



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



# PROGRAMME D' ACTIONS

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

1<sup>er</sup> arrêt - Document projet

# La démarche partenariale d'élaboration du Programme d'actions

## Des ateliers de co-construction :

Le programme d'actions a été élaboré à partir des propositions formulées/éléments débattus lors d'une série de 4 ateliers organisée les 6 et 7 juillet 2021. L'objectif de ces ateliers était double : confirmer les orientations du PLH formalisées à partir des contributions des partenaires lors de la série d'ateliers précédente mais aussi décliner ces orientations en actions opérationnelles.

Ainsi, 4 thèmes ont été abordés, reprenant les 4 orientations du PLH :

Atelier 1 Gouvernance et Observation	Atelier 2 Les réponses à la demande sociale en logement	Atelier 3 L'information et l'accompagnement des habitants	Atelier 4 Le développement de l'offre en logement et les enjeux de territorialisation
<p><b>Objectifs de l'atelier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir collectivement des actions pour le futur PLH de la Métropole afin de décliner opérationnellement le projet d'orientation 4 "Assurer le pilotage, le suivi et l'observation de la politique de l'habitat"</li> <li>- Ce travail sera réalisé en 2 temps :</li> </ul> <p><b>Temps 1 : Réflexion sur les attendus et les formes de l'Observatoire</b> - Partage d'idées d'actions de façon libre</p> <p><b>Temps 2 : Réflexion sur les attendus et la proposition de schéma d'instances.</b></p>	<p><b>Objectifs de l'atelier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir collectivement des actions pour le futur PLH de la Métropole afin de décliner opérationnellement le projet d'orientation 2 "Apporter des réponses à la demande sociale en logement et favoriser la solidarité"</li> <li>- Ce travail sera réalisé en 3 temps :</li> </ul> <p><b>Temps 1 : Le remue-ménages des actions</b> - Partage d'idées d'actions de façon libre</p> <p><b>Temps 2 : Approfondissement des actions les plus partagées</b> - Définition des conditions de réussite (partenariats, moyens humains et financiers, calendriers, etc.)</p> <p><b>Temps 3 : Proposition de certaines actions complémentaires et travail sur les conditions de réussite</b></p>	<p><b>Objectifs de l'atelier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir collectivement des actions pour le futur PLH de la Métropole afin de décliner opérationnellement le projet d'orientation 3 "Rendre les habitants acteurs de leur parcours résidentiel et de la qualité de leur logement"</li> <li>- Ce travail sera réalisé en 3 temps :</li> </ul> <p><b>Temps 1 : Le remue-ménages des actions</b> - Partage d'idées d'actions de façon libre</p> <p><b>Temps 2 : Approfondissement des actions les plus partagées</b> - Définition des conditions de réussite (partenariats, moyens humains et financiers, calendriers, etc.)</p> <p><b>Temps 3 : Proposition de certaines actions complémentaires et travail sur les conditions de réussite</b></p>	<p><b>Objectifs de l'atelier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir collectivement des actions pour le futur PLH de la Métropole afin de décliner opérationnellement le projet d'orientation 1 "Développer l'offre en logement en favorisant l'équilibre territorial et la transition écologique"</li> <li>- Ce travail sera réalisé en 3 temps :</li> </ul> <p><b>Temps 1 : Le remue-ménages des actions</b> - Partage d'idées d'actions de façon libre avec une sous-activité de cartographie participative pour la territorialisation.</p> <p><b>Temps 2 : Approfondissement des actions les plus partagées</b> - Définition des conditions de réussite (partenariats, moyens humains et financiers, calendriers, etc.)</p> <p><b>Temps 3 : Proposition de certaines actions complémentaires et travail sur les conditions de réussite</b></p>

## Une dernière phase de concertation lors du dernier trimestre 2021 :

Lors d'une dernière phase de concertation, de la fin du mois d'octobre au début du mois de novembre, le document d'orientation, la territorialisation des objectifs de production et le programme d'actions ont été présentés aux communes et aux partenaires. Lors de ces échanges, les participants ont pu faire part de leurs remarques et demandes de modifications. Les documents ont ensuite été envoyés à l'ensemble des partenaires et communes pour dernière relecture à la suite de la Conférence Métropolitaine de l'Habitat.

Synthèse du programme d'actions ..... 6.

- **Orientation 1 - Habiter une métropole attractive et durable ..... 7.**
  - **Action 1** : Produire 12 000 logements d'ici à 2027 afin de répondre aux besoins et rééquilibrer l'offre ..... 8.
  - **Action 2** : Mettre en œuvre une stratégie foncière permettant de produire une offre accessible et durable ..... 14.
  - **Action 3** : Favoriser le renouvellement urbain pour produire une offre nouvelle ..... 20.
  - **Action 4** : Fédérer les acteurs autour de la construction et de la rénovation durable ..... 32.
  - **Action 5** : Favoriser la transition énergétique du parc de logements ..... 36.
  - **Action 6** : Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés ..... 46.
  - **Action 7** : Lutter contre l'habitat indigne ..... 50.

- **Orientation 2 - Habiter une métropole solidaire ..... 66**
  - **Action 8** : Mettre en œuvre la réforme de la demande et des attributions au sein du parc social..... 56.
  - **Action 9** : Favoriser le droit au logement pour tous en produisant du logement locatif social ..... 62.
  - **Action 10** : Amplifier la production de logement en accession abordable ..... 69.
  - **Action 11** : Favoriser l'accès direct et le maintien dans le logement des publics les plus précaires et répondre aux besoins d'hébergement..... 74.
  - **Action 12** : Renforcer et diversifier l'offre en logement pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap ..... 79.
  - **Action 13** : Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes et renforcer leur accompagnement .... 84.
  - **Action 14** : Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire ..... 90.
- **Orientation 3 - Habiter une métropole citoyenne et innovante ..... 93.**
  - **Action 15** : Elaborer un projet pédagogique pour sensibiliser et accompagner les citoyens dans leurs parcours résidentiels ..... 94.
  - **Action 16** : Innover dans la concertation avec les habitants ..... 100.
  - **Action 17** : Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs de logements sociaux ..... 105.
  - **Action 18** : Faire de la Métropole un territoire incubateur de projets innovants et de qualité ..... 108.

- **Orientation 4 - Une métropole pilote de l’habitat ..... 111.**
- **Action 19** : Renforcer la gouvernance partenariale du PLH, son pilotage et son animation ..... 112.
- **Action 20** : Créer un Observatoire Métropolitain de l’Habitat et du Foncier ..... 120.
- **Action 21** : Mettre en place des outils et indicateurs de suivi de la politique Habitat ..... 124.
- Glossaire ..... 128.
- **Synthèse du calendrier et du budget ..... 130.**
- **Calendrier général du PLH ..... 131.**
- **Budget global du PLH ..... 134.**

**Orientation 1****Habiter une métropole attractive et durable**

Développer l'offre de logements en favorisant un équilibre territorial et la transition écologique

**Action 1** : Produire 12 000 logements d'ici à 2028 afin de répondre aux besoins et rééquilibrer l'offre

**Action 2** : Mettre en œuvre une stratégie foncière permettant de produire une offre accessible et durable

**Action 3** : Favoriser le renouvellement urbain pour produire une offre nouvelle

**Action 4** : Fédérer les acteurs autour de la construction et de la rénovation durable

**Action 5** : Favoriser la transition énergétique du parc de logements

**Action 6** : Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés

**Action 7** : Lutter contre l'habitat indigne

**Orientation 2****Habiter une métropole solidaire**

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

**Action 8** : Mettre en œuvre la réforme de la demande et des attributions au sein du parc social

**Action 9** : Favoriser le droit au logement pour tous en produisant du logement locatif social

**Action 10** : Amplifier la production de logement en accession abordable

**Action 11** : Favoriser l'accès direct et le maintien dans le logement des publics les plus précaires et répondre aux besoins d'hébergement

**Action 12** : Renforcer et diversifier l'offre en logement pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap

**Action 13** : Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes et renforcer leur accompagnement

**Action 14** : Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire

**Orientat****Habiter une métropole citoyenne et innovante**

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

**Action 15** : Elaborer un projet pédagogique pour sensibiliser et accompagner les citoyens dans leurs parcours résidentiels

**Action 16** : Innover dans la concertation avec les habitants

**Action 17** : Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs de logements sociaux

**Action 18** : Faire de la Métropole un territoire incubateur de projets innovants et de qualité

**de l'habitat**

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

**Action 19** : Renforcer la gouvernance partenariale du PLH, son pilotage et son animation

**Action 20** : Créer un Observatoire Métropolitain de l'Habitat et du Foncier

**Action 21** : Mettre en place des outils et indicateurs de suivi de la politique Habitat

## Orientation 1 :

### Habiter une métropole attractive et durable

Développer l'offre de logements en favorisant un équilibre territorial et la transition écologique

#### Actions :

**Action 1 :** Produire 12 000 logements d'ici à 2027 afin de répondre aux besoins et rééquilibrer l'offre

**Action 2 :** Mettre en œuvre une stratégie foncière permettant de produire une offre accessible et durable

**Action 3 :** Favoriser le renouvellement urbain pour produire une offre nouvelle

**Action 4 :** Fédérer les acteurs autour de la construction et de la rénovation durable

**Action 5 :** Favoriser la transition énergétique du parc de logements (5.1. parc privé / 5.2. parc social)

**Action 6 :** Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés

**Action 7 :** Lutter contre l'habitat indigne

-----

## Produire 12 000 logements d'ici à 2028 afin de répondre aux besoins et aux attentes des habitants et des territoires

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



Contexte et enjeux

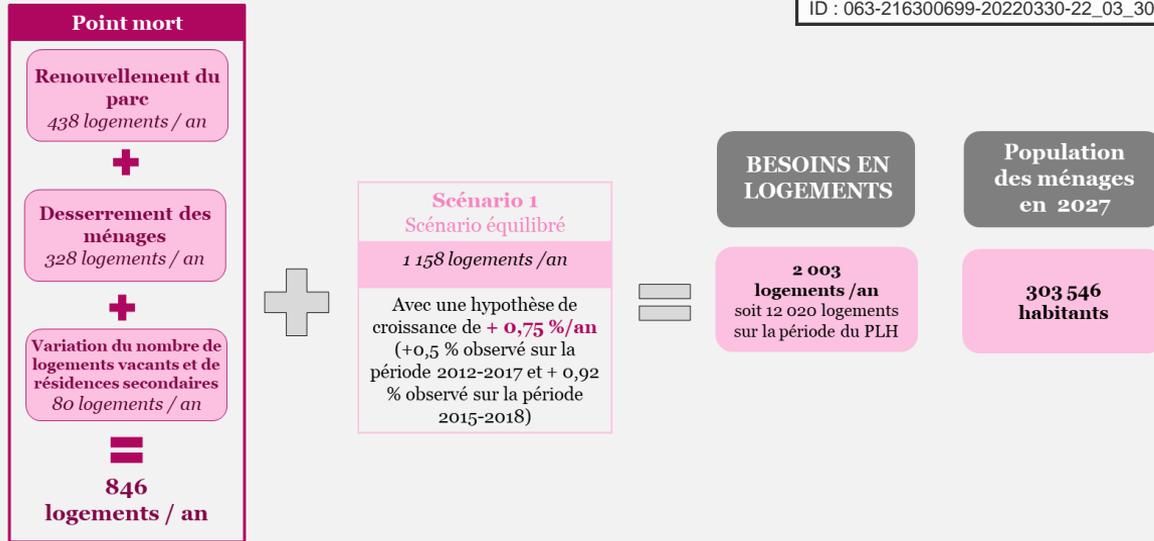
- **Un scénario de développement en phase avec les besoins des habitants et avec les enjeux de limitation de l'artificialisation des sols :**

L'estimation des besoins en logements implique d'estimer deux types de besoin :

- **Les besoins en logements pour maintenir la population résidant actuellement sur le territoire** : en effet à population constante, les besoins en logements peuvent augmenter du fait du desserrement des ménages (décohabitation due au vieillissement, aux divorces, etc.), du renouvellement urbain (certains logements sont démolis sans être reconstruits ou transformés en locaux ayant d'autres usages comme un usage commercial), de la transformation de certaines résidences principales en résidences secondaires ou en logements vacants. A l'échelle du territoire de Clermont Auvergne Métropole, ce besoin est estimé à 846 logements par an sur la durée du PLH.
- **Les besoins en logements pour répondre à l'attractivité du territoire** – cela implique de définir une hypothèse de croissance pour le territoire. La croissance démographique semble s'accélérer sur la période récente, témoignant ainsi d'un dynamisme fort du territoire. En effet, entre 2015 et 2018, on observe une croissance démographique de +0,92%/an, contre +0,51%/an sur la période 2012-2017. Ainsi, la population augmente plus vite que les prévisions du SCOT estimées en 2011 à +0,4% par an. Pour tenir compte des dynamiques récentes, il est proposé de prendre une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de +0,75%/an, permettant ainsi de converger avec les objectifs prévus dans le PLUI. Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire de 1 158 logements par an d'ici à 2027.

