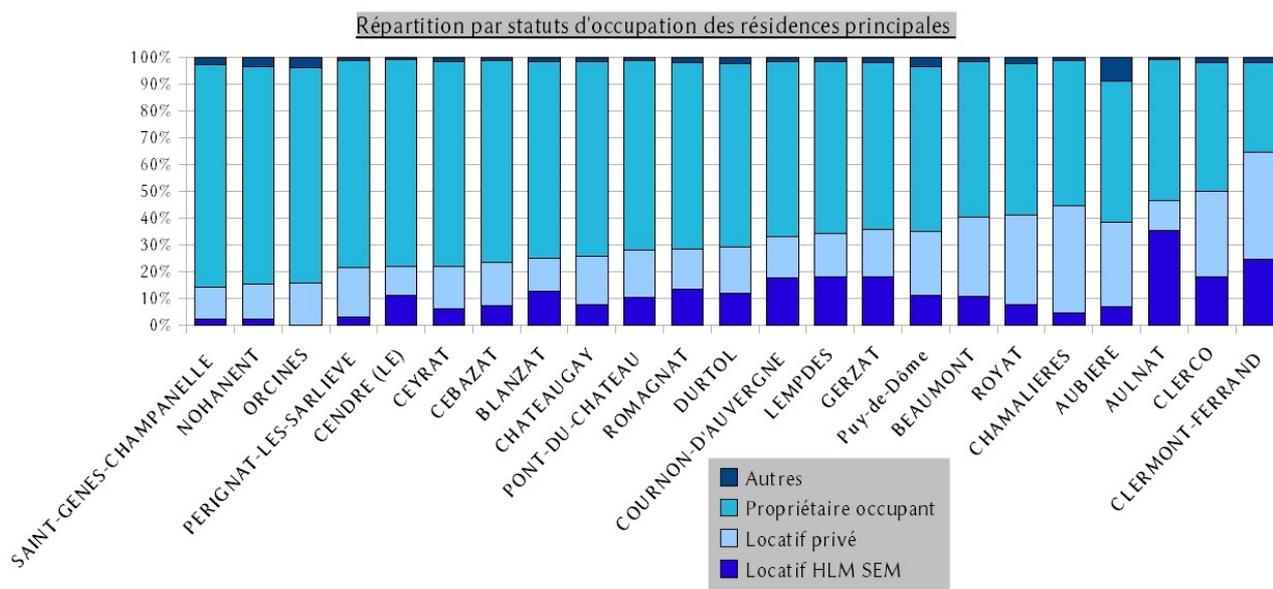
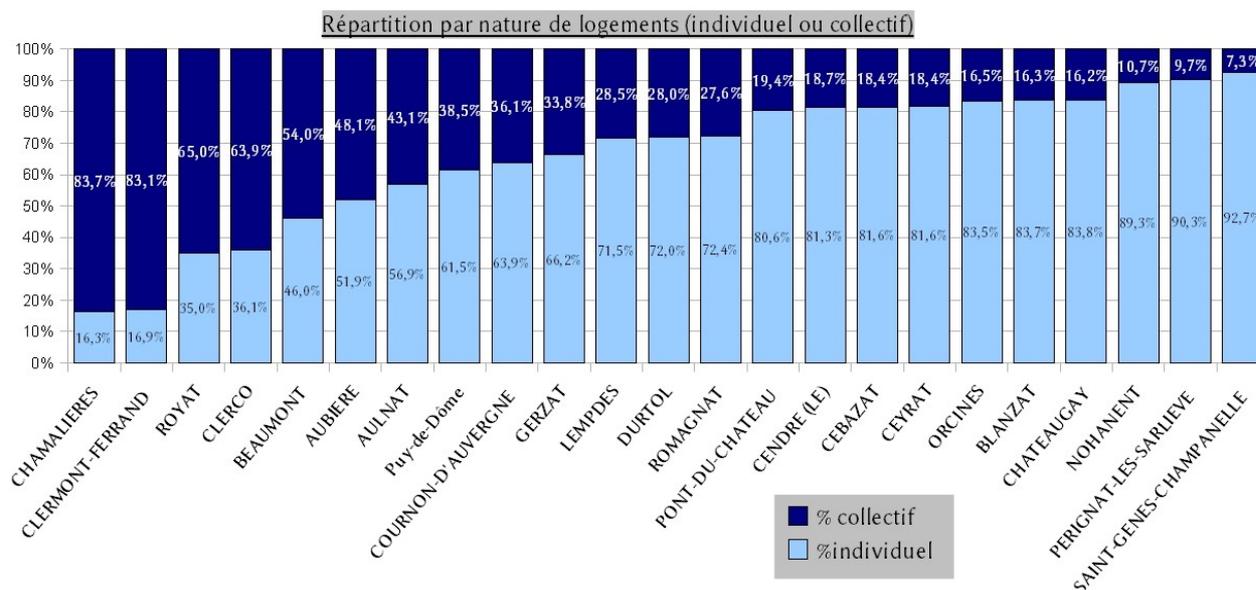
Cette reconquête concerne également des villes telles Clermont Ferrand et Royat et dans une moindre mesure Chamalières¹⁰ où les volumes croisés aux taux montrent un potentiel non négligeable de logements à mobiliser.

⁹ Par exemple Orcines, Saint Genés Champanelle, Nohanent, Châteaugay

¹⁰ Logements vacants depuis plus de un an:

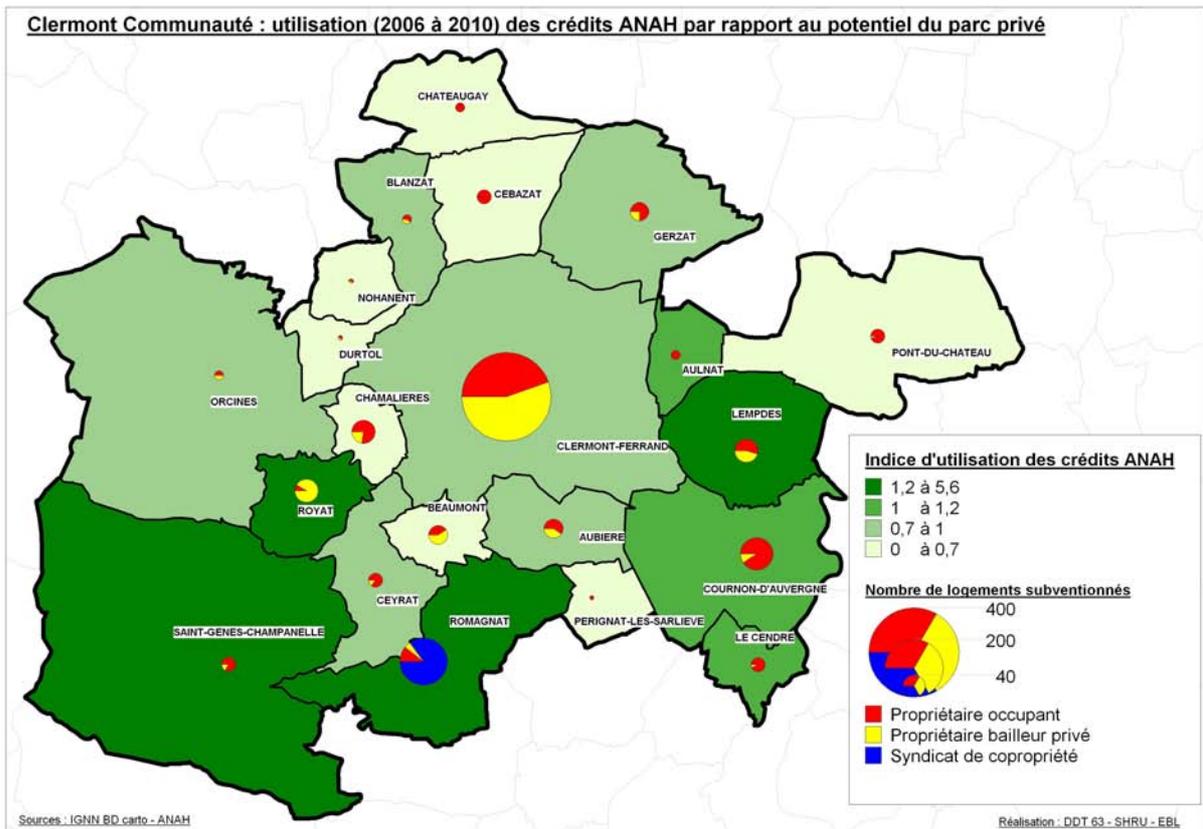
- Chamalières: 573 logements soit 5% des résidences principales
- Clermont Ferrand: 5 297 logements soit 6% des résidences principales
- Royat: 305 logements soit 10% des résidences principales

L'habitat collectif, qui représente 3 logements sur 5 de l'agglomération, reflète le fait urbain des centralités. Les communes de Chamalières, Clermont Ferrand, Royat et Beaumont ont des taux de logements collectifs supérieurs à ceux des logements individuels.



Les communes où l'habitat individuel est sur-représenté, sont des communes où la proportion de propriétaires occupants est importante et plutôt situées aux limites de l'agglomération.

De même le parc locatif privé se concentre sur quelques communes: Clermont Ferrand, Aubière, Chamalières, Royat et Beaumont (cadran sud ouest).



L'indice d'utilisation des crédits de l'ANAH est le rapport entre le poids de la commune dans les logements subventionnés de l'agglomération et le poids du parc privé de la commune dans l'agglomération. Il mesure la consommation des crédits ANAH par rapport au potentiel du parc privé existant¹¹.

De façon générale, sur la période 2006-2009, les communes urbaines dont le parc privé présente des fragilités sur le parc privé notamment en terme de vacance, ne mobilisaient pas suffisamment les crédits ANAH.

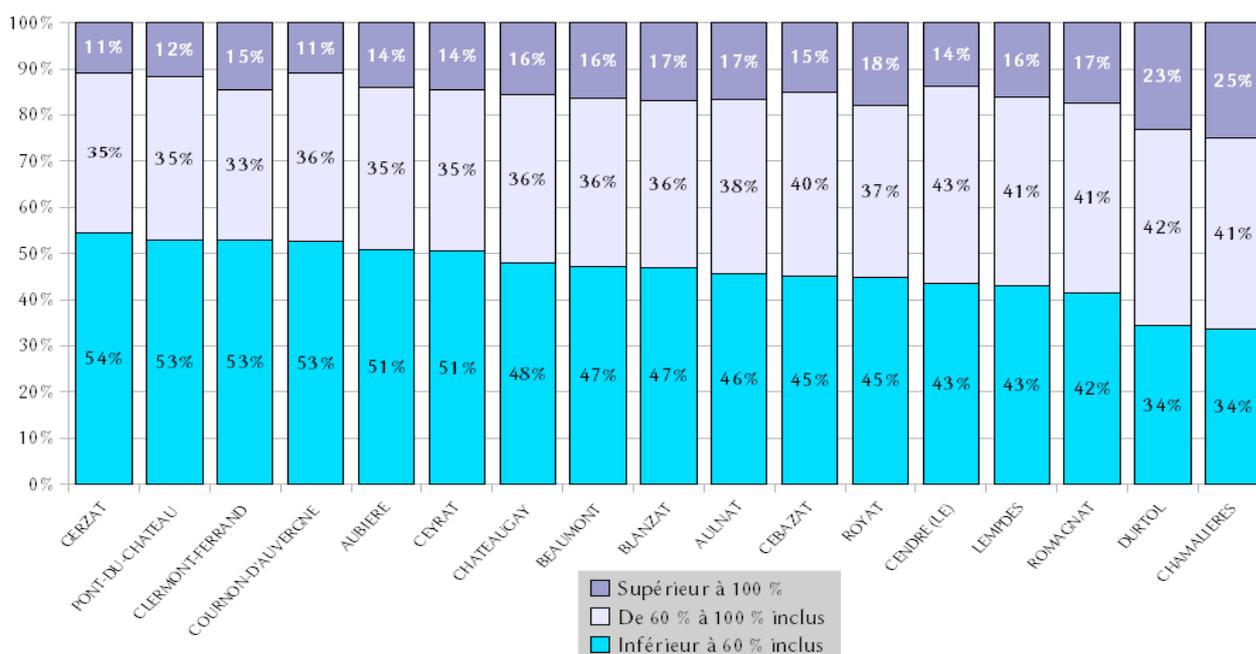
¹¹ - Si l'indice est < à 1, l'utilisation des crédits ANAH est inférieure au potentiel représenté par le parc privé existant.
- Si l'indice est > à 1, l'utilisation des crédits ANAH est supérieure au potentiel représenté par le parc privé existant.

2. Quelques données sur les ménages

2.1. Des ménages en situation de précarité dans les parcs locatifs

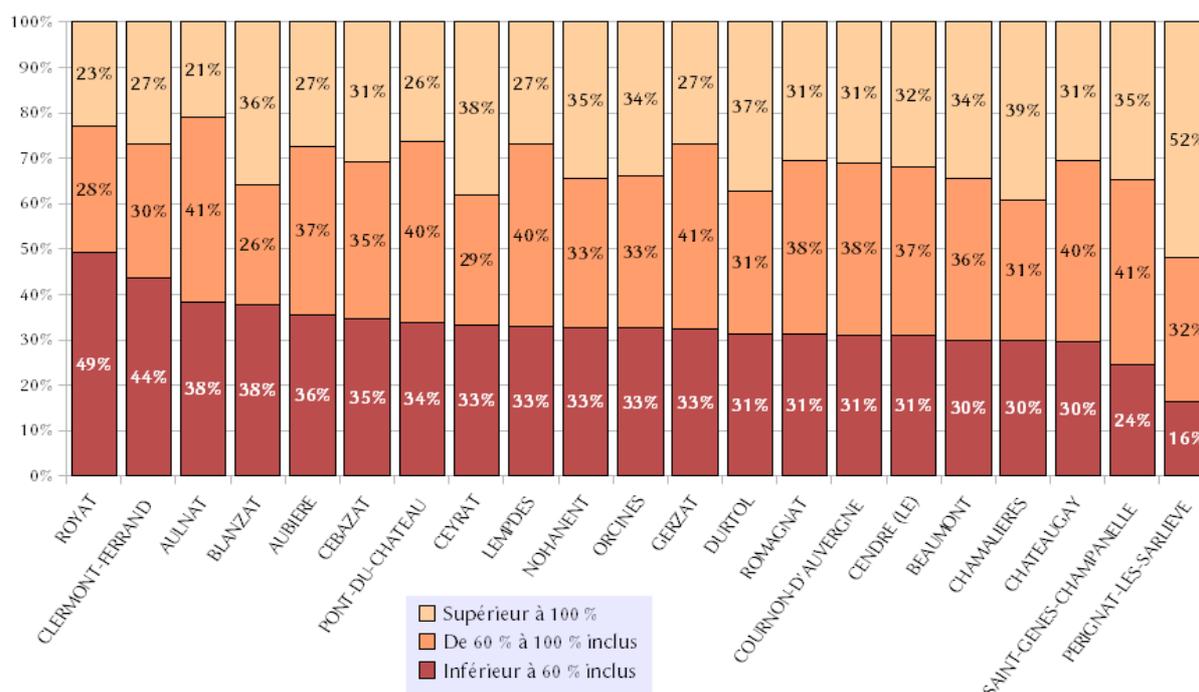
Si les ménages logés dans le parc public sont très largement des ménages modestes et très modestes, on constate une certaine mixité dans le parc locatif privé. En revanche en volume, les ménages précaires sont plus nombreux dans le parc locatif privé.

Répartition des ménages selon leurs ressources au regard des plafonds HLM (PLUS) dans le parc locatif social public



Les communes dont le parc de logements locatif social public est inférieur à 90 logements n'apparaissent pas dans le graphique ci dessus (Nohanent, Orcines, Pérignat les Sarlières et Saint Genès Champagnelle)

Répartition des ménages selon leurs ressources au regard des plafonds HLM (PLUS) dans le parc locatif privé



En 2009, plus de un ménage sur 4 résidant à Aulnat, Clermont Ferrand, Gerzat ou Royat a des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM .

Alors que la ville centre accueille près de 1 ménage sur 2 de l'agglomération, près de 2 ménages sur 3 dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM habitent à Clermont Ferrand (21 278 ménages).

Hormis Aulnat, la majorité des ménages en situation de fragilité est logée dans le parc privé tant en propriété occupante qu'en location.

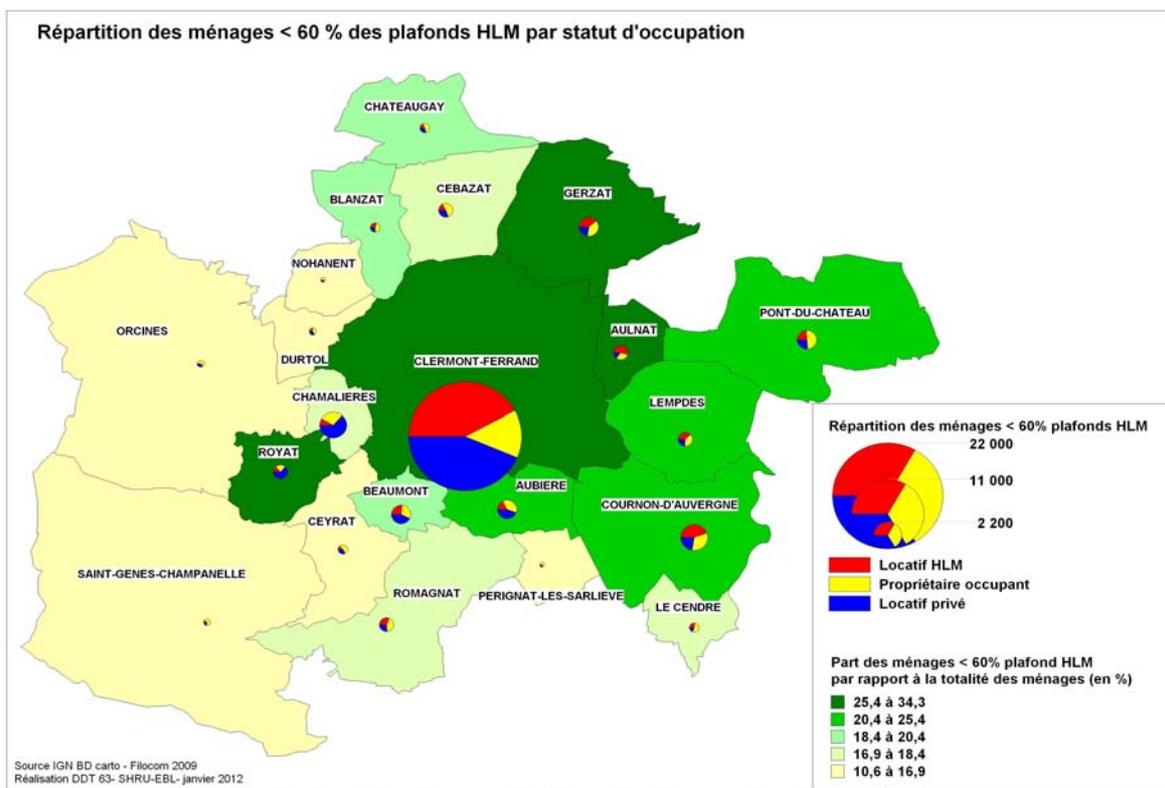
Ce constat démontre la nécessité tant de rééquilibrer l'offre locative sociale au sein de l'agglomération que d'intervenir en faveur du parc privé qui loge l'essentiel des ménage en situation de précarité.



**Sur 5 ménages habitant à Clermont
Communauté dont les ressources sont
inférieures à 60% du plafonds HLM**

- 📌 2 sont logés dans le parc locatif privé
- 📌 1 est propriétaire occupant
- 📌 2 sont logés dans le parc locatif public

**3 ménages en situation de précarité sur 5
sont logés dans le parc privé**

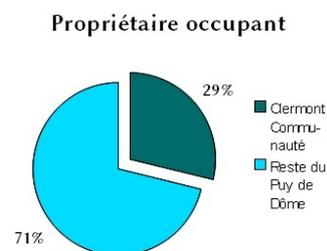
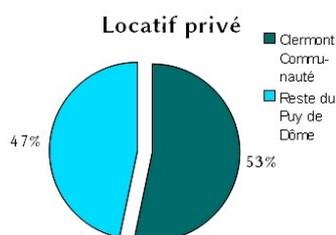


2.2 un phénomène modeste mais réel de sur-occupation dans le parc privé

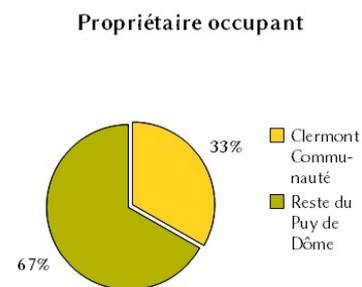
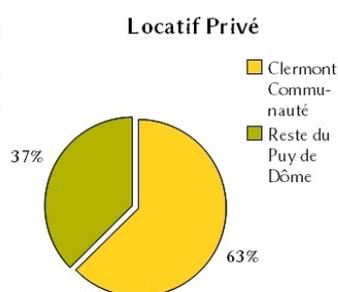
Le phénomène de sur-occupation¹² lourde et légère, sur Clermont Communauté est concentré sur le parc de logements privés.

La problématique se situe en particulier dans le parc locatif privé des centralités urbaines pour les phénomènes de sur-occupation légère tandis que la sur-occupation lourde touche autant de propriétaires que de locataires.

