



Envoyé en préfecture le 05/04/2022
Reçu en préfecture le 05/04/2022
Affiché le
ID : 063-216300699-20220330-22_03_30_001-DE



DOCUMENT D'ORIENTATION

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

1^{er} arrêt – Mars 2022

Envoyé en préfecture le 05/04/2022
Reçu en préfecture le 05/04/2022
Affiché le 
ID : 063-216300699-20220330-22_03_30_001-DE

- **Introduction 3.**
 - Le contenu obligatoire du document d'orientation 4.
 - La démarche partenariale d'élaboration des objectifs et orientations 5.
 - Un document d'orientation prenant en compte les objectifs du SCoT, du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires 8.

- **Les objectifs de production 13.**
 - Les besoins en logements selon les objectifs du SCoT 14.
 - L'estimation des besoins en logement à partir du calcul du « point-mort » et de « l'effet démographique » 17.
 - L'élaboration de 2 scenarii de développement 23.
 - La territorialisation des besoins en logement 24.

- **Les orientations 27.**
 - Orientation n°1 : Habiter une Métropole attractive et durable 28.
 - Orientation n°2 : Habiter une Métropole solidaire 34.
 - Orientation n°3 : Habiter une Métropole citoyenne et innovante 42.
 - Orientation n°4 : Une Métropole pilote de l'habitat 47.



INTRODUCTION :

- › Le contenu obligatoire du document d'orientation
- › La démarche partenariale d'élaboration des objectifs et orientations
- › Un document d'orientation prenant en compte les objectifs du SCoT, du Porter à Connaissance de l'Etat et des dernières évolutions réglementaires

Le contenu obligatoire d'un document d'orientation

L'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

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

- a) 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 ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

La démarche partenariale d'élaboration des objectifs et orientations

Les orientations du PLH ont été élaborées dans un cadre partenarial. Elles sont le résultat d'un travail de concertation en quatre temps :

▪ Des entretiens et ateliers menés dans le cadre du bilan du PLH 2014-2019 :

Les acteurs locaux de l'habitat ont été rencontrés dans le cadre du bilan du PLH lors d'entretiens individuels ou collectifs (bailleurs sociaux) tenus en 2020. Leurs retours qualitatifs ont permis de mesurer l'atteinte des résultats des objectifs fixés dans le PLH mais aussi les manques de ce document. Les acteurs locaux ont également dans ce cadre formulés des préconisations pour le futur PLH.

▪ Une première grande instance partenariale, la CMH et dans ce cadre un premier temps de concertation

Le 24 mars 2021 s'est tenue la Conférence Métropolitaine de l'Habitat. Réunie pour la première fois, elle a lancé les travaux relatifs à l'élaboration du futur PLH 2022/2027. Son objectif : fédérer les élus et l'ensemble des acteurs locaux autour d'une stratégie habitat prenant en compte de manière transversale les politiques publiques portées par la Métropole. Lors d'un premier temps en plénière, après une synthèse du bilan du précédent PLH et du diagnostic habitat du territoire, les premières bases de l'observatoire de l'habitat et du schéma d'animation de la politique de l'habitat ont été présentées. Lors d'un second temps, des ateliers ont été organisés. Les participants répartis en sous-groupe ont pu identifier les enjeux prioritaires à traiter dans le PLH et exprimer les éléments dont ils auraient besoin pour se mobiliser (formats de réunions, mises à disposition de données, compétences à réunir, etc.).

▪ Des ateliers de concertation dédiés à l'élaboration du document d'orientations

Les ateliers du document d'orientation se sont tenus à distance, en visio-conférence, les 4 et 5 mai 2021. Les mêmes trois séances thématiques étaient proposés les deux jours, les participants ayant la possibilité de choisir entre deux créneaux.

Les thématiques étaient les suivantes :

Atelier 1



Quelle offre pour répondre aux besoins et aux aspirations des ménages ?



Objectifs de l'atelier :

- Définir collectivement des orientations pour le futur PLH de la métropole sur la thématique "quelle offre pour répondre aux besoins et aux aspirations des ménages ?" (accessibilité financière et physique, nouveaux modes d'habiter, offre en hébergement, etc.)

- **Prioriser** ces orientations

=> Afin, in fine, de **co-construire le document d'orientation** du Programme Local de l'Habitat

Atelier 2



Comment prendre en compte les enjeux de la transition écologique et énergétique dans le futur PLH ?



Objectifs de l'atelier :

- Définir collectivement des orientations pour le futur PLH de la métropole sur la thématique "comment prendre en compte les enjeux de la transition écologique et énergétique dans le futur PLH" (rénovation énergétique des logements, lien entre habitat et mobilité, cadre de vie, artificialisation des sols, etc.)

- **Prioriser** ces orientations

=> Afin, in fine, de **co-construire le document d'orientation** du Programme Local de l'Habitat

Atelier 3



Comment répondre aux enjeux d'équilibre territorial et de mixité sociale en matière d'habitat ?



Objectifs de l'atelier :

- Définir collectivement des orientations pour le futur PLH de la métropole sur la thématique "comment répondre aux enjeux d'équilibre territorial et de mixité sociale en matière d'habitat ?" (territorialisation de la production, de l'offre sociale, etc.)

- **Prioriser** ces orientations

=> Afin, in fine, de **co-construire le document d'orientation** du Programme Local de l'Habitat

Lors de chaque séance, les grands enseignements et enjeux tirés du diagnostic, relatifs au thème de l'atelier ont été présentés. Deux temps d'échanges ont ensuite été proposés aux participants : un temps 1 de retour sur les enjeux identifiés dans le diagnostic (priorisation et compléments) et un temps 2 de définition d'orientations pour répondre à ces enjeux.

▪ **Des entretiens individuels avec les communes afin d'identifier leurs capacités foncières et leur stratégie en matière de développement résidentiel (en articulation avec la démarche de PLUi)**

Le PLH doit comporter un volet foncier ciblant les sites de projet et une programmation en logements pour une durée de 6 ans déclinée par commune (horizon PLH 2022-2027). Le PLUi doit cibler des sites de projets (OAP, éventuels assouplissements réglementaires pour faciliter leur mise en œuvre, zonage particulier et zonage des zones AU en extension) pour une durée de 12 ans. Il doit également fixer un objectif de production sur cette même période.

Ces deux exercices, relativement similaires et complémentaires, ont été mutualisés aussi bien pour la bonne articulation et cohérence des documents que pour les temps de mobilisation des élus. Les objectifs territorialisés du PLH 2023-2028 permettront de hiérarchiser les sites à mobiliser sur l'ensemble de la durée du futur PLUi.

Dans ce cadre, des entretiens conjoints aux deux démarches ont été conduits avec les élus et techniciens des communes de la Métropole afin de :

- d'asseoir les objectifs de réduction de la consommation d'espace, de fixer et de prioriser les secteurs de développement futur en renouvellement et en extension du PLUi et de les articuler avec la démarche PLH.
- de cibler en amont les périmètres des futures OAP du PLUi.
- de mobiliser les élus à bon escient évitant tout risque de sur mobilisation sur des thématiques foncières et objectifs de production de logements.
- de respecter les calendriers et les échéances PLUi (débat du PADD septembre 2021) et du PLH (document d'orientations stratégiques et programmes d'actions septembre-octobre 2021).

Un document d'orientation compatible avec les différents schémas locaux, le Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires

▪ Les plans et schéma de référence :

- › **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont** ; Clermont Auvergne Métropole appartient au syndicat mixte du Grand Clermont, dont le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 29 novembre 2011. Le SCoT a fait l'objet de six modifications et la modification n°6 a été approuvée le 20 décembre 2019.
- › **Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)** : Les orientations stratégiques du PDALHPD 2017-2022 du Puy-de-Dôme, co-porté par le Préfet et le Président du Conseil départemental, se structurent autour d'un principe, « le logement d'abord » et d'une ambition, fluidifier les parcours d'accès au logement en accompagnant tous les publics au cœur du Plan, dans un projet lisible et visible par tous.
- › **Les documents de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux** : Clermont Auvergne Métropole a installé la Conférence Intercommunale du Logement en 2017 et a adopté un document cadre d'orientations, une convention intercommunale d'attributions et un plan partenarial de gestion de la demande en 2019. Ces documents fixent des objectifs de rééquilibrage territorial, conciliant mixité sociale et droit au logement.
- › **Le Schéma de transition énergétique et écologique (STEE)** : le schéma met en évidence les enjeux en matière de qualité de l'air au sein du territoire, notamment du fait de la pollution aux particules fines. Il s'articule autour de 3 axes déclinés en une quinzaine d'actions. Les axes retenus sont les suivants: préserver les ressources et adapter le territoire aux changements à venir, valoriser les ressources locales en s'appuyant sur le tissu économique, miser sur un territoire sobre et efficace en énergie.
- › **Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)** : Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) du Puy-de-Dôme, signé par le Préfet et le Président du Conseil général le 18 mars 2002, révisé le 19 décembre 2012, est actuellement dans une nouvelle phase de révision.
- › **Le schéma gérontologique** : Le Conseil départemental a adopté en mars 2017 son schéma gérontologique 2017-2021 afin de porter des actions dans le domaine de l'autonomie des personnes âgées. Le futur PLH devra ainsi intégrer la problématique de l'habitat de ces publics, en accord avec les actions du schéma.