L'objectif retenu sur la durée du PLH est donc de **2 000 logements/an et de 12 000 logements sur 6 ans.**

L'objectif de 2 000 logements/an est estimé à partir des hypothèses suivantes :



Cet objectif doit permettre de :

- **Répondre aux besoins des habitants de la Métropole et aux spécialisations de peuplement constatées sur le territoire** (départ des jeunes actifs, vieillissement de la population, précarisation d'une partie de la population, concentration de l'offre en locatif privé, etc.). La Métropole continue en effet de créer des emplois et d'attirer des ménages mais voit le départ des jeunes actifs au profit des EPCI voisins (départ massif de la tranche d'âge 25-39 ans et des propriétaires, la primo-accession dans le neuf étant 3 à 4 fois plus développée dans les territoires limitrophes). Aussi les flux domicile-travail sont importants et tendent à augmenter depuis 10 ans (+3000 déplacements journaliers entre la Métropole et les territoires voisins). Le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de personnes seules induisent par ailleurs de nouveaux besoins.

- **Proposer** une offre abordable pour tous, et viser le **rééquilibrage territorial de l'offre** (notamment dans le logement social inégalement réparti sur le territoire) 65 % de l'offre **SLOW** 2020 concentrée sur la commune de Clermont-Ferrand.
- **Tenir compte de la croissance démographique des périodes récentes observées** (+0,51%/an entre 2012 et 2017 et +0,91% entre 2015 et 2018) sans en faire un objectif, en proposant une hypothèse intermédiaire, permettant de maintenir l'attractivité du territoire tout en contenant son développement et son étalement urbain
- **Tenir compte de la production de logements effectivement réalisée sur la période récente**, considérant qu'un scénario « SCOT » à un niveau de croissance démographique à 0,4%/an reviendrait à fixer un objectif inférieur à la production effectivement réalisée lors du dernier PLH.
- **Un enjeu de territorialisation des objectifs :**

Afin de répondre aux enjeux de rééquilibrage territorial de transition écologique identifiés dans le diagnostic, le programme local de l'habitat prévoit une territorialisation de l'objectif de production, à l'échelle des communes.

La territorialisation est établie en considérant l'armature du SCOT, les objectifs de production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU et les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols. En effet, la Métropole souhaite que la territorialisation proposée repose prioritairement sur des projets identifiés en renouvellement urbain. Au global, la territorialisation proposée prévoit qu'à minima 80 % des logements produits le soient en renouvellement urbain et 16% en extension urbaine.

Cela doit notamment permettre au territoire de s'inscrire dans une trajectoire positive permettant de réduire l'artificialisation des sols comme prévu par la loi Climat et Résilience, visant l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici à 2050.

Aussi, la consommation foncière est estimée à 82 ha sur 6 ans, soit 14 ha/an et une réduction de la consommation de 43% comparativement à l'artificialisation constatée sur la période du précédent PLH (2014-2019).



Objectifs

- Produire 2 000 logements par an
- Maintenir les ménages sur le territoire (notamment les actifs occupés) à l'échelle de la métropole actuelle
- Contribuer au rééquilibrage social via la production de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (rattrapage dans les communes déficitaires et au moins 20% dans les communes atteignant l'objectif et les communes s'approchant du seuil démographique)
- Diversifier l'offre en logement à l'échelle de la métropole en produisant au moins 20% de logements en accession sociale et abordable

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



Mise en œuvre

Il est proposé de répartir comme suit les 2 000 logements à produire sur la période 2023-2028 :

Commune	Objectif de production annuelle	Objectif 2022-2027	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	158	53%	60	20%	82	27%
Blanzat	17	105	24	23%	21	20%	60	57%
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	82	25%	65	20%	176	55%
Royat	40	239	94	39%	48	20%	97	41%
Saint-Genès-Champanelle	18	105	26	25%	21	20%	58	55%
<b>Total Clermont Auvergne Métropole</b>	<b>2 003</b>	<b>12 020</b>	<b>3 608</b>	<b>30%</b>	<b>2 404</b>	<b>20%</b>	<b>6 008</b>	<b>50%</b>

Tableau de territorialisation des objectifs de production

NB. Certaines communes pourront voir réviser leur objectif de production de logements locatifs sociaux, dans le cas de l'élaboration d'un contrat de mixité intercommunale (en lien avec le projet de loi 3DS). Les modalités de mise en œuvre sont précisés à l'action 9. De plus, pour le respect de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs de production de logements sociaux à respecter sont ceux notifiés officiellement par le préfet de département en début de période triennale.

- **Articuler la production de logements avec le réseau de transport**

La production de logements sur le territoire devra s'articuler avec le projet

- La mise à haut niveau de service des lignes B et C (horizon 2026)
- La restructuration globale du réseau de bus (horizon 2026).

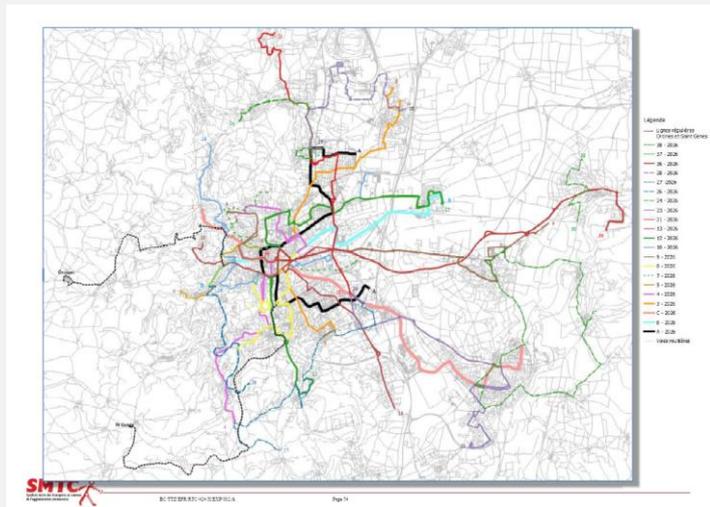
Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le 

ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

Cette nouvelle desserte devra être anticipée dans le travail de localisation des opérations afin d'accroître la part de déplacements réalisés en transports en commun.



*Carte du futur réseau de transport métropolitain*

Cette articulation sera particulièrement travaillée dans le cadre de l'élaboration de la charte sur la construction et la rénovation durables (cf. action 4). Dans ce cadre, un groupe de travail sera dédié aux conditions de la bonne intégration des nouvelles opérations dans les tissus urbains (transports en commun, accès aux aménités, offre commerciale, etc.). Par ailleurs, la desserte en transport en communs sera également inscrite dans les fiches produits qui seront réalisées dans le cadre de l'action 15 de l'orientation 3 pour donner à voir l'offre disponible sur la Métropole, notamment en matière de produits innovants.

De manière transversale, l'articulation sera assurée par un travail collectif régulier entre les Directions de l'Habitat de la politique de la ville, de l'Urbanisme et des Projets de Mobilité Durable.

La bonne articulation entre production d'une offre en logements et transports en commun doit permettre d'assurer une mixité sociale sur le territoire et de limiter le plus possible l'impact du développement urbain sur l'environnement, les ménages étant à même de se déplacer sans utiliser leur voiture. Cette articulation doit aussi accroître la qualité de vie des habitants de la Métropole.

## ▪ Travailler la qualité et la diversité des produits conformément aux exigences de performances énergétiques :

Les 12 000 logements seront produits dans un souci de réponse aux besoins des habitants actuels et pour maintenir l'attractivité de la Métropole (diversité des produits, qualité des produits, etc.) en particulier dans un contexte de crise sanitaire et d'accroissement du télétravail.

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



Porteur(s) de  
l'action

- Clermont Auvergne Métropole
- Les 21 communes de la Métropole



Partenaires

- Financeurs (Action Logement, Département, etc.)
- Aménageurs/lotisseurs
- Promoteurs privés/coopératives de l'Habitat/organismes HLM
- Constructeurs
- Filière BTP



Secteurs  
concernés

- Ensemble des 21 communes de la Métropole



Instances de  
travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi « Production et qualité de l'habitat » et éventuels groupes de travail



Calendrier

- Tout au long de la durée du PLH



Budget  
prévisionnel

- Cf. budget des actions 2, 3, 9 et 10



Indicateurs  
d'évaluation

- Nombre de logements commencés par produit (logement locatif social, accession abordable, logement locatif) et par commune



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 2, 3, 4, 9, 10, 11, 11, 12, 13, 14, 16, 18

## Action 2

## Mettre en œuvre une stratégie foncière permettant de produire un

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



Contexte et enjeux

- **Une stratégie foncière pour la préservation de la biodiversité**

Le PLH 2023-2028 est un « PLH de transition ». Il se fixe pour ambition une limitation progressive de l'artificialisation des sols pour le développement résidentiel jusqu'alors importante (2009 et 2019, 378,2 ha de foncier ont été artificialisés pour développer l'offre en habitat, soit 1.2 % du territoire de la Métropole) avec un objectif de production à 84 % en renouvellement urbain. Cette stratégie doit permettre de respecter les objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : diviser par 2 le rythme d'artificialisation au cours des dix prochaines années puis atteindre le zéro artificialisation nette des sols en 2050. La production d'une offre en renouvellement urbain plutôt qu'en extension urbaine implique la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière cohérente.

- **Une stratégie foncière pour des produits adaptés aux besoins des ménages et accessibles financièrement**

La mise en œuvre d'une stratégie foncière est aussi centrale pour la sortie de produits accessibles financièrement pour les ménages. Aujourd'hui, si les prix de l'immobilier de la Métropole, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, se situent dans la fourchette basse des Métropoles de comparaison, ils sont supérieurs aux prix observés au sein des territoires limitrophes. De plus, on constate une augmentation importante des prix du logement libre neuf, en particulier sur Clermont-Ferrand et Chamalières. Selon les données de l'observatoire Œil, le prix/m<sup>2</sup> des ventes parking inclus est passé de 3 317 € en 2016 à 3 800 € en 2020 soit une augmentation de 15 % en 6 ans. 72 % des ventes ont été réalisées à des investisseurs au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 ce qui constitue un taux très important par rapport aux métropoles de comparaison. Cette augmentation globale des prix constitue un enjeu pour le territoire et nécessite notamment d'être traité via une maîtrise foncière des coûts de construction.