	Nombre de résidences principales en sur-occupation lourde	
	Locatif privé	Propriétaire occupant
BEAUMONT		16
CHAMALIERES	16	31
CLERMONT-FERRAND	135	96
ROYAT		12
CLERCO	197	204
Puy-de-Dôme	370	709



	Nombre de résidences principales en sur-occupation légère	
	Locatif privé	Propriétaire occupant
AUBIERE	22	13
BEAUMONT	25	19
CEBAZAT	13	17
CHAMALIERES	78	53
CLERMONT-FERRAND	472	202
COURNON-D'Auvergne		15
GERZAT		16
PONT-DU-CHATEAU	12	
ROMAGNAT		16
ROYAT	37	23
CLERCO	716	436
Puy-de-Dôme	1143	1312



¹² Ces données sont issues de FILOCOM et sont des estimations. La sur-occupation légère est définie comme une surface habitable de moins de 16 m² pour la première personne et de moins de 11 m² pour les personnes suivantes. La sur-occupation lourde est définie comme une superficie habitable de moins de 9 m² par personne.

2. FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES MÉNAGES ET RÉPONDRE AUX BESOINS PARTICULIERS EN LOGEMENTS

1. Logement et hébergement des populations les plus fragiles



Les besoins en logements et en hébergements des populations les plus fragiles sont analysés dans différents plans et études ¹³ élaborés en concertation avec les partenaires de l'actions sociale et de l'habitat.

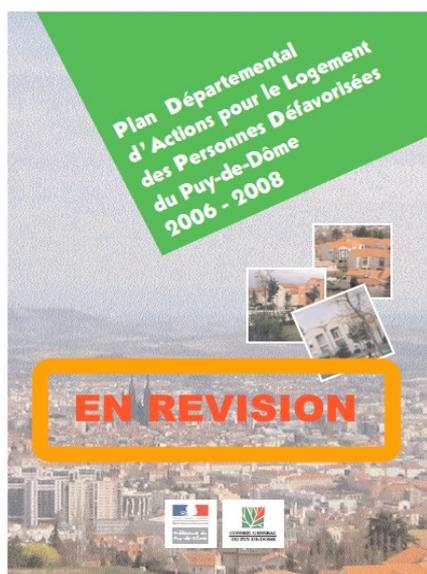
Le principe du « logement d'abord » qui s'inscrit en prolongement du chantier national prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, privilégie autant que possible l'accès à un logement ordinaire de droit commun, sans qu'il y ait de passage obligatoire par l'hébergement, sauf à ce que la situation de la personne le justifie.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 met en place des plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile.

Le Plan Départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion 2020 – 2014 du Puy de Dôme, comporte 4 orientations à mettre en œuvre:

- La mise en œuvre du « logement d'abord »
- L'organisation d'une offre en réponse aux besoins des personnes
- L'amélioration de l'organisation de la prise en charge des personnes sollicitant un hébergement
- L'organisation de l'offre d'hébergement et de la prise en charge des personnes sollicitant l'asile

Le PLH de la communauté d'agglomération devra être en cohérence avec ce plan départemental qui a été validé par le comité responsable du PDALPD du 11 octobre 2010. Ce PDAHI constitue la partie hébergement du PDALPD.



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

Les actions du nouveau plan devront être pleinement intégrées par le futur PLH.

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

¹³ Notamment :

- le Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI)
- le Plan départemental d'action en faveur du logement des personnes défavorisées
- étude DRE – DRASS de mai 2009: la chaîne hébergement – logement: état des lieux et besoins
- étude sur la demande sociale en logements (observatoire de l'habitat de Clermont métropole)

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

Le prochain PDALPD (2012 – 2016) s'articule autour de 5 orientations et se décline au travers de 17 actions

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

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

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

Action 2: Produire une offre de logements très sociaux
Action 3: Accompagner l'ancrage territorial des gens du voyage
Action 4: Développer la lutte contre l'habitat indigne
Action 5: Lutter contre la précarité énergétique liée au logement
Action 6: Adapter le logement au vieillissement et au handicap
Action 7: Maintenir une offre d'hébergement et développer l'offre de places en maison relais ou en structures adaptées

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

Action 8: Améliorer l'orientation des ménages, le diagnostic et la connaissance des besoins: le développement du SIAO
Action 9: Développer l'intermédiation locative

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

Action 10: Poursuivre la prévention des expulsions locatives
Action 11: Adapter les mesures d'accompagnement social liées au logement
Action 12: Renégocier un nouvel accord collectif départemental
Action 13: Accompagner les personnes en souffrance psychique ou en grande détresse sociale
Action 14: Favoriser le logement des jeunes de moins de 25 ans

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

Action 15: Piloter et mettre en œuvre le PDALPD
Action 16: Communiquer
Action 17: Évaluer



Le PLH devra examiner tant la répartition de l'offre existante d'hébergements d'urgence et d'insertion, de logements adaptés que la détermination d'une éventuelle offre nouvelle de logements adaptés. Le PLH devra appréhender le volume de logements adaptés aux ressources des publics les plus défavorisés et territorialiser cette offre.

Le PLH est la démarche privilégiée de définition et de coordination des actions des différents partenaires à mettre en œuvre sur cette thématique en cohérence avec les plans départementaux.

2. Le logement des jeunes et étudiants

Le code de la construction (article R 302 – 1 -2) prévoit explicitement que le PLH doit préciser les réponses apportées aux besoins particuliers de logements des jeunes, et notamment des étudiants.

Le PLH de l'agglomération clermontoise devra aborder tant dans son diagnostic que dans ses orientations (objectifs et principes), la problématique du logement des jeunes.

2.1. – Le logement des étudiants

Au delà de l'aspect réglementaire, la question du logement des jeunes et en particulier des étudiants est un enjeu incontournable pour l'agglomération clermontoise.

Les systèmes éducatifs européens et français sont de plus en plus placés dans une logique de compétition pour attirer les étudiants et les chercheurs. L'accueil et l'offre de logements pour ces publics deviennent alors stratégiques pour contribuer au rayonnement de l'agglomération et à son attractivité.

Au plan national, les étudiants rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger dans un contexte de crise du logement. La situation de l'académie de Clermont Ferrand est moins tendue que dans certaines autres régions françaises. Une offre de résidences privées et de services à destination des étudiants s'est notablement développée ces dernières années.

La qualité des infrastructures joue un rôle important dans l'attractivité des formations universitaires et tout particulièrement au plan international. Il est donc essentiel, à la fois pour garantir aux étudiants des conditions de vie conformes à leurs attentes et pour soutenir les politiques développement des universités, de proposer une offre de logement d'excellent niveau.

État des lieux du parc de logements gérés par le CROUS

	Nombre de lits	Nombre de logements	montant du loyer ouvrant droit aux aides au logement au 1er septembre 2011
Hébergement traditionnel en chambres	1989		142, 65 € à 225,85 € (ALS)
Studettes (Dolet)	399		268, 71 € (APL)**
Hébergement en studios et T1	909		201 € à 382 € (APL) ***
Hébergement dans le parc public		137	
Hébergement dans le parc privé labellisé « logement en ville » *		1141	350 € en moyenne

TOTAL

3297

1278

* Logements appartenant à des propriétaires privés dont les caractéristiques de confort et les prix sont vérifiés. En 2009, près de 4 logements sur 5 proposés étaient loués.

** Loyer hors charges en 2010

*** Loyer hors charges en 2007

D'après les données fournies par le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) – Juillet 2011

Intitulés	Effectifs et % Clermont	Effectifs et % France
Nombre d'étudiants	44 577	2 316 103
Nombre de boursiers	12 796	565 798
% de boursiers dans l'académie	28,70%	23,96%
Nombre d'étudiants étrangers	5 100	270 500
% d'étudiants étrangers	11,44%	11,68%
Nombre de logements gérés par le CROUS	3807 (1 log. pour 11 étudiants)	158 520 (1 log. pour 14,6 étudiants)
% d'étudiants logés par le CROUS	8,54%	6,84%
Nombre de boursiers logés par le CROUS	1760	
% de logements du CROUS occupés par des boursiers	46,23%	
% de boursiers logés par le CROUS	13,75 %	
Nombre d'étudiants étrangers logés par le CROUS	807	
% de logements du CROUS occupés par des étudiants étrangers	21,19%	
% d'étudiants étrangers logés par le CROUS	15,82%	

Données statistiques fournies par le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) intégrant le site de Montluçon – Juillet 2011

Le CROUS de Clermont Ferrand évalue les besoins en logements neufs à caractère social sur le Puy de Dôme à environ 600 logements (correspondants aux étudiants prioritaires qui n'obtiennent pas satisfaction).

La localisation des nouveaux logements est primordiale. Les logements doivent être situés à proximité des lieux d'études, dans l'hyper-centre de Clermont Ferrand ou à proximité d'une desserte par les transports en commun.



Perspectives opérationnelles de livraison à court et moyen terme

- ✦ **Projet de démolition d'un bâtiment de 120 chambres sur le site de Dolet.**
Reconstruction d'un bâtiment de 240 chambres = + 120 logements en septembre 2012
- ✦ **Programme de 80 logements sur le campus des Cézeaux en septembre 2013**
- ✦ **80 logements rue de l'Oradou en septembre 2013**
- ✦ **Programme de 44 logements (dont 10 en colocation) dans le quartier croix de Neyrat (école d'architecture) en septembre 2014**

244 logements étudiants pourraient être mis en service à l'horizon de 2014

Une réflexion est en cours sur un programme supplémentaire de logements étudiants sur le campus des Cézeaux

Les actions de réhabilitations sont également un axe d'intervention à privilégier. Au 1er septembre 2011, le CROUS de Clermont Ferrand aura réhabilité et restructuré ¹⁴ 51 % de son parc.

Aussi, le DOG fixe pour objectifs de répondre aux besoins spécifiques en créant une offre adaptée de :

➡ **logements pour étudiants** pour être attractif et attirer notamment des étudiants extérieurs à l'Auvergne. À cette fin, les PLH prévoient :

- une offre de logements aux loyers adaptés aux ressources modestes, pour garantir l'égalité d'accès aux études. Dans un contexte d'offre suffisante de logements étudiants à loyers élevés et très spécialisés, les PLH mettent en place les conditions d'une offre de logements plus standards et plus accessibles financièrement, notamment sous un mode de colocation. Cette offre de logements nouveaux doit prioritairement se situer dans la partie centrale de l'agglomération (Clermont-Ferrand, Aubière, Chamalières, Beaumont, Lempdes, Riom et Courmon d'Auvergne), voire dans l'hyper-centre de Clermont-Ferrand (Plateau central, Saint-Alyre, Delille, Côte Blatin et Saint-Jacques) ;
- des actions de réhabilitation, de rénovation et de modernisation du parc de logement public et privé. La mise aux normes des bâtiments et l'amélioration des conditions d'accès des personnes à mobilité réduite sont, également, à prévoir ;
- une gamme de logements adaptée au parcours résidentiel des étudiants notamment au regard de la réforme License - Master - Doctorat (LMD) qui favorise la mobilité. Des segments absents ou peu présents doivent être développés : formules semi-hôtelières (chambre ou studio), résidences intégrant des lieux de vie dédiés aux pratiques artistiques, appartements meublés disposant de salles de travail (chercheurs étrangers) pour les court-séjours.

Extrait DOG SCOT Grand Clermont (page 17)

Le PLH de Clermont Communauté pourra utilement examiner dans quelles conditions, la poursuite de la réhabilitation du parc de logements étudiants peut être un axe d'intervention de la politique habitat

Le DOG du SCOT du Grand Clermont prévoit spécifiquement que les PLH intègrent des actions en matière de logements étudiants.

Le PLH de Clermont Communauté devra décliner ce volet, notamment dans son programme d'actions.



Dans un contexte de développement universitaire, le PLH de Clermont Communauté est une occasion d'offrir un cadre de réflexion et d'articulation des actions rassemblant les différents partenaires autour du parcours résidentiel des étudiants et d'une offre de logements à loyers adaptés aux étudiants disposant de ressources modestes.

2.2. - Le logement des jeunes (16 – 25 ans) en situation de précarité

L'insertion professionnelle est bien souvent liée aux conditions de logement et à la mobilité. Plus précisément les difficultés liées au logement constituent le plus souvent un frein à l'insertion professionnelle et sociales du public jeune. Que ce soit par la colocation ou la location, l'accès au logement est un facteur de sécurisation et de stabilisation du parcours d'un jeune car il permet l'accès à l'autonomie.

Aujourd'hui, le défi à l'égard du logement des jeunes, en particulier en situation de précarité, est la capacité des acteurs à être réactif à une demande qui nécessite la plupart du temps une réponse immédiate et souple.

L'URHAJ a mené en 2008 – 2010 une étude relative à l'habitat pour les jeunes du Puy de Dôme en établissant un diagnostic et des préconisations.

L'agglomération clermontoise regroupe sur la ville centre 3 Foyers jeunes travailleurs (FJT). En 2008, ces structures ont accueilli 6 047 jeunes dont 58 % d'actifs.

¹⁴ Restructuration des chambres traditionnelles en studettes individuelles

Plusieurs aides existent¹⁵ aujourd'hui pour développer l'accès des jeunes à un logement dans une logique de parcours résidentiel et favoriser leur insertion sociale et professionnelle.

L'étude relève notamment l'existence de partenariats et de coopérations ponctuelles entre les différents acteurs de l'insertion sociale, professionnelle et du logement en charge des jeunes. Elle souligne cependant l'absence de vision globale et structurée concernant les besoins en logements de jeunes et les réponses à mobiliser.

Le PLH peut être l'occasion de fédérer les acteurs (FJT, bailleurs sociaux, collectivités...) en menant une réflexion sur l'organisation de l'accueil de jeunes, sur l'orientation, l'accompagnement et la sécurisation des parcours des jeunes.



Le PLH pourrait identifier les leviers permettant de répondre aux besoins en logements des jeunes, en s'inscrivant notamment dans l'appel à projet de l'État du « programme investissement avenir alternance ».

¹⁵ Plan d'Actions pour l'Insertion des Jeunes (PAIJ), Bourse Autonomie, Fonds d'aide aux jeunes
Porter à connaissance de l'État – PLH de Clermont Communauté
Page 57 sur 113

3. Les besoins en logements des personnes handicapées et l'accessibilité

L'accessibilité de la cité aux personnes en situation de handicap est régie par la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ». Les dispositions normatives relatives à l'habitat concernent les bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles destinées à être vendues ou mises en location.

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

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

Clermont Communauté et les principales communes de l'agglomération ont mis en place des commissions pour l'accessibilité des personnes handicapées afin d'accompagner la réalisation des plans de mise en accessibilité de la voirie et de l'espace public et le diagnostic des établissements recevant du public.

Les obligations de la loi dite Handicap portent également sur l'organisation d'un système de recensement des logements accessibles sur le territoire communautaire, démarche actuellement en cours grâce à la réalisation d'un référentiel cadre bâti avec les bailleurs.

Ces études, conjuguées aux divers diagnostics d'accessibilité conduits par les bailleurs sociaux¹⁶, pourront constituer un outil de gestion pour Clermont Communauté et doivent permettre d'organiser l'accessibilité à compter de 2015 de l'ensemble de la chaîne du déplacement.



Le prochain PLH devra contribuer à la mise en œuvre des obligations de la loi dite Handicap, pour rendre à l'échéance 2015 les espaces publics, la voirie, les transports, les bâtiments et la ville accessibles aux personnes handicapées et aux besoins de tous : personnes âgées, parents avec poussette, blessés temporaires, etc.

¹⁶ Les diagnostics d'accessibilité sont obligatoires pour les bailleurs sociaux et doivent évaluer l'impact de la mise en conformité sur le montant des loyers.

4. Offrir des solutions d'habitat adaptées aux personnes âgées

En 2009, un nouveau schéma départemental gérontologique a été adopté pour le département du Puy de Dôme pour la période 2009-2013. Ce dernier a été élaboré conjointement par le Conseil Général du Puy de Dôme et l'État.

Ce nouveau schéma prône une meilleure coopération entre les acteurs liés à la thématique des personnes âgées, en vue d'être en mesure d'adapter l'offre de services aux besoins de ces dernières. Des outils d'évaluation sont en cours d'actualisation, afin d'analyser ce sujet dans sa globalité. Ces outils (logiciels spécifiques notamment...) prennent en compte les critères de dépendance à savoir le logement, les besoins d'aide technique, les liens sociaux...

Ce schéma envisage la création de 200 places supplémentaires au sein des EHPAD (établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes) sur la période 2009-2013 sur l'ensemble du département.

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

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

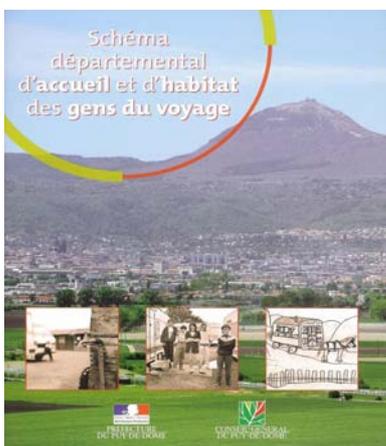


Le PLH permet d'anticiper les évolutions socio-démographiques de la population notamment liées au vieillissement.

A ce titre, il doit intégrer les orientations du schéma départemental gérontologique.

5. L'accueil et l'habitat adapté des gens du voyage

5.1. - Les orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

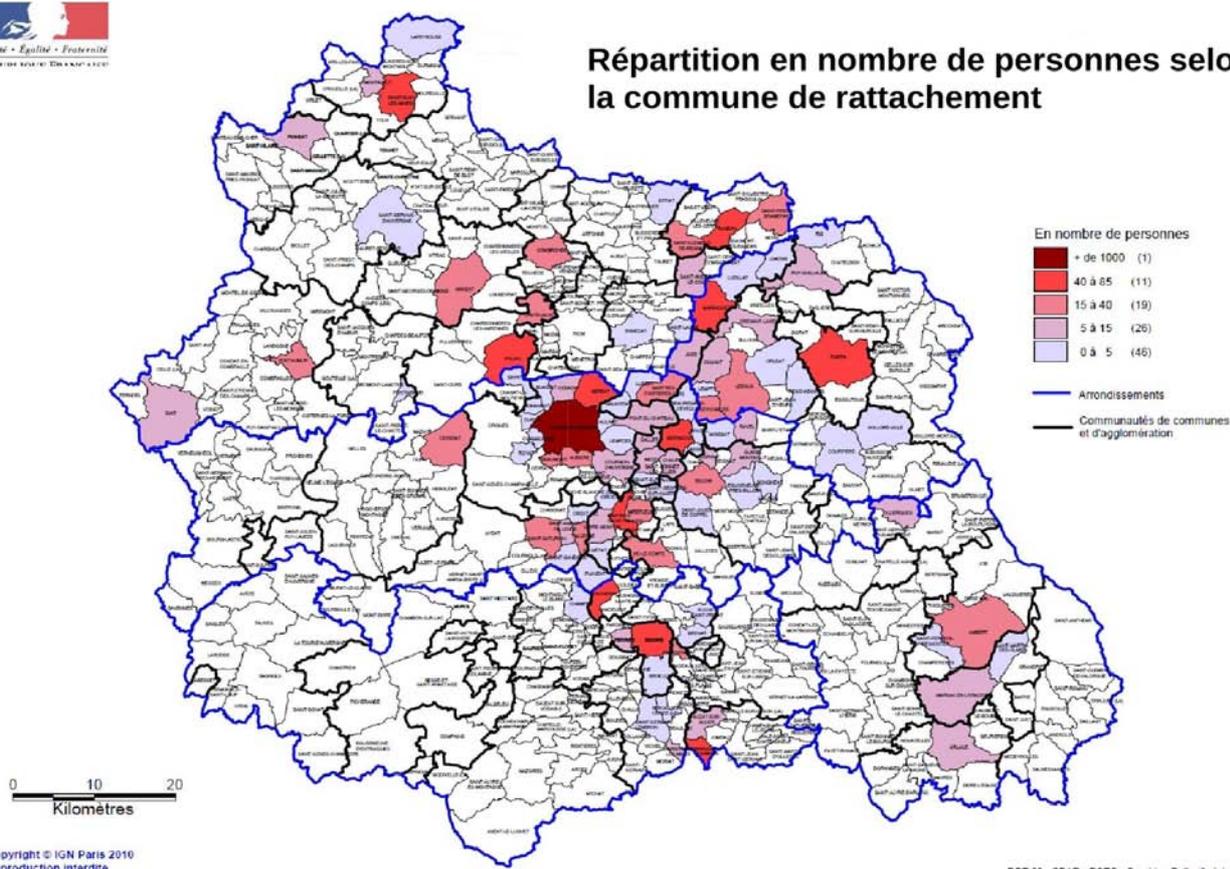


Les grandes orientations de l'État, du Conseil général et des collectivités concernées pour l'accueil des gens du voyage ont été validées par le schéma d'accueil des gens du voyage le 18 Mars 2002. Ce schéma est actuellement en cours de révision depuis le 1er juillet 2010.

L'État et le Conseil Général se sont en effet conjointement engagés, à assurer l'accueil des gens du voyage dans les meilleures conditions et à apporter aide et soutien aux collectivités dans cet objectif.



Répartition en nombre de personnes selon la commune de rattachement





Nouvelles Orientations du futur Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage

- faciliter l'ancrage territorial des gens du voyage: proposer des solutions d'habitat adapté en prenant en compte l'accession ou le maintien dans la propriété
- organiser l'accueil du grand passage: répondre aux besoins des grands circulants
- renforcer la cohérence départementale en terme d'accueil : conforter la gestion des aires par les collectivités
- prévenir les exclusions et les difficultés d'insertion

Pour permettre la meilleure intégration de ces populations et leur offrir un parcours résidentiel adapté à leurs besoins, le territoire doit être en capacité d'offrir des solutions aux voyageurs en termes d'accueil et d'habitat.