■ Une prise en compte des enjeux identifiés dans le Porter à Conna

Par l'intermédiaire de son « Porter-à-connaissance », l'Etat a signifié à la Métropole un certain nombre de points d'attention en vue de l'élaboration du 3^{ème} PLH.

› Accompagner la mise en œuvre du renouvellement urbain



Le futur PLH devra prendre en compte les objectifs de la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine le 14 novembre 2019. La Métropole est ainsi concernée par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU) sur trois quartiers situés à Clermont-Ferrand : les Vergnes, Saint-Jacques Nord et la Gauthière.

› Répondre à la demande en logement social en particulier dans les secteurs prioritaires



En application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), 15 communes de la Métropole sont soumises aux obligations de production de logement social, parmi lesquels 7 sont aujourd'hui déficitaires : Beaumont, Blanzat, Ceyrat, Chamalières, Pont-du-Château, Romagnat et Royat.

L'Etat sera attentif aux modes de financement concernant la production neuve de logement social, avec notamment une part conséquente de logements PLAI à destination des ménages les plus précaires. Le PLH devra ainsi préciser les volumes, la typologie et les modes de financement de la production de logement social.

Le futur PLH devra poursuivre la mise en œuvre de la réforme des attributions, notamment en vue de répondre aux différents objectifs fixés par la loi.

› Poursuivre la requalification du parc privé ancien, notamment dans les centre-bourgs



En s'appuyant sur les actions et dispositifs déjà initiés, le futur PLH devra permettre la remise sur le marché des logements vacants afin de mobiliser le mieux possible le bâti existant.

Le futur PLH devra prendre en compte l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, en lien notamment avec l'application de la loi ELAN. Le cas échéant, la Métropole pourra se saisir d'outils et dispositifs adaptés.

› Soutenir la rénovation énergétique des bâtiments



Face au nombre de copropriétés privées potentiellement fragiles ou dégradées, le PLH devra permettre de massifier les travaux de rénovation énergétique de ces logements collectifs.

Tirant parti des dispositifs en place, la politique de la Métropole devra porter l'articulation des différentes aides à la rénovation énergétique pour le parc privé, comprenant l'information et l'accompagnement des publics fragiles.

Le futur PLH devra enfin porter l'ambition de la rénovation énergétique dans le parc public également.

› Mettre en œuvre une stratégie foncière efficace



Afin de maîtriser sa consommation d'espace, la politique foncière de la Métropole devra favoriser le renouvellement urbain et le développement de l'offre de logements en centre urbain.

En tenant compte de l'objectif du SCoT (voir supra), le PLH devra préciser territorialement les objectifs de production de logements, en s'appuyant sur une analyse des tendances démographiques sur les années à venir.

› Répondre aux besoins spécifiques



Le futur PLH devra prendre en compte plus particulièrement des enjeux spécifiques liés aux tendances démographiques de la Métropole :

- ✓ Anticiper les besoins liés au vieillissement
- ✓ Apporter une réponse au logement des jeunes notamment les étudiants
- ✓ Développer une offre vers les publics les plus défavorisés
- ✓ Favoriser l'accueil et répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage



Suivi et évaluation

Pour assurer l'efficacité de sa politique, la Métropole devra mettre en place les outils d'observation, de pilotage et de suivi partenarial adéquats.

■ Une volonté de travailler à la construction durable et à la sobriété foncière dans le cadre du plan de relance

Après une mise à l'arrêt du pays en raison de la crise sanitaire, le Gouvernement a annoncé jeudi 3 septembre 2020, un plan de relance économique exceptionnel de 100 milliards d'euros. Ce plan prévoit un accompagnement spécifique des collectivités territoriales en octroyant une **aide pour participer au financement des équipements nécessaires pour améliorer le cadre de vie des habitants. Il s'agit de l'aide à la relance de la construction durable.**

L'objectif de ce dispositif est de **favoriser la sobriété foncière en matière de construction de logements**, un dispositif en ligne avec la priorité du « zéro artificialisation nette » fixée par le gouvernement.

La Métropole s'inscrit dans cette ambition et souhaite s'engager dans une construction responsable et une politique de l'habitat articulée avec les politiques de développement durable et de mobilités.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le

SLOW

ID : 063-216300699-20220330-22_03_30_001-DE

Aide à la relance de la construction durable



accompagnement spécifique des collectivités territoriales en leur octroyant une aide pour participer au financement des équipements et espaces publics nécessaires pour améliorer le cadre de vie des futurs habitants. Il s'agit de l'aide à la relance de la construction durable ; une aide de 350 M€ sur 2 ans versée aux communes pour des programmes de logements denses autorisés à la construction du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2022.

Quelles sont les communes éligibles ?



PRINCIPE

Toutes les communes situées dans les départements métropolitains et d'outre-mer.

EXCEPTION

Les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU sont exclues.

Quelles sont les constructions éligibles ?



PRINCIPE

Tous les programmes comprenant au moins 2 logements, objet d'un permis de construire délivré.

Les maisons individuelles ne sont pas éligibles.

EXCEPTION

Les opérations de construction neuve sur des terrains nus dans les communes situées en zone C du zonage ABC relatif à la tension du marché du logement sont exclues.

Quelles sont les constructions bénéficiaires ?



PRINCIPE

Les programmes dépassant un seuil de densité :
 ● Densité établie en m^2 de logements / m^2 de terrain ;
 ● Seuil de densité fixé par typologie de communes.

DEUX PÉRIODES DE CONSTRUCTION AIDÉE

● Aide 2021 : PC délivrés de septembre 2020 à Août 2021
 ● Aide 2022 : PC délivrés de septembre 2021 à Août 2022
 L'aide est versée à la commune de façon automatique à la fin de la période.

MONTANT-CIBLE D'AIDE

● 100 €/m² de logements autorisés au-dessus du seuil de densité ;
 ● Bonus de 20 % pour les projets de réhabilitation (incluant la démolition-reconstruction) dans les communes signataires d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) ou d'une opération de revitalisation de territoire (ORT).

■ Un volet foncier des PLH renforcé et rendu obligatoire

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) portant sur les programmes locaux de l'habitat (PLH), afin de renforcer leur volet foncier.

Le décret n° 2018-142 du 27 février 2018, portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement, précise les exigences du volet foncier (diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, mise en place d'une stratégie foncière et d'un dispositif d'observation foncière). Il dispose notamment que le volet foncier devra contenir un diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, une mise en place d'une stratégie foncière et d'un dispositif d'observation foncière.

L'article 205 de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 prescrit la mise en place, dans un délai de trois ans, d'observatoires de l'habitat et du foncier dont l'objectif est de dresser une cartographie des friches, locaux vacants et autres secteurs non utilisés dans leur globalité.

Le présent document d'orientation s'inscrit dans le respect de ces évolutions législatives récentes. Elles ont été prises en compte lors de la phase de diagnostic au travers de la réalisation d'une étude du marché foncier mais également en établissant un « référentiel foncier » complété en partenariat avec les communes afin d'identifier projets de logements et les fonciers potentiellement mobilisables à des fins de logements. La stratégie foncière est développée dans la présent document de manière transversale aux différentes orientations.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le

SLO

ID : 063-216300699-20220330-22_03_30_001-DE



LES OBJECTIFS DE PRODUCTION :

- › Les besoins en logements selon les objectifs du SCoT
- › L'estimation des besoins en logement à partir du calcul du « point-mort » et de « l'effet démographique »
- › La synthèse des scénarii
- › La territorialisation des besoins en logement

Les besoins en logements selon les objectifs du SCoT

»» Les objectifs du SCoT...

Le SCoT prévoit une augmentation de **50 000 habitants entre 2011 et 2030** (soit une augmentation annuelle de + 0,64 %) à l'échelle du Grand Clermont et fixe un objectif de 45 000 logements à produire sur la période 2011-2030, dont 32 430 logements pour Clermont Auvergne Métropole (32 830 avec bonus). Cet objectif se décline de la façon suivante :

- **1 200 logements au maximum pour les territoires périurbains** (Blanzat, Châteaugay, Nohanent, Orcines, Pérignat-lès-Sarliève, Saint Genès-Champanelle). A cela s'ajoute un « bonus » possible en renouvellement urbain ou en dent creuse de 400 logements, soit un total de 1600 logements.

Entre 2011 et 2018, 984 logements ont été commencés sur ces communes (Sit@del), soit 61 % de l'enveloppe fixée avec bonus.

- **2 000 logements au maximum pour le pôle de vie de Pont-du-Château.**

Entre 2011 et 2018, 588 logements ont été commencés soit 28,5 % de l'enveloppe fixée.

- **29 000 logements au maximum pour le cœur métropolitain** (Aubière, Aulnat, Beaumont, Cébazat, Ceyrat, Chamalières, Clermont-Ferrand, Cournon d'Auvergne, Durtol, Gerzat, Le Cend्रे, Lempdes, Romagnat et Royat).

Entre 2011 et 2018, 11 544 logements ont été construits, soit 39 % de l'enveloppe fixée.

Rapportés à la période du PLH...