Objectifs

- Favoriser une offre de logements diversifiée en adéquation avec les aspirations, les caractéristiques et la solvabilité des ménages afin de lutter contre le départ des jeunes actifs
- Veiller à une répartition spatiale adaptée de la nouvelle offre de logements
- Favoriser le développement d'une offre en dents-crochues et renouvellement urbain afin de limiter l'impact du développement urbain sur les terres naturelles et agricoles

Dans un contexte économique de coût du foncier élevé et de pression budgétaire, « mettre en œuvre une stratégie foncière » implique pour la Métropole de ne pas se limiter aux seules acquisitions directes réalisées par la collectivité mais d'agir à plusieurs échelles de territoires et (en terme) :

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

## ▪ Un référentiel foncier à l'échelle de la Métropole

Il s'agit de poursuivre le travail d'identification du foncier à vocation d'habitat dans les enveloppes urbaines constituées dans le cadre de démarche croisée du PLH et du PLU métropolitain, référentiel foncier qui identifie un potentiel de biens, bâtis et non bâtis, mobilisable et établir une prospection foncière pour l'avenir avec chaque commune, en lien avec l'EPF d'Auvergne. Ce travail s'inscrit dans le cadre de l'article 205 de la Loi Climat et Résilience visant la mise en place d'Observatoire de l'Habitat et du foncier au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire :

- Constitution d'un référentiel foncier à vocation habitat (sur la base des identifications foncières menées dans le cadre du PLH et du PLUi) et diffusion de l'information auprès des communes de la Métropole (base de données métropolitaine) afin de mobiliser en priorité le potentiel déjà existant et déjà identifié.
- Actualisation en continu du référentiel foncier à vocation habitat : un outil de travail pour l'ensemble des services de la Métropole et pour les communes.
- Cohérence entre le PLH et le PLUi qui puisse favoriser la mise en œuvre du PLH et une approche transversale du foncier (habitat et politique de la ville, urbanisme, aménagement et mobilités, développement économique). Concernant l'habitat, le référentiel pourra permettre d'aller vers une territorialisation plus poussée pour la définition de produits, typologies, segments, etc. Une articulation forte sera également recherchée avec le développement d'une offre en transports en commun durable.

i

### Référentiel foncier :

Le référentiel foncier constitue la feuille de route de la politique foncière d'une collectivité et lui permet de se positionner sur le caractère stratégique d'un bien ou d'un secteur. Il s'agit d'une base de données/d'un ensemble de documents permettant d'identifier les biens, bâtis et non bâtis, qui peuvent évoluer (bâtiment vacant pouvant être réhabilité, friche pouvant être urbanisée). Le référentiel foncier porte à la fois sur la localisation de ces biens, leur qualification et la définition des outils permettant leur évolution. Le référentiel foncier doit permettre d'atteindre les objectifs de production fixés, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif (renouvellement urbain/extension urbaine).

- Prospection foncière en continu : repérages complémentaires vocation habitat à l'échelle de l'ensemble des communes de la réserves foncières stratégiques à court, moyen et long terme.



- **Une articulation de la stratégie foncière du PLH avec les outils réglementaires du PLU**

Avec l'approbation à venir du PLU métropolitain, la programmation du PLH 2022–2027 bénéficie d'un contexte de planification optimale pour la mise en œuvre des orientations et des objectifs du PLH. Pour cela les outils du PLUI sont à mobiliser, par exemple :

- Conception d'Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP de secteurs) dont les orientations et le contenu pré-opérationnel (programmation et échéancier) participent à l'atteinte des objectifs de production et de territorialisation du PLH. Les OAP de secteurs permettent d'affirmer et de compléter la stratégie habitat du PLH en précisant la destination et la vocation des OAP, la production de logements et les produits de sortie (accession sociale et privée, logement social...), en définissant les orientations programmatiques (densité, typologie et produits logements).
- Définition au règlement graphique et littéral du PLU métropolitain de prescriptions favorisant la densification des tissus urbains et le renouvellement : adaptation du corpus réglementaire, définition d'outils de sur-zonage favorables à la production de logements (servitude de mixité sociale en logement locatif sociale et en accession sociale, emplacements réservés destinés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements au titre du L151-41 du code de l'urbanisme, identification des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de L.151-11 du code de l'urbanisme...)
- Instauration par le PLU métropolitain de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Temporaire (PAPAG) dans l'attente d'un projet d'aménagement global (servitude d'inconstructibilité temporaire non renouvelable d'une durée maximum de 5 ans). Cette servitude permet de prendre le temps de la réflexion dans la mise en place d'un projet et de contenir l'évolution urbaine pour ne pas contraindre l'avenir du secteur de projet.

- **La mutualisation des pratiques et renforcement des partenariats**

La Métropole mutualise les bonnes pratiques en favorisant les rencontres entre les acteurs et en partageant les retours d'expérience sur les thématiques foncières avec :

- les communes de la Métropole par un partenariat renforcé pour les projets habitat (actualisation, maîtrise foncière...). Il s'agit également des communes dans la mise en œuvre de leur stratégie foncière. L'Urbanisme sont porteuses de conseils :
  - mobilisation des expertises métropolitaines : des outils juridiques et opérationnels pour du portage foncier
  - accompagnement et ingénierie dans les démarches de revitalisation et redynamisation des centres-villes et centres bourgs, des études pré-opérationnelles de renouvellement urbain, de programmation urbaine...
  - conduite de procédures d'évolution du PLU métropolitain dans le cadre de la mise en œuvre de projet à vocation habitat (procédures de modification ou de révision allégée).
- L'Etablissement Public Foncier d'Auvergne par la mobilisation de ses expertises dans le cadre de ses domaines d'intervention (revitalisation centre-bourg, habitat-logement, friches et renouvellement urbain) et de convention de portage foncier. Il s'agit de formaliser des contrats partenariaux plus conséquents :
  - missions d'observation et de conseils : outil Mieux Connaître Mieux Agir (MCMA), études et analyses foncières sur des secteurs de projet, analyse de la dureté foncière, estimation des biens fonciers bâtis et non bâtis
  - missions d'acquisition : étude foncière, évaluation, négociation...
  - missions d'ingénierie du patrimoine...
- La Société Publique Locale (SPL) Clermont Auvergne créée par Clermont Auvergne Métropole et la ville de Clermont Ferrand, outil opérationnel dont le but est la réalisation et le portage de projets d'aménagement et de construction. Les objectifs du PLH seront partagés avec la SPL et ses activités mobilisées au mieux pour atteindre ces objectifs via : la réalisation d'études, missions de conduites d'opération ou de mandat ; la réalisation d'opérations d'aménagement, la réalisation d'opérations de construction de locaux destinés à la vente ou à la location, ou d'immeubles à usages d'habitations ; 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

## ▪ La constitution de réserves foncières stratégiques

- Définition et constitution de réserves foncières stratégiques dédiées à l'habitat à court, moyen et long terme via des outils d'acquisition foncière : négociation amiable, zone d'aménagement dirigé (ZAD), droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) (DPU simple ou renforcé).
- Mise en place d'un plan pluriannuel d'investissements foncier avec un budget spécifique pour anticiper les biens à acquérir (préemption, acquisition à l'amiable...), en lien avec l'EPF.
- Mobilisation du fonds de prélèvements SRU et réflexion quant à la mise en place d'un fond élargi de minoration foncière (prise en charge d'une partie de la différence entre la charge foncière réelle et la charge foncière de référence, c'est-à-dire entre le prix de revient du foncier et le prix supportable par l'opération). Ce fonds sera alimenté par les ressources propres de la Métropole. Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, le fonds de minoration SRU continuera d'être abondé par le produit des contributions SRU prélevées aux collectivités locales ne répondant pas aux objectifs de la loi en matière de production de logement social.



Porteur(s) de  
l'action

- Clermont Auvergne Métropole notamment la Direction de l'Urbanisme en lien étroit avec la Direction de l'Habitat
- Les 21 communes



Partenaires

- L'Etablissement Public Foncier d'Auvergne
- L'Etat
- Les opérateurs/lotisseurs/ aménageurs
- Les différents opérateurs
- Le département



Secteurs  
concernés

- L'ensemble du territoire de la Métropole : la stratégie foncière devra permettre d'identifier des secteurs d'intervention prioritaire (ex : ORT..)



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi Production et technique interservices et groupes de travail territoriaux avec les communes

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



Calendrier

- 2023 : concerter pour établir des règles et définir des enveloppes foncières
- 2024 à la fin du PLH : mise en œuvre



Budget prévisionnel

- Fonctionnement: 60 000 €
- Investissement: 100 000 €
- Articulation avec la direction de l'urbanisme



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements produits et part de la production en dents-craues/renouvellement
- Prix de sortie des opérations en accession et prix des loyers des logements locatifs privés et sociaux neufs



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 1, 3, 9, 10, 20



Contexte et enjeux

### ▪ Un enjeu à répondre aux besoins en logements en priorité en renouvellement urbain :

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 implique une division par deux du rythme d'artificialisation au cours des dix prochaines années pour atteindre le zéro artificialisation des sols en 2050. Toutefois, cette limitation de l'artificialisation ne peut se traduire par un arrêt de la production de logements. En effet, sur le territoire, les besoins en logements sont importants à la fois pour maintenir la population et continuer à répondre aux besoins des ménages qui souhaitent s'installer sur la Métropole, de plus en plus attractive. Le PLH fixe pour objectif de produire 12 000 logements d'ici 2027.

La production d'une offre en logement toujours conséquente et l'impératif de limiter les extensions impliquent la nécessité de développer une offre neuve sur le foncier déjà artificialisé (mobilisation de friches, densification, renouvellement urbain, etc.) mais également d'optimiser l'usage du parc existant, et notamment du parc privé. Dans ce cadre, la construction de logements dans le tissu pavillonnaire existant (60 121 logements individuels qui représentent 34 % des logements du territoire), la lutte contre la vacance (8,4 % des logements potentiellement vacants selon l'Insee, essentiellement des petits appartements en centre-ville et centres-bourgs) apparaissent comme des leviers à mobiliser. Il s'agit également d'articuler plus largement PLH et PLUi.

### ▪ Un PLUI fixant pour objectif d'activer les leviers du renouvellement urbain

L'activation des leviers du renouvellement urbain constitue un des neuf objectifs du PADD du PLU Métropolitain. Il s'agit d'intensifier la ville et ses usages autour des centralités et des transports collectifs structurants, de mener une action renforcée sur la mobilisation de l'existant et la reconquête des centres-bourgs, de préfigurer des secteurs stratégiques de requalification de transformation urbaine, de permettre une évolutivité urbaine adaptée aux contextes des communes et quartiers et enfin d'engager une dynamique de recyclage du foncier économique.

Le potentiel de production de logements en renouvellement urbain est estimé à près de **21 000 logements** d'ici 2035.