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

- terrains familiaux
- habitat adapté (par exemple caravane + pièce de vie)
- habitat d'insertion pérenne (PLAi)

Les produits existants doivent être élargis dans une logique d'accession ou de maintien dans la propriété, lorsque les conditions sont réunies.

Toutes ces situations nécessitent un accompagnement social spécifique pour la population des gens du voyage.

5.2. - L'accueil des gens du voyage sur Clermont Communauté

Clermont Communauté est compétent en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

Aires d'accueil des Gens du Voyage sur Clermont Communauté

Commune	Type d'aire	Nombre d'emplacement	Nombre de places
Cébazat	Long séjour	10	20
Clermont Ferrand	Long séjour	10	20
Courmon	Long séjour	12	24
Gerzat	Long séjour	10	20
Pont Du Château	Long séjour	10	20
TOTAL		52	104

Commune	Type d'aire	Nombre d'emplacement	Nombre de places
le Cendre	court séjour	7	14
Lempdes	court séjour	7	14
TOTAL		14	28

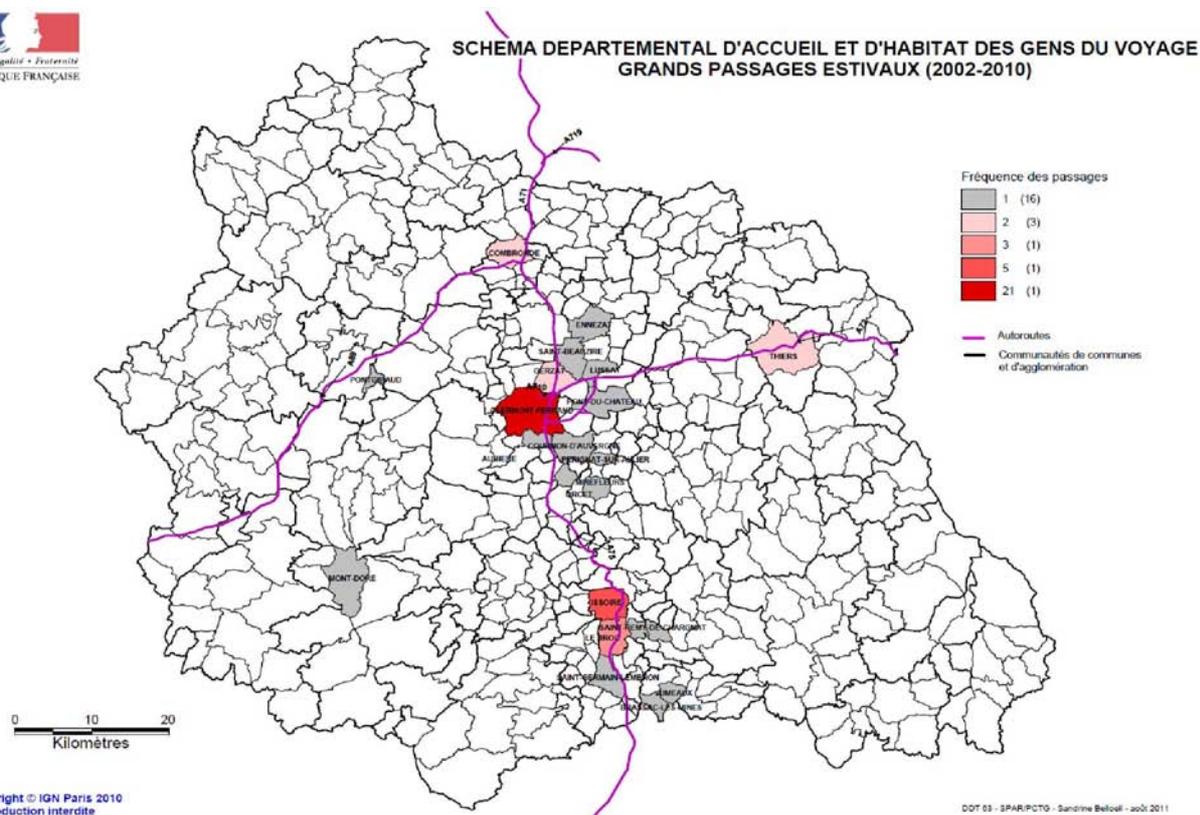
Le territoire de Clermont Communauté regroupe 30 % du nombre de places du département en proposant :

- 52 emplacements, soit 104 places en aires de long séjour
- 14 emplacements, soit 28 places en aires de court séjour

Aujourd'hui, ces 132 places sont effectivement disponibles.

Même si un accueil temporaire des grands passages a pu être organisé ces dernières années sur le territoire communautaire, aucune aire de grand passage en période estivale n'est inscrite aujourd'hui dans le schéma départemental.

Or un besoin de 2 à 3 aires de capacité suffisante et proches des axes autoroutiers a été identifié dans le Puy de Dôme, notamment sur le bassin clermontois.



Afin de mieux organiser et accueillir le grand passage dans le département, plusieurs aires d'accueil temporaire sont nécessaires à l'échelle du Puy-de-Dôme. Le PLH permettra à Clermont Communauté de concrétiser la réalisation de l'une d'entre elles.

5.3. - De l'habitat caravane à l'habitat pérenne : des solutions d'habitat adapté

Le diagnostic élaboré lors de la révision du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Puy de Dôme a mis en évidence un besoin d'habitat pour 680 familles, répartis sur 68 communes du territoire départemental.

Le tableau ci dessous fournit une estimation approximative des types de réponses en matière d'habitat à apporter aux besoins des familles de voyageurs à l'échelle de Clermont Communauté.

CLERMONT COMMUNAUTE	Nombre de ménages	Types de réponses en matière d'habitat				
		Maintien sur site à régulariser	Accession (y compris échange de terrain)	Habitat adapté PLAI	Terrain familial	Locatif banalisé
Ménages inscrits dans un projet d'habitat	114	5 à 10	3 à 5	50 à 70	9 à 15	10 à 20
Ménages en situation résidentielle sur terrains privés et publics	10	6 à 8	0 à 2	0 à 2	/	/
Ménages résidents sur les aires d'accueil, en besoin de solution pérenne d'habitat	40	/	10 à 15	15 à 20	5 à 10	5 à 10
TOTAL	164	11 à 18	13 à 22	65 à 92	14 à 25	15 à 30

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

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

Des solutions en termes d'habitat adapté (PLAI), répondant aux aspirations d'amélioration des conditions de vie des familles, ont commencé à être apportées sur le territoire de Clermont Communauté¹⁷. Des études sur des projets de sédentarisation sont engagées par exemple sur Clermont Ferrand (Crouël), Beaumont, Pont du Château ou bien encore Gerzat.



Le PLH de Clermont Communauté intégrera les orientations du futur Schéma départemental d'Accueil des gens du Voyage en déclinant sur le territoire de Clermont Communauté les actions et moyens à mettre en œuvre. L'ancrage territorial des familles et la diversification des produits devront être abordés lors de l'élaboration du PLH.

A cet effet, une double démarche serait à engager à l'échelle communautaire :

- définition avec les familles concernées d'un type d'habitat répondant à leurs attentes spécifiques de sédentarisation*
- prospection foncière pour initier la réalisation de produits d'habitat répondant par leur nombre et leur diversité aux besoins identifiés.*

¹⁷ ■ Aubière: deux lotissements concernant 10 ménages ont été construits. Un 3ème projet concernant 5 familles est en cours.

■ Clermont Ferrand: 7 Plai livrés (3 sur le secteur de la Sarre + 4 sur le secteur de Crouël).

IV. LES ENJEUX DE L'ÉTAT POUR DÉFINIR UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT COORDONNÉE ET SOLIDAIRE DANS LE PLH

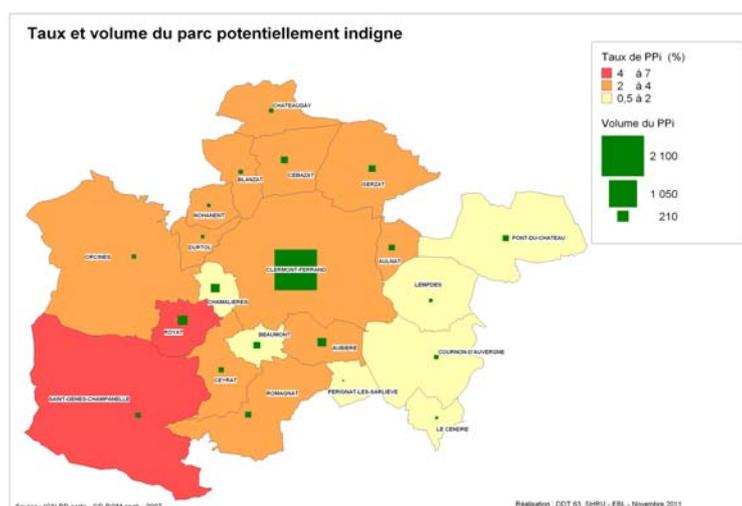
1. AMPLIFIER LA POLITIQUE INITIÉE AU TRAVERS DU PIG COMMUNAUTAIRE ACTUEL ET DEFINIR UNE POLITIQUE AMBITIEUSE D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE DANS LE PLH

1. Un parc privé potentiellement indigne à éradiquer

1.1. - Des logements potentiellement indignes, sources de dégradations urbaines et sociales

Le taux de logements potentiellement indignes¹⁸ au sein des résidences principales du parc privé est de 3,4% sur l'agglomération clermontoise en 2007, soit 3 410 logements.

Près de 3 logements sur 5 du parc privé potentiellement indigne (PPPI) de Clermont Communauté se situe sur Clermont-Ferrand¹⁹.



Ce parc de 3 410 logements est identifié pour 80% comme appartenant à la catégorie cadastrale 6, soit des logements ordinaires, de qualité courante, avec des pièces de tailles réduites. Les 20% restant qui représentent environ **700 logements** sont classés en catégorie 7 et 8, respectivement considérés comme sans confort, délabrés et proches de l'insalubrité irrémédiable.

Une résidence principale sur 4 de Clermont-Communauté et de Clermont-Ferrand a été construite avant 1949. En 2007, le PPPI au sein de ce parc très ancien est de plus de 11% avec un risque fort de saturnisme. Sur la ville de Clermont-Ferrand, un logement sur 10 construit avant 1949 peut être considéré comme indigne.

La cartographie suivante²⁰ localise les phénomènes d'habitat indigne au niveau de la ville centre et confirme notamment la pertinence des dispositifs ciblés mis en place par la ville de Clermont Ferrand (OPAH de la Gare, PIG Quartiers Anciens) en complément du PIG communautaire.

Ces données²¹ sont des estimations de volume de logements potentiellement indignes qui sur évaluent a priori les volumes réels.

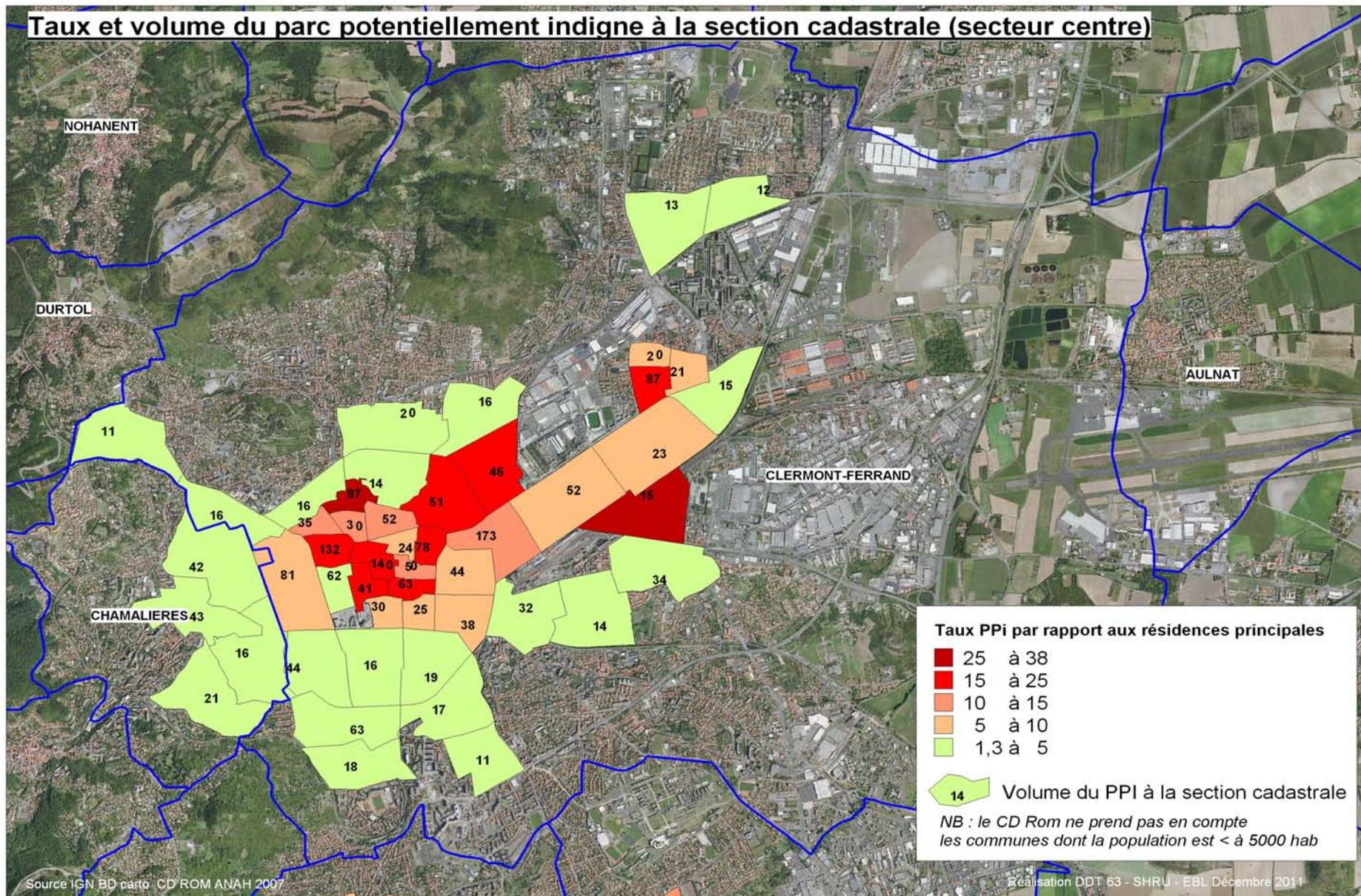
¹⁸ Les données relatives à l'habitat indigne sont sauf indication contraire, issues de FILOCOM 2007 – MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPi Anah

¹⁹ Le taux de logements potentiellement indignes de la ville de Clermont Ferrand au sein des résidences principales est de 4,6%.

²⁰ Ces cartographies figurent également en annexe

²¹ Source: FILOCOM 2007 – MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPi Anah

Taux et volume du parc potentiellement indigne à la section cadastrale (secteur centre)





Principales caractéristiques des logements potentiellement indignes de l'agglomération

✦ Une typologie des logements potentiellement indignes reflétant le caractère urbain du parc privé: Les petits logements de type 1, 2 et 3 représentent 90% du PPPI total de l'agglomération clermontoise avec respectivement 37% de T1, 36% de T2 et 17% de T3. 60% de ces petits logements se trouvent sur Clermont-Ferrand. Les grands logements (T4 et T5+) sont moins concernés par ces problématiques au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la commune centre.

✦ Des statuts d'occupation cohérents avec la structure du parc privé: Les petits logements (T1, T2 et T3) sont occupés en grande majorité par des locataires et les plus grands par leur propriétaire. Sur la communauté d'agglomération, près de 3 logements potentiellement indignes sur 4 sont occupés par des locataires. Les résidences principales privées individuelles sont moins concernées par le phénomène d'indignité, puisque seulement 2% de celles-ci sont considérées comme indignes.

✦ Des copropriétés dégradées, sources de déqualification du cadre urbain et de dégradation de la qualité de vie pour des ménages précaires : En 2007, 85% des copropriétés du parc privé potentiellement indigne de l'agglomération se trouve sur Clermont-Ferrand soit 703 logements dont une cinquantaine en catégorie 7 et 8 (caractère urgent) faisant moins de 20 logements chacune, toutes en locatif privé. 102 logements PPPI sont considérés de surcroît en sur-occupation lourde sur l'agglomération dont la moitié sur Clermont.

1/3 des logements à traiter en situation d'indignité font partie d'une copropriété de moins de 20 logements en locatif privé.

1.2. - De l'occupation sociale du parc privé à la lutte contre la précarité énergétique

Sur Clermont-Ferrand, les publics fragiles (réfèrent <25 ans ou >60 ans) représentent 30 % des occupants du parc privé potentiellement indigne. En 2007, 10% des jeunes clermontois en résidences principales du parc privé (réfèrent de moins de 25 ans) habitent un logement PPPI. Les personnes de plus de 60 ans sont moins touchées par ces situations d'indignité sur la commune.

Par contre le phénomène s'inverse lorsque le tissu urbain devient moins dense, soit sur les autres communes de l'agglomération. 30 000 propriétaires occupants de condition modeste, soit la moitié des propriétaires occupants de l'agglomération sont dans des logements susceptibles de connaître un besoin important de mise au normes, et notamment d'amélioration thermique.

L'agglomération regroupe ainsi des situations diverses qui démontrent la nécessité d'agir tant en faveur des locataires que des propriétaires-occupants très modestes. Ces ménages très modestes résidant dans des logements potentiellement indignes, sont également des ménages en situation de précarité énergétique²². La réponse à cet enjeu social et sanitaire est mis en œuvre par l'État et l'ANAH grâce au programme national d'aide à la rénovation thermique des logements « Habiter Mieux ».



²² La précarité énergétique peut se définir comme la difficulté, voire l'incapacité à pouvoir chauffer correctement son logement, et ceci à un coût acceptable en consacrant notamment plus de 10% de leurs ressources à payer leur facture d'énergie



Le contrat local d'engagement du département du Puy-de-Dôme, dont Clermont Communauté est signataire, prévoit la rénovation thermique de 1503 logements entre 2011 et 2013. En fonction de l'évaluation des résultats obtenus sur le plan national et local, celui-ci pourra être reconduit jusqu'en 2017.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, le contrat local d'engagement met en place un partenariat institutionnel qui associe, à l'intervention de l'État et de l'Anah, l'ensemble des acteurs locaux engagés dans la lutte contre la précarité énergétique.

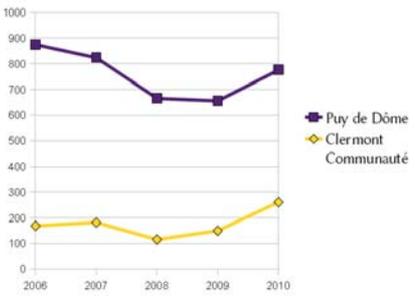
2. La mise en place de dispositifs programmés pour améliorer l'habitat

Une politique de l'habitat efficace est une politique complète, qui s'intéresse à l'ensemble des segments du marché, et qui intègre pleinement toute la chaîne des parcours résidentiels.

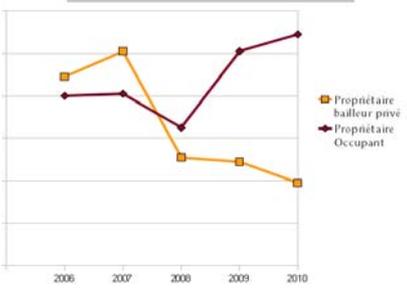
Comme l'indique le bilan triennal du PLH actuel, la communauté d'agglomération, en accompagnement de l'État a fortement investi le champ du logement locatif social public.

Pour autant durant cette même période, l'intervention en direction du parc privé n'a probablement pas bénéficié d'une organisation suffisante, alors même que les moyens mis à disposition par l'Anah sont tout à fait conséquents.

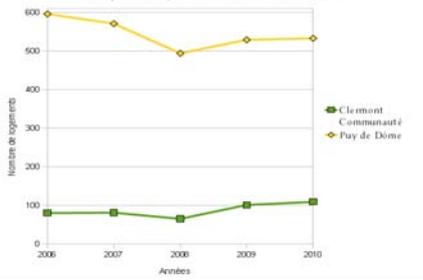
évolution du nombre de logements subventionnés par l'ANAH



Evolution du nombre de logement subventionné propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants

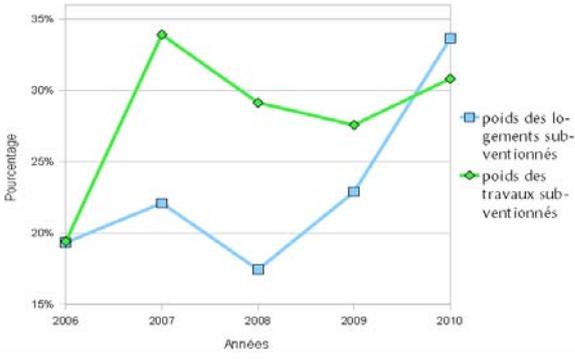


Evolution du nombre de logements financés pour les propriétaires occupants



En 2010, dans le Puy-de-Dôme, ces moyens ont atteints 4,5 millions d'euros de subventions, qui ont permis le traitement de 663 logements.