Au total, **13 116 logements ont été réalisés ou amorcés entre 2011 et 2018** sur les **32 430 logements** à produire pour Clermont Auvergne Métropole (32 830 avec bonus). Ramené à une moyenne annuelle (division par 19 - du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2030), le SCoT ouvre les droits suivants pour Clermont Auvergne Métropole : **un minimum de 1 707 logements par an / 1 728 logements en moyenne par an avec le bonus.**

Le rythme de production **2011-2018 correspondait à 1 640 logts/an, soit légèrement inférieur, mais proche.**

Il resterait **19 715 logements à produire pour répondre aux objectifs du SCOT (sur les 32 830) avec le bonus, soit une légère accentuation du rythme de la production avec 1 792 logements/an pour la période 2019-2030.**

Les précautions méthodologiques liées aux objectifs du SCoT

Une projection démographique du SCoT en deçà de l'évolution récente constatée de la population :

- Considérant que 13 116 logements ont été amorcés sur le territoire en 2011 et 2018, 19 715 logements sont à produire, soit 1 792 logements sur la période 2019-2030.
- D'un point de vue méthodologique, pour atteindre cet objectif on considère le point mort nécessitant de construire 1 259 logements par an pour tenir compte du renouvellement urbain, du desserrement des ménages et de l'évolution de la vacance (cf. partie suivante) et une hypothèse d'augmentation annuelle de la population de 0,4%.

- Or, il apparaît que la population a plus augmenté sur la période passée que ce que prévoyait le SCOT. De plus, on observe qu'entre 2012 et 2017, la croissance démographique à l'échelle de la Métropole est de +0,51% par an. Cette augmentation s'accélère sur la période récente puisque qu'on observe une croissance annuelle de +0,92% par an entre 2015 et 2018.
- **Ainsi, retenir une hypothèse de croissance démographique de +0,4% pour atteindre l'objectif du SCOT fixé en 2011 paraît peu ambitieux et ne prend pas en compte les dynamiques récentes du territoire et notamment son regain d'attractivité.**
- **Il est proposé d'actualiser cet objectif afin d'être plus en phase avec les évolutions et dynamiques récentes du territoire.**

L'estimation des besoins en logement à partir du calcul du « point-mort » et de « l'effet démographique »



La méthodologie

Le PLH doit permettre de **définir une stratégie de développement du territoire en matière d'habitat**. Il convient pour cela de calculer les besoins en logement. Il s'agit d'une part de définir les besoins liés à la **population endogène** et d'autre part **les besoins exogènes créés par les nouveaux arrivants**.



Le **besoin total en logements** est déterminé par l'addition :

- du **nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle**, il s'agit du « **point mort** » qui prend en compte trois facteurs déterminants : le phénomène de desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires,
- du **nombre de logements nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux ménages**, il s'agit de « **l'effet démographique** ».

Le développement d'une offre de logements (aspect quantitatif) et son adaptation aux besoins (aspect qualitatif) peut être satisfait via :

- la **production neuve** : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- la **remobilisation du parc existant** : consistant en la remise sur le marché de logements qui en sont sortis (via des acquisition/amélioration , etc.)

Envoyé en préfecture le 05/04/2022
Reçu en préfecture le 05/04/2022
Affiché le 
ID : 063-216300699-20220330-22_03_30_001-DE

POINT MORT



**BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR
UNE POPULATION CONSTANTE**



EFFET DEMOGRAPHIQUE

**BESOIN EN LOGEMENTS LIÉS À L'ARRIVÉE DE
NOUVEAUX HABITANTS**



BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS

≡ La définition du point-mort, trois-facteurs pris en compte

Le « **point-mort** » permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante sur un territoire, afin de répondre aux **mutations structurelles de la population** et du **parc de logements**.

Le renouvellement du parc :

Il s'agit du **besoin de remplacement des logements disparus**. Il prend en compte à la fois la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usage...) et son augmentation (divisions, changements d'usages...).

Concernant le territoire de Clermont Auvergne Métropole, **l'hypothèse prise est celle d'un maintien du niveau de renouvellement urbain observé entre 2012 et 2017, de 0,16 %/an**. Cette évolution induit un besoin supplémentaire en logement de **270 logements/an**. Sur cette période, **aucune démolition ANRU n'a été réalisée**. Il faut donc ajouter au maintien du niveau de renouvellement urbain observé les démolitions prévues dans le cadre du NPRU **soit 168 logements/an**. On arrive donc à un besoin supplémentaire en logement total de **438 logements/an**.

Le desserrement des ménages :

La **diminution de la taille moyenne** des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitations des jeunes, vieillissement de la population...). Elle entraîne une **augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population** donc des besoins supplémentaires en logements.

Sur le territoire de la métropole, l'hypothèse prise est celle de la **poursuite de la diminution de la taille des ménages mais dans une proportion légèrement moins forte du fait d'une canalisation du**

desserrement résidentiel : -0,3 % en moyenne par an entre 2012 et 2017 (et -0,3 % de retenu pour la période 2017-2027). En effet, comme le diagnostic l'a montré, les familles ont tendance à quitter la métropole afin de trouver des logements plus grands et moins chers au sein des territoires périphériques. Le PLH a l'ambition de réduire ce phénomène et de maintenir une partie de ces familles sur le territoire ce qui doit avoir pour effet une moindre réduction de la taille des ménages. Ainsi, il est retenu un desserrement des ménages, pour atteindre **1,89 personnes par ménages à l'horizon 2027**.

Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire de **328 logements/an**.



La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants :

Cette variation entraîne une **baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages**.

Sur le territoire de la métropole, l'hypothèse prise est celle d'un **maintien du nombre de résidences secondaires**. La part des résidences secondaires a atteint un très haut niveau en 2017, jamais égalé depuis les années 1990 et devrait stagner dans les années à venir. L'hypothèse prise est également celle d'une **diminution par deux de la progression de la vacance** grâce à des politiques volontaristes de remise sur le marché de ces logements. L'augmentation passerait ainsi de +6,4 sur la période 2012-2017 à 3,2 % Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire de **80 logements/an**.

Au total, le point mort fait état d'un besoin de **846 logements / an**

Renouvellement du parc

Hypothèse
Maintien du niveau de renouvellement urbain observé entre 2012 et 2017 + démolitions/reconstitution on NPRU

0,16 % / an + 168 logements / an

Desserrement des ménages

Hypothèse
Poursuite de la diminution de la taille des ménages mais plus faible baisse du fait d'une canalisation du desserrement résidentiel (-0,3 % en moyenne par an entre 2012 et 2017 / -0,2 % de retenu pour la période 2017-2027)

1,89 pers./ménages en 2027

Variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires

Hypothèse
Maintien du nombre de résidences secondaires (en 2017, plus haut niveau atteint depuis les années 1990 avec une forte évolution en dents de scie), diminution par 2 de la progression de la vacance (6,4 % pour la période 2012-2017).

Besoins : 438 logements/an

Besoins : 328 logements/an

Besoins : 80 logements/an

846 logements /an

La définition du point-mort, trois-facteurs pris en compte



L'effet démographique :

Afin de calculer le besoin logement, vient s'ajouter au « point mort », l'« effet démographique ». Deux scénarii de croissance de la population sont proposés :

Le premier scénario est un scénario équilibré. Il s'agit d'un scénario intermédiaire entre le **taux de croissance annuel constaté sur une période longue de 2012 à 2017, soit + 0,51 % par an et celui constaté sur une période courte de 2015 à 2018 de +0,92% par an.** Ce scénario prévoit une population de 303 546 habitants à la fin de la période du PLH. Il implique un besoin en logements pour accueillir de nouvelles populations de **1 158 logements par an.**

Le deuxième scénario est un scénario ambitieux. Il s'agit également d'un scénario « au fil de l'eau » mais qui se base sur le **maintien du taux de croissance annuel constaté sur une période plus courte et plus récente de 2015 à 2018.** En effet, le taux de croissance a augmenté ces dernières années sur le territoire. Sur cette période il est de **+0,92 % par an.** Ce scénario prévoit ainsi une population de 308 707 habitants et implique un besoin en logements de **1 429 logements par an.**

Scénario 1 Scénario équilibré

Scénario intermédiaire mais prudent (entre 0,5% observé sur la période 2012-2017 et +0,92% observé sur la période 2015-2018)

+ 0,75%/an soit une population de 303 546 habitants en 2027

Besoins :
1 158
logements/an

Scénario 2 Scénario ambitieux

Fil de l'eau basé sur le niveau de croissance démographique observée sur la période 2015-2018

+ 0,92%/an soit une population de 308 707 habitants en 2027

Besoins :
1 429
logements/an

L'élaboration de 2 scénarios de développement

Que prévoit le SCOT du Grand Clermont ?

Une augmentation de 50 000 logements entre 2011 et 2030 et un objectif de production de 45 000 logements dont 32 430 sur la Métropole.

☐ 13 116 logements logement amorcés entre 2011 et 2018, soit soit 1 792 logements/an restant à produire pour la période 2019-2030.

La population a plus augmenté sur la période passée que ce que prévoyait le SCoT (+0,51% et +0,91% contre +0,4% pour atteindre l'objectif SCOT), soit une nécessité de prendre en compte les dynamiques récentes.