## ▪ Des grands projets engagés en renouvellement urbain :

De grandes opérations de renouvellement urbain sont d'ores et déjà Métropole, en particulier sur la commune de Clermont-Ferrand exploitables. Parmi les projets emblématiques, on retrouve :

- La **Grande Opération d'Urbanisme** (GOU) de Saint-Jean/Le Brézet : vaste périmètre de 200 hectares en entrée Est de la ville de Clermont-Ferrand, ce projet de régénération urbaine est identifié depuis une quinzaine d'années comme un secteur clé pour la création d'un nouveau cœur métropolitain. La mixité fonctionnelle est au cœur de cet ambitieux projet et vise à répondre aux besoins du territoire à la fois en matière d'habitat avec la création de nouveaux logements sans étalement urbain et en matière d'attractivité économique avec la modernisation de la ZAE du Brézet. Cette mixité fonctionnelle s'appuie sur la valorisation des friches (quartier Saint-Jean et ancien centre routier du Brézet) ainsi que sur la desserte par la ligne B du Bus à Haut Niveau de Service à horizon 2026).
- La **restructuration du site de l'hôtel Dieu** : le site de l'hôtel-dieu, ancien centre-hospitalier de Clermont-Ferrand vit une transformation historique pour accueillir la future bibliothèque métropolitaine ainsi qu'une grande mixité d'usages en cœur d'agglomération : construction de logements, de services et commerces, de résidences étudiants et seniors.
- La **restructuration de la manufacture de Michelin** avec une reconversion du bâtiment non-démoli en logements (dont des logements étudiants) et tiers lieux.

## ... dont la poursuite du renouvellement urbain dans le cadre de la contractualisation avec l'ANRU :

Trois quartiers de la Métropole ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024 (NPRU), parmi les 200 quartiers sélectionnés d'intérêt national par l'ANRU : **Saint Jacques Nord, La Gauthière et Les Vergnes**, situés à Clermont-Ferrand. Validée en comité d'engagement de l'ANRU, la convention NPRU prévoit un montant total hors taxe de **389 millions d'euros de travaux** dont 122 millions apportés par l'ANRU au titre de subventions et de prêts d'Action Logement. Le territoire affiche donc un projet ambitieux **avec 1 292 démolitions et une reconstitution au 1 pour 1 intégrées au PLH dont 1/3 sur la commune de Clermont-Ferrand hors quartiers prioritaires de la politique de la ville, 1/3 dans les communes déficitaires SRU et 1/3 dans les autres communes.**

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

Les actions du NPRU doivent être engagées avant 2024, aussi le permettre à la Métropole d'atteindre les objectifs fixés en matière de ren

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

Au-delà des secteurs NPRU, les partenaires identifient des besoins dans d'autres quartiers prioritaires du territoire, ou anciens quartiers prioritaires, mais également dans des quartiers dominés par le parc privé. Il s'agit notamment de travailler à l'attractivité de l'ensemble des secteurs métropolitains afin de favoriser l'équilibre territorial.



Objectifs

- Favoriser le développement d'une offre en logements bien insérés dans le cadre urbain (proximité des transports, des commerces, d'espaces verts)
- Limiter l'étalement urbain
- Améliorer l'offre en logements existante
- Favoriser la mixité fonctionnelle



Mise en œuvre

La production de logements dans le tissu urbain existant sera réalisée à plusieurs échelles sur le territoire :

- Dans le cadre de projets urbains d'ampleur en articulation avec la mise en œuvre d'une stratégie foncière
- En centre-bourg en dents-de-scie via la requalification ou la densification d'anciens îlots
- Dans le diffus : via la remobilisation des logements vacants et la densification du tissu pavillonnaire

## Les projets urbains d'envergure :

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

### ▪ **Poursuivre l'engagement de la Métropole dans la conduite de projets urbains ambitieux et innovants en renouvellement :**

Grâce à la mise en œuvre d'une stratégie foncière efficace (cf. action 2), la Métropole et les communes, en particulier la commune de Clermont-Ferrand poursuivront leur engagement en faveur de projets urbains ambitieux et innovants en renouvellement dans le cadre du GOU et des restructurations de grands chantiers historiques. Ils favoriseront la sortie de projets bien intégrés à l'espace urbain existant, proposant des formes et typologies de logements adaptés aux besoins et aux capacités financières des habitants (cf. action 4).

### ▪ **Mettre en œuvre le nouveau programme de rénovation urbaine**

La Métropole est garante de la mise en œuvre de la rénovation urbaine sur le territoire. A ce titre, elle soutient financièrement les opérations, pilote la réalisation des trois projets urbains et accompagne l'ensemble des partenaires dans leur mise en œuvre sur trois dimensions spécifiques:

- La **dimension urbaine**, en garantissant des projets innovants, exemplaires environnementalement, favorisant la mobilité à l'échelle métropolitaine et améliorant le cadre de vie,
- La **dimension habitat**, à travers un large programme de réhabilitation, des démolitions-reconstitution devant favoriser le rééquilibrage territorial de l'offre et la mixité sociale, des opérations de diversification de l'habitat,
- La **dimension sociale**, en concertant les habitants et en proposant une approche transversale intégrant le soutien au développement d'équipements publics et les enjeux économiques, culturels, éducatifs, etc. Le renouvellement urbain doit favoriser le vivre ensemble.

Enfin, la Métropole doit garantir le bon déroulement des relogements induits par les projets de rénovation urbaine et le respect de la charte partenariale de relogement et du protocole inter-bailleurs. La gouvernance s'organise de la manière suivante:

- Un **comité de suivi relogements**, réuni à minima tous les 3 mois, devant assurer le suivi des relogements et identifier l'offre à mobiliser, particulièrement pour les ménages confrontés à des problématiques sociales et de santé et les personnes hébergées non titulaires d'un bail et proposer une évaluation de l'impact des relogements,
- Un **groupe opérationnel** en charge du suivi des ménages qui cumulent des difficultés, se réunissant par secteurs, une fois par mois.

### ▪ **Diversifier l'offre disponible au sein des QPV**

La convention NPRU prévoit un programme ambitieux de diversification libre et sociale programmés au sein des trois quartiers et 82 logements. Afin de favoriser la réussite des opérations, les dispositifs prévus au sein être mobilisés.

### ▪ **Définir un programme d'actions et une stratégie de communication pour attirer de nouveaux habitants au sein des quartiers de la politique de la ville**

En lien avec la mise en œuvre de la réforme des attributions et afin de conforter les actions de la convention intercommunale d'attribution, la Métropole souhaite favoriser le regain d'attractivité des quartiers prioritaires et des anciens quartiers sortis de la géographie prioritaire.

Le programme d'actions pourra notamment prévoir:

- De s'appuyer sur les actions du NPRU,
- De poursuivre les actions en faveur des parcours résidentiels et de favoriser les échanges de bonnes pratiques entre organismes,
- De déployer une démarche de gestion urbaine et sociale de proximité qui contribue à l'attractivité des quartiers et à leur tranquillité résidentielle.

Au sein des quartiers prioritaires, des actions pourront être menées en associant les habitants et en développant la location active afin de rendre les habitants acteurs de leur parcours résidentiel (en lien avec l'orientation 3). Intervenir de façon transversale, en travaillant en parallèle sur plusieurs thématiques constitue une clé de réussite de la diversification des quartiers prioritaires : développement de nouveaux produits, tranquillité et sécurité, marketing territorial, etc. Dans ce cadre le dispositif de tranquillité résidentiel « Actéo » pourra être mobilisé. Dispositif mis en place en inter-bailleur auprès des habitants de certains quartiers prioritaires, il consiste au déploiement d'agents de tranquillité résidentielle circulant au sein des résidences concernées de 17h à minuit, du mardi au dimanche soir et joignables par téléphone via un numéro unique. Ces derniers peuvent être sollicités pour résoudre des situations diverses : troubles de voisinage, tapage nocturne, vandalisme ou encore non-respect du règlement intérieur au sein d'une résidence.

### **La production en dents creuses et via la requalification d'îlots de centre-ville/bourg :**

Les opérations de production de logements en dents creuses et la requalification d'îlots de centre-ville/bourg peuvent constituer des opérations complexes et plus coûteuses qu'en extension pour les

collectivités. La Métropole s'engage à soutenir l'ensemble des communes afin de concourir à l'atteinte d'un objectif de production à majorité en renouvellement urbain (opérations libres, bail à réhabilitation, PSLA dans l'ancien, VEFA inversée, VIR, BRS dans l'ancien, 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

Le soutien de la Métropole sera orienté vers les opérations situées dans les périmètres de centres-bourgs retenus dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoires, en cours d'étude sur la Métropole. Il prendra des formes variées :

- **Soutien au montage et au portage de projet** : via des subventions pour le portage foncier, l'étude de l'opportunité d'accorder des aides aux opérateurs plus importantes aux projets de production de logements sociaux/logements en accession sociale à la propriété en renouvellement, la mesure de l'opportunité de mettre en œuvre le BRS dans l'ancien, l'appui à l'identification des porteurs de projet.
- **Appui à la définition des conditions de réussite des opérations en densification** : via l'élaboration d'une charte de la construction et de la rénovation durable (cf. action 4). Dans le cadre de la charte seront particulièrement travaillées les conditions permettant de concilier densité urbaine et qualité de vie autour de 5 leviers :
  - Qualité architecturale et fonctionnelle du logement : compenser la perte d'espace par plus de fonctionnalité ;
  - Qualité paysagère et urbaine : assurer la continuité de corridors écologiques, transitions et articulations de topographie, cheminements, etc. / gérer les limites de toutes les composantes du site) ;
  - Espaces privés collectifs : renforcer le sentiment de bien-être en milieu urbain
  - Espaces publics : favoriser la convivialité et le vivre-ensemble, faciliter l'urbanisme transitoire et les expérimentations sur les espaces publics
  - Mixité fonctionnelle : favoriser la mixité des fonctions et des usages de l'espace vécu à l'échelle du quartier

Ces thématiques seront en particulier travaillées avec les habitants lors des ateliers-habitants prévus pour l'élaboration de la charte (cf. action 4).

## La production de logements via la lutte contre la vacance et l'insécurité de l'habitat dans le tissu pavillonnaire existant :

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le

**SLO**

les de mise en œuvre de l'ORT  
ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

Ces deux actions devront être articulées avec la géographie et les modalités

### ▪ **Mettre en place une stratégie de remobilisation des logements vacants :**

La Métropole coconstruira avec les communes une méthodologie de remobilisation des logements vacants en plusieurs étapes : sensibilisation, observation et élaboration d'un plan d'actions. Il s'agira pour la Métropole de mettre à disposition des communes les ressources nécessaires à l'identification et au traitement des situations.

#### • **Sensibilisation :**

La mise en place d'une stratégie de remobilisation des logements vacants débutera par un temps de sensibilisation des élus et techniciens des communes de la Métropole, en particulier pour les communes fortement impactées par cette tendance (notamment Clermont-Ferrand en volume ; Ceyrat, Orcines, Durtol, Châteaugay en proportion de logements; les communes déficitaires en logement social pour lesquelles la mobilisation des logements vacants via le conventionnement peut constituer un levier). En effet, la lutte contre la vacance nécessite un partenariat fort entre Métropole et communes puisqu'elle implique une connaissance fine des situations et un traitement, parfois, au cas par cas. Le temps de sensibilisation permettra de faire un point sur les premières tendances observées sur les communes, mais surtout d'informer les élus et techniciens des procédures existantes participant à la lutte contre la vacance (mesures incitatives, mesures coercitives - arrêtés de péril, droit de préemption urbain, etc.).

#### • **Observation :**

Une fois les élus et techniciens des communes sensibilisés, un temps d'observation sera lancé. Celui-ci permettra pour les communes d'identifier les biens vacants en situation de blocage (vacance structurelle de longue durée) sur lesquels ils pourront mener des actions incitatives, voire coercitives.