Evolution de la part logements et travaux subventionnés Poids de Clermont communauté dans l'enveloppe départementale



Depuis 2008, le nombre de logements subventionnés s'est sensiblement accru même si le poids de l'agglomération dans l'enveloppe départementale de l'ANAH reste encore modeste.

Une organisation adaptée a vu le jour avec la signature du Programme d'intérêt Général (PIG) de Clermont Communauté le 14 février 2011.

Les trois principaux enjeux poursuivis par le PIG pour les années 2011, 2012 et 2013 portent sur :

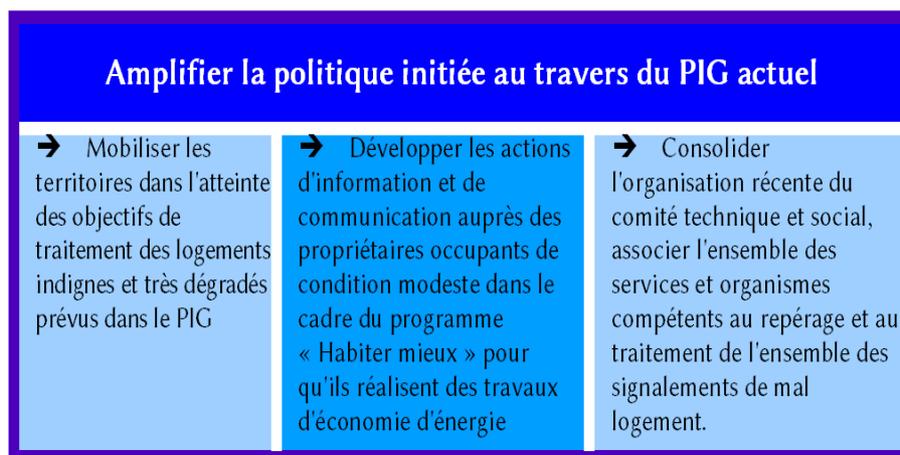
- la lutte contre l'habitat indigne
- l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées
- la lutte contre la précarité énergétique

Ces objectifs, conformes aux nouvelles orientations de l'Anah, prévoient la réhabilitation de 150 logements occupés par leurs propriétaires et de 90 logements locatifs aux loyers systématiquement conventionnés, soit au total 240 logements à réhabiliter en 3 ans²³.

Par ailleurs, le PIG intègre les objectifs du programme « Habiter mieux » et prévoit de mobiliser le fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) pour aider les propriétaires occupants en situation de précarité énergétique.

Les premiers bilans réalisés mettent en évidence la difficulté à investir les situations de mal logement existant sur l'agglomération. Pour développer leur connaissance et leur prise en compte, une concertation se met en place entre les différents services, organismes et collectivités concernés, en s'appuyant sur de réguliers comités techniques et de pilotage.

3. Une nécessaire intensification de la politique en faveur du parc privé pour les années à venir



Les statistiques générales, qui dissimulent souvent des situations individuelles préoccupantes, indiquent que le territoire de Clermont Communauté présente de véritables enjeux de traitement du parc privé dans les années à venir.

²³ Une enveloppe de subvention de 3 761 800 € pour les 3 années du programme est réservée

Définir une politique ambitieuse pour un nouveau PIG en 2014

→ Engager au préalable une étude pré-opérationnelle de repérage des copropriétés dégradées en particulier sur la ville de Clermont-ferrand qui comptabilise plus de 50 copropriétés sans confort avec des logements dégradés occupés en grande majorité par des locataires

→ Accentuer la véritable dynamique de réhabilitation du parc privé de l'agglomération par un nouveau programme d'intérêt général en 2014 qui fixera des objectifs ambitieux

- de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en particulier pour les logements occupés par des locataires, en traitant en parallèle la nécessaire amélioration thermique de leur logement

- de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants modestes situés principalement sur les communes en périphérie de Clermont-Ferrand

- de traitement des copropriétés dégradées en particulier sur la ville centre

→ Approfondir le repérage du parc immobilier dégradé et l'accompagnement social, technique, financier et juridique des situations de mal logement



Des actions de lutte contre l'habitat indigne sont engagées tant à l'échelle de l'agglomération (PIG communautaire) que sur des secteurs prioritaires de la ville centre (OPAH de la Gare, PIG Quartiers Anciens).

L'agglomération clermontoise doit accentuer la mobilisation des dispositifs nationaux et développer les leviers d'actions pour corriger les dysfonctionnements du marché: présence d'un parc vétuste occupé par des ménages en situation de précarité, déqualification de certaines copropriétés, dont la fragilité peut nécessiter une intervention publique.

Le PLH devra identifier et repérer les copropriétés dégradées puis bâtir une stratégie d'intervention qui pourra utilement s'appuyer sur les moyens mis à disposition par l'État et l'Anah.

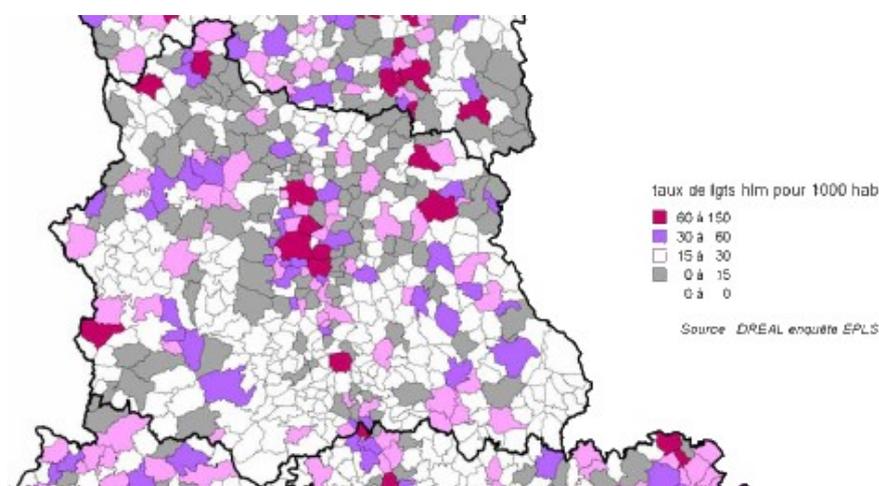
Les actions incitatives engagées doivent ainsi permettre le traitement de l'habitat dégradé mais aussi le relogement des ménages qu'il convient d'anticiper le plus en amont possible en mobilisant la responsabilité juridique du propriétaire bailleur.

2. L'OFFRE SOCIALE PUBLIQUE COMME VECTEUR DE COHESION ET DE MIXITE SOCIALES

1. Les caractéristiques principales du parc social de l'agglomération

L'agglomération clermontoise concentre l'essentiel de l'offre départementale en proposant 26 293 logements (au 1er janvier 2010, source enquête EPLS), soit les trois quarts du parc départemental.

Les logements locatifs sociaux représentent 17,5% du parc de résidences principales pour une moyenne nationale de 14,7% (source INSEE RP 2008 exploitation principale).



Sous l'effet du plan de cohésion sociale initié en 2005, et moyennant une intervention financière importante de Clermont Communauté aux côtés de l'État, le rythme annuel d'engagement de logements locatifs sociaux a doublé en 5 ans.

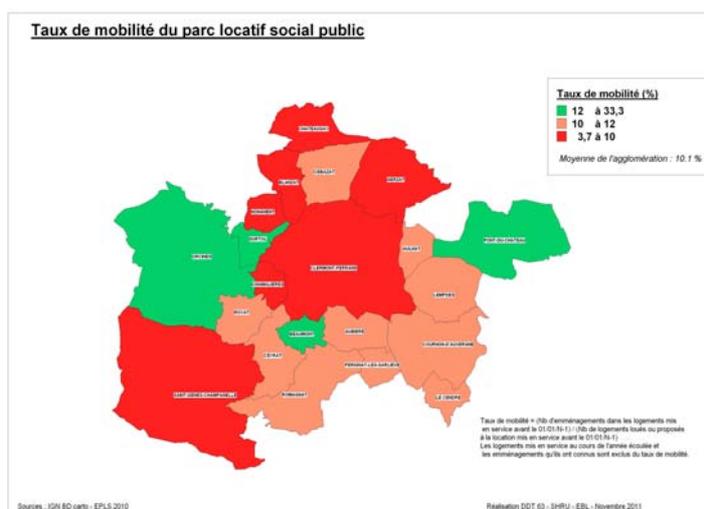
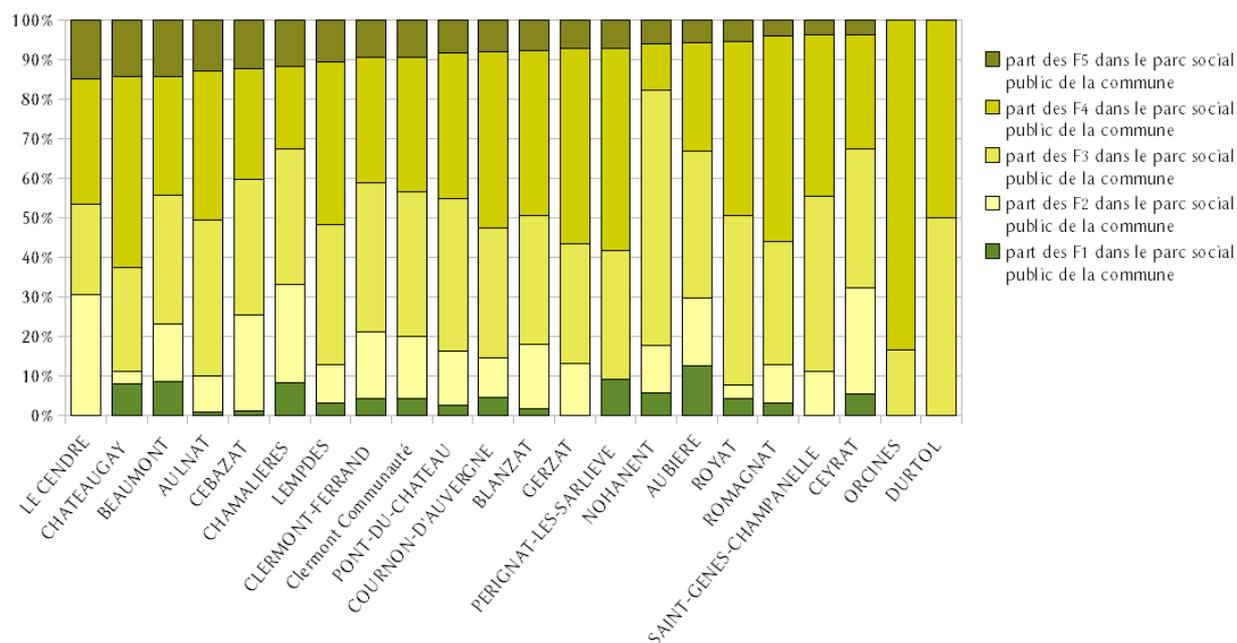
Les objectifs de production sont depuis revenus à un niveau plus en adéquation avec les besoins courants tout en demeurant significatifs (sensiblement supérieurs à ceux constatés en 2005).

Cette nouvelle offre locative sociale bénéficie principalement au secteur le plus tendu, à savoir l'agglomération clermontoise (78% de la production) et compte une part significative de logements accessibles aux ménages les plus modestes soit 25% de la production totale (une moyenne de 150 logements PLAI financés ces dernières années).

Le stock de logements financés²⁴ sur l'agglomération mais non mis en service était de **1 849 logements** fin 2011.

²⁴ Logements financés entre 2007 et 2011

Structure du parc social public par type de logements



En 2010, le taux de mobilité de l'agglomération (10,1%) est inférieur à la moyenne départementale (11%) mais supérieur au taux national.

La vacance de plus de 3 mois dans le parc public se situe à un niveau modéré (0,6%), inférieure à celle du département (1%).

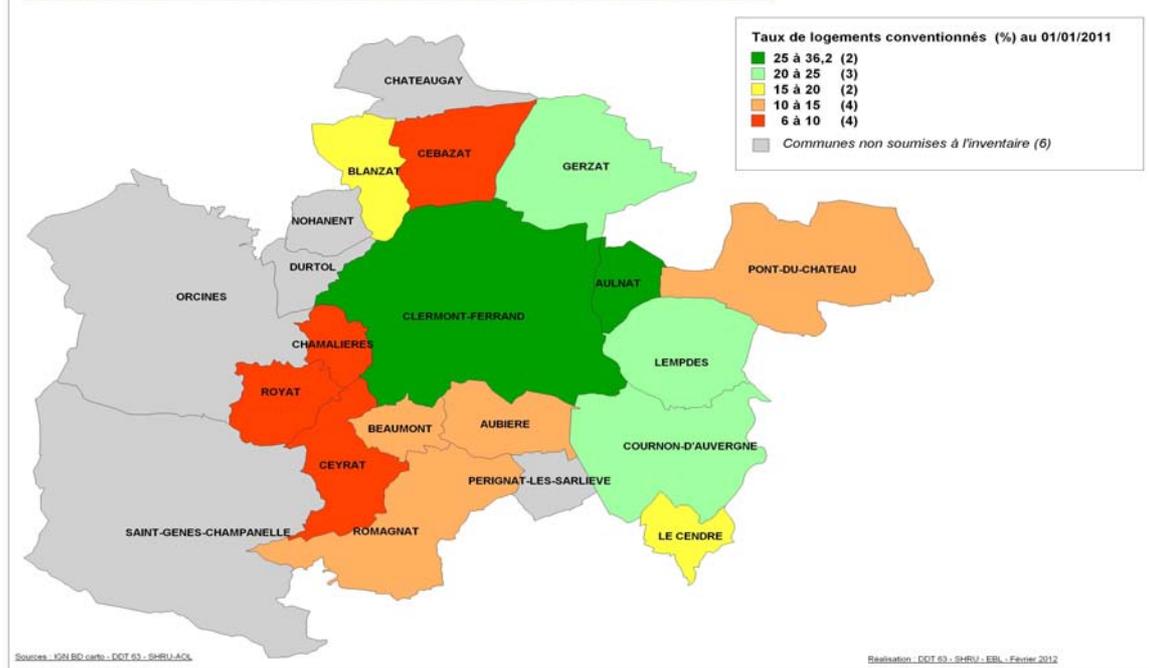
2. Une mise en œuvre efficace de l'article 55 de la loi S.R.U.

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a créé l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants d'un EPCI de plus 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer à terme d'au moins 20% de logements sociaux au sein des résidences principales.

Des inventaires de logements sociaux²⁵ sur chacune des communes sont réalisés tous les ans.

²⁵ Voir en annexe le dernier inventaire au 1er janvier 2011

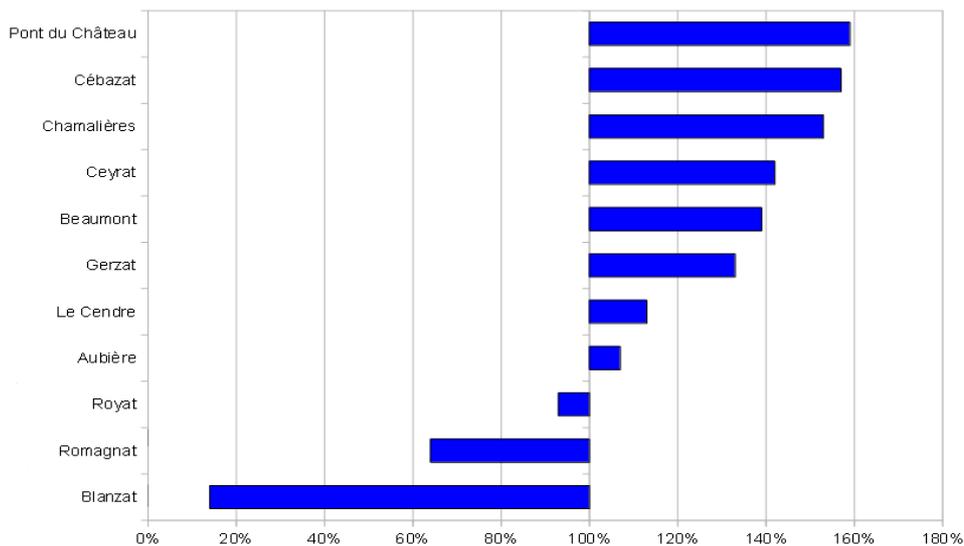
Les communes du Puy-de-Dôme soumises à l'article 55 de la loi SRU



Sur Clermont Communauté, 10 communes²⁶ sont désormais astreintes à développer leur offre de logements sociaux pour atteindre le taux de 20% : Aubière, Beaumont, Blanzat, Cébazat, Le Cendre, Ceyrat, Chamalières, Pont-du-Château, Romagnat et Royat.

Pour chacune des ces communes, un programme de rattrapage de construction de logements sociaux a été défini par période triennale par Clermont Communauté dans le PLH actuel.

Le taux de réalisation des objectifs de production par commune déficitaire (2008 – 2010)



²⁶ En 2011, la commune de Gerzat a dépassé le taux de 20% de logements sociaux, elle n'est donc plus déficitaire.

La dernière période triennale 2008-2010 affiche des résultats globalement très positifs. Les 3 communes qui n'ont pas atteint lors de la dernière période leurs objectifs, ont des perspectives de constructions permettant de rattraper les obligations non réalisées mais aussi d'atteindre les objectifs de la période actuelle. Les 11 communes déficitaires ont en effet produit 874 logements sociaux supplémentaires alors que sur la même période, le programme local de l'habitat fixait un objectif de 731 logements et que l'obligation de rattrapage de 15% du nombre de logement sociaux manquants représentait un minimum de 587 logements.

Ces réalisations s'appuient non seulement sur les financements de droit commun mis en place par l'État mais aussi sur les aides de l'Anah auprès des propriétaires bailleurs et sur la reconstitution de l'offre de l'ANRU consécutive aux démolitions réalisées dans les quartiers sensibles. Près d'un quart de ces logements sociaux ont été créés dans le bâti ancien existant.

Prélèvements de 2002 à 2011

Communes déficitaires	Prélèvements
AUBIERE	417 004 €
BEAUMONT	262 984 €
BLANZAT	102 847 €
CEBAZAT	981 638 €
CEYRAT	524 582 €
CHAMALIERES	1 699 656 €
GERZAT*	38 110 €
LE CENDRE	113 463 €
ROMAGNAT	267 773 €
ROYAT	456 399 €
Total	4 864 456 €

*Gerzat a payé une redevance de 2002 à 2006

Chaque commune déficitaire est soumise à un prélèvement financier annuel assis sur le nombre de logements manquants, pouvant être majoré en cas de carence constatée dans la réalisation des objectifs de production triennaux.

Les communes peuvent déduire de ce prélèvement les dépenses qu'elles engagent pour la création de logements sociaux (subvention foncière, coût de viabilisation, revente de biens et de terrains aux bailleurs en dessous de leur valeur vénale...).

Depuis l'approbation du PLH en cours, la totalité du prélèvement est reversé à Clermont Communauté.

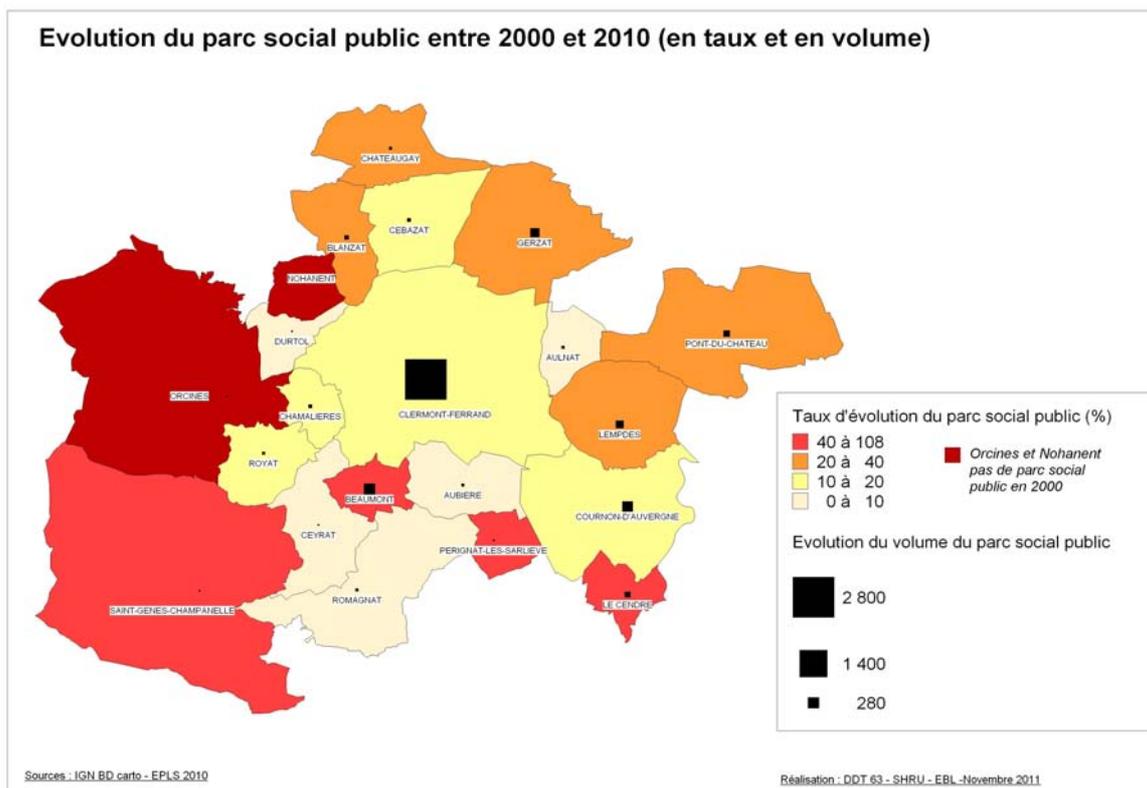
3. Une production croissante de logements sociaux

Depuis 2011, les aides à la pierre sont recentrées au profit des zones tendues (A, B1 et B2) c'est à dire les zones urbaines dans lesquelles se fait l'essentiel des demandes et où l'écart entre la demande en logement et l'offre disponible est le plus fort.