Pour rappel, le PLH 2014-2019 fixait un objectif de production de :

- 14 123 logements révisé à **13 945 logements** lors de la révision du PLH.
- Sur la durée du PLH, **10 894 logements ont été produits, soit 78% de l'objectif atteint.**

Le **scénario 1** propose une **réduction de 14% de l'objectif de production**, au regard de l'objectif révisé du PLH actuel et une **augmentation de 10% de la production**, par rapport à la production effectivement réalisée sur la période du dernier PLH. **Il apparaît comme le scénario le plus pertinent.**

Le **scénario 2** propose **d'augmenter de 50% la production** effectivement réalisée en **augmentant l'objectif de 17%**.

Point mort

Renouvellement du parc
438 logements / an



Desserrement des ménages
328 logements / an



Variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires
80 logements / an



846 logements / an



Scénario 1
Scénario prudent
1 158 logements / an

OU

Scénario 2
Scénario ambitieux
1 431 logements / an



BESOINS EN LOGEMENTS

2 003 logements / an
soit 12 020 logements sur la période du PLH

2 277 logements / an
soit 13 660 logements sur la période du PLH

Population des ménages en 2027

303 546 habitants

308 707 habitants

La territorialisation des besoins en logement

La **programmation annuelle est déclinée par commune**. Il est proposé de territorialiser l'objectif de production en se basant sur **deux variables de pondération et trois variables d'ajustement** :

Les variables de pondération :

- **L'objectif de production est d'abord territorialisé selon la répartition prévue dans le SCoT de la construction entre les 3 niveaux de polarités :**

Polarité	Communes	Part de l'objectif de construction
Cœur métropolitain	Aubière, Aulnat, Beaumont, Blanzat, Cébazat, Ceyrat, Chamalières, Cournon-d'Auvergne, Clermont-Ferrand, Durtol, Gerzat, Le Cendre, Lempdes, Romagnat, Royat	70%
Pôle de vie*	Pont-du-Château	15%
Territoires périurbains	Châteaugay, Nohanent, Orcines, Pérignat-lès-Sarliève, Saint-Genès-Champanelle	15%

- Le SCoT fixe pour objectif de tendre vers une répartition des constructions nouvelles à l'échelle du Grand Clermont, à hauteur de **70 % dans le cœur métropolitain, 15 % dans les pôles de vie et 15 % dans les territoires périurbains**.
- Ces objectifs sont pondérés au regard du poids démographique que représentent les communes de la métropole au sein des différentes polarités. Ceci permet d'aboutir à la répartition suivante : **87 % dans le cœur métropolitain, 7 % dans le pôle de vie et 6 % dans les territoires périurbains**.

* Le SCoT définit 7 communes comme « pôle de vie ». Seule la commune de Pont-du-Château fait partie du territoire de Clermont Auvergne Métropole, c'est la raison pour laquelle les objectifs ont été pondérés au regard de la démographie.

Les variables d'ajustement :

L'objectif de production par commune ainsi obtenu est ensuite confronté à :

- **L'objectif de production de logements sociaux fixé dans le cadre de la loi SRU en considérant les évolutions à venir du PJJ 3DS.** Si la part de logements sociaux dépasse la part de logement total à construire ou si elle représente une part trop importante (+50 %) alors des ajustements sont à opérer.
- **La production observée sur la période du PLH précédent** afin d'éviter d'importants décalages.
- **La capacité de production liée aux potentiels fonciers identifiés par les communes lors des entretiens réalisés à la fin du printemps.** Sont retenus les potentiels fonciers identifiés sur la période du PLH.

La prise en compte des objectifs SRU

Pour les communes déficitaires, l'objectif est calculé en considérant 33% des logements manquants au 1er janvier 2020 sur la période triennale 2022-2025 puis 33% des logements manquants sur la période triennale 2026-2028 ou 50% pour les communes atteignant entre 16% et 18% de logements sociaux ou 100% pour les communes atteignant plus de 18%.

Pour les communes soumises non déficitaires, l'objectif de production de logement social correspond à 20% ou 25% de l'objectif global de production, en fonction du nombre de logements sociaux déjà disponibles.

Pour les communes s'approchant du seuil démographique de 3500 habitants et pour les communes non soumises, l'objectif de production de logement social correspond à 20% de l'objectif global de production de la commune.

La prise en compte des objectifs Climat & Résilience

Le PLH 2022-2027 doit participer à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols. Aussi, la programmation est estimée à 80% en renouvellement urbain et à 20% en extension urbaine. La part de projet en extension urbaine a été plafonnée à 60% maximum. Cette orientation permet de répondre à la volonté de la Métropole de faire du PLH 2022-2027 un **PLH de transition**. Il est considéré que plus de foncier sera mobilisé sur la première période du PLUi que sur la seconde, l'artificialisation ayant vocation à diminuer tout au long de la mise en œuvre du plan.

Les objectifs de production:

Commune	Objectif de production annuelle	Objectif 2023-2028	dont logements locatifs sociaux	soit % de logements sociaux	dont accession abordable	soit % de logements en accession abordable	dont logements privés (locatif ou accession libre)	soit % de logements privés
Aubière	68	410	102	25%	82	20%	226	55%
Aulnat	12	72	18	25%	14	19%	40	56%
Beaumont	50	300	142	47%	60	20%	98	33%
Blanzat	17	105	30	29%	21	20%	54	51%
Cébazat	63	380	95	25%	76	20%	209	55%
Le Cendre	25	150	37	25%	30	20%	83	55%
Ceyrat	25	150	117	78%	30	20%	3	2%
Chamalières	147	881	673	76%	176	20%	32	4%
Châteaugay	15	90	18	20%	18	20%	54	60%
Clermont-Ferrand	1 105	6 631	1 658	25%	1 326	20%	3 647	55%
Cournon-d'Auvergne	97	585	146	25%	117	20%	322	55%
Durtol	8	50	13	26%	10	20%	27	54%
Gerzat	52	310	77	25%	62	20%	171	55%
Lempdes	43	257	64	25%	51	20%	142	55%
Nohanent	11	64	6	9%	13	20%	45	71%
Orcines	10	60	17	29%	12	20%	31	51%
Pérgnat-lès-Sarliève	32	192	18	9%	38	20%	136	71%
Pont-du-Château	111	665	165	25%	133	20%	367	55%
Romagnat	54	323	55	17%	65	20%	203	63%
Royat	40	239	94	39%	48	20%	97	41%
Saint-Genès-Champanelle	18	105	25	24%	21	20%	59	56%
Total Clermont Auvergne Métropole	2 003	12 020	3 570	30%	2 404	20%	6 046	50%



LES ORIENTATIONS :

- › **Orientation n°1** : Habiter une Métropole attractive et durable
- › **Orientation n°2** : Habiter une Métropole solidaire
- › **Orientation n°3** : Habiter une Métropole citoyenne et innovante
- › **Orientation n°4** : Une Métropole pilote de l'habitat

Orientation 1 : Habiter une métropole attractive et durable

Développer une offre en logement dans une logique d'équilibre territorial et de transition écologique

Les constats :

▪ Un enjeu de répartition plus équilibrée de la production entre les communes du territoire :

Il s'agit d'engager une réflexion sur les types de logements produits dans les différentes communes afin d'offrir un parcours de vie aux ménages souhaitant vivre sur le territoire. A ce jour, les grands logements se concentrent sur certains quartiers et communes. A l'inverse, si la production immobilière en T1 et T2 est importante, elle est assez concentrée sur Clermont-Ferrand et Chamalières du fait de l'investissement locatif Pinel* alors que des besoins existent sur d'autres communes. Une réflexion est donc à engager dans ce sens afin de développer des produits logements adaptés aux besoins de l'ensemble des communes.

▪ Un développement durable de l'offre en logement à réaffirmer :

La construction durable de logements implique une limitation de la consommation foncière. Cette sobriété foncière implique de pouvoir : identifier les possibilités de construction en dents creuses et en renouvellement urbain mais aussi de pouvoir mobiliser de façon plus optimale le parc existant. D'importants efforts ont d'ores et déjà été engagés dans ce sens sur le territoire et sont à poursuivre et intensifier au regard de l'urgence climatique.

- Entre 2009 et 2019, 1,2 % du territoire de la Métropole a été artificialisé pour de l'habitat, une part dans la moyenne haute des métropoles de comparaison.

* Depuis le 1^{er} janvier 2018, les communes situées en zone B2 et C ne peuvent plus bénéficier du dispositif d'investissement local Pinel alors que 8 communes bénéficiaires auparavant d'une dérogation du Préfet de Région.

- De nombreux dispositifs sont à l'œuvre sur le territoire pour favoriser la rénovation des logements sociaux (PIG, PTRE, ORT) mais il existe un enjeu à renforcer la transversalité de l'action publique par une meilleure articulation des actions menées. En effet, le parc privé continue de faire face à de multiples enjeux : un taux de vacance structurelle limitée mais en hausse (4,2 %), des logements globalement énergivores (44 % des logements occupés par leur propriétaire présentent une étiquette énergétique E, F, G) et des situations d'indignité (3 000 logements seraient potentiellement indignes sur le territoire en 2013).
- Des réhabilitations ambitieuses ont été réalisées sur le parc social grâce à un soutien financier important de la Métropole, du Département, de l'Etat et de l'ANRU. Les efforts sont à poursuivre afin de réhabiliter les 10 % de logements énergivores restants.