Ce temps d'observation se décomposera en 2 volets :

#### • *La création d'un observatoire des biens potentiellement vacants.*

Un observatoire de la vacance sera créé afin d'identifier les biens pour lesquels la probabilité de vacance est élevée et en situation de blocage technique, juridique, personnel, etc. Pour cela, une base de données cartographiée sera créée à partir de l'étude menée par l'agence d'urbanisme, des données actualisées

LOVAC et des situations repérées par les communes. Il s'agira de s'appuyer sur le travail déjà engagé par l'agence d'urbanisme en lien avec le Département. Puis, un groupe de communes et les acteurs spécialisés de l'intervention sur le parc privé (exemples : ADIL, opérateur du PIG, etc.) pour définir des secteurs et types de biens sur lesquels intervenir. Affiché le 05/04/2022

remobiliser devront être situés en centralité (secteurs prioritaires à croiser avec un prioritaire, les biens à

La base de données devra permettre d'extraire une fiche communale cartographiant la situation de chaque commune et permettant d'avoir accès à un ensemble d'informations sur le bien repéré comme potentiellement vacant (adresse, ancienneté, taille, pièces et autres détails techniques).

La création de cet observatoire pourra prendre appui sur l'agence d'urbanisme et de développement qui a déjà mené un important travail d'identification.

- *Le repérage terrain sur des secteurs à prioriser :*

Afin de vérifier la vacance effective des biens repérés, l'analyse statistique devra être confirmée par un repérage terrain. Pour cela, il pourra être proposé aux communes volontaires l'organisation de temps de repérage de la vacance durant lesquels des agents communaux et/ou élus arpenteront les secteurs au sein desquels plusieurs biens auront été identifiés comme potentiellement vacants afin d'en constater ou non l'effectivité. L'observatoire fournira aux communes un guide du repérage qui pourra par exemple contenir : les biens repérés, une note méthodologique pour guider le travail de repérage et les trames de fiche à compléter lors du travail de terrain.

Ces deux actions combinées permettront de disposer d'une première base de données consolidées sur la situation de la vacance à l'échelle des communes de la Métropole.

- *L'élaboration d'un plan d'actions :*

A partir des données centralisées, de premières conclusions seront dressées quant à la situation de la vacance sur les différentes communes. Ces conclusions pourront être présentées et discutées lors d'un groupe de travail organisé avec les communes. A partir de ces discussions, une stratégie d'actions sera élaborée. Elle pourra d'abord être mise en œuvre sur quelques communes volontaires.

Cette stratégie d'actions sera progressive. Elle pourra se décomposer en trois temps :

1. Un temps de prise de contact et d'identification des situations de blocage (par exemple)
2. Un temps de communication et incitation (envoi d'informations aux propriétaires sur les dispositifs existants en matière d'accompagnement administratif et financiers - PIG, SPPEH, éventuel nouveau dispositif en 2023, Agence Immobilière à Vocation Sociale)
3. Un temps pour des actions coercitives ciblées (via la substitution par la commune aux propriétaires et la garantie d'un recyclage de qualité (maîtrise foncière et portage) et la réhabilitation mais aussi la mise en œuvre éventuelle d'une fiscalité pénalisante pour les biens vacants (taxe d'habitation sur les logements vacants par exemple).

Envoyé en préfecture le 05/04/2022  
Reçu en préfecture le 05/04/2022  
Affiché le 05/04/2022  
ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

Tout au long de la démarche, des temps dédiés permettront de faire le point et de partager des retours d'expériences. La Métropole constituera le pilier de la stratégie de lutte contre la vacance. Les communes participeront à la mise

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

▪ **Favoriser le développement d'une offre de logements dans le tissu pavillonnaire existant**

Pour améliorer la qualité de l'offre de logement en pavillons sur la Métropole, l'un des leviers d'action consiste à encourager la rénovation de ce parc, souvent vieillissant, en profitant des travaux pour restructurer les logements. Nombre de projets se réalisent par eux-mêmes, notamment à l'initiative des acquéreurs dans le cadre de mutations. Cependant, la Métropole souhaite accompagner ces évolutions du tissu pavillonnaire afin de renforcer la qualité de ces rénovations/améliorations, et de favoriser des projets qui permettent une optimisation du foncier et s'inscrivent dans une perspective de durabilité.

Pour favoriser la réalisation de ces projets, il est proposé deux volets d'actions :

• ***Lancer une expérimentation sur les mutations de l'habitat pavillonnaire***

Il s'agit de lancer un appel à idées auprès d'architectes/promoteurs/bureaux d'études pour des projets innovants et répondant aux objectifs mentionnés. Cette action pour être menée en partenariat avec le CAUE 63 et/ou les étudiants architectes/aménageurs/développeurs de l'ENSACF et du master GTDL de l'IADT. Les équipes retenues accompagneront les ménages dans leur projet en leur proposant une étude de potentiel et de faisabilité ainsi qu'un cadrage du projet sur les volets construction (scénario de projet), volet financier (consolidation de l'enveloppe financière), volet juridique et administratif. Une fois le projet défini, ils pourront assurer eux-mêmes le chantier ou passer le relais à un partenaire. Les fonds financiers départementaux pour l'habitat innovant pourront être mobilisés dans ce cadre.

Les sites d'expérimentation seront identifiés :

- Dans les tissus pavillonnaires localisés dans ou à proximité des centres-urbains (les secteurs d'intérêt seront délimités en lien avec les périmètres dessinés dans le cadre de l'ORT),
- En veillant à la diversité des situations retenues : projets de division parcellaire, de division des pavillons, d'extension, de reconstruction en petits collectifs, etc. avec des fonciers plus ou moins contraints,
- Via un appel à manifestation d'intérêt auprès des ménages relayés via les moyens de communication communaux et intercommunaux. Les élus et techniciens des communes seront également consultés afin de discuter de situations pouvant potentiellement rentrer dans le cadre de l'expérimentation.

Le groupe thématique « innovation » de la CITEH sera associé. Un bilan sera ensuite conduit afin de tirer des enseignements pour la pérennisation permettant le renouvellement de l'habitat pavillonnaire et son optimisation.

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

### ▪ **Travailler en lien avec le PLUi à la question de la densité dans le tissu pavillonnaire :**

Le PLUi intègre l'objectif de densification du tissu pavillonnaire (par exemple : Orientation d'Aménagement de Programme thématique : densification des tissus pavillonnaire », adaptation et évolution des règles de densité bâtie et de zonage dans les secteurs pavillonnaires, exonération taxe d'aménagement pour les projets sans impact en termes d'artificialisation des sols, etc.). (règle de densité, zonages, exonération taxe d'aménagement pour les projets sans impact en termes d'artificialisation des sols, etc.). Un travail conjoint entre les deux documents PLH et PLUi sera mené sur cette question.



Porteur(s) de l'action

- Clermont Auvergne Métropole (direction habitat et politique de la ville / direction de l'urbanisme)
- Les 21 communes de la Métropole (en particulier sur la dimension vacance)
- Les aménageurs
- Les opérateurs (promoteurs, bailleurs sociaux)
- Les services de l'Etat

#### **NPRU :**

- Clermont Auvergne Métropole
- DDT 63
- Bailleurs sociaux



Partenaires

- Michelin
- L'EPF Auvergne
- Le CAUE
- Agence d'urbanisme et de développement
- Financeurs (Action Logement par exemple)
- Département

#### **NPRU :**

- Action Logement Services
- L'AURA-HLM
- La Banque des Territoires
- Les autres réservataires et financeurs



Secteurs concernés

- Secteurs de centre-bourgs/centres-villes
- Quartiers prioritaires de la politique de la ville



- **Piloteur/Coordonner** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Arbitrer/Suivre** : CITEH (Conférence Intercommunale de la Transition Energétique de l'Habitat)
- **Observer, approfondir, alimenter** : comité de suivi réhabilitation de l'habitat privé existant + comité de suivi innovation et information + comité de suivi production et qualité de l'habitat et éventuels groupes de travail

**NPRU :**  
 Envoyé en préfecture le 05/04/2022  
 Reçu en préfecture le 05/04/2022  
 Comité technique / Comité de pilotage  
 Affiché le   
 vue de projet  
 ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE  
 Groupe opérationnel relogement  
 Conférence Intercommunale du Logement



- **Tout au long du PLH** : pilotage des grands projets urbains et soutien aux opérations en dents-croisées et en requalification dans les centres-bourgs
- **Mi-2023** : déploiement de l'observatoire de la vacance et lancement des actions de repérage
- **Début 2024** : appels à idées et sélection des candidats – expérimentation tissu pavillonnaire
- **Fin 2024** : prise de contact avec les propriétaires de biens vacants et actions informatives et incitatives + premières actions coercitives
- **Fin 2024-début 2025** : lancement des opérations - *expérimentation mutations du tissu pavillonnaire*
- **2025-27** : poursuite de la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre la vacance
- **Début 2026** : bilan - *expérimentation mutations du tissu pavillonnaire*

### NPRU :

#### La Gauthière :

- **2<sup>ème</sup> trimestre 2024** : fin des relogements
- **Fin 2025** : fin des réhabilitations
- **2<sup>ème</sup> trimestre 2022-2<sup>ème</sup> trimestre 2025** : démolitions
- **2023-2028** : diversification de l'habitat (accession)
- **2023-2030** : phase opérationnelle – reconstructions sur site

#### Saint-Jacques :

- **1<sup>er</sup> semestre 2024** : fin des relogements
- **1<sup>er</sup> semestre 2025** : fin des réhabilitations
- **1<sup>er</sup> semestre 2025** : démolitions
- **1<sup>er</sup> semestre 2022 au 1<sup>er</sup> semestre 2026** : diversification de l'habitat (accession)
- **2022-2030** : phase opérationnelle – reconstructions sur site

#### Les Vergnes :

- **Fin 2022** : fin des relogements
- **Fin 2024** : fin des réhabilitations
- **2022-2<sup>ème</sup> trimestre 2024** : démolitions
- **2021-2028** : diversification de l'habitat (accession)
- **1<sup>er</sup> semestre 2021-2<sup>ème</sup> semestre 2025** : reconstitution LLS



## Action 4

## Fédérer les acteurs autour de la construction et de la rénovation durable

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



Contexte et enjeux

### ▪ Une charte pour une construction et une rénovation durables : un outil permettant de fédérer les acteurs autour des enjeux de bien-habiter et de durabilité

La Métropole souhaite élaborer une charte de la construction et la rénovation durables afin de **rassembler les acteurs de la construction et de la rénovation urbaine et de définir les conditions à réunir pour favoriser le développement de logements attractifs, agréables à vivre, bien intégrés dans un environnement proche dont le cadre a été travaillé et avec un impact écologique limité** (tout au long du processus de vie du bâtiment : production, usage, etc.). Cette charte doit ainsi permettre de définir les types de produits les plus adaptés, les formes urbaines à privilégier/expérimenter, la qualité à rechercher en fonction des secteurs et des publics visés. Il s'agira également de définir les principes à mettre en œuvre afin de favoriser le lien social et le vivre ensemble.

En effet, la Métropole, en lien avec le STEE (Schéma de Transition Energétique et Ecologique), se fixe pour ambition **d'améliorer la qualité des logements produits sur son territoire et de maîtriser l'empreinte écologique de la production**, considérant que le logement constitue le premier poste de consommation d'énergie du territoire.