Pour le Puy-de-Dôme, la zone B1 correspond aux communes de Clermont-Ferrand et Chamalières, la zone B2 aux autres communes de Clermont Communauté hors Pont-du-Château, Pérignat-les-Sarlièves, Orcines et Saint-Genès-Champanelle qui sont en zones C comme le reste du département.

Les communes non déficitaires de l'agglomération clermontoise situées en zone B maintiennent chaque année un taux stable au regard de l'évolution de leurs résidences principales.

Les communes déficitaires augmentent sensiblement leur part de logements sociaux, en particulier sur les dernières années ce qui justifie d'ailleurs le fait qu'aucune commune ne soit en constat de carence sur la dernière période triennale 2008-2010.



Les objectifs de la période triennale 2011-2013 notifiés aux communes déficitaires prennent en compte pour 2011 et 2012 les objectifs fixés par le PLH actuel, et pour l'année 2013, échéance à laquelle le PLH actuel de l'agglomération ne sera plus valable, un objectif légal de rattrapage de 5% du nombre de logements sociaux manquants à l'inventaire du 1er janvier 2012. Les objectifs fixés pour 2013 pourront être actualisés dès l'approbation du futur PLH par le conseil communautaire.

4. La territorialisation de l'offre publique de logement social dans une logique de rééquilibrage vers les communes déficitaires

2.2 - Soutenir l'effort sur la production de logement pour les ménages les plus modestes

Afin de pouvoir répondre aux demandes des ménages disposant de ressources modestes, mais aussi de faciliter les parcours résidentiels, la construction de logements sociaux représente au minimum :

- ➔ 20 % de la production de logements nouveaux dans le cœur métropolitain, y compris pour les communes qui répondent d'ores et déjà aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU³ ;
- ➔ 15 % de la production de logements nouveaux dans les pôles de vie.

Pour les territoires périurbains, les PLH déterminent un objectif de construction de logements sociaux afin de permettre le maintien de la mixité sociale au sein des communes et de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes.

La mise en œuvre de ces pourcentages ne dispense pas les communes, soumises à l'article 55 de la loi SRU et qui ne remplissent pas leurs obligations légales, du respect des dites obligations. Les concernant, il appartient aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) de fixer les objectifs de production de logements locatifs sociaux à atteindre.

Le PLH devra prendre en compte les orientations du SCOT.

Pour rappel, les communes de Clermont communauté qui appartiennent au **cœur métropolitain** défini dans le SCOT: Aubière, Aulnat, Beaumont, Cébazat, Ceyrat, Chamalières, Clermont Ferrand, Cournon d'Auvergne, Durtol, Gerzat, le Cendre, Lempdes, Romagnat et Royat.

La commune de Pont du Château est le seul **pôle de vie** de l'agglomération.

Enfin les **communes périurbaines** sont au nombre de 6 : Blanzat, Châteaugay, Nohanent, Orcines, Pérignat les Sarlièves et Saint Genés Champanelle.

Dans un contexte de recentrage de la production de logements sociaux sur les zones tendues et de rééquilibrage d'offre de logements vers les communes déficitaires en application de l'article 55 de la loi SRU, les orientations suivantes devront être examinées dans le PLH, pour les prochaines années.



Poursuivre le rééquilibrage de la production vers les communes déficitaires

- porter l'effort de la politique du logement social sur les communes déficitaires en mobilisant de multiples moyens et en les adaptant aux communes pour favoriser les projets de logements sociaux
- respecter a minima l'objectif de rattrapage imposé par la loi (entre 200 et 250 logements sociaux par an sur la base de l'inventaire 2010)
- fixer sur ces communes, dans le cadre de leur rattrapage par période triennale, des objectifs ambitieux et assis sur une programmation d'opérations crédibles et une politique foncière adaptée
- mobiliser le produit des prélèvements pour faciliter l'équilibre financier des opérations de logements sociaux

3. GARANTIR UNE DIVERSIFICATION DES FONCTIONS ET DES POPULATIONS DANS LES QUARTIERS EN RÉNOVATION URBAINE



3.1 - Une connaissance des quartiers qui nécessite d'être améliorée et partagée par les partenaires

3.1.1 - Un observatoire révélant une situation sociale toujours préoccupante des quartiers prioritaires

Dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007 - 2009 Clermont Communauté a décidé de confier à l'Agence Clermont Métropole la mise en place d'un observatoire des quartiers prioritaires de l'agglomération clermontoise. Cet observatoire poursuit un double objectif, d'une part établir une photographie sociale de l'agglomération dans la perspective éventuelle d'une réforme de la géographie prioritaire, d'autre part préparer l'après CUCS.

Un premier tableau de bord a été remis aux partenaires en janvier 2010 permettant d'apprécier la situation sociale de chaque quartier sur la base d'indicateurs démographiques et socio-économiques.

Ce travail a mis en exergue des situations contrastées toujours très préoccupantes pour les quartiers Nord de l'agglomération et plus particulièrement pour les quartiers des Vergnes et de La Gauthière. Ainsi avec 10 018 € de revenus annuel médian par unité de consommation (contre 16 419 € pour la Ville de Clermont Ferrand et 18 452 € pour l'agglomération clermontoise source DGI 2007/2005) le quartier de La Gauthière est incontestablement le quartier disposant du niveau de vie des ménages le plus bas de l'agglomération (pour les Vergnes le revenu médian est de 11 098 €).

En terme démographique ces quartiers sont aussi caractérisés par une présence importante de grandes familles et de jeunes. Les quartiers de Champratel, des Vergnes et La Gauthière disposent des indices de jeunesse les plus élevés de l'agglomération (respectivement 2,6, 1,4 et 1,7 contre 1,1 pour la Ville de Clermont-Ferrand et 1 pour l'agglomération).

Enfin les taux de chômage y sont toujours les plus élevés.

3.1.2 - Une poursuite de la spécialisation très sociale des quartiers les plus fragiles dont il convient de comprendre les ressorts pour mieux agir

En l'absence de données antérieures à l'existence de l'observatoire, il est difficile d'apprécier l'évolution de la situation sociale des quartiers même si l'on peut supposer que cette dernière n'a globalement pas évolué.

A une échelle plus fine il semblerait pourtant que les quartiers prioritaires les moins fragiles aient pu cependant gagner en attractivité. C'est le cas du quartier de Croix-Neyrat qui fait l'objet de programmes immobiliers importants et de St Jacques Sud qui dispose d'une trame urbaine solide et qui a fait l'objet d'opérations ANRU qualifiantes.

A contrario les quartiers les plus fragiles de l'agglomération continueraient à se paupériser (on peut aussi estimer que le même phénomène est en cours sur certains quartiers anciens de

Clermont-Ferrand). Plusieurs approches qualitatives permettent d'étayer ce constat:

Un diagnostic de ISM-Corum financé par l'ACSE précisait en 2007 pour les quartiers Nord de Clermont-Ferrand que «le départ des européens est contemporain de la dégradation de la situation sociale d'une partie de la population, parallèlement à une attribution de logements jugée massive à des populations immigrées ou perçues comme telles. Cette dégradation s'exprime surtout par une insécurité perpétrée par une partie des jeunes du quartier. Plusieurs entretiens mentionnent ce problème, sans pour autant lui donner une dimension tragique que l'on trouve souvent dans les discours à propos des jeunes de banlieue».

Cette analyse a été corroborée par un porter à connaissance de la situation sociale des quartiers des Vergnes et de La Gauthière réalisé en janvier 2009 à la demande de Clermont communauté (Guérard Conseil). Enfin un diagnostic du quartier de La Gauthière réalisé en 2011 dans le cadre d'un travail d'étudiant met en exergue la poursuite de ce phénomène sur les copropriétés privées du quartier (le quartier de La Gauthière compte 194 logements privés et 1659 publics).

Il paraît indispensable de poursuivre et d'affiner le travail de connaissance initié dans le cadre de l'observatoire des quartiers. Il peut s'agir notamment de mettre en place une veille concernant l'occupation des logements (sociaux et privés).



L'enjeu est d'appréhender en temps réel les dynamiques en cours en vue dans les quartiers en vue de permettre l'ajustement des interventions publiques.

Il s'agit aussi de partager cette connaissance avec les différents acteurs de la politique de la ville en vue de mieux coordonner les interventions de chacun et d'améliorer la gestion de proximité.

Le PLH devra organiser de manière pluriannuelle l'observation et la connaissance afin de mieux répondre aux besoins spécifiques des quartiers prioritaires (habitat et cadre de vie, éducation, sécurité, culture, santé, formation et emploi).

Il devra également analyser les évolutions tendanciennes pour prévenir la formation de nouvelles poches de précarité au sein de l'agglomération.

3.2 - Des dispositifs répondant favorablement aux besoins en logements des ménages les plus défavorisés dans un cadre territorial qui reste à préciser.

3.2.1 - Une efficience des dispositifs d'aide au logement des plus défavorisés

De nombreuses actions ont été mises en place en vue de répondre à la demande très sociale en logement dans le département du Puy de Dôme.

Le PDALPD constitue à ce titre un cadre reconnu par les partenaires permettant de mettre en œuvre de nombreuses actions visant à garantir aux populations spécifiques et défavorisées un logement adapté.

Les sollicitations de la commission DALO sont restées contenues grâce à une mise en œuvre efficace et partenariale de l'accord collectif départemental signé par l'État, les bailleurs HLM et les partenaires du PDALPD.

Sur les 5110 logements sociaux attribués 3385 concernent des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds dont 913 au titre de l'accord collectif départemental (l'objectif de l'accord collectif est de 900 logements par an).

Le nombre d'attribution de logements HLM à des personnes relevant du DALO, après passage en commission (54 en 2010) ou en application de l'accord collectif départemental (600 en 2010) est à mettre en parallèle avec le nombre total d'attributions de logements sociaux publics (4000 à 5000 par an) et permet de mettre en exergue un bon fonctionnement des dispositifs de droit commun.

Enfin la mise en place récente de la commission de coordination des actions de préventions des expulsions locatives (CCAPEX), qui permet un examen partenarial des situations les plus complexes qui peuvent conduire à une expulsion locative, est encore trop récente pour en apprécier les premières conséquences.

3.2.2 - Une territorialisation de la demande à préciser à l'échelle des quartiers

Le nombre faible de recours au titre du DALO par des personnes qui ne sont pas en mesure de se loger ou de se maintenir dans leur logement par leurs propres moyens (150 demandes en moyenne par an contre 21 778 demandes annuelles au titre du droit commun, source DDCS 63 – numéro unique 2010) et la localisation géographique de cette demande (70 % est issu de Clermont-Ferrand et la quasi totalité de l'agglomération) ont conduit jusqu'à présent les partenaires à ne pas juger nécessaire une territorialisation des enjeux liés à la demande.

Parallèlement, la réalisation du relogement au titre de l'ANRU a mis en exergue des concentrations importantes de ménages fragiles sur certains immeubles du parc social clermontois (dans le quartier de La Gauthière sur les 40 ménages relogés issus des tours des Trioux 30, ont fait l'objet d'une mesure d'accompagnement social).

Ce résultat constaté aussi sur d'autres secteurs de l'agglomération et plus particulièrement de la ville centre met en exergue le problème toujours actuel de la concentration géographique de l'offre très sociale de logements de l'agglomération sur certains quartiers.

A cet égard les ZUS de l'agglomération constituent toujours le principal vivier de logements à bas loyers malgré l'amorce d'un rééquilibrage de l'offre dans le cadre de l'ANRU (seulement 713 logements ont été démolis en ZUS et 523 ont été reconstitués hors ZUS).



Les dispositifs d'accès au logement constituent une source d'information utile permettant d'apprécier l'origine des ménages et leurs parcours résidentiels, tout comme l'opération de relogement dans le cadre de l'ANRU, dont l'expérience peut être capitalisée.

Le diagnostic du PLH pourra qualifier et préciser la demande de logements très sociaux et évaluer la pertinence de l'offre à bas loyer de l'agglomération (en typologie et en localisation).

Lors de l'élaboration du PLH, il conviendra d'apprécier le possible impact des différents dispositifs d'accès au logement et des relogements effectués dans le cadre de l'ANRU sur le peuplement des quartiers, en prenant en compte la répartition territoriale de l'offre et la répartition des logements par typologie et niveau de loyer.

3.3 – Inscrire le Programme de Rénovation Urbaine dans la perspective d'un projet de territoire

La convention de rénovation urbaine conclue le 4 mai 2006 prévoit un programme d'investissement sans précédent au profit des quartiers les plus fragiles de l'agglomération clermontoise : près de 260 millions d'euros de travaux, financés à hauteur de 60,1 millions d'euros par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Ce programme ambitieux, amplifié par l'avenant conclu le 4 juin 2010, est aujourd'hui largement mis en œuvre, puisque 90 % des opérations contractualisées sont en cours de réalisation ou livrées.

3.3.1 - Un bilan du relogement globalement positif et un programme d'investissement avancé

Avec 713 logements sociaux démolis dont 516 sur les quartiers Nord de Clermont-Ferrand, le PRU de l'agglomération clermontoise a engagé le relogement de 473 ménages.

Le bilan du relogement mené par l'Association Auvergne de l'USH fait apparaître un résultat plutôt positif : un dispositif Groupe de suivi local (GSL) impliquant les travailleurs sociaux du Conseil Général a permis de prendre en charge 134 ménages en difficulté et leur ont permis une réelle relance de leurs parcours résidentiels. Par ailleurs un dispositif inter-bailleurs a permis de prendre en charge le relogement des ménages de la tour Alliadé leur proposant une offre diversifiée. Enfin un protocole d'accord a été signé en février 2006 avec les associations de locataires afin d'assurer un accompagnement individualisé de leurs locataires.

Les 212 opérations du PRU représentent un programme d'investissement de 258,9 M€ TTC. Ce programme est particulièrement bien avancé puisque plus de 88 % de ces opérations sont en phase opérationnelle. Cependant certains quartiers sont encore en phase pré-opérationnelle et nécessitent une réflexion complémentaire (Les quartiers des Vergnes et la Gauthière).

3.3.2. - Un rééquilibrage du peuplement qui doit être amorcé et accompagné par des actions de gestion urbaine et sociale de proximité.



Malgré la dynamique positive initiée par le PRU, on peut constater son effet limité en terme de rééquilibrage du peuplement des quartiers prioritaires.

Ainsi 36 % des ménages relogés l'ont été dans la même ZUS et plus de 62 % des ménages relogés sont restés en ZUS.

La tendance très prégnante des ménages à vouloir rester en ZUS a été l'une des explications avancées par les partenaires pour expliquer ce résultat (proximité du tramway, présence de services ...)

Cependant on peut s'interroger sur la poursuite des phénomènes de ghettoïsation des quartiers déjà les plus paupérisés et ce malgré les efforts financiers considérables réalisés par les collectivités et les partenaires au titre du PRU.

Ces efforts financiers se concrétisent aussi par la livraison de nombreuses opérations d'aménagement, d'équipement, de résidentialisation voir de logements qui réinterrogent les usages et les habitudes des habitants. En outre ces investissements impliquent dans certains cas la nécessité de renouveler leurs modalités de gestion (par exemple la réorganisation du domaine public au travers des opérations de résidentialisation).

Bien qu'indispensable pour la mise en œuvre du projet urbain, le levier des démolitions ne peut en aucun cas être considéré comme une réponse suffisante au rééquilibrage du peuplement des quartiers. L'évaluation qualitative du relogement que souhaite lancer Clermont Communauté avec les partenaires à l'automne 2011 doit, avec l'étude de peuplement des Vergnes, jeter les bases d'une politique d'attribution volontariste sur l'agglomération et particulièrement sur les ZUS et quartiers les plus fragiles.

La sortie de convention du PRU clermontois envisagée fin 2012 doit être l'occasion de s'interroger collectivement sur le devenir des quartiers notamment en terme d'accueil de nouvelles populations. Il doit s'agir aussi d'accompagner les investissements par des mesures de gestions urbaine de proximité qui pourrait faire l'objet de convention adaptée à l'échelle des communes concernées (Clermont-Ferrand, Gerzat mais aussi Cournon qui a pu bénéficier de financement ANRU au titre des opérations isolées).

Il s'agit sans aucun doute de conditions nécessaires à une éventuelle poursuite du programme de rénovation urbaine.



La phase durant laquelle de nouveaux équipements ou aménagements sont progressivement achevés, est porteuse d'un enjeu majeur de bonne appropriation par la population, gage d'efficience et de pérennité des investissements réalisés.

L'usage approprié des secteurs rénovés suite aux livraisons significatives du PRU, nécessite dans de nombreux cas, d'être accompagné par une gestion collective adaptée.

Le PLH doit permettre la mise en place d'une véritable gestion urbaine de proximité, qui constitue de surcroît une obligation essentielle du cadre contractuel de la politique de la ville et répond à une véritable attente de la population d'être plus écoutée et associée à l'action publique locale.

Une réflexion au niveau de l'agglomération doit être menée sur la fonction et le devenir des quartiers, particulièrement des quartiers Nord. Il s'agit de définir les grandes orientations et les principaux enjeux sur chaque quartier afin d'élaborer des axes d'intervention sur l'urbain et le social dans un cadre partenarial.

La question du peuplement des quartiers et des politiques d'attribution de logement social à mener pour garantir une plus grande mixité doit s'inscrire au cœur de cette réflexion et parvenir à un dispositif opérationnel associant l'ensemble des acteurs concernés.

4. LA STRATEGIE FONCIERE COMME LEVIER PUBLIC DE LA GESTION ÉCONOME DES ESPACES POUR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET COMME RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES MÉNAGES

4.1 – Le volet foncier du PLH, élément incontournable de la démarche

Le CCH indique aux articles R302-1-1 et R302-1-3 que le PLH comprend un diagnostic de l'offre foncière vérifiant son adéquation avec les besoins en logements, ainsi qu'un programme d'actions indiquant les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le futur PLH doit donc aborder l'articulation des problématiques de l'habitat et du foncier dès la phase amont du diagnostic, afin d'aboutir à une définition des orientations du PLH, et à la recherche d'outils juridiques, institutionnels et financiers permettant de lever les obstacles éventuels liés à la charge foncière.

Une première approche des problèmes fonciers liés à l'habitat peut consister à l'élaboration d'un pré-diagnostic foncier. Cette démarche doit permettre d'appréhender dans quelle mesure le marché des terrains constructibles permet d'insérer sans surcoût des logements sociaux ou intermédiaires dans les différents secteurs de l'agglomération.

Par ailleurs, les disponibilités foncières recensées devront être hiérarchisées selon des critères de priorité en fonction de leur situation par rapport aux transports collectifs, du niveau d'équipements, des risques naturels et technologiques, de la "mutabilité" des terrains, ainsi que par rapport à la situation de la commune en terme de logement social.

Sur Clermont-Communauté, les disponibilités foncières²⁷ pour l'habitat dans les POS/PLU actuellement en vigueur peuvent être estimées à plus de 1100 ha (855 ha à court/moyen terme, 293 ha à long terme (cf. carte jointe), sachant que la surface maximale pour la construction de logement autorisée par le SCOT est de 575 ha pour Clermont-Communauté.

La carte ci-après précise les secteurs pour lesquelles il y a des disponibilité foncières. L'analyse de cette carte et du tableau comparatif des objectifs du SCOT du Grand Clermont avec les disponibilités foncières des communes et EPCI²⁸ montre que les disponibilités foncières sont bien supérieures aux objectifs du SCOT. Par exemple, la somme des disponibilités foncières des communes péri-urbaines de Clermont Communauté représente quatre fois la surface autorisée par le SCOT (331 ha contre 84 ha). La commune de Saint Genès Champanelle a des disponibilités foncières estimées à 142 ha et dépasse ainsi à elle seule l'enveloppe allouée par le SCOT pour l'ensemble du territoire péri-urbain de Clermont Communauté. Les disponibilités foncières du cœur métropolitain (637 ha) sont également supérieures à la consommation d'espace autorisée dans le SCOT (entre 383 et 575 ha).