Les objectifs :

Avec l'orientation 1 « Développer une offre en logement dans une logique d'équilibre territorial et de transition écologique », Clermont Auvergne Métropole affirme son **ambition d'un développement résidentiel harmonieux et durable**. Assurer ce type de développement implique de penser une offre de logements au plus proche des besoins constatés sur chaque commune mais également d'assurer une production de logements neufs peu consommatrice en ressources. Mise en place d'une **stratégie foncière** partagée avec les communes du territoire et opérationnelles, articulation et renforcement financier des **dispositifs d'amélioration du parc privé** constituent des objectifs forts de la Métropole pour œuvrer à un **développement plus durable de l'offre** en logements sur le territoire permettant de répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

Plus globalement, l'objectif est d'assurer l'articulation plus systématique et opérationnelle de la politique habitat avec les autres politiques sectorielles : urbanisme, mobilités, développement économique afin d'assurer un cadre de vie de qualité assurant l'attractivité résidentielle de la Métropole. Au regard du défi climatique, la nécessité du « faire réseau » devient de plus en plus centrale et sera réaffirmée dans le présent PLH.



Les ambitions de la métropole :

EN SYNTHÈSE – ORIENTATION 1: Habiter une Métropole attractive et durable

Développer une offre en logement dans une logique d'équilibre territorial et de transition écologique

- **Améliorer l'attractivité du cadre de vie en articulant** la politique de l'habitat avec les **autres politiques sectorielles** (économie, espaces publics, transports, culture, etc.) afin de favoriser les parcours de vie des habitants au sein de la Métropole.
- Maintenir un **niveau de production de logements ambitieux** pour répondre aux besoins de la population.
- Mettre en œuvre une **stratégie de diversification** (produits, typologies) et de **rééquilibrage de la production de logements** entre les **communes et les secteurs**.
- Poursuivre le **renouvellement urbain**.
- **Poursuivre et amplifier la politique de rénovation des parcs privés et sociaux** afin d'assurer **une mobilisation optimale du parc existant, de renforcer la santé dans le logement ainsi que l'accessibilité financière du parc**.
- **Développer une stratégie foncière et de remobilisation des logements vacants** afin de limiter l'extension urbaine et ainsi l'artificialisation des sols.
- Produire une **offre neuve durable**.

1.a. Améliorer l'attractivité du cadre de vie en articulant la politique de l'habitat avec les autres politiques sectorielles (économie, espaces publics, transports, culture, etc.) afin de favoriser les parcours de vie des habitants au sein de la Métropole.

Une partie des ménages quittent la métropole pour aller se loger sur d'autres territoires alentours (en effet, le territoire compte plus de départ que d'arrivées avec le reste du Grand Clermont et du département). Ces départs peuvent s'expliquer à la fois car les ménages sont à la recherche d'une offre plus abordable économiquement mais également car ils sont à la recherche d'un certain cadre de vie et notamment d'espaces extérieurs importants. Ces départs ont un impact environnemental fort : d'abord car les ménages continuent souvent à travailler sur la Métropole et effectuent ainsi des déplacements journaliers, souvent en voiture, plus longs ; ensuite car ces modes d'habiter sont souvent plus consommateurs en espace (habitat peu dense). Afin d'assurer le maintien des familles sur la Métropole, il s'agit d'accroître l'attractivité de celle-ci. Or celle-ci ne dépend pas de la seule offre en logement, mais également de la qualité des espaces publics, des services et des commerces, de l'offre culturelle et patrimoniale, du réseau de transports en commun, ainsi que de l'accès aux espaces verts. Ainsi, il s'agit d'offrir un cadre de vie de qualité. Pour cela, les politiques de l'habitat doivent être pensées en transversalité avec les autres politiques sectorielles (économie, espaces publics, transports, culture, environnement, etc.).

1.b. Maintenir un niveau de production de logements ambitieux pour répondre aux besoins de la population

La population croît de façon de plus en plus rapide sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole, le territoire étant particulièrement attractif pour les ménages venus d'autres départements de la région Auvergne Rhône Alpes mais aussi du reste du territoire national. Cette croissance de la population implique également des besoins croissants en logements sur le territoire. Si le développement de l'offre doit être pensé de la façon la plus rationnelle possible afin d'éviter une surproduction sur le territoire, et un délaissement trop important des logements anciens existants, il existe tout de même un enjeu à assurer une production de logement ambitieuse sur le territoire afin de répondre aux besoins divers des ménages actuels et futurs (cf. partie sur les objectifs de production).

1.c. Mettre en œuvre une stratégie de diversification (produits, typologies) et de rééquilibrage de la production de logements entre les communes et les secteurs.

Comme cela a été rappelé dans les constats, la production a tendance à se concentrer au sein de la commune-centre et en particulier sur certains secteurs. De la même façon, on note une concentration de certains produits (offre pavillonnaire, offre locative sociale très accessible, petites typologies). Il existe donc un enjeu à mieux répartir l'offre en logements, sur le territoire métropolitain, tout en prenant bien en compte le poids de chaque commune dans la Métropole, mais aussi son accessibilité, afin de répondre aux besoins de tous les habitants et d'assurer une mixité sociale à toutes les échelles (lien à faire avec les enjeux de mobilité/transports en commun).

1.d. Poursuivre le renouvellement urbain.

La politique de rénovation urbaine sera poursuivie dans trois quartiers projets d'intérêt national dans le cadre du NPRU : les Vergnes, La Gauthière et Saint-Jacques Nord. Ce projet concerne à l'échelle de l'agglomération environ 4 480 logements, dont 3 570 logements sociaux. Ce projet va permettre de poursuivre le processus de dédensification et de déconcentration du logement social engagé dans le cadre du PRU et favoriser la diversification des logements au sein de ces quartiers prioritaires de la ville. Le NPRU constitue ainsi un levier important de rééquilibrage et de mixité sociale.

Le renouvellement urbain devra également se traduire au-delà des quartiers de la politique de la ville, via l'intervention en centre-bourg, au sein des friches, etc. en lien avec la mise en œuvre d'une stratégie foncière (cf. 1.f)

1.e. Poursuivre et amplifier la politique de rénovation des parcs privé et social afin d'assurer une mobilisation optimale du parc existant et de renforcer la santé dans le logement.

Plusieurs dispositifs sont aujourd'hui à l'œuvre sur le territoire pour assurer la rénovation des parcs privés et sociaux (PIG, SPPEH, CTDD). Toutefois, l'enjeu est sur le territoire d'amplifier ces rénovations en fixant des objectifs et des moyens plus ambitieux mais aussi en sortant d'une logique de guichet via la mise en œuvre de dispositifs et d'actions transversales. La rénovation du parc existant constitue un levier essentiel de développement durable.

Elle doit permettre de réduire la consommation énergétique du territoire (le logement étant le premier poste de consommation à l'échelle de la Métropole) de ces logements mais également de prévenir, en assurant le maintien d'un confort et d'une qualité dans le temps, la vacance de ces biens.

1.f. Développer une stratégie foncière et de remobilisation des logements vacants afin de limiter l'extension urbaine et ainsi l'artificialisation des sols.

Afin de réduire l'extension urbaine et ainsi l'artificialisation des sols deux types d'interventions doivent être mises en œuvre concomitamment : une stratégie foncière afin d'identifier les opportunités de développement en dents-croisées / friches et définir des priorités de production mais également une stratégie d'intervention sur les logements vacants, notamment dans les centres-bourgs afin de mobiliser au mieux le parc existant. Dans ce cadre, l'Opération de Revitalisation des Territoires à venir jouera un rôle clé.

1.g. Produire une offre neuve durable.

Il s'agit d'assurer une production à la fois durable dans ses formes (habitat assez dense, situé à proximité de transports en commun, etc.) mais aussi dans ses matériaux et usages (matériaux locaux et biosourcés, isolation, etc.). Cette ambition devra notamment se traduire par l'articulation entre construction durable et sobriété foncière, le PLH contribuant ainsi à répondre aux enjeux du défi climatique.

Orientation 2 : Habiter une métropole solidaire

Apporter des réponses à la demande sociale en logement et favoriser la solidarité

Les constats :

- **Des besoins de plus en plus variés liés à une évolution des caractéristiques socio-démographiques des ménages :**

Les caractéristiques socio-démographiques des ménages évoluent et se diversifient sur le territoire, ce qui implique des besoins nouveaux en termes de logements auxquels le PLH se donne pour ambition de mieux répondre. Parmi les tendances socio-démographiques récentes on note :

- *Une précarisation de la population* : un renforcement des besoins des publics précaires, notamment parmi les ménages jeunes.
- *Un vieillissement croissant de la population* : un quart des ménages ont plus de 60 ans.
- *Une présence ancienne et un ancrage fort de familles du voyage* sur quelques communes mais de nombreuses familles en attente de solution d'habitat.
- **Un enjeu de renforcement de l'offre accessible financièrement à la fois en matière de location et d'accession à la propriété sur le territoire afin d'éviter le départ de ménages vers des EPCI limitrophes :**
- *Un enjeu d'accessibilité du parc social* : l'offre de logement social semble peu adaptée aux ménages les plus modestes : la tension sur ce segment de la demande est plus forte que sur l'ensemble de la demande.