Il s'agira de travailler « main dans la main » avec les acteurs , aussi bien publics que privés de la construction (architectes, promoteurs, bailleurs, aménageurs, propriétaires, acteurs de l'immobilier, habitantes et habitants, etc.) afin de définir des principes communs en matière de qualité architecturale et environnementale des logements : **qualité de vie et qualité des paysages urbains, nature en ville et biodiversité, qualité des conceptions en matière d'habitat, impact carbone des constructions, transparence dans le processus de conception de la ville**. Ces questions sont de plus en plus centrales, dans un contexte de repli sur la sphère domestique liée à la crise sanitaire et à l'essor du télétravail. Ces principes seront ensuite formalisés dans une charte qui servira de référence pour les nouvelles opérations.



Objectifs

- Garantir la plus grande qualité de vie possible aux occupants des futurs logements
- Garantir la santé dans le logement
- Limiter l'impact environnemental de la production neuve et des travaux de construction et de réhabilitation
- Favoriser la sortie de produits adaptés aux capacités financières des ménages

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le

SLW  
ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE



Mise en œuvre

Afin de fédérer les acteurs autour des enjeux de bien-habiter et de durabilité, Clermont Auvergne Métropole élaborera et mettra en œuvre, dans le cadre du PLH 2023-2028, une charte de la construction et de la rénovation durables. Celle-ci proposera des principes à appliquer et des outils à mobiliser pour chaque opération d'aménagement ayant lieu sur un territoire, fortement sollicité, avec la production visée de 2000 logements chaque année.

### Le contenu de la charte :

La **charte n'a pas vocation à constituer une strate réglementaire supplémentaire**, notamment en matière environnementale, mais se veut un véritable outil de dialogue entre les acteurs des projets urbains centré autour des principes du bien-habiter et de la sobriété, tout en veillant à la maîtrise des coûts. Aussi, elle rappellera le cadre réglementaire d'ores et déjà ambitieux en vigueur en matière de production de bâtiments neufs (respect de la RE 2020) et ne cherchera pas à fixer des critères et des seuils supplémentaires, ou alors très ponctuellement.

La charte cherchera à encourager des formes permettant de concilier une plus grande densité et des logements répondant aux attentes des ménages en termes de qualité et de confort de vie mais aussi de santé dans le logement. Ces éléments seront présentés sous-forme de **fiches-produits** par secteurs afin d'orienter la production en fonction des besoins et des objectifs métropolitains. Ces fiches-produits seront notamment alimentées par l'organisation d'une série d'ateliers avec les habitants sur le bien-habiter (cf. action 16). Les conditions de bonne localisation des opérations seront également intégrées à la discussion collective, notamment l'articulation entre offre de logements et accès aux transports en commun. Les conditions à réunir pour garantir l'évolutivité des logements seront également discutées.

Dès la conception des projets, **l'objectif d'amélioration du cadre de vie et de maîtrise de l'empreinte écologique du territoire devront être pris en compte via un panel de solutions guidé par une approche économe en ressources.**

Toutes les thématiques seront abordées : le confort dans le logement (qualité architecturale, modularité des logements, isolation phonique et thermique, etc.) ; la **mobilité** (confort, programmation, mobilité, stationnement, favorisation des modes doux) ; la **santé** (nuisance sonore, qualité de l'air, espaces verts) ; le **confort urbain** (ilots de chaleur, approche bioclimatique, éclairage) ; la **tranquillité résidentielle** ; l'**énergie** (approvisionnement, raccordement, éclairage, consommation, canicule) ; les **matériaux** (réemploi, recyclage, bio-sourçage, stockage, entretien) ; les **déchets** (tri, valorisation sur place des biodéchets, réemploi notamment en lien avec l'étude menée par le département) ; la **biodiversité** (trames verte et bleue, milieux humides, programmation végétale, trame noire) ou encore les **sols** (qualité, pollution, terre excavée, concassage de démolition, compostage).

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

### La conception de la charte et les acteurs associés :

Des **ateliers de travail avec les opérateurs et les autres acteurs de l'habitat** seront organisés pour **coconstruire la charte** et fixer des objectifs partagés vers un référentiel commun. Les ateliers seront organisés autour de plusieurs thématiques à déterminer. Ils permettront également de **fixer les types d'opérations pour lesquelles la charte fera référence et le niveau de contractualisation du document**. La charte est aussi une opportunité pour associer les habitants via des ateliers qui se concentreront sur les dimensions du bien-habiter en lien avec les conditions de durabilité et sur les conditions d'acceptabilité des opérations en densification.



- Clermont Auvergne Métropole (Direction de l'habitat et de la Politique de la Ville, Direction de l'Urbanisme, Direction Développement Durable et Energie)



- Un outil opérationnel à coconstruire avec l'ensemble des acteurs de la chaîne de l'aménagement qui seront parties prenantes de sa mise en œuvre. Parmi les acteurs qui pourront être associés à la démarche on retrouve : les communes, les aménageurs (Chambre des Aménageurs fonciers par exemple), les promoteurs (FPI par exemple), les constructeurs (FFB 63 par exemple) les bailleurs sociaux, les équipes de maîtrise d'œuvre, l'ADUHME, le CAUE, le Département, etc.
- Les habitants



Secteurs concernés



Instances de travail/suivi



Calendrier



Budget prévisionnel



Indicateurs d'évaluation

## ■ L'ensemble des communes de la Métropole

- **Concier/Elaborer** : des ateliers de concertation, un comité technique et un comité de pilotage de la charte
- **Observer, approfondir, alimenter** : Dans la durée, le suivi et la mise en œuvre de la charte seront pilotés par le comité de suivi Production et qualité de l'habitat
- **Piloter/Coordonner** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat

Au sein de la Direction Habitat et Politique de la Ville de la Métropole, une personne aura la charge de faire le lien entre les différents services concernés par la charte (notamment avec la Direction de l'Urbanisme) afin d'assurer la dimension transversale du document et de la démarche partenariale.

- **Fin 2022** : écriture du cahier des charges et sélection d'un prestataire
- **2023** : concertation et élaboration de la charte
- **A partir de 2024** : mise en œuvre de la charte

- Fonctionnement: 70 000€ (étude)

- Nombre d'acteurs mobilisés dans la démarche
- Nombre de constructions allant au-delà de la réglementation thermique (RE 2020)
- Nombre de constructions ayant obtenu une labélisation énergétique ou une certification
- Montant des charges foncières
- Prix de sortie des logements neufs
- Satisfaction des habitants de ces opérations (enquête de satisfaction sur les opérations sorties dans le cadre de la charte)



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 1, 2, 3, 15, 16, 18

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

Contexte  
et enjeux

▪ **Un enjeu à ancrer la transition énergétique au cœur de la politique publique de l'habitat :**

**L'habitat et la construction représentent 2/3 des émissions** (directes et indirectes) de gaz à effet de serre en France. Le parc immobilier représente **à lui seul 16 % de ces émissions**. Une division par 10 des émissions du parc immobilier est nécessaire pour atteindre la neutralité carbone en 2050. Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la *loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets* a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. Cette loi **accélère la transition du modèle de développement** vers une société **neutre en carbone, plus résiliente, plus juste et solidaire**. En matière d'habitat, elle fixe des **objectifs ambitieux et durcit le cadre réglementaire** (gel du loyer des passoires énergétiques, interdiction de mettre en location les logements mal isolés, obligation pour les copropriétés de réaliser tous les 15 ans un Plan Pluriannuel de Travaux, renforcement des caractéristiques de décence).

Le secteur résidentiel est le premier poste consommateur d'énergie sur le territoire (2400 GWh, soit 34% de la consommation d'énergie du territoire), et deuxième secteur responsable d'émissions de gaz à effet de serre (25% des émissions).

La Métropole a élaboré un Schéma de Transition Énergétique et Ecologique (STEE) pour construire une feuille de route à l'horizon 2030 et 2050 en matière de politique air, énergie, climat, environnement. En matière air, énergie, climat, Clermont Auvergne Métropole se fixe pour objectif :

- Une baisse de 39% de la consommation énergétique en 2050 par rapport à 2015, ce qui permet de s'approcher des objectifs de la loi TEPCV (-50% par rapport à 2012). La consommation énergétique du territoire passerait ainsi de 6 985 GWh en 2015 à 4 250 GWh en 2050.
- de diviser par 4 (73%) les émissions de gaz à effet de serre en 2050, objectif inscrit dans la législation française depuis 2005. Les émissions seraient ainsi réduite de 1,45 Mteq CO<sub>2</sub> en 2015 à 391 kteq CO<sub>2</sub> en 2050.

Le programme d'actions du STEE fixe pour cible la réponse aux enjeux santé, la qualité de l'air, la mise en place d'un schéma directeur de la rénovation énergétique, la précarité énergétique d'ici 2030 ainsi que l'innovation pour l'efficacité énergétique. Il vise à fort de diminuer les charges des locataires en lien avec un contexte d'augmentation des coûts de l'amélioration du confort d'usage (confort d'été et d'hiver).

Envoyé en préfecture le 05/04/2022  
Reçu en préfecture le 05/04/2022  
Affiché le 05/04/2022  
ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

De nombreux dispositifs sont à l'œuvre sur le territoire pour favoriser l'amélioration de l'habitat privé (PIG, SPPEH, ORT) mais il existe un enjeu à renforcer la transversalité de l'action publique par une meilleure articulation des actions menées nécessaire au traitement du parc ancien : 44 % des logements occupés par leur propriétaire présentent une étiquette énergétique E, F, G, qui ne répondront plus progressivement aux normes de décence du fait de la loi Climat et Résilience ; un peu moins de 3 000 logements seraient potentiellement indignes sur le territoire en 2017).

- **Un besoin d'adapter le parc ancien aux usages et exigences actuelles pour garantir son attractivité**

La taille des ménages et leurs attentes en matière de confort, d'aménagement intérieur ont évolué, en particulier dans un contexte de crise sanitaire et de replis sur la sphère domestique. Il existe donc un enjeu à adapter le parc existant aux nouveaux besoins des habitants présents et futurs et aux enjeux de santé : adaptation à la perte d'autonomie, agencement des pièces, fusion ou division de certains biens, travail sur la luminosité, adaptation au télétravail, etc. L'évolutivité des logements devra notamment être travaillée.

- **Une intervention forte sur le parc social à poursuivre et diversifier**

Des réhabilitations ambitieuses ont été réalisées sur le parc social (4 265 logements réhabilités) grâce à un soutien financier important de la Métropole et du Département dans le cadre du CLD (Contrat Local de Développement) et du CTDD (Contrat Territorial de Développement Durable). Un travail d'évaluation des CTDD précédents a été conduit en partenariat avec l'ADUHME démontrant l'efficacité du dispositif financier à l'œuvre sur le territoire. Les efforts sont toutefois à poursuivre afin de réhabiliter les 6 % de logements énergivores restants (1 845 logements encore en étiquettes E, F et G).

Par ailleurs, il existe également un enjeu à élargir le champ des réhabilitations. La requalification et **l'amélioration du parc locatif social existant et le maintien de son attractivité dans la durée ne dépendent pas uniquement de la performance énergétique. D'autres dimensions sont à explorer dans la stratégie d'intervention** : l'adaptation au vieillissement et aux personnes, le remembrement de

certaines résidences pour proposer des formes et des tailles de logement caractéristiques des ménages, etc. (A noter que des actions ont d'ores et déjà été engagées par la Métropole en collaboration avec ses partenaires sur le volet de l'adaptation qu'il s'agit de poursuivre).

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



Objectifs

- Améliorer la qualité et le confort des logements
- Favoriser la santé dans le logement
- Diminuer la consommation énergétique du parc de logement
- Diminuer les charges des occupants
- Optimiser l'usage du parc privé existant en luttant contre la vacance et en rendant le parc existant attractif, ceci permettant de limiter l'artificialisation des sols pour répondre aux besoins en logement
- Adapter le parc aux besoins évolutifs des ménages (taille des ménages, vieillissement, etc.)