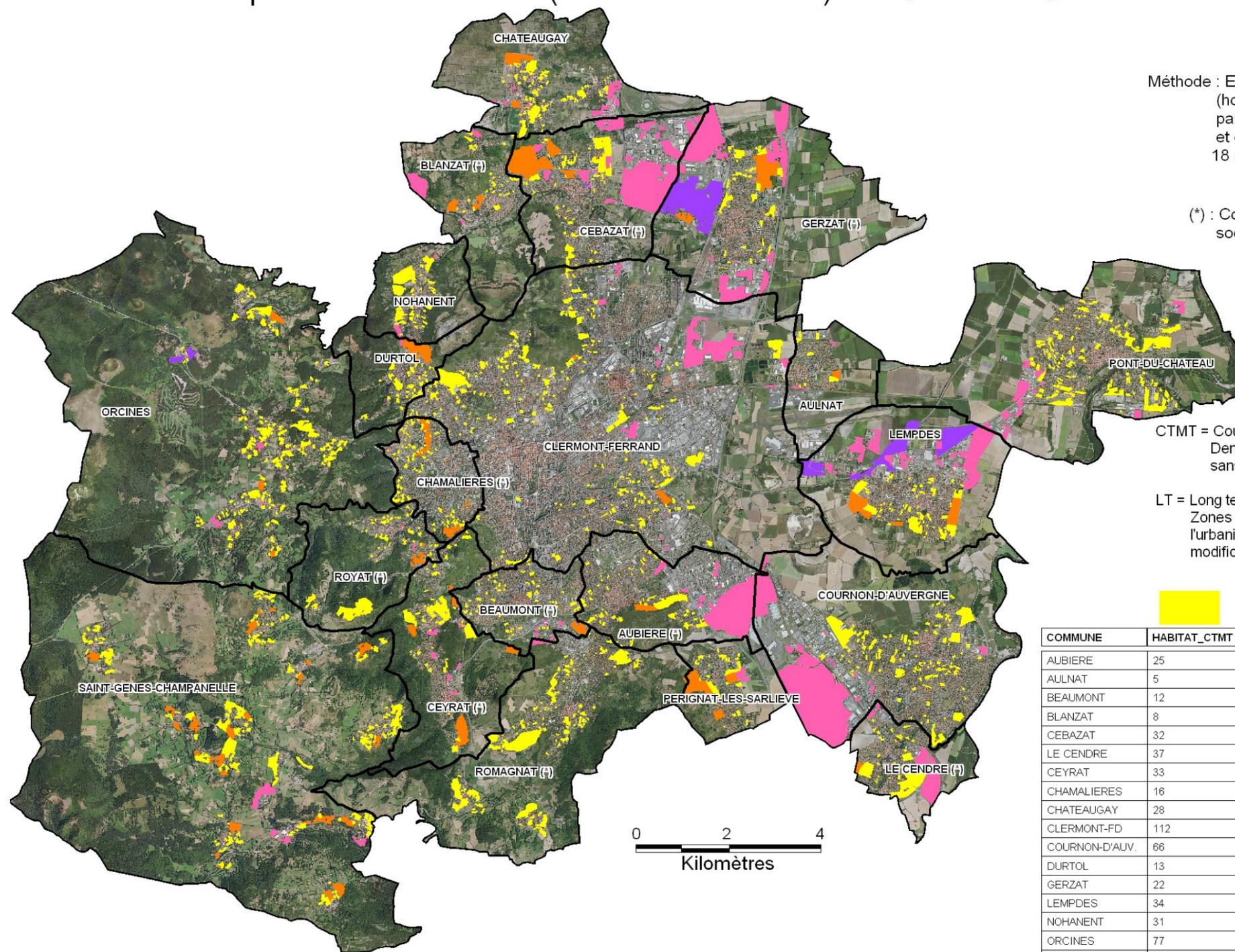


La traduction des besoins en logements en besoins fonciers amène nécessairement une dimension qualitative à cette programmation, en introduisant notamment la notion de densité moyenne et la localisation. Pour être compatible avec le SCOT, le PLH devra mettre en adéquation les disponibilités foncières des territoires péri urbains et du cœur métropolitain avec le DOG du SCOT.

²⁷ L'estimation des disponibilités foncières est réalisée par la DDT sur la base d'un travail de photo interprétation à partir des documents d'urbanisme et de la BD ortho 2009

²⁸ Tableau comparatif en annexe

Disponibilités foncières (habitat et activités) sur Clermont-Communauté



Méthode : Estimations des disponibilités foncières (hors zones de risques) par la DDT63 à partir de la photo aérienne CRAIG 2009 et des zonages POS/PLU en vigueur au 18 mai 2011.

(*) : Communes déficitaires en logements sociaux au sens de la loi SRU

CTMT = Court ou moyen terme
Dents creuses ou espaces disponibles sans modification/révision du POS/PLU

LT = Long terme
Zones à urbaniser (NA, AU...) dont l'urbanisation nécessite au préalable une modification/révision du POS/PLU



COMMUNE	HABITAT_CTMT	HABITAT_LT	ACTIVITES_CTMT	ACTIVITES_LT	TOTAL
AUBIERE	25	5	99	0	129
AULNAT	5	2	2	0	9
BEAUMONT	12	6	3	0	21
BLANZAT	8	7	18	0	33
CEBAZAT	32	52	147	0	231
LE CENDRE	37	3	37	0	77
CEYRAT	33	23	5	0	61
CHAMALIERES	16	13	0	0	29
CHATEAUGAY	28	12	13	0	53
CLERMONT-FD	112	5	68	0	185
COURNON-D'AUVERGNE	66	0	236	0	302
DURTOL	13	19	1	0	33
GERZAT	22	28	137	88	275
LEMPDES	34	28	75	71	208
NOHANENT	31	0	2	0	33
ORCINES	77	7	4	6	94
PERIGNAT-LES-S.	13	26	5	0	44
PONT-DU-CH.	73	0	29	0	102
ROMAGNAT	84	0	3	0	87
ROYAT	28	4	1	0	33
ST-GENES-CH.	106	53	16	0	175

4.2 – Des pistes pour définir une stratégie foncière dans le PLH

Les objectifs spatialisés du PLH devront être traduits en terme d'actions foncières. Or ces actions relèvent largement de l'autorité des communes qui disposent des outils et de la connaissance du terrain.

Avant d'évoquer la mise en œuvre opérationnelle au niveau communal, il est intéressant d'indiquer quelques outils à vocation intercommunale comme des fonds de minoration foncière, des dispositifs d'observation, d'évaluation et de communication, ainsi que l'utilisation de l'outil "EPF local".

4.2.1. - Construire une stratégie foncière à partir des filières de production des terrains²⁹

Le raisonnement en filière d'aménagement ou de mobilisation du foncier peut être appliqué de manière rétrospective pour analyser la production des terrains à bâtir, et de manière prospective et opérationnelle pour la définition d'un programme d'action foncière.

DIFFUS : La saisie d'opportunités foncières au coup par coup

La collectivité n'intervient pas et laisse les acteurs privés produire le foncier constructible. Elle peut cependant saisir des opportunités foncières stratégiques grâce à sa connaissance du foncier et l'instauration du droit de préemption urbain. Un des intérêts est de pouvoir constituer très en amont des références de prix et de contribuer à l'observation du marché foncier.

Les terrains ainsi acquis peuvent être cédés directement à des opérateurs de logement social ou à des opérateurs privés en contrepartie de certaines contraintes. Pour conduire cette stratégie, la collectivité doit être immédiatement réactive et disposer d'une marge de manœuvre budgétaire. La mutualisation des moyens via un EPF permet cette réactivité immédiate.

ENCADRE : L'incitation règlementaire

La collectivité n'intervient pas directement mais met en place un dispositif favorisant la mutation du tissu. L'affichage de droits à construire supérieur à l'existant pousse les propriétaires à changer l'usage de leurs terrains. Dans le cas d'un urbanisme d'extension, cette filière concerne les zones AU à règlement, faisant l'objet d'orientations d'aménagement, et éventuellement d'un dispositif de participation aux équipements publics.

Certains systèmes de participation, comme la taxe d'aménagement en vigueur le 1er mars 2012, peut prévoir des exonérations pour les constructions bénéficiant d'un prêt de l'État (exonérations de plein droit pour les constructions bénéficiant d'un PLAi). Dans le cas de zones déjà urbanisées, l'incitation peut se traduire notamment par des règles permettant une certaine densification (L127-1 du code de l'urbanisme).

²⁹ Source: « Prendre en compte le foncier dans un PLH », Novembre 2004, DGHUC, METTATM
Porter à connaissance de l'État – PLH de Clermont Communauté
Page 86 sur 113

PUBLIC : L'aménagement public

La collectivité prend l'initiative d'aménager des terrains et de vendre les « charges foncières³⁰ » soit en régie, soit par le biais d'un opérateur public ou privé. Les marges dégagées sur la vente des terrains destinés à des logements libres peuvent permettre de financer en partie le foncier pour du logement social (principe de péréquation).

Cependant, ce principe de péréquation devient de plus en plus difficile en tissu existant, compte tenu des coûts relatifs à la dépollution, à la remise en état des sols et aux équipements. Cette péréquation est rarement envisageable sur les secteurs "hors marché" (friches industrielles, grands ensembles de logements sociaux, quartiers anciens paupérisés...).

CONCERTÉ: L'aménagement concerté avec les opérateurs privés

Pour les aménagements d'une certaine importance, la collectivité peut concéder la réalisation d'une ZAC à un opérateur privé, selon un programme d'opération défini en concertation, précisant notamment la proportion de logements sociaux.

De façon générale, certains parlent de marché "promoteur" pour les filières "Diffus" et "Encadré" (le PLU traduit déjà le projet), et de marché "aménageur" pour les filières "Concerté" et "Public" (le projet reste à définir et à traduire dans le PLU ou une ZAC).

4.2.2 - Anticiper la compatibilité des PLU avec le PLH

Dans le cadre d'un PLU, la commune doit prévoir son urbanisation en fonction des quatre filières d'aménagement évoquées ci-dessus. Chacune des filières a sa propre logique et ses outils.

Même si le PLU n'est pas formellement un document d'exécution du PLH, le PLU reste l'outil principal pour sa mise en œuvre opérationnelle puisque les opérations de logements pourront être ainsi localisées et faire l'objet d'une dimension qualitative (densité, orientations d'aménagement, formes urbaines, phasage...).

L'élaboration du PLH sera l'occasion d'examiner la situation des PLU approuvés ou en cours (par exemple le PLU de Clermont Ferrand) au regard des orientations et du programme d'actions du futur PLH. Cette étape dans la démarche du PLH doit s'articuler avec le diagnostic foncier en se menant conjointement avec la définition du volet foncier du PLH.

³⁰ La charge foncière est le prix du terrain équipé (auquel s'ajoutent les diverses contributions aux équipements publics) rapporté au m² de plancher.



Le PLU: outil fondamental du PLH

✈ **Orientations d'aménagement et de programmation** (art. L123-1-4 du CU): comprennent notamment des dispositions portant sur l'aménagement. Elles peuvent comporter un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

✈ **Le règlement** (art. L123-1-5 du CU) peut:

- ① préciser l'affectation de sols selon les usages principaux,
- ② déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- ③ fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions,
- ④ imposer dans certains secteurs situés à proximité des transports collectifs une densité minimale de constructions,
- ⑤ délimiter des secteurs dans lesquels une majoration du COS est possible et/ou un pourcentage des nouveaux programmes doit être constitué de logements sociaux.

✈ **Les servitudes:** (article L123-2 du CU) En lien avec le PLH, le PLU peut instituer notamment les servitudes³¹ suivantes :

- ① une servitude de constructibilité limitée ou "périmètre de gel" visant à "interdire dans un périmètre pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations supérieur à un seuil défini par le règlement"
- ② une servitude de mixité sociale permettant de "réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements".

³¹ L'article L123-17 du CU précise qu'un **droit de délaissement** est ouvert aux propriétaires en contrepartie des servitudes instituées en application de l'article L123-2 cité ci-dessus. Il s'agit là pour la commune d'un moyen d'acquérir les terrains d'assiette du projet.

4.2.3 - Définir une stratégie foncière cohérente avec le SCOT en mobilisant les outils de maîtrise foncière et d'aménagement afin de favoriser la diversification de l'offre en logements

4.2.3.1 – La déclinaison dans le PLH du volet foncier du SCOT implique une mobilisation des outils de maîtrise foncière et d'aménagement par les collectivités locales

Les PLH (communautaires ou intercommunautaires) répartissent les logements identifiés au paragraphe 2.1.1 et les surfaces constructibles identifiées au paragraphe 2.1.2 du présent chapitre et proposent une territorialisation au sein de chaque EPCI afin de tendre vers une répartition 70/15/15 qui structure l'organisation en archipel du territoire.

Le SCOT fixe un cadre clair en matière de foncier et de logements et précise bien le rôle du PLH en la matière.

Le futur PLH pour atteindre les orientations fixées dans le SCOT devra réussir à utiliser le panel d'outils à disposition des collectivités pour non seulement organiser un développement résidentiel économe en foncier mais aussi pour offrir un parcours résidentiel aux ménages..

- ➡ 130 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans le cœur métropolitain avec une densité maximale de 250 m² pour 1 logement en extension urbaine ;
- ➡ 500 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les pôles de vie ;
- ➡ 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les territoires périurbains.

Il est précisé que ces densités constituent un objectif vers lequel il faut tendre.

La gestion économe de l'espace doit s'appuyer sur l'optimisation de son utilisation (territorialisation à l'échelle des bassins de vie dans les SCOT puis détermination d'objectifs de production de logements pour satisfaire les besoins dans les PLH, puis mise en œuvre opérationnelle dans les PLU).

Un des freins potentiels à la production neuve de logements et notamment sociaux, réside également dans la cherté du foncier pour le construire (équilibre financier de l'opération et niveau de loyer minoré).

Globalement, les procédures d'urbanisme opérationnel consacrées au logement (ZAC) sont peu élevées dans l'agglomération. Or, les documents et outils d'urbanisme doivent être mis au service des politiques d'habitat en les mobilisant et coordonnant dans le PLH.

L'absence de politiques publiques coordonnée et opérationnelle tend à produire des logements (sociaux ou non) au gré d'opportunités foncières sans que des moyens explicites (financiers et fonciers par exemple) soient choisis par les collectivités locales. La production sociale peut alors être défavorisée par rapport à des usages du sol plus rentables ou faciles à réaliser. Le développement de la maîtrise foncière publique permet de mettre à disposition des terrains aménagés aux bailleurs sociaux à une valeur permettant de négocier des loyers accessibles aux plus modestes et ainsi développer une offre locative abordable garantissant leur accès et leur maintien dans le logement.

Différents textes législatifs et réglementaires ont fourni des « outils » de maîtrise foncière, d'aménagement ou pouvant se décliner dans les documents d'urbanisme (cf le 4 – 2 -2). Ces outils n'ont de sens que s'ils s'inscrivent dans une stratégie globale voulue par les collectivités locales telle que le PLH le permet.

Les outils de maîtrise foncière et d'aménagement, dont il est conseillé de combiner l'utilisation simultanée et/ou successive, sont détaillés en annexe du présent document.

4.2.3.2 - Le volet foncier comme réponse prioritaire à la diversification de l'offre en logements et à la fluidification du parcours résidentiel des ménages

Il relève du PLH de définir les modalités de réponse aux besoins en logements des ménages et de prévoir par exemple des clés de répartition des nouveaux logements par type (accession individuelle, accession sociale publique, primo accession locatif social public, locatif privé libre, logement intermédiaire). Pour inverser les tendances précédentes qui ont vu par exemple une éviction des jeunes ménages en périphérie, et renforcer l'attractivité de l'agglomération, il convient de proposer une gamme d'offre élargie (accessions sociales publique et privée, formes urbaines plus denses, locatif privé et social, vente du parc locatif social...) adaptée aux capacités financières des ménages et correspondants à leurs aspirations.

Des formes urbaines efficaces foncièrement qui permettent de réaliser des produits répondant aux aspirations notamment d'accession des ménages conjuguées à une offre de services, de transports et une qualité urbaine permettront de renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération.

Ce développement des types de logements combinée à une coordination des politiques publiques en matière foncière doit permettre de fluidifier les parcours résidentiels et de répondre aux besoins en logements des ménages, notamment les plus modestes, en leur offrant une véritable capacité de choix résidentiels.

Si la réalisation de logements à coûts maîtrisés tant en accession qu'en location dépend en partie de la possibilité de proposer des charges foncières plus abordables, l'accession sociale par la vente de logements sociaux publics est également un outil devant être mobilisé dans le PLH. A ce jour le nombre de logements sociaux³² devant être mis en vente représente 209 logements / an soit 2154 logements sur 6 ans.

4.2.4 - La démarche de l'urbanisme de projet

En lien avec la politique globale de l'habitat, la démarche de l'urbanisme de projet, grâce aux différents textes³³ déjà parus, permet l'émergence de projets et l'accélération de leur réalisation en :

- libérant et valorisant les potentiels urbains inexploités comme, par exemple, les friches industrielles, les immenses parkings de zones urbaines denses, les territoires grevés de contraintes qui peuvent parfois être surmontés.
- facilitant la réalisation de projets complexes ou ambitieux, notamment les Écoquartiers ou les EcoCités du plan Ville durable, issu du Grenelle Environnement, en assurant la coordination et la cohérence des procédures et des prescriptions.

³² identifiés dans les conventions d'utilité sociale (conclues pour 6 ans) des bailleurs sociaux de l'agglomération

³³ - Réforme des surfaces de plancher de référence en urbanisme (ordonnance 2011-2054 du 29 décembre 2011 relative à la définition ds surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et son décret d'application 2011-2054 du 29 décembre 2011
- réforme de la fiscalité de l'aménagement (la taxe d'aménagement et me versement pour sous densité) qui résulte de l'article 28 de la loi 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 et du décret 2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de lé réforme de la fiscalité de l'aménagement
- Ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- La majoration des droits à construire (projet de loi) de 30%



URBANISME DE PROJET

MAÎTRISE DU FONCIER, FINANCEMENT ET FISCALITÉ

- ① Rendre plus efficaces les outils et opérateurs fonciers majeurs
- ② Mobiliser les terrains constructibles et permettre le partage de la plus value
- ③ Favoriser le recyclage du foncier

NOUVELLE GÉNÉRATION DE PLU AU SERVICE DES PROJETS ET RELANCE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

- ① Rénover les PLU avec le renforcement du PADD, une meilleure lisibilité du règlement constitué autour de 4 thèmes
- ② Définir les secteurs de projets dans les PLU adossés à des orientations d'aménagement et de programmation et qui emportent création d'un droit de préemption
- ③ Améliorer les procédures d'aménagement (ZAC.....)



Le PLH devra comporter un volet foncier « robuste ».

Lors de la territorialisation des besoins en logements il conviendra d'utiliser au maximum les outils de maîtrise foncière et d'aménagement pour s'inscrire dans les objectifs et orientations de la démarche « urbanisme de projet » et définir une véritable politique publique coordonnée en matière foncière.

Cette mobilisation des collectivités locales autour de l'enjeu foncier est primordiale compte tenu des enjeux de fluidification des parcours résidentiels des ménages, notamment les plus modestes, par une gamme élargie d'offre de logements offrant une véritable capacité de choix résidentiels.

5. DE L'ÉCOQUARTIER À UNE POLITIQUE D'HABITAT DURABLE

"Un quartier durable est une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur. Les quartiers durables répondent aux divers besoins de ces habitants actuels et futurs, ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie. Ils sont sûrs et globaux, bien planifiés, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous" ³⁴

La notion d'habitat durable renvoie à celle de quartier durable.

Le quartier durable est une réponse à une situation préoccupante : des changements climatiques inquiétants, un épuisement des ressources naturelles, une croissance de la pauvreté et de l'exclusion sociale, une biodiversité en voie de régression rapide, une explosion des transports et de la consommation d'espace.

5.1 – Relever le défi de l'habitat durable

5.1.1 – Le contexte local

La présence du végétal et des espaces verts est variable dans les communes de Clermont Communauté et limitée dans la ville centre de l'agglomération, qui présente un caractère davantage minéral.

Paradoxalement le territoire de l'agglomération s'avère très varié et abrite une grande diversité de milieux. Clermont-Ferrand a la particularité d'être la ville française qui subit la plus forte amplitude thermique. Refroidie l'hiver par le vent du nord, sa situation dans une cuvette la soumet à de fortes températures l'été.

Selon le Document d'Orientations Générales du SCOT du Grand Clermont, le territoire est énergiquement dépendant à hauteur de 98 %.



La consommation énergétique de l'habitat constitue la première source d'émission de gaz à effet de serre, à hauteur de 40 % (source: le plan Énergie Climat de Clermont Communauté)

³⁴Accords de Bristol, 6 - 7 décembre 2005

5.1.2. – Une dynamique nationale déclinée sur le plan local

Clermont Communauté a vu émerger sur son territoire, cinq candidatures à l'appel à projets "écoquartiers 2011" du MEDDTL : Trémonteix et Champratel à Clermont-Ferrand, Les trois fées à CEBAZAT, Cœur de ville à BEAUMONT, Le Palavézy à COURNON.

Clermont Communauté, en partenariat avec l'agence d'urbanisme, a pour cette occasion mis en place un comité d'appui destiné à assister les collectivités lors du dépôt de leurs candidatures. Ces initiatives s'inscrivent dans la continuité des démarches "zones pilotes d'habitat" lancées il y a une dizaine d'années sur l'agglomération et traduisent une volonté d'appropriation des enjeux liés à l'habitat durable.

Bien qu'il n'y ait pas de règle pour réaliser des écoquartiers et que ce soit le contexte local qui guide chaque opération, ces initiatives favorisent le développement de compétences et de savoir-faire de nature à mieux structurer les démarches.

C'est dans ce cadre que se met en place la démarche de l'Ecocité Clermont Métropole, portée par le syndicat mixte du Grand Clermont et assistée par l'agence d'urbanisme.

Le Grand Clermont, en lien avec la ville de Clermont-Ferrand et Clermont Communauté, s'inscrit depuis 2009 dans la démarche Ecocité lancée par le ministère dans le cadre du plan Ville Durable. Ces collectivités proposent, à partir de l'exemple du quartier Saint-Jean / République / Les Pistes, une démarche innovante pour fabriquer le standard de la ville de demain. Celle-ci a reçu un total soutien de l'État, considérant la pertinence du choix de ce quartier stratégique comme site "laboratoire", et la nécessité de donner une traduction concrète aux grands enjeux de développement durable identifiés à l'occasion de l'élaboration du SCOT. Les sites de Saint-Jean / Cataroux / Les Pistes, situés sur la commune de Clermont-Ferrand, qui font figure d'ilots démonstrateurs de l'ÉcoCité, sont tous les trois identifiés comme EVRUP dans le SCOT du Grand Clermont.