- *Un parc locatif privé relativement accessible mais avec des prix en augmentation limitée* : le parc locatif privé semble relativement accessible, bien que plus élevés sur la ville-centre. On observe néanmoins une tendance à l'augmentation des prix des logements récents. Les objectifs de conventionnement du parc privé ne sont pas encore atteints.
- *Des prix en accession inférieurs aux Métropoles de comparaison mais en augmentation et supérieurs à ceux proposés au sein des EPCI limitrophes* : cette situation entraîne un départ des ménages familiaux vers ces territoires limitrophes plus accessibles. L'accession sociale à la propriété est également encore peu développée sur le territoire bien que de plus en plus importante.

▪ **Le rééquilibrage de l'offre sociale, un processus en cours, à poursuivre et à affiner :**

Au-delà du développement d'une offre abordable il s'agit de travailler finement la répartition de cette offre. Si des efforts récents ont été réalisés en matière de construction de logements locatifs sociaux et de rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle métropolitaine (entre 2015 et 2019, 66 % des logements sociaux ont été construits en dehors de la ville-centre), des enjeux de spatialisation de la production, en particulier très sociale, demeurent (64,6 % des logements sur Clermont-Ferrand, 21 % en QPV et 7 communes sont déficitaires SRU). Cette répartition du parc entraîne notamment des enjeux en matière d'attributions. Cette même réflexion doit être engagée en matière de répartition de l'offre en accession sociale.

▪ **Une offre à destination des publics spécifiques à consolider :**

- *Un vieillissement de la population qui interroge la politique de l'habitat* et notamment les besoins en matière d'adaptation de l'offre existante et de développement d'une offre nouvelle.
- *Une difficile estimation de la population en situation de handicap et de ses besoins* mais un constat partagé de déficit de places et de structures pour les personnes en situation de handicap lourd.

- Une offre à destination des jeunes semblant ne répondre que partiellement (offre privée peu adaptée aux jeunes et une sous-représentation de ces publics au sein du parc social) toutefois mal connus et difficiles à mesurer.
- Une concentration de l'offre en hébergement ou à destination des ménages en situation de grande précarité au sein de la ville-centre.
- Un investissement important de la Métropole dans l'accès direct au logement des personnes précaires et fragiles via la création d'une agence immobilière à vocation sociale mais aussi dans l'accompagnement des publics dans le logement via une progressive montée en compétence sur le FSL. Toutefois, un enjeu fort d'articulation avec les acteurs et structures existants de l'hébergement et de l'accès au logement mais aussi d'outillage et d'observation.



Les objectifs :

Avec l'orientation 2 « Apporter des réponses à la demande sociale en logement et favoriser la solidarité », Clermont Auvergne Métropole se fixe pour objectif de **proposer une offre en logement financièrement accessible aux ménages précaires et modestes quelle que soit l'étape dans laquelle ils se trouvent dans leur parcours résidentiel** (hébergement, location, accession). L'ambition n'est pas seulement de rendre disponible cette offre mais également de la répartir de façon plus homogène sur le territoire afin d'éviter toute logique de ségrégation urbaine et favoriser une Métropole solidaire. Dans ce cadre, la recherche de l'atteinte des objectifs de production de logement social, fixés dans la loi SRU constituera un enjeu fort.

Il s'agit ainsi aussi bien de proposer une offre en hébergement et logements adaptés aux ménages les plus fragiles comme les personnes âgées, en situation de handicap ou aux personnes très défavorisées en situation de mal-logement, qu'une offre en logement social suffisante, accessible financièrement et correctement répartie ou encore qu'une offre locative privée conventionnée.

L'enjeu est enfin de garantir une accession à la propriété abordable soit via la propriété, soit via le développement de nouveaux modes d'accès et la mise en œuvre d'une stratégie foncière permettant une maîtrise au global des prix de l'immobilier. L'enjeu est enfin de répondre à des besoins en habitat pouvant prendre d'autres formes que celle du logement en développant une offre à destination des gens du voyage, souffrant aujourd'hui de conditions d'accueil inadaptées.



Les ambitions de la Métropole :

EN SYNTHÈSE – ORIENTATION 2 : Habiter une Métropole solidaire

Apporter des réponses à la demande sociale en logement et favoriser la solidarité

- Favoriser une **accession abordable à la propriété** sur le territoire.
- Développer une **offre en logement locatif aussi bien publique que privée accessible aux ménages modestes**.
- Assurer une **réponse aux besoins des personnes âgées à toutes les étapes du parcours résidentiel**
- **Mieux identifier les besoins des publics jeunes** et mettre en place les **réponses adaptées**.
- **Adapter l'offre d'hébergement et d'insertion et favoriser l'accès direct au logement**.
- **Déployer des réponses diversifiées et adaptées aux besoins d'habitat des gens du voyage sur le territoire**.
- Veiller à la **mise en œuvre opérationnelle des engagements pris dans les documents stratégiques de la réforme des attributions** (document-cadre d'orientations, CIA, PPGDID).

2.a. Favoriser une accession abordable à la propriété sur le territoire.

Afin de permettre aux ménages modestes, d'accéder à la propriété au sein du territoire, la Métropole souhaite favoriser le développement de l'accèsion abordable à la propriété au sein de la Métropole. Différentes solutions peuvent être imaginées et doivent être approfondies afin d'évaluer leur pertinence par rapport aux enjeux du territoire : le développement de l'accèsion sociale, via des montages innovants comme le Bail Réel Solidaire via la création d'un Organisme de Foncier Solidaire, le développement plus ambitieux du PSLA ou encore la poursuite de la vente HLM dans un cadre sécurisé et maîtrisé, ou la mise en place d'une prime à l'accèsion privée pour un cible de ménages donnés, etc. Il existe notamment un enjeu à développer l'accèsion abordable dans les secteurs où des enjeux de diversification sont identifiés (au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville en renouvellement ou au contraire au sein de zones plus aisées comptant une offre locative sociale et une offre privée accessible limitée).

2.b. Développer une offre en logement locatif aussi bien sociale que privée accessible aux ménages modestes.

Le développement d'une offre en logement locatif accessible constitue un enjeu clé pour le territoire au regard de la précarisation croissante de la population et considérant qu'il s'agit du statut d'occupation dominant à l'échelle de la Métropole. Le développement d'une offre en logement locatif accessible doit passer par la production neuve de logements adaptés aux revenus des ménages modestes (logements en PLAI notamment) mais également via un travail sur les loyers et les conditions de location des logements déjà existants. Ainsi, l'opportunité de mettre en œuvre la nouvelle politique des loyers dans le parc social pourra être étudiée, par ailleurs, il s'agit également de développer le conventionnement du parc privé. Le conventionnement est un levier pour contribuer au réinvestissement du parc existant, notamment la remise sur le marché de logements vacants et permettre le développement d'un logement locatif de qualité et « bon marché » sous la forme de quelques unités (il est complémentaire en ce sens du parc locatif social et permet de travailler, d'améliorer la mixité à des échelles fines). Ces réflexions devront être amorcées en lien avec la mise en œuvre du Logement d'abord sur le territoire.

2.c. Assurer une réponse aux besoins des personnes âgées à toutes les étapes du parcours résidentiel

Le vieillissement croissant de la population implique de repenser une partie de l'offre en habitat. Le diagnostic a montré que l'offre en hébergement médicalisé était relativement bien calibrée sur le territoire mais qu'il existait un enjeu de renforcement de l'accessibilité financière de cette offre en hébergement. Il s'agit également d'assurer un meilleur accompagnement des personnes seniors dans l'adaptation de leur logement : cela doit passer par une information et un accompagnement homogène sur le territoire et un travail partenarial renforcé entre tous les acteurs de l'habitat senior afin d'éviter les ruptures de parcours (cf. orientation 3). Il s'agit également de sensibiliser les ménages aux enjeux de l'adaptation afin que ceux-ci anticipent leur perte d'autonomie et s'engagent dans un processus de travaux au moment où ils en ont encore l'énergie et la capacité. Enfin, l'objectif est également de développer sur le territoire une offre intermédiaire, c'est-à-dire une offre en logements autonomes adaptés avec des espaces de vie et des activités collectifs. Ceci constitue un enjeu clé sur le territoire.

2.d. Mieux identifier les besoins des publics jeunes et mettre en place les réponses adaptées.

Les besoins en logement des jeunes sont aussi variés que leur profil le sont : en étude ou d'en l'emploi, célibataires ou en couples, avec ou sans enfants, etc. L'identification des besoins de cette tranche d'âge est donc difficile et nécessite un travail d'observation de long terme. Afin de développer une offre adaptée et abordable à cette catégorie d'âge, il s'agit d'engager des actions pour mieux identifier ses besoins.