## Action 5.1 - Favoriser la mobilisation du parc privé existant par son amélioration



Mise en  
œuvre

### Favoriser l'amélioration du parc privé en renforçant et repensant les dispositifs et en ciblant des interventions stratégiques

- **Créer une instance intercommunale de l'amélioration du parc privé pour sortir d'une logique de silo**

La Métropole élaborera une stratégie d'action contre la précarité énergétique et pour l'efficacité énergétique. Les actions issues de cette stratégie se réaliseront dans le cadre d'un schéma directeur de la rénovation des logements, en articulation avec le STEE. Cette stratégie s'accompagnera de la création d'une *Conférence Intercommunale de la Transition Énergétique de l'Habitat (CITEH)* sur le modèle de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui aura pour objectif d'assurer le pilotage politique et stratégique de la politique d'amélioration de l'habitat privé (cf. action 19). La CITEH se réunira a minima une fois par an pour suivre l'avancée de la mise en œuvre de la politique publique en la matière et pour décider collectivement de nouvelles orientations.

Dans un premier temps, les dispositifs existants seront prolongés afin de se donner le temps de la réflexion et imaginer les futurs modes d'intervention de la Métropole en matière d'amélioration de l'habitat privé.

- **La poursuite des dispositifs existants jusqu'au début de l'année 2023 :**
- Une prolongation du PIG et la mise en œuvre du SPPEH sur les logements des propriétaires et copropriétés via un ou des opérateurs jusqu'au début de l'année 2023 :

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le  et accompagnement des

ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

Clermont Auvergne Métropole porte depuis 2011 un Programme d'Intérêt Général (2011-2015 /2016-2020) visant à accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur(s) logement(s) en proposant une assistance administrative et technique et des aides financières. Le Programme d'Intérêt Général dont la période de mise en œuvre était prévue sur la période 2016-2020 sera prolongé jusqu'à la fin 2022. Clermont Auvergne Métropole a lancé un marché début novembre 2021 pour choisir son prestataire. Il est prévu que l'opérateur retenu intervienne sur :

- La résorption de l'habitat indigne, l'adaptation aux handicaps et au vieillissement et sur les logements locatifs conventionnés.
- La rénovation énergétique des logements

Pour la rénovation énergétique des logements, Clermont Auvergne Métropole a choisi de mobiliser un prestataire unique pour :

- Le volet énergétique du PIG (Programme d'Intérêt Général) pour les publics modestes qui bénéficient d'aides à l'investissement spécifique définies par un programme d'action (cf : pièce-jointe).
- Les missions d'accompagnement des propriétaires privés dans le cadre de l'acte 4 du SPPEH (Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat) qui s'adresse aux ménages dont les ressources sont au dessus des plafonds fixés par l'Anah. Ces ménages peuvent bénéficier des aides nationales (MaPrimRénov, Certificat d'économie d'énergie entre autre)

La consultation est proposée sur les bases suivantes évaluées pour la période 1<sup>er</sup> janvier 2022-31 décembre 2023 en cohérence avec les objectifs annoncés par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 11 mars 2021 (CRHH). Les objectifs (prévisionnels) seront confirmés après le CRHH du début de l'année 2022 :

*Pour l'habitat indigne, l'adaptation aux handicaps et au vieillissement et sur les logements locatifs conventionnés :*

- Actions en faveur des propriétaires bailleurs : 16 logements ;
- Actions en faveur des propriétaires occupants : 84 logements ;
- Actions en faveur des copropriétés : 183 logements ;

- Pour la rénovation énergétique des logements :
  - Objectifs des projets relevant du PIG : 110 dossiers énergie propriétaires occupants
  - Objectifs des projets relevant du SPPEH : 100 maisons individuelles et 10 copropriétés

- La mise en œuvre opérationnelle du SPPEH sur les volets communication et travail partenarial par la Métropole et l'ADIL :

Clermont Auvergne Métropole a lancé en mai 2018 sa plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) de l'habitat privé sous l'intitulé *Rénover + demain*. La Métropole a bénéficié pour ce faire de l'appui financier de l'ADEME d'Auvergne Rhône-Alpes et du Conseil Régional et, ce, pendant une phase expérimentale de 3 ans (2018-2020). Dans la continuité, la Métropole a décidé de mettre en place un Service Public de la Performance Énergétique (SPPEH) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 afin de répondre aux attentes des habitants, que ce soit pour les conseiller dans leur démarche de rénovation ou pour les accompagner tout au long de leur projet. Le SPPEH est mis en œuvre sous le même nom que la PTRE, soit *Rénover + demain*, afin de garantir la continuité de la politique publique et faciliter la lecture des dispositifs. La Métropole pilote le SPPEH avec l'appui de l'ADIL et de l'ADUHME.

Le volet information, conseil et accompagnements des propriétaires de logements individuels (au-dessus des plafonds de ressources Anah) et les copropriétés dans la rénovation énergétique de leur(s) logements sera assuré par un prestataire jusqu'à la fin de l'année 2022. Sur cette période, l'ADIL en partenariat avec la Métropole assurera le déploiement des services et travaillera à la construction des partenariats avec les acteurs de la rénovation énergétique (agents immobiliers, notaires, banques, bureaux d'études, auditeurs, maîtrises d'œuvres, entreprises du bâtiment).

- **Pour 2023 : engager une réflexion sur la poursuite des actions en matière d'amélioration du parc privé et la création d'un dispositif cohérent de lutte contre la précarité énergétique**

Dès 2022, le temps de la prolongation pour un an du PIG, la Métropole souhaite engager une réflexion importante et partenariale sur l'avenir des dispositifs actuels et sur la stratégie globale de la Métropole d'intervention sur le parc privé existant. Cette réflexion devra répondre à deux grands enjeux identifiés en matière d'intervention de la Métropole pour l'amélioration de l'habitat privé et la transition énergétique :

- **La lisibilité des dispositifs** : la multiplicité des dispositifs est peu lisible pour les partenaires et implique des redondances ou au contraire des ruptures de continuité de la conduite sur la centralisation des différents dispositifs sous une même bande d'accompagnement. Une réflexion pourra être menée pour les rendre plus lisibles pour l'ensemble des acteurs.
- **La priorisation des dispositifs** : à ce jour les aides à la rénovation s'adressent à des secteurs et les produits de la Métropole. Afin d'affirmer la volonté de la Métropole de renforcer le développement d'une offre en logement de qualité dans les centres-villes et centre-bourgs ainsi qu'un logement plutôt dense consommant peu de foncier, il pourra être réfléchi une restriction ou une bonification des aides à/pour certains types de localisations et de biens. Cette réflexion devra être menée en lien avec la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation de Territoire sur 17 centres-bourgs de la Métropole.

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

Dans ce cadre, de nouveaux objectifs d'amélioration de l'habitat privé seront définis. La Métropole s'engage à reconduire à minima les objectifs fixés dans le cadre des dispositifs existants.

▪ **Etudier la mise en place d'un SLIME : Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie :**

Dans le cadre de l'intégration du Fonds Solidarité Logement (FSL) en 2019, il s'agit d'étudier la mise en place de nouvelles actions pour lutter contre la précarité énergétique et notamment la faisabilité d'un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME), dont l'activité est au frange d'un travail social, avec une articulation avec le FSL et les dispositifs de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). En effet, la Métropole fait le choix d'une politique publique davantage préventive que curative afin de conjuguer une entrée « public » et une entrée « bâti ». Le SLIME doit permettre de mener des actions de sensibilisation aux dépenses énergétiques et à la réduction des consommations, notamment d'eau. Il peut également constituer une aide au renouvellement d'équipements ménagers énergivores également, Ce travail doit également être une porte d'entrée pour repérer les logements indignes ou indécents. Cette réflexion devra être menée avec l'ADIL et l'ADUHME.

- Clermont Auvergne Métropole (direction habitat et politique de la ville / direction de l'urbanisme / Direction Développement Durable et Energie)
- Les 21 communes de la Métropole (en particulier sur la dimension vacance) également leur CCAS et leurs travailleurs sociaux
- ADIL (SPPEH).
- ADUHME

- Les 21 communes de la Métropole
- Le Département et la Région
- Action Logement
- L'ensemble des professionnels du parc privé
- L'ensemble des associations intervenant sur le parc privé



Porteur(s) de l'action



Partenaires



Secteurs concernés



Instances de travail/suivi



Calendrier



Budget prévisionnel



Indicateurs d'évaluation

- Les 21 communes (des secteurs plus resserrés auront vocation à être en œuvre de l'action) de la Métropole

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

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'habitat
- **Arbitrer/Suivre** : CITEH (Conférence Intercommunale de la Transition énergétique de l'Habitat)
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi réhabilitation de l'habitat privé existant + éventuels groupes de travail

- **2023** : création et première réunion de la CITEH/ réunion(s) de sensibilisation avec les élus et techniciens des communes sur la mobilisation des logements vacants & cadrage des objectifs de l'observatoire, lancement du marché pour définir un prestataire
- **2022** : poursuite du PIG et mise en œuvre du SPPEH
- **2024** : mise en œuvre de la nouvelle stratégie métropolitaine / définition des secteurs et sélections des sites – *expérimentation densification tissu pavillonnaire*
- **Tout au long du PLH** : travail partenarial avec les communes

- AMO Rénovation parc privé et étude : 60 000 € et 50 000 €(fonctionnement)
- Requalification du parc privé existant : 5 220 000€ (3 840 000 € en investissement et 1 380 000€ en fonctionnement, mobilisé également pour l'action 6 et 7)
- Fonds de concours particuliers : 3 600 000 € (mobilisé également pour l'action 10)
- 2 ETP dédié au développement et gestion de l'habitat privé (mutualisé actions 6 et 7)
- 6 ETP à partir de 2023 pour la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre (DAP) en lien avec l'action 9

- Nombre de logements réhabilités et/ou rénovés énergétiquement via la mobilisation d'une aide administrative/technique/juridique/financière publique (BBC /non BBC)
- Nombre de logements incomfortables
- Nombre de logements en classe énergétique D, E, F, G
- Nombre de groupes de travail dédiés à l'action de lutte contre la vacance
- Nombre d'actions de repérage de la vacance conduit
- Nombre d'actions de communication portées à destination des propriétaires de biens vacants
- Nombre de logements vacants remobilisés.
- Nombre de projets réalisés dans le cadre de l'expérimentation mutation de l'habitat pavillonnaire
- Nombre de logements réalisés sans extension urbaine dans ce cadre
- Demandes aides FSL et subventions accordées
- Nombres d'actions conduites dans le cadre du SLIME



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 6, 7, 12, 15



### ▪ **Mettre en œuvre le prochain CTDD et les contrats à venir :**

Le futur CTDD devra permettre de rénover en priorité les logements E, F, et G restants sur le territoire, considérant que 1 845 logements sont potentiellement concerné (même s'il pourra pour des cas particuliers concernés des logements classés D voire C – une quinzaine d'opérations). Le CTDD favorisera la levée des éventuelles freins d'ordres techniques, économiques et administratifs rencontrés par les bailleurs pour rénover ces logements. Le prochain contrat devra notamment permettre de traiter les situations complexes notamment la rénovation des logements sociaux en copropriété. Ce travail devra être mené de façon transversale avec les actions de sensibilisation, d'incitation et de coercition menées sur le parc privé, pour tenir compte des copropriétés mixtes. De manière générale, le CTDD, devra s'inscrire dans une vision de long terme de l'évolution du parc, en lien avec les convention d'utilité sociale des bailleurs. Pour cela, le contrat pourra notamment s'inspirer de la démarche portée par la CDC Habitat de projection de son parc à 2050 en partant des données du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) afin d'anticiper les évolutions du patrimoine nécessaires aux évolutions climatiques). Pour mener cette nouvelle campagne de rénovation d'envergure, la Métropole souhaite poursuivre son engagement financier.

### ▪ **Former les habitants aux nouveaux usages :**

Dans les bâtiments qui ont été rénovés pour une meilleure efficacité énergétique, les habitants ont besoin d'apprendre à se servir de leurs nouveaux équipements afin que les usages soient conformes aux nouvelles performances du bâtiment. Des actions de formation à destination des locataires seront entreprises par les bailleurs sociaux.

### ▪ **Explorer d'autres formes d'intervention pour réhabiliter le patrimoine existant :**

Au-delà de la rénovation énergétique, des actions d'adaptation du parc social aux besoins des ménages seront menées. Ces actions pourront notamment consister en la modification typologique des logements (division de T4 pour obtenir deux T2 par exemple – T4 plus attribués et présents dans le parc que demandés) . En effet, un important desserrement des ménages est constaté au sein du parc social avec une taille de ménages de plus en plus petite. Ce travail de remembrement du bâti doit être travaillé en lien avec l'observation de l'occupation sociale dans le cadre de la CALEOL. Il existe un enjeu à prendre contact avec les locataires en situation de sous-occupation afin d'identifier avec eux d'éventuelles solutions de mutation vers des logements plus petits mais également plus adaptés à une future perte d'autonomie (et à engager un travail pédagogique, cf. action 15). De manière plus générale, un chantier devra également être mené pour l'harmonisation des interventions des différents bailleurs sociaux dans l'adaptation des logements au vieillissement, afin de garantir le maintien à domicile, enjeu très fort au sein du parc social.

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

## ▪ Travailler en inter-bailleurs à la conception et la mise en œuvre de réhabilitation/interventions sur le parc social existant

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

Les bailleurs sociaux travailleront en inter-bailleur dans le cadre de groupe de travail à l'amélioration voire l'harmonisation de leur pratique en matière d'interventions sur le parc existant. Ils partageront leurs expériences, identifieront des solutions et les conditions de leur mise en œuvre.



Porteur(s) de l'action



Partenaires

- Les bailleurs sociaux du territoire : Aura Hlm, Assemblia, Auvergne Habitat, CDC Habitat et l'OPHIS

- Clermont Auvergne Métropole
- Département du Puy-de-Dôme
- AURA-Hlm



Secteurs concernés

- Les sites d'étiquettes énergétiques E, F et G restant à rénover (Aulnat, Aubière, Blanzat, Cébazat, Ceyrat, Châteaugay, Chamalières, Clermont Ferrand, Gerzat, Lempdes, Nohanent, Pérignat-lès-Sarliève, Pont-du-Château)



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Arbitrer/Suivre** : CIL
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi parc social + instance de suivi DAP + éventuels groupes de travail



Calendrier

- **Date à préciser** : 3<sup>ème</sup> CTDD
- **2024** : engagement d'une réflexion en inter-bailleurs pour tendre vers l'harmonisation des pratiques en matière de réponses aux besoins des personnes en situation de perte d'autonomie



Budget prévisionnel

- Amélioration thermique du parc public : 1 800 000 € (investissement)
- 2 ETP dédié au développement et gestion de l'habitat public (mutualisé actions 8, 9 et 10)

- Nombre de logements réhabilités et/ou rénovés énergétiquement via la mobilisation d'une aide administrative/technique/juridique/financière publique
- Nombre de logements en classe énergétique D, E, F, G
- Nombre de demandes de mutations dans le parc social pour logements inadaptés (suroccupation, logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie).

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

- Action 8,  
9, 10, 12,  
13

## Action 6

## Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés



Contexte et enjeux

- **Un parc de copropriétés concentré sur deux communes, présentant un bon niveau de confort mais des performances énergétiques à améliorer :**

En 2019, 61 942 logements sont localisés au sein des 5 000 copropriétés de la Métropole, soit un peu plus de 40 % des logements. La grande majorité des copropriétés (85 %) sont localisées sur deux communes : Clermont-Ferrand (71,9 %) et Chamalières (12,9 %), communes présentant également la part la plus importante de logements collectifs.

Malgré leur ancienneté, les logements présentent plutôt un bon niveau de confort. 88 % des logements présentent des niveaux de confort compris entre « assez confortable » à « très confortable à grand luxe ».

Toutefois, cette ancienneté entraîne des niveaux de performances énergétiques plutôt faibles : 76,5 % des logements ont une étiquette énergétique (DPE) classée entre D et G, contre 62 % des logements en France. La rénovation énergétique des logements en copropriétés constitue ainsi un enjeu important et nécessite une intervention prioritaire en particulier pour les logements loués. De plus, à Clermont-Ferrand, les copropriétés situées aux Vergnes et à la Gauthière doivent faire l'objet d'un suivi dans le cadre du NPRU afin d'éviter un décrochage.

- **Un nombre important de copropriétés nécessitant d'être accompagnées dans leur gestion :**

De manière progressive entre fin 2016 et fin 2018, l'ensemble des copropriétés à usage partiel ou total d'habitation ont dû faire l'objet d'une immatriculation par leurs représentants légaux sur le site du registre des copropriétés. Sur les 5 321 copropriétés que compte la Métropole (identification via les fichiers fonciers), seules 3 221 ont fait l'objet d'une immatriculation. 1 950 copropriétés soit 44 % du parc, n'ont pas réalisé cette démarche obligatoire. Il s'agit donc d'encourager cette inscription pour renforcer la connaissance des copropriétés.

D'après le registre d'immatriculation des copropriétés, près d'une copropriété sur 4 (23 %) présente un taux d'impayé de charges de copropriété compris entre 8 et 25 %, dont près de 10 % avec un taux supérieur à 15 %. Cela laisse présager qu'un grand nombre de copropriétés sont éligibles aux aides renforcées. Un nombre limité de copropriétés présentent un taux d'endettement supérieur à 50 % (1,5 %). Il existe donc un enjeu d'identification des copropriétés qui pourront présenter à l'avenir des difficultés d'entretien et un accompagnement de ces dernières dans la réalisation de travaux de rénovation (thermiques et autres).

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

## ▪ **Un dispositif de Veille et Observation des Copropriétés mis en place – l'Observatoire Métropolitain des Copropriétés**

Un outil d'observation des copropriétés existe au sein de la Métropole. Il a vocation à identifier les copropriétés croisant à la fois une fragilité financière et administrative et celles présentant des conditions d'habitat dégradées/pouvant être amenées à se dégrader ou une précarité énergétique importante. A partir de ce travail d'observation, des secteurs d'intervention prioritaire seront identifiés.



Objectifs

- **Maintenir de bonnes conditions d'habitat** (sécurité, confort thermique et sonore, efficacité énergétique) au sein des **copropriétés du territoire.**
- **Améliorer l'attractivité/l'image du logement collectif**
- **Eviter les risques d'habitat indigne et les marchands de sommeil** (lien avec action 7)



Mise en œuvre

La lutte contre la dégradation des copropriétés sera conduite en plusieurs étapes, en lien étroit avec la politique de lutte contre la vacance et contre l'habitat indigne :

### ▪ **L'identification de secteurs d'interventions prioritaires :**

L'Observatoire Métropolitain des Copropriétés (outil développé dans le cadre du dispositif de Veille et Observatoire des Copropriétés) a vocation à permettre de repérer et de classer, selon leur état, les copropriétés (dégradées, fragiles, etc.) et d'identifier les principales difficultés rencontrées (sociales, financières, techniques, etc.). L'OMC doit permettre d'identifier des situations et secteurs cumulant les difficultés ou les risques et pouvant appeler à une intervention publique.

### ▪ **L'information et l'accompagnement :**

Une fois le repérage des copropriétés les plus en difficultés réalisé, une phase d'information et d'accompagnement sera enclenchée. Ce travail sera porté par l'ADIL et Clermont Auvergne Métropole dans le cadre du SPPEH. Les conseils syndicaux et les syndics (en particulier les syndics bénévoles) seront informés des aides (administratives, techniques, juridiques, sociales, financières) existantes en matière de rénovation des copropriétés (accompagnement par l'opérateur du PIG, maPrim'Rénov Copropriétés, SPPEH) par mailing ou prise de contact téléphonique.

L'opportunité de mettre en place un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) sera également étudiée. Le POPAC est un dispositif de prévention à destination des copropriétés présentant des premiers signes de fragilité, mis en place pour une durée de trois ans. Dans ce cadre, la collectivité définit une feuille de route avec un certain nombre d'actions. Ces actions peuvent être communes à l'ensemble des copropriétés (sensibilisation), mais également renforcées pour les copropriétés présentant des signes de fragilité et repérées lors d'un diagnostic

multicritère (aide à la résolution des premières difficultés). Pour la collectivité doit définir un périmètre restreint. L'appui de la mise en également étudié.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022  
mise en œuvre du POPAC, la  
Reçu en préfecture le 05/04/2022  
en place de syndic solidaire sera  
Affiché le  
ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

La Métropole accompagnera et aidera financièrement les ménages orientés vers ses dispositifs (PIG, SPEPH). La Métropole pourra aussi élargir la réflexion à d'autres dispositifs de type OPAH-CD.

• **La sensibilisation à l'inscription des copropriétés dans le registre national des copropriétés :**

Afin d'améliorer la connaissance du parc de copropriétés et de renforcer les actions préventives, la Métropole, en lien avec l'ADIL, les notaires et les professionnels de l'immobilier, cherchera à encourager par la diffusion d'information auprès des copropriétaires, leur inscription au registre.

▪ **Procédures coercitives :**

Dans les cas les plus graves d'habitat indigne, une fois les mesures incitatives jugées inefficaces et la défaillance du propriétaire avérée, la Métropole pourra engager des actions de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI).



Porteur(s) de l'action

- Clermont Auvergne Métropole
- ADIL



Partenaires

- Les communes disposant d'un parc de copropriétés important (Clermont-Ferrand, Chamalières, Beaumont, Cournon-d'Auvergne) afin de relayer l'information et les dispositifs d'accompagnement.
- Anah
- Syndics
- Fédérations



Secteurs concernés

- Les communes disposant d'un parc de copropriétés anciennes : Clermont-Ferrand (dont les copropriétés des Vergnes et de la Gauthière), Chamalières, Beaumont, Cournon-d'Auvergne, Aubière, Royat, Gerzat



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Arbitrer/Suivre** : CITEH (Conférence Intercommunale de la Transition Énergétique de l'ESLW)
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi réhabilitation éventuels groupes de travail

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



Calendrier

- **En cours** : identification des copropriétés fragiles, en difficultés ou dégradées et délimitation de périmètre d'intervention prioritaire
- **Début à mi-2023** : élaboration de la stratégie de communication/sensibilisation
- **Mi 2024-2028** : actions incitatives et coercitives



Budget prévisionnel

- Requalification du parc privé existant : 5 220 000€ (3 840 000 € en investissement et 1 380 000€ en fonctionnement, mobilisé également pour l'action 6 et 7)
- 2 ETP dédié au développement et gestion de l'habitat privé (mutualisé actions 5 et 7)



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de copropriétés contactées et de contact pris
- Nombre de copropriétés réhabilitées et nombre de ménages et personnes concernées
- Part des copropriétés inscrites au RNC



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 5, 7, 15, 20