Inscrits dans une continuité territoriale, ils permettent de valoriser un vaste espace à fort potentiel de développement par renouvellement urbain et par densification, tout en présentant des contraintes à prendre en compte de manière exemplaire (bruit, enclavement, zone inondable, sols potentiellement pollués...).

5.1.2.1 - Les enseignements locaux : recours à une équipe pluridisciplinaire (architecte - urbaniste, paysagiste, cabinet en stratégie immobilière dans une opération d'écoquartier

La mise en place d'une opération d'écoquartier répond à des ambitions élevées en matière d'aménagement. La satisfaction de ces ambitions peut être de nature à augmenter le coût de l'opération et aller à l'encontre de l'objectif visant à développer une offre sociale de logement. Pour éviter cette situation, le recours à une équipe pluridisciplinaire comportant un cabinet en stratégie immobilière, initiative développée sur l'écoquartier de Trémonteix à CLERMONT-FERRAND, peut aider à résoudre le problème de l'équilibre financier des projets d'aménagement.

Le bureau d'étude pourra notamment travailler sur la définition de densités adaptées, le phasage et l'allotissement en fonction des opérateurs à solliciter, la typologie des produits, les interactions entre charges foncières, coût de construction et prix de vente, l'ajustement du nombre et la gestion des stationnements.

5.1.2.2 - La prise en compte des ambitions de la grille écoquartier du MEDDTL

La généralisation des écoquartiers est de nature à favoriser un habitat durable. Ainsi, la grille ci-dessous, dont le contenu est disponible sur le [site internet du ministère de l'Ecologie](#) permet de révéler des ambitions adaptées et cohérentes avec chaque site, fournit des outils de nature à dépasser le niveau réglementaire, à généraliser les bonnes pratiques et promouvoir l'innovation des acteurs. Elle peut servir de fil rouge lors de la réflexion des collectivités qui s'engagent dans le développement de l'habitat durable.

Grille ÉcoQuartier 2010-2011

Démarche et processus	Cadre de vie et usages	Développement territorial	Préservation des ressources et adaptation au changement climatique
1. Piloter et concerter dans une optique de transversalité	6. Promouvoir le vivre-ensemble	11. Assurer la mixité fonctionnelle	16. Réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter au changement climatique
2. Bien situer et définir son projet	7. Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables	12. Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile	17. Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources
3. S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet	8. Offrir un cadre de vie agréable et sain	13. Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables	18. Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
4. Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier	9. Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier	14. Inscrire le projet dans la dynamique de développement durable	19. Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets
5. Pérenniser la démarche	10. Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte	15. Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier	20. Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville

5.2 Réduire les gaz à effet de serre en augmentant la performance énergétique



5.2.1 – Lutter contre la précarité énergétique des ménages en poursuivant la rénovation thermique des logements existants

La lutte contre la précarité énergétique constitue un levier important de la lutte contre les exclusions.

La précarité énergétique résulte de trois facteurs principaux :

- des ménages vulnérables de par la faiblesse de leurs revenus
- la mauvaise qualité thermique des logements occupés
- le coût de l'énergie



Les pistes d'actions de la lutte contre la précarité énergétique

✈ **Développer la prévention:** Dans ce cadre l'objectif des pouvoirs publics consiste à renforcer les actions en matière de prévention, notamment celles permettant de réduire la facture énergétique des ménages par des mesures de maîtrise de l'énergie.

Cet objectif est en cohérence avec les dispositions de la loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement qui précise que : « *la maîtrise de la demande en énergie constitue une solution durable au problème des coûts croissants de l'énergie pour les consommateurs, notamment pour les ménages les plus démunis particulièrement exposés au renchérissement des énergies fossiles. Le programme d'économies d'énergie dans le secteur du logement comprendra des actions ciblées de lutte contre la précarité énergétique* ».

✈ **Accompagner la réhabilitation:** L'enjeu réside dans l'identification des logements énergivores, ainsi que dans l'orientation et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique, qu'ils soient locataires du privé ou du public ou propriétaires occupants.

Cette première étape permettra alors de définir, en fonction de la situation du ménage et du logement, le mode d'intervention le plus approprié pour réduire les charges.

✈ **Accompagner la production de logements neufs:** La construction de logement neufs répondant aux critères de la RT 2012 et du BBC représente un chantier majeur de la lutte contre la précarité énergétique.

Le Grenelle 1 et le Grenelle 2 fixent des objectifs en termes de performance énergétique des bâtiments. Ainsi, toutes les constructions neuves devront présenter une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 kilowattheures par mètre carré et par an en moyenne (niveau BBC) dès fin 2012.

Afin de mettre en œuvre la politique nationale du logement et les politiques locales de l'habitat, l'État a signé début 2011 des conventions d'utilité sociales (CUS) avec chaque bailleurs sociaux du Puy-de-Dôme.

Ce document d'engagement, établi pour 6 ans (2011/2016), est la traduction du projet d'entreprise de l'organisme qui intègre la totalité de son champ d'action :

- la gestion patrimoniale (développement de l'offre, amélioration et vente de patrimoine)
- la gestion sociale (accès et droit au logement, mutations, prévention des expulsions)
- la qualité du service rendu aux locataires (entretien des équipements, traitement des réclamations, gardiennage, propreté, sécurité).

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique les bailleurs du département s'engagent :

- à réaliser un diagnostic thermique de l'ensemble du parc immobilier afin de programmer la rénovation des logements les plus énergivores avant l'échéance 2020
- à ce que la production de logements sociaux BBC soit de 100% en 2013.

De plus, Clermont Communauté et le Conseil Général ont lancé une campagne de réhabilitation thermique du logement social en 2009 suite à une étude ADHUME, consistant en la rénovation de 1000 logements en 3 ans. Les bailleurs sociaux ont conventionné avec les collectivités. e.

Avec la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » et les aides de l'Anah, l'État souhaite également aider les propriétaires modestes à réaliser des travaux de réhabilitations thermiques permettant d'améliorer la performance énergétique du parc privé départemental.

Ce programme a permis la mise en place d'une démarche de repérage des situations de précarité énergétiques et le développement d'une ingénierie d'appui renforcée grâce à un partenariat entre les collectivités organisées en PIG ou OPAH, le conseil général, la CAF, la MSA, l'Anah et l'État.

5.2.2 - Optimiser les réseaux de chaleur

Une approche développement durable consisterait à privilégier une urbanisation dense et la réalisation des grands équipements le long des réseaux de chaleur. L'agglomération abrite plusieurs réseaux de chaleur et cette démarche permettrait d'optimiser leur fonctionnement en urbanisant prioritairement les zones desservies.

Leur capacité à alimenter de nouveaux abonnés devra être préalablement vérifiée (capacité de la chaudière, dimensionnement des conduites du réseau).

5.2.3 – Développer les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables, solaire, bois énergie doivent être privilégiée par les différents acteurs et partenaires de l'habitat.

La région de Clermont-Ferrand possède des ressources importantes en sous-sol au niveau de ses aquifères. Elles contribuent à l'alimentation en eau potable de l'agglomération mais peuvent également constituer une importante source potentielle d'énergie.

Le projet COPGEN (Compilation du Potentiel Géothermique National) sur le bassin de la Limagne, co-piloté par l'ADEME et le BRGM, a confirmé en exploitant les données géoscientifiques existantes, le potentiel de ce bassin sédimentaire en terme de ressource géothermique³⁵.

5.2.4 – L'innovation au service de l'efficacité énergétique

L'énergie grise (quantité d'énergie nécessaire au cycle de vie d'un matériau) représente entre 25 et 50 ans de la consommation d'un bâtiment. Sa réduction est donc un enjeu fort en terme de développement durable. Elle passe notamment par l'utilisation de matériaux "biosourcés" d'origine végétale ou animale dont le territoire dispose³⁶. Le recours à ces matériaux à faible impact carbone dans les constructions est à encourager.

L'entrée en application de la réglementation thermique 2012, compte-tenu des exigences fortes qu'elle va amener dans le secteur de la construction, est de nature à stimuler l'innovation.

Les collectivités doivent saisir cette opportunité pour exploiter au mieux les potentialités de leurs territoires et promouvoir l'émergence de filières professionnelles locales.

Les trois appels à projets "bâtiments basse consommation énergétique en Auvergne", lancés par le Conseil Régional et l'ADEME, ont permis de stimuler l'innovation chez les acteurs locaux dans le domaine de la construction neuve et de la réhabilitation. Le territoire de Clermont Communauté a été le lieu de réalisation de plusieurs projets lauréats où les acteurs publics étaient impliqués. Ces derniers doivent continuer à utiliser ce levier de soutien aux programmes innovants qui leur ouvre notamment l'accès à des financements FEDER. Les savoir-faire ainsi acquis par les entreprises et l'ingénierie locale devraient permettre une meilleure appropriation des contraintes thermiques et la baisse des coûts des bâtiments basse consommation.

³⁵ L'ensemble des initiatives menées autour de ce potentiel énergétique semble indiquer la faisabilité d'un investissement industriel permettant d'asseoir un modèle de développement économique viable. Des actions sont envisagées dans le cadre de la démarche écocités.

³⁶ Le bois est une ressource importante en Auvergne et la filière chanvre se met en place.

L'architecture bioclimatique qui consiste à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de l'environnement pour une architecture naturellement la plus confortable pour ses utilisateurs doit être encouragée et favorisée. Sa pertinence est renforcée par le contexte climatologique local caractérisé par de fortes amplitudes de température et par la perspective du réchauffement climatique et de l'augmentation prévisible du nombre de jours de canicule.

5.3 – Agir en densifiant et en favorisant le renouvellement urbain

5.3.1 – La prise en compte du SCOT dans le PLH

2.4 – Innover dans les modes de production de logements

2.4.1 – Donner la priorité au renouvellement urbain

La volonté de se positionner comme une terre d'accueil et de préserver le cadre de vie exceptionnel du Grand Clermont conduit à promouvoir une croissance urbaine durable, économe en espace et en énergie.

Pour contenir l'étalement urbain tout en permettant cette croissance de population, le SCoT fixe pour objectif d'accueillir les nouvelles populations prioritairement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation au sein du tissu constitué et cela sur l'ensemble du territoire.

À cette fin, le DOG arrête les orientations suivantes :

- ➡ densifier le tissu urbain existant, en particulier dans le cœur métropolitain et les pôles de vie. Les PLU du cœur métropolitain prescrivent une densité supérieure à celle du tissu existant dans les secteurs définis par un rayon de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou de 500 m d'une station de transport collectif en site propre (existante ou programmée) sur la base d'une étude de la densité existante ;

Le PLH devra favoriser, par la territorialisation des logements dans le programme d'actions, la mise en œuvre de ce volet du SCOT.

Extrait su SCOT du Grand Clermont page 18

5.3.2 – Des outils au service d'une urbanisation densifiée

La densification de l'habitat le long des axes de transports structurants peut s'appuyer sur différents outils. Les outils suivants, sans être exhaustifs et détaillés en annexe, illustrent des axes de travail pouvant être approfondis localement pour faciliter l'identification et l'acquisition des terrains qui contribueront à la densification de l'habitat le long de ces axes.

Les disques de valorisation des axes de transports (DIVAT)	Les contrats d'axe	Les référentiels fonciers	L'identification des sites pollués
<p>Un DIVAT (disque de valorisation des axes de transports) est un disque de 500 m de rayon, centré sur une station de transport collectif de type tramway ou gare.</p> <p>Ce rayon de 500 m correspond à une accessibilité aux stations de transport collectif concernées de moins de 10 minutes à pied.</p> <p>La méthodologie repose sur un diagnostic de l'utilisation foncier et des propositions d'amélioration de son usage.</p>	<p>Le contrat d'axe est un outil permettant d'articuler l'urbanisme et le transport public. La démarche associe toutes les communes de l'agglomération.</p> <p>Le contrat d'axe repose entre autre sur une charte affichant des objectifs de densification urbaine le long d'axe de TC et notamment à l'extrémité de celui-ci.</p> <p>Pour atteindre les objectifs du contrat d'axe, les communes mobilisent les outils à leur disposition dans le cadre de modification ou de révision de leur plan local d'urbanisme (PLU). Les principes et objectifs sont repris dans le plan de déplacements urbains (PDU).</p>	<p>Le référentiel foncier est un document qui permet de cadrer l'intervention foncière de la collectivité et de ses outils. Il a une double fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informer les décideurs des potentialités et des contraintes foncières du secteur concerné afin que les projets d'aménagement tiennent compte de ces paramètres essentiels ; - Préparer les programme d'intervention foncière à mettre en œuvre sur ce secteur. <p>Le référentiel foncier doit intégrer trois étapes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un état des lieux foncier, urbain, économique et environnemental ; - Un croisement avec les objectifs d'aménagement, afin de définir les zones prioritaires en terme d'action, intégrant un phasage dans le temps : court, moyen et long terme ; - La définition d'une stratégie d'intervention foncière, déclinée dans le temps et l'espace, avec l'ordre de grandeur des enjeux financiers impliqués. 	<p>Le travail sur la densification autour des axes de transport peut s'appuyer, entre autres, sur l'identification des sites pollués dans les périmètres à enjeux en matière d'urbanisation.</p> <p>Il s'agira notamment de vérifier la réalité de la pollution afin de reconnaître les sites qui peuvent être réouverts à l'urbanisation avec des sondages complémentaires et sans travaux exorbitants.</p> <p>Une première phase d'identification est réalisable avec les banques de données basias et basal disponibles sur internet.</p>

5.4 - Ville durable et qualité urbaine: la promotion de la nature en ville qui conjugue biodiversité et cité

L'existence de la nature en ville répond à de multiples enjeux dont l'importance devrait s'accroître au fil du temps notamment du fait du changement climatique :

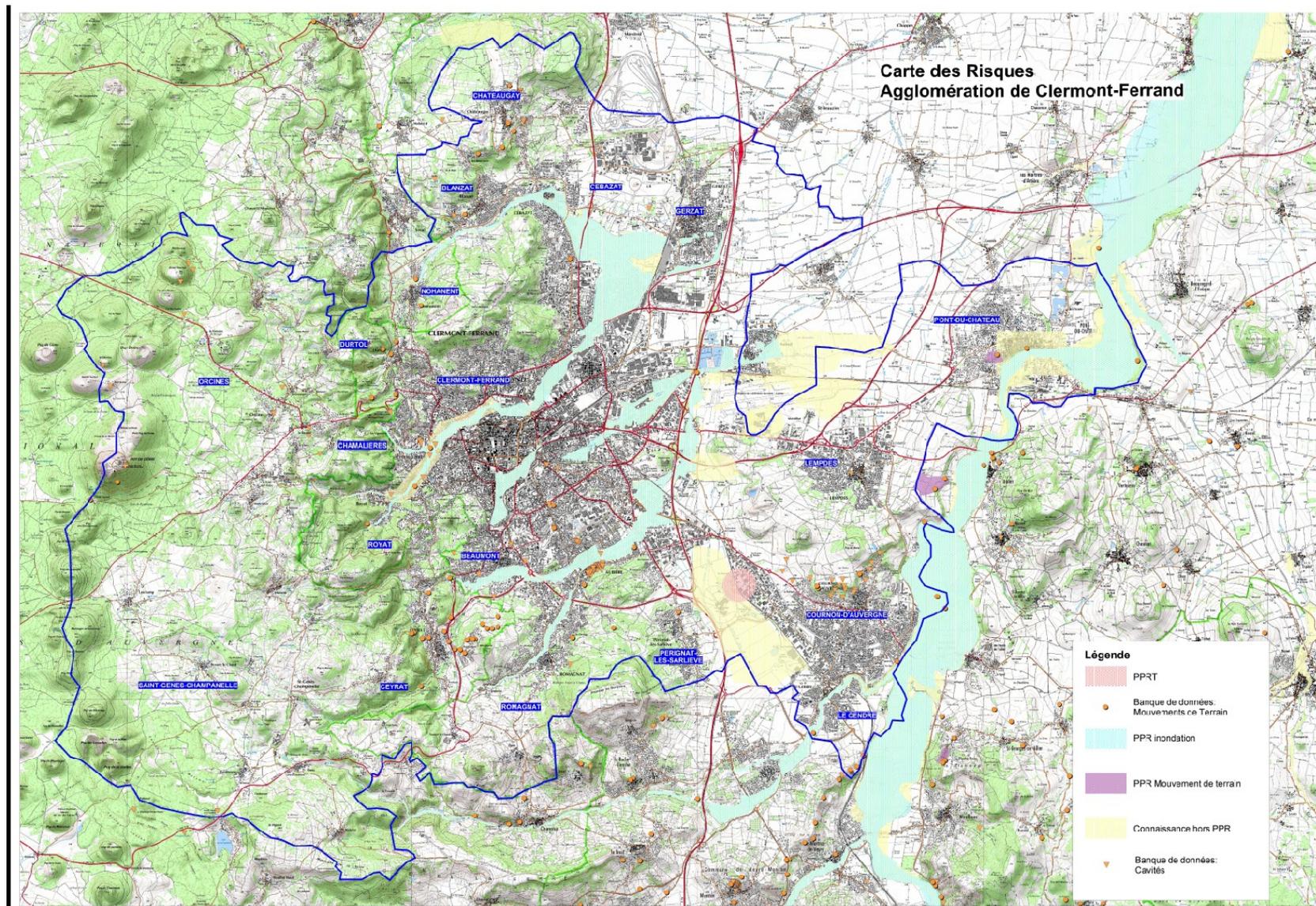
- Une ville est une source de puits de chaleur. En période estivale, les matériaux (revêtements de chaussées, façades de bâtiments) accumulent la chaleur le jour et la restitue la nuit, accentuant ainsi l'inconfort des habitants notamment en période de canicule. La présence de végétation (arbres, végétation grimpante et surfaces engazonnées) contribue à atténuer les pics de chaleur par les effets d'ombrage ou grâce au phénomène d'évapotranspiration (humidité libérée la nuit).
- Les végétaux interceptent et captent le carbone en filtrant les micro particules. Les feuilles retiennent des polluants contenus dans l'air.
- Il existe une demande sociale de nature en ville. Elle peut expliquer en partie le phénomène d'étalement urbain qui répond à l'engouement pour la maison pourvue d'un jardin et d'un parc. Des études récentes ont montré que l'exclusion de la végétation dans les zones urbaines suscite des réactions psychologiques négatives et augmente le stress. L'implantation de la végétation dans l'environnement urbain a une incidence psychologique positive et plus la biodiversité est riche, plus cette incidence est bénéfique.

La prise en compte de ces enjeux qui passe par un développement du végétal dans les espaces urbanisés de l'agglomération est à promouvoir afin d'atténuer les effets négatifs de la densification de l'habitat et de renforcer l'attractivité des villes.

III. ANNEXES

ANNEXE 1

CARTE SYNTHETIQUE DES RISQUES MAJEURS



ANNEXE 2

Tableau d'analyse de la vacance

	Données de cadrage		Logements vacants depuis moins de un an = vacance de rotation ou de fluidité du parc			Logements vacants depuis plus de un an et moins de 3 ans = vacance moyenne représentant le potentiel de logements mobilisables			Logements vacants depuis 3 ans et + : vacance de longue durée indiquant les logements anciens et inconfortables (obsolescence ou inadaptation)		
	Nombre total de logements vacants	Taux de logements vacants	part des logements vacants dans les résidences principales	Nombre de logements vacants	part des logements vacants dans le total des logements vacants	part des logements vacants dans les résidences principales	Nombre de logements vacants	part des logements vacants dans le total des logements vacants	part des logements vacants dans les résidences principales	Nombre de logements vacants	part des logements vacants dans le total des logements vacants
AUBIERE	429	7,9%	4%	218	51%	2%	103	24%	2%	108	25%
AULNAT	90	4,6%	3%	53	59%	1%	17	19%	1%	20	22%
BEAUMONT	463	7,6%	4%	215	46%	2%	118	25%	2%	130	28%
BLANZAT	77	4,5%	2%	33	43%	1%	23	30%	1%	21	27%
CEBAZAT	189	5,6%	3%	95	50%	1%	37	20%	2%	57	30%
CENDRE (LE)	83	4,1%	2%	43	52%	1%	18	22%	1%	22	27%
CEYRAT	154	5,9%	2%	65	42%	1%	33	21%	2%	56	36%
CHAMALIERES	1156	9,7%	5%	583	50%	3%	347	30%	2%	226	20%
CHATEAUGAY	96	6,7%	3%	38	40%	2%	24	25%	2%	34	35%
CLERMONT-FERRAND	10032	11,9%	6%	4735	47%	3%	2947	29%	3%	2350	23%
COURNON-D'AUVERGNE	416	4,7%	2%	211	51%	1%	91	22%	1%	114	27%
DURTOL	73	7,6%	3%	27	37%	2%	19	26%	3%	27	37%
GERZAT	218	5,0%	3%	117	54%	1%	35	16%	2%	66	30%
LEMPDES	210	5,7%	3%	100	48%	1%	48	23%	2%	62	30%
NOHANENT	52	5,8%	3%	23	44%	1%	11	21%	2%	18	35%
ORCINES	134	8,1%	2%	35	26%	2%	28	21%	4%	71	53%
PERIGNAT-LES-SARLIEVE	51	4,5%	3%	30	59%	1%	6	12%	1%	15	29%
PONT-DU-CHATEAU	324	7,0%	3%	147	45%	2%	84	26%	2%	93	29%
ROMAGNAT	206	5,5%	3%	95	46%	2%	62	30%	1%	49	24%
ROYAT	479	15,9%	6%	184	38%	4%	131	27%	5%	164	34%
SAINT-GENES-CHAMPANELLE	99	6,7%	1%	15	15%	1%	20	20%	4%	64	65%
CLERMONT COMMUNAUTE	15031	9,7%	5%	7062	47%	3%	4202	28%	2%	3767	25%
Puy-de-Dôme	41641	11,4%	4%	13916	33%	3%	10295	25%	5%	17430	42%

ANNEXE 3

Bilan des financements de l'Anah entre 2006 et 2010 Sur Clermont Communauté

Communes	2006		2007		2008		2009		2010		TOTAL S/SANS												
	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	Nbre logts	Montant subvention											
	Nbre Logts	Montant Subvention	Nbre Logts	Montant Subvention	Nbre Logts	Montant Subvention	Nbre Logts	Montant Subvention	Nbre Logts	Montant Subvention													
Aubière	3	1 108	4	191 010	4	14 874	2	55 322	2	6 842	3	8 014	4	52 694	3	10 876		23	340 740				
Aulnat	1	5 600			4	13 600			1	7 510	1	3 189			3	12 298		10	42 197				
Blanzat			1	28 773				10 594			4	10 560	1	3 458	1	4 417	1	50 794	8	108 596			
Beaumont					2	2 417	5	131 417			3	65 074	3	8 907	1	17 808	4	5 673	4	89 196	22	320 492	
Cébazat	4	11 858			5	13 409			1	2 772			3	11 997			2	3 845		15	43 881		
Ceyrat	3	12 767			2	5 064	1	4 816	1	1 316	1	11 716	3	5 389			2	3 717		13	44 785		
Chamalières	6	7 000	4	1 144	7	33 367	1	31 018	4	4 105	3	43 310	5	13 116			8	18 176	1	3 243	39	154 479	
Chateaugay	1	3 981							1	4 935			2	3 718			2	2 982		6	15 616		
Clermont-Ferrand	31	71 403	69	468 453	31	77 157	73	1 227 625	30	77 364	23	495 826	39	86 422	23	628 792	43	95 263	29	888 646	391	4 116 951	
Cournon d'Auvergne	13	26 209	6	14 794	8	27 198			8	24 324			12	40 363			16	48 556		63	181 444		
Durtol									1	4 666			1	6 373	1	15 992				3	27 031		
Gerzat	4	12 375	4	91 227	4	16 379	1	776	2	7 919			5	12 303			3	7 193	1	8 263	24	156 435	
Le Cendre	2	3 530			1	2 458			4	15 849	1	52 853	2	8 379			4	5 397		14	88 466		
Lempdes	1	3 900			2	9 871			5	21 956			3	10 751	14	143 279	6	19 118		31	208 875		
Nohanent	1	851															1	2 792	1	57 478	3	61 121	
Orcines							2	17 010						2	10 130			2	11 185	2	15 565	8	53 890
Pérignat-lès-Sarliève					1	2 699								1	1 329			1	4 000		3	8 028	
Pont-du-Chateau	5	38 312			5	21 120			2	6 085			2	3 582	1	8 550	4	13 653		19	91 302		
Romagnat	2	6 668	1	12 352	3	13 154	4	145 035	2	6 353			5	22 824	1	6 970	2	4 109		20	217 465		
Royat							12	385 767	1	362	17	517 573	2	6 165	3	169 716				35	1 079 583		
St-Genès Champanelle	3	5 314			1	2 895			1	5 774	2	16 487	3	7 375			2	6 167		12	44 012		
TOTAL	80	210 876	89	807 753	80	255 662	101	2 009 380	65	190 622	51	1 210 348	101	280 886	49	1 047 259	109	279 417	39	1 113 185	762	7 405 389	
TOTAL PO/PB/ANNEE	169		1 018 629		191		2 265 042		116		1 400 971		150		1 328 145		148		1 392 602				
DEPARTEMENT	596	1 538 941	279	3 663 141	571	1 752 497	253	4 807 158	494	1 507 986	172	3 268 381	529	1 612 783	127	3 055 817	533	1 424 764	130	3 002 578			
TOTAL PO/PB/ANNEE	875		5 202 082		824		6 559 655		666		4 776 367		656		4 668 600		776		4 427 342				

ANNEXE 4

SCoT Grand Clermont 2012 - 2030				POS / PLU / CC en vigueur				
EPCI	Objectif SCoT pour l'EPCI (DOG p.16-17)	Type d'espace	Commune	Objectifs du SCoT Grand Clermont par EPCI et par type d'espace ("surfaces dédiées aux infrastructures primaires et secondaires" non comprises - DOG p.17)	Disponibilités foncières habitat en ha (1)	Document d'urbanisme		
CLERMONT COMMUNAUTE	Logements : 32 430 dont 1200 logts pour les territoires périurbains + 1 200 sur les territoires périurbains, en renouvellement urbain ou sur des "dents creuses" Surfaces maximales de terrain pour la construction de logements (en extension, en "dents creuses" et en renouvellement urbain) : 575 ha	Cœur métropolitain	CLERMONT-FERRAND	Logements = entre 29 080 et 32 430 logts (4) Densité : 130 m ² / logts en moyenne de surface pour 1 logt	94	POS		
			COURNON		53	PLU		
			CHAMALIERES		24	POS		
			BEAUMONT		14	PLU		
			GERZAT		40	POS		
			AUBIERE		24	PLU		
			LEMPDES		49	PLU		
			ROMAGNAT		67	PLU		
			CEBAZAT		67	PLU		
			CEYRAT		45	PLU		
			LE CENDRE		32	PLU		
			ROYAT		26	POS		
		AULNAT	6	POS				
		DURTOL	25	POS				
					566			
				Pôle de vie	PONT-DU-CHATEAU	Densité : 500 m ² / logts Surface "pôle de vie" : 2150 x 500m ² = 108	58	PLU
						58		
				Territoires périurbains	BLANZAT	Logements "périurbains" : 1200 logts maximum (4) Densité : 700 m ² / logts	12	PLU
		ORCINES	67		PLU			
		CHATEAUGAY	32		PLU			
		ST-GENES-CHAMPANELLE	127		POS			
		PERIGNAT-LES-SARLIEVE	31		POS			
		NOHANENT	25	PLU				
				1200 x 700 m ² = 84 ha maximum (4)	294			

Données communales					
Population 2009 (% de la population communale / à l'EPCI)	Surface bâtie en ha (2)	Rapport entre disponibilités foncières et surface bâtie (1) / (2) en %	2000 - 2009		
			Nbre moyen de logements construits par an (3)	Surface moyenne de terrain par logement (m ²) (3)	Nbre d'ha urbanisés par an (3)
138588 (7%)	2023	5%	554	152	8,4
19494 (15%)	689	8%	127	381	4,8
17050 (6%)	250	10%	59	278	1,6
10823 (4%)	238	6%	77	246	1,9
10398 (4%)	295	14%	113	365	4,1
9760 (3%)	388	6%	35	359	1,3
8292 (3%)	261	19%	37	487	1,8
8129 (3%)	263	25%	26	739	1,9
7710 (3%)	354	19%	17	526	0,9
5371 (2%)	181	25%	33	434	1,4
4584 (2%)	125	26%	20	504	1,0
4431 (2%)	88	29%	12	630	0,7
4266 (2%)	137	4%	9	656	0,6
1935 (1%)	55	45%	3	781	0,3
	5349	11%		275	30,8
10582 (4%)	410	14%	80	773	6,2
	410	14%		773	6,2
3856 (1%)	110	11%	15	404	0,6
3278 (1%)	211	32%	16	1345	2,2
3137 (1%)	103	31%	16	921	1,5
3101 (1%)	235	54%	20	1456	2,9
2707 (1%)	102	30%	13	632	0,8
1878 (1%)	63	40%	12	717	0,8
	824	36%		956	8,8

En bleu : Objectifs du SCoT extraits du DOG (p. 16 - 17)

En vert : Objectif déduit par calcul des différents objectifs du DOG

En rouge : Commune dépassant à elle seule l'enveloppe du SCoT (par EPCI et par type d'espace)

(1) Disponibilités foncières à destination d'habitat (estimation DDT63 par photo-interprétation à partir de la BD ortho 2009 et des zonages des documents d'urbanisme). Ces disponibilités ont été réduites forfaitairement de 20% pour tenir compte des surfaces dédiées aux infrastructures primaires et secondaires.

(2) Estimation DDT63 par photo-interprétation à partir de la BD ortho 2009 et des zonages des documents d'urbanisme

(1) / (2) % d'augmentation du bâti si toutes les disponibilités foncières étaient construites

(3) Permis de construire - source DREAL SITADEL (logements commencés dont la superficie de terrain est : supérieure à 20 m², inférieure à 10 000 m² et dont la SHON est supérieure à 9 m²)

(4) Avec l'obligation de respecter : Objectif Cœur + Objectif Pôle de vie + Objectif Territoires périurbains < Objectif EPCI

ANNEXE 5

INVENTAIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU 01/01/2011

COMMUNES	Nb logements conventionnés recensés	Nb de résidences principales 2011 <small>(1)</small>	% de logements conventionnés au 01/01/2011	Nb de logements représentant 20%	Nb logements manquants	Nb de logements représentant 15% des logements manquants
AUBIERE	648	4 524	14,32%	904,80	257	39
AULNAT <small>(2)</small>	676	1 871	36,13%	374,20		
BEAUMONT	781	5 514	14,16%	1102,80	322	48
BLANZAT	255	1 615	15,79%	323,00	68	10
CEBAZAT	303	3 197	9,48%	639,40	336	50
LE CENDRE	344	1 997	17,23%	399,40	55	8
CEYRAT	160	2 435	6,57%	487,00	327	49
CHAMALIERES	656	10 244	6,40%	2048,80	1393	209
CLERMONT-FD <small>(2)</small>	20 608	72 380	28,47%	14476,00		
COURNON <small>(2)</small>	1767	8 523	20,73%	1704,60		
GERZAT	883	4 361	20,25%	872,20		
LEMPDES <small>(2)</small>	758	3 537	21,43%	707,40		
PONT DU CHÂTEAU	481	4 400	10,93%	880,00	399	60
ROMAGNAT	494	3 545	13,94%	709,00	215	32
ROYAT	241	2 450	9,84%	490,00	249	37
Total	29 055	130 593				

(1) Résidences principales communiquées par la DGALN au 1er janvier 2011

(2) Données au 01/01/2010 pour ces 4 communes non déficitaires

ANNEXE 6

Les outils de maîtrise foncière

De façon générale, il est conseillé de combiner l'utilisation simultanée et/ou successive des différents outils de maîtrise foncière.

Préemption

➤ **Périmètre de prise en considération d'un projet (L111-10 du CU)**

Cet outil permet à la collectivité de prendre en compte une opération d'aménagement et, dans l'attente de sa mise en œuvre, de délimiter un périmètre à l'intérieur duquel est instauré la possibilité de surseoir à statuer sur des projets susceptibles de compromettre l'opération d'aménagement. Cette disposition ne peut donc être mise en œuvre que dans la mesure où la collectivité a déjà défini le contenu d'une opération d'aménagement de façon précise d'une part, pour pouvoir la prendre en considération par une délibération du conseil municipal et d'autre part, pour pouvoir motiver les éventuels sursis à statuer. L'institution de tels périmètres, dont la durée de validité est fixée à 10 ans, sont indépendants du contenu du PLU, bien qu'ils doivent être reportés en annexe.

➤ **Droit de préemption urbain (DPU et DPUR)**

Le droit de préemption urbain (Art. L211-1 du CU) offre la possibilité à une collectivité locale dotée d'un PLU ou d'une carte communale, dans un périmètre prédéfini et pour réaliser un équipement ou une opération d'aménagement, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier, lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire. Un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) peut être institué en application de l'article L211-4 du CU.

Il peut être institué dans les zones urbaines, ainsi qu'à l'intérieur de périmètres de protection (risques technologiques, inondations, captages...).

C'est un moyen d'acquisition au même titre que le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé (ZAD).

➤ **Droit de préemption en zone d'aménagement différé (ZAD)**

Dans les secteurs couverts ou non par un document d'urbanisme, une commune ou un EPCI compétent peuvent demander à l'État la création d'une ZAD en vue d'acquérir des terrains pour la réalisation d'une opération d'aménagement. Un droit de préemption s'applique alors pendant une durée de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte créant la zone.

La création d'une ZAD doit être compatible avec les orientations du SCOT et la décision de préemption motivée.

Droit de délaissement lié à la mise en place des servitudes instituées en application de l'art.L123-2 du CU

Cf les servitudes page 88

Expropriation

La procédure d'expropriation permet à une collectivité de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation. Il s'agit là du seul moyen d'action foncière lorsque les propriétaires refusent de vendre.

L'article R11-3 du code de l'expropriation précise les deux types de déclaration d'utilité publique : travaux ou réserves foncières.

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

La VEFA est un contrat de vente sur plan. Elle permet notamment à des organismes bailleurs sociaux d'acquérir des logements au sein d'opérations immobilières privées, favorisant la mixité sociale à l'îlot.

La VEFA est bien adaptée aux territoires où le marché foncier est très concurrentiel et où il est difficile de trouver du foncier pour construire du parc social. Ce type de production est généralement plus rapide : en général de 2 ans en VEFA contre 4 à 5 ans en construction classique de bailleurs.

Les baux de longue durée

Les baux de longue durée permettent au propriétaire d'un terrain de garder la propriété du sol tout en autorisant le preneur, qui dispose d'un droit réel immobilier susceptible d'hypothèques, à construire et à gérer les ouvrages édifiés. Il existe le bail emphytéotique, bail à construction, bail à réhabilitation.

Ces baux permettent d'éviter au preneur, un bailleur social par exemple, d'éviter les frais d'achat du foncier.

ANNEXE 7

Les outils d'aménagement

L'utilisation des différents outils d'aménagement renvoie par ailleurs au choix d'une filière de production de terrains.

ZAC

La ZAC est l'outil privilégié pour les opérations présentant une certaine complexité et une certaine ampleur. Elle permet le découpage ou le regroupement de parcelles, la viabilisation des terrains et la création de SHON. La possession des terrains n'est pas un préalable obligatoire à la création de la ZAC, à la différence du lotissement et du permis de construire. Ces opérations permettent de favoriser, avec des aménageurs publics ou privés, la création de nouvelles zones urbanisées, en faisant reposer sur l'opération le financement de tout ou partie des équipements publics.

Il existe deux modes de réalisation (article R311.6 du Code de l'Urbanisme) :

- en régie : l'aménagement est conduit directement par la personne morale qui a pris l'initiative de la création
- par convention : l'aménagement est concédé soit à un établissement public ou à une société d'économie mixte, soit à une personne publique ou privée.

Lotissement (permis d'aménager)

Le lotissement est le plus souvent réalisé par une personne privée, mais peut être l'œuvre d'une personne publique ; le « lotissement communal » peut être dans ce cas une alternative à la ZAC pour de petites opérations. Il suppose d'être accompagné d'une politique foncière en gérant par exemple la réalisation d'équipements, et en instaurant éventuellement des règles particulières d'urbanisme.

Associations foncières urbaine (AFU)

Les AFU sont des associations de propriétaires de terrains, créées dans le but de réaliser un aménagement commun et maîtrisé. Les AFU autorisées de remembrement, cas le plus fréquent, ont pour but de rendre des parcelles constructibles. Il est relativement fréquent dans le département qu'un bailleur social acquiert quelques parcelles en vue d'y construire des logements.

Une collectivité peut être à l'initiative d'une telle association. Il existe de nombreux atouts pour la commune : prise en charge des coûts d'aménagement par les propriétaires, modification d'un parcellaire morcelé, contrôle de la collectivité, pas d'appropriation publique du foncier...

Le tableau ci dessous récapitule les démarches d'AFU recensées au niveau de l'agglomération depuis 2007. Il convient de souligner que toutes les AFU initiées intègrent à ce jour des opérations de logement social.

Les Associations Foncières Urbaines (AFU) depuis 2007

Commune	Nom de l'AFU	Création	Remembrement	Superficie totale* (ha)	Nombre de lots	Taille moyenne des lots*	Logement social prévu
Clermont-Ferrand	Léonardoux	30/05/07		1,1			oui
Nohanent	La Saussade	13/05/11		2,16	22	700	oui
Nohanent	Lavas			2,7	33	575	oui
Nohanent	Puy Valeix			9,6	130	500	oui
Nohanent	Les Plantades	12/08/09	11/01/11	1,1	18	486	oui
Ceyrat	Les Plaines	17/12/08	27/05/10	4,5	59	600	oui
Ceyrat	Préguille	12/07/07	04/11/08	3,17	47	531	oui
Chateaugay	Les Cluzelles			3,7	59	500	oui
Total CA Clermont Communauté				28,03	368	556	

* déduction faite des espaces communs

ANNEXE 8

Les disques de valorisation des axes de transports (DIVAT)

Le diagnostic fait souvent apparaître :

- un potentiel foncier existant à valoriser ;
- une densité à améliorer ;
- des accès et stationnement à faire évoluer.

Les propositions peuvent être :

- d'afficher des densités réglementaires minimales ;
- de mettre en place une stratégie foncière adaptée ;
- d'adapter une stratégie urbaine d'ensemble notamment au travers de contrats d'axe ;
- d'améliorer les offres et les services de transports collectifs ;
- de favoriser les modes de déplacement doux ;
- d'adapter le stationnement des véhicules particuliers et des vélos.

La suite logique serait d'intégrer de nouveaux DIVAT en lien avec la politique de transports collectifs sur le territoire et ses futurs réseaux, s'assurer de la cohérence des propositions et consolider la démarche en réalisant un contrat d'axe.

Un DIVAT a été mis en place sur le territoire de Lille Métropole Communauté Urbaine.

Les contrats d'axe

Les notions d'anticipation et de vente foncière y sont abordées mais l'outil fait ressortir la difficulté d'isoler le facteur transport dans l'analyse de l'évolution du coût immobilier et foncier en plus du manque d'outil pour maîtriser la spéculation.

La démarche débute par des études préalables dans les domaines de l'urbanisme et du transport, afin d'apprécier la mutabilité du foncier sur un périmètre de 500 m, les enjeux paysagers et environnementaux. Des expertises plus approfondies (paysage, bruit, pollution, aspect socio-économique...) viennent compléter ces études.

Le suivi et l'instruction du dossier sont réalisés par l'ensemble des élus, ainsi que par deux groupes de travail (suivi études et veille foncière).

Le contrat peut se structurer autour de quatre grands axes :

- la Mise en œuvre d'une offre de mobilité durable et performante engageant d'autres autorités organisatrices des transports (AOT) ainsi que les gestionnaires de voirie, et prévoyant des pôles multimodaux ;
- la Modification du plan de circulation pour favoriser la reconquête des espaces urbains en privilégiant la desserte au transit, et le rabattement vers les grands axes de circulation
- l'Aménagement d'espaces publics de qualité autour de l'axe du tramway, au voisinage des stations et le long de l'axe en soignant l'intégration paysagère ;
- le Développement de l'urbanisation autour de la ligne par la définition d'un "fuseau d'intensification urbaine", quantifiant la production de logements, d'équipements et d'emplois.

La durée des études du contrat d'axe est de l'ordre de deux ans, la finalisation des aspects financiers un an.

Un contrat d'axe a été réalisé sur l'agglomération Grenobloise.

Les référentiels fonciers

L'état des lieux pourra comprendre les rubriques suivantes :

- état des lieux foncier : structure parcellaire, propriété et occupation ;
- analyse –diagnostic des secteurs d'intervention potentiels en fonction des caractéristiques et de l'état du bâti, de l'utilisation de l'espace ... ;
- état des lieux environnemental ;
- analyse du fonctionnement urbain ;
- prise en compte des réseaux existants et contraintes s'y rapportant ;
- recueil d'indicateurs relatifs au marché immobilier et à ses perspectives d'évolution.

L'identification des zones prioritaires d'intervention pourra s'appuyer sur les démarches suivantes :

- identification des enjeux attaché à l'évolution des différents secteurs ;
- aide à la définition ou à la précision des différents objectifs poursuivis par les collectivités ;
- appréciation de la mutabilité foncière ;
- définition des vocations potentielles des sites ;
- indication des différents scénarios d'aménagement envisageables .

Enfin la stratégie d'intervention foncière pourra être établie comme suit :

- Proposition d'un programme ou « schéma de référence foncier » au regard des enjeux précédemment identifiés
- Indication des modes d'action foncière envisageables sur chacun des espaces ;
- Hiérarchisation dans le temps des acquisitions ;
- Proposition de stratégie de gestion des sites en vue de leur réaffectation ;
- Stratégie de traitement et de gestion des espaces maîtrisés ;
- Définition des actions d'accompagnement ;
- Estimation sommaire des ordres de grandeur des dépenses mises en jeu.

La conduite d'un référentiel foncier dans un secteur urbain complexe nécessite un délai d'environ 6 mois. Cette démarche peut être confiée à une agence d'urbanisme ou un bureau d'études spécialisé. Il est nécessaire que le pilotage de telles études soit partagé entre les collectivités, les services de l'État et les opérateurs concernés.