On observe une nécessité de développer une offre d'hébergement intermédiaire c'est-à-dire une offre à destination des jeunes en situation difficile mais pas forcément urgente : les jeunes au chômage qui ont de faibles revenus et qui n'ont pas encore de projet professionnel formalisé par exemple. Il est en effet difficile pour les jeunes de concrétiser un projet professionnel sans accès à un logement pérenne. Le territoire manque de « structures tampons ». Les petits logements décents, peu énergivores et à loyer modéré manquent pour ce public qui n'est pas forcément intéressé par la colocation.

2.e. Adapter l'offre d'hébergement et d'insertion et favoriser l'accès direct au logement.

Malgré l'offre récente nouvellement créée et les projets d'extension, l'offre en hébergement reste globalement insuffisante pour les ménages en situation de grande précarité. Par ailleurs, il ressort des entretiens menés localement la nécessité d'engager une réflexion métropolitaine sur la localisation des équipements et leur intégration dans le tissu urbain.

Il s'agit également à l'échelle du prochain PLH de coordonner l'offre en hébergement avec le programme Logement d'Abord. L'objectif est de continuer à proposer une offre d'urgence suffisante mais aussi d'assurer un partenariat fort entre l'agence immobilière à vocation sociale et les structures d'hébergement, en favorisant l'accompagnement des ménages (cf. orientation 3).

2.f. Déployer des réponses diversifiées et adaptées aux besoins d'habitat des gens du voyage sur le territoire.

Les besoins en habitat des gens du voyage sont très importants sur le territoire. L'objectif sera donc triple sur le prochain PLH :

- Développer des terrains d'accueil de longue durée pour stabiliser les familles en errance et travailler avec elles à des projets d'habitat ;
- Réserver du foncier et déployer une offre en logements adaptés, en terrain familial locatif et en projets d'accession accompagnée (terrain ou logement) en tenant compte des modes de vie en résident mobile pour certains ;
- Conserver, voire retrouver une offre suffisante en équipement d'accueil (aires d'accueil, aire de passage de petits groupes, ...) pour l'accueil de ménages en caravane, locaux ou en transit

Cette politique doit se développer en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage en cours de finalisation et grâce à une stratégie foncière dédiée.

2.g. Veiller à la mise en œuvre opérationnelle des engagements pris dans les documents stratégiques de la réforme des attributions (document-cadre d'orientations, CIA, PPGDID).

La production seule ne peut réussir à assurer un équilibre social et territorial à l'échelle de la Métropole. Il s'agit également dans le parc social de mettre en œuvre la stratégie définie en matière d'attributions, de gestion partagée mais aussi d'accueil et d'information du demandeur. La gestion locative constitue une clé pour la mixité sociale. La politique de loyers constitue aussi un levier d'action.

Ainsi, il s'agit d'œuvrer à travers le PLH à l'atteinte des 17 actions de la CIA. Plus précisément, le PLH doit contribuer à renforcer le cadre de mise en œuvre des actions visant à renforcer la mixité sociale, notamment les actions 1 et 2 qui visent à la mobilisation des leviers pour la production d'une offre de logements accessibles et la définition d'un nouveau cadre de financements des opérations de logement social pour favoriser le logement des publics modestes. Le PLH doit également s'articuler avec les enjeux de renouvellement urbain au sein du parc social et avec les actions visant à fluidifier la gestion des attributions. Enfin, les actions relatives à l'observation, au suivi et à l'évaluation des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement doivent également être prises en compte dans le PLH dans une logique de transversalité des politiques publiques métropolitaines.

Orientation 3 : Habiter une métropole citoyenne et innovante

Rendre les habitants acteurs de leur parcours résidentiel et de la qualité de leur logement

Les constats :

- **Des ménages aux profils variés impliquant des besoins et des projets d'habitat très divers**
- **Des ressources et réseaux d'informations et d'accompagnement existants sur des sujets donnés mais un enjeu d'harmonisation des informations et de renforcement des partenariats pour éviter les ruptures de parcours :**
 - Pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie : un volet autonomie proposé par le PIG de la Métropole ; une association Gérontonimie pilotant deux dispositifs : le Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique et le MAIA, dispositif partenarial d'accompagnement des situations de personnes âgées en situation très complexes dont les aidants sont « défaillants » ; l'espace autonomie de la MDPH ;
 - Une information sur les possibilités d'offre en logements pour les jeunes en alternance et un accompagnement dans la recherche assuré par le SIRA ;
 - Des informations délivrées par l'ADIL sur la rénovation énergétique et sur l'usage du logement (Espace Info Energie) mais également par l'opérateur du PIG et la plateforme Rénover + (depuis 2021 fusion de la plateforme Rénover + et de l'Espace Info Energie dans le SPPEH) ;
 - Des informations délivrées par les bailleurs sociaux et les communes sur le parc social et la demande en logement social ; Etc.

- **Des dispositifs d'accompagnement à renforcer** : les partenaires de la Métropole souligne un besoin de travailler sur la vie dans le logement, le rapport à son habitat et la capacité à s'y maintenir. En la matière, la question de l'accompagnement est majeure, il peut s'agir d'accompagnement administratif, de soutien financier, de sensibilisations ou d'aides à l'usage du logement, etc. Les bailleurs jugent à ce jour que les moyens à leur disposition pour financer l'AVDL (accompagnement vers et dans le logement) sont à consolider. De même, il apparaît un besoin d'ingénierie pour renseigner les ménages sur l'optimisation de leur consommation d'énergie. Enfin, les acteurs du logement des jeunes indiquent que le développement de dispositifs d'accompagnement de ce public à la sortie de l'hébergement (lorsqu'ils ne répondent plus aux critères d'âges ou d'activité) et une communication harmonisée sur le territoire pourraient être pertinents.
- **Une aspiration forte des ménages pour du logement individuel avec espaces extérieurs.**
Cette aspiration des ménages constitue un enjeu pour les collectivités puisque ces formes de logements sont moins durables que des formes d'habitat collectives plus denses et implique une consommation foncière, une consommation d'énergie et une pollution plus importante liée à des déplacements domicile-travail souvent effectués en voiture.



Les objectifs :

Avec l'orientation 3 « Rendre les habitants acteurs de leur parcours résidentiel et de la qualité de leur logement », la Métropole se fixe pour ambition d'assurer sur le territoire une réponse aux parcours résidentiels de tous les habitants en les soutenant administrativement, socialement et financièrement dans la définition ou la poursuite de leurs projets quelques soient leurs natures : accès au logement, réhabilitation d'un bien énergivore ou adaptation à la perte d'autonomie, développement d'une nouvelle forme d'habitat, accès à la propriété, etc. Il s'agit également d'accompagner les habitants dans l'usage de leur logement afin d'éviter les situations de mal-logement. Enfin, l'objectif est de garantir l'accès à l'information de tous les publics.

La Métropole se fixe ainsi pour objectif d'assurer la cohérence et le travail œuvrant directement ou indirectement en faveur des politiques du logement afin d'assurer des parcours sans ruptures. L'objectif est également de renforcer les liens et partenariats entre acteurs de l'habitat et du monde médico-social afin de favoriser l'identification des ménages nécessitant un accompagnement sur le volet logement.

Enfin, il s'agit pour la Métropole, de sensibiliser les ménages sur les grands enjeux contemporains liés au logement notamment en matière de défi climatique afin de permettre un changement progressif de culture, notamment en matière d'aspiration à un logement individuel. Avec l'orientation 3, la Métropole se fixe quatre mots d'ordre, repérer, informer, orienter, accompagner.



Les ambitions de la Métropole :

EN SYNTHÈSE – ORIENTATION 3 : Habiter une Métropole citoyenne et innovante

Permettre aux habitants d'être acteurs de leur parcours résidentiel et de la qualité de leur logement

- **Répondre aux parcours résidentiels** de tous les habitants
- **Assurer une information homogène et centralisée à destination de l'ensemble des habitants** sur la **diversité de l'offre en logement existante** et **des dispositifs pouvant être mobilisés au sein de la Métropole pour répondre à leurs besoins divers.**
- **Accompagner les nouvelles formes d'habiter.**
- **Accompagner financièrement, administrativement et socialement les publics dans leurs usages** et leurs projets afin **d'éviter les ruptures de parcours et les situations de mal-logement**

3.a. Répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants

Les parcours résidentiels des ménages sont de plus en plus mouvants, parfois chaotiques en lien avec l'évolution de la structure familiale, la mobilité professionnelle, la difficulté à trouver un emploi, les accidents de la vie, le vieillissement de la population. L'objectif pour la Métropole est de pouvoir apporter une réponse à ces ménages (en termes de typologies, coûts, localisation, modes de vie proposés) en les informant sur l'offre disponible sur le territoire et en les accompagnant dans la réalisation de leurs projets résidentiels : qu'il s'agisse d'un besoin urgent de mise à l'abri, d'une demande de logement social, d'une aspiration à accéder à la propriété, d'une volonté de vivre selon un mode de vie alternatif, d'une nécessité de s'orienter vers un logement adapté à une perte d'autonomie, etc.

3.b. Assurer une information homogène et centralisée à destination de l'ensemble des habitants sur la diversité de l'offre en logement existante et des dispositifs pouvant être mobilisés au sein de la Métropole pour répondre à leurs besoins divers.

Il existe aujourd'hui un enjeu double sur le territoire : informer l'ensemble des ménages sur les dispositifs mobilisables par les ménages dans leurs différents projets mais également faire connaître les différents produits d'habitat existants. En effet, il ressort un enjeu de sensibilisation des ménages aux enjeux sociaux, environnementaux et patrimoniaux du développement de l'offre en logements. Il apparaît central de mieux communiquer, de mieux faire connaître les différentes façons d'habiter, les divers modes de vie possibles sur la métropole. Aujourd'hui, de nombreux ménages aspirent à pouvoir accéder à une maison individuelle avec jardin, or ce modèle a des impacts forts sur l'environnement. De la même façon, les personnes âgées de plus en plus nombreuses connaissent souvent mal les possibilités existantes en matière de logements et se retrouve parfois isolées chez elles dans un logement inadapté mais qu'elles ne veulent pas forcément quitter. Un vrai travail d'information aux habitants doit permettre progressivement un changement de culture vis-à-vis de cette question aussi intime qu'est le logement, afin de répondre aux grands enjeux socio-démographiques (notamment le vieillissement et la précarisation des ménages) et écologiques, en lien avec les enjeux relatifs à l'attractivité du cadre de vie.

3.d. Accompagner les nouvelles formes d'habiter.

Des formes innovantes d'habiter plus accessibles et durables se développent aujourd'hui à l'échelle nationale, notamment du fait de la crise sanitaire. Si la Métropole n'a pas nécessairement vocation à porter de façon volontariste ces projet sur le territoire, qui peuvent ne répondre qu'aux besoins ponctuels d'un groupe donné, elle souhaite pouvoir les accompagner sous des formes diverses (soutien financier, mise en lien avec des acteurs, travail sur le foncier, etc.).

Ces modes d'habiter peuvent être divers et variés, il peut s'agir : d'habitat inclusif et l'habitat intergénérationnel, d'habitat modulaire, d'habitat léger et mobile, d'occupation temporaire, d'habitat partagé, coliving, etc. L'ingénierie pour accompagner ces projets est à renforcer, en définissant le rôle que peuvent jouer les différents acteurs en fonction des publics.

3.b. Accompagner financièrement, administrativement et socialement les publics dans leurs usages et leurs projets afin d'éviter les ruptures de parcours et les situations de mal-logement

Le PLH ne s'intéresse pas qu'à la question de l'accès au logement mais également la vie dans le logement, le rapport à son habitat et la capacité à s'y maintenir.

En la matière, la question de l'accompagnement est cruciale, il peut s'agir d'accompagnement administratif, de soutien financier, de sensibilisations ou d'aides à l'usage du logement, etc. Cet accompagnement doit pouvoir notamment identifier et résoudre des situations de mal-logement, favoriser l'insertion sociale et la santé dans le logement.

Orientation 4 : Une métropole pilote de l'habitat

Assurer le pilotage, le suivi et l'observation de la politique de l'habitat



Les constats :

- **Une dynamique partenariale contrastée lors du PLH précédent**

Le PLH apparaissait davantage une feuille de route pour les services de la métropole et pour les acteurs du logement social que pour l'ensemble des partenaires de l'Habitat. L'élaboration de ce nouveau PLH s'est voulue comme une occasion de renforcer le partenariat pour améliorer son efficacité et faciliter sa mise en œuvre.

- **Un diagnostic ayant permis d'identifier les attentes des différents partenaires :**

- Une volonté globale de contribuer dans des formats agiles, interactifs et constructifs ;
- Une volonté des communes de territorialiser les objectifs et actions et de rester concrets et réalistes : il s'agit pour elles de pouvoir être écoutées et entendues afin de bâtir un document dans lequel chacun se reconnaît et de définir des actions réalistes au plus proche des besoins locaux ;
- Un souhait des acteurs privés de prendre part aux travaux et d'apporter des expertises ;
- Une attente des bailleurs de pouvoir poursuivre la dynamique partenariale engagée notamment dans le cadre de la réforme de la demande et des attributions ;
- Pour la Métropole : une volonté forte faire de la démarche du PLH un levier de coopération entre les services et assurer la cohérence des travaux et des schémas. Il s'agit également de pouvoir mobiliser des acteurs au delà des cercles habituels

▪ **Un Observatoire de l'Habitat préexistant**

Un Observatoire de l'Habitat créé en 2002 sur le territoire du Grand Clermont, porté par Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans ainsi que le Grand Clermont et animé par l'agence d'urbanisme et de développement et de Clermont Métropole. Un observatoire déjà riche mais à adapter au nouveau contexte politique, partenarial et mode de faire de Clermont Auvergne Métropole, notamment pour la mise en œuvre de son PLH.

▪ **Un suivi engagé, à partager davantage**

Les bilans annuels ont été réalisés mais pas toujours partagés avec les partenaires. Le bilan à mi-parcours et le bilan final ont toutefois constitués des opportunités pour associer les différents acteurs. Le suivi financier du PLH constituera aussi un enjeu de ce nouveau document pour la Métropole en vue de son évaluation.



Les objectifs :

Avec l'orientation 4 « Assurer le pilotage, le suivi et l'observation de la politique de l'habitat », la Métropole se fixe pour objectif de faire du PLH 3 une véritable feuille de route opérationnelle et de référence pour l'ensemble des acteurs de l'habitat directs ou indirects via une animation régulière et politiquement incarnée mais également un suivi régulier et partagé des résultats atteints. Le PLH doit favoriser les rencontres, les échanges et l'identification de nouvelles solutions partenariales. Il doit également constituer un cadre pour observer à travers l'Observatoire Métropolitain de l'Habitat et du Foncier (la partie foncière ayant été rendu obligatoire par l'article 205 de la Loi Climat et Résilience) l'évolution des tendances à l'œuvre mais aussi pour approfondir dans le temps certains sujets à enjeux.



Les ambitions de la Métropole :

EN SYNTHÈSE – ORIENTATION 4 : Une Métropole pilote de l'habitat

Assurer le pilotage, le suivi et l'observation de la politique de l'habitat

- **Créer et mettre en œuvre un schéma d'instance organisé autour de trois fonctions** : piloter, coordonner, arbitrer ; observer, approfondir, alimenter ; faire réseau
- **Observer, évaluer en continu et partager la connaissance**

LE DETAIL DES AMBITIONS – ORIENTATION 4

4.a. Créer et mettre en œuvre un schéma d'instances organisé autour de trois fonctions

Afin de mobiliser et créer de la transversalité, il est envisagé la mise en place d'un schéma d'instances organisés autour de trois fonctions :

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : pilotage de la démarche, coordination de l'ensemble des travaux en veillant à leur cohérence, arbitrage et de prise de décisions aux moments clés
- **Observer, approfondir, alimenter** : observation du territoire et des tendances et mises à disposition des données, alimentation du PLH via des travaux opérationnels, approfondissements sur des publics ou problématiques prioritaires en matière d'habitat
- **Faire réseau** : logique de réseau pour donner des repères et de la visibilité sur la démarche, l'avancement, l'exploitation des contributions, pour fluidifier la circulation de l'information et assurer la transparence et la capitalisation, pour fédérer les contributeurs. Dans cette logique, un travail partenarial pourrait aussi être organisé avec les territoires limitrophes.

3.b. Observer, évaluer en continu et partager la connaissance

L'observation des dynamiques à l'œuvre et l'évaluation régulière des actions mises en place et des objectifs atteints doit permettre la conduite d'une politique de l'habitat efficace, efficiente et pertinente. L'observation et l'évaluation doivent également permettre d'identifier de nouvelles tendances qui n'auraient jusqu'alors pas été notées par les acteurs mais également le perfectionnement continu de la politique publique et partenariale.

Cette sous-orientation se décline à travers :

- **L'adaptation et la mise en place de l'Observatoire Métropolitain de l'Habitat.** Il s'agit de s'appuyer sur l'Observatoire de l'Habitat préexistant afin de construire une observation métropolitaine et ainsi suivre les dynamiques métropolitaines à l'œuvre et l'atteinte des objectifs fixés dans le PLH, en articulation avec un bassin de vie plus large. Il s'agit ainsi de définir en partenariat avec les acteurs locaux trois niveaux indicateurs évolutifs en lien avec les objectifs du futur PLH 3 :
 - Des indicateurs de contexte : vocation descriptive des tendances du territoire
 - Des indicateurs d'expertise remplaçant la politique habitat dans une perspective plus large de développement stratégique, avec des indicateurs plus complexes, croisés et transversaux.

L'objectif est également d'élaborer des outils synthétiques pour visualiser les indicateurs clés et leur évolution à court terme.

- **Le suivi de la réalisation des objectifs et actions du PLH pour en évaluer leurs effets et envisager un perfectionnement continu**

Conformément aux obligations réglementaires, la Métropole devra réaliser un bilan triennal et un bilan final du PLH. Toutefois, à minima une instance partenariale annuelle devra permettre de suivre la mise en œuvre des différentes actions et les effets observés sur les tendances locales. Des outils de suivi, notamment du budget pourront être mis en œuvre afin de gagner en efficacité.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le



ID : 063-216300699-20220330-22_03_30_001-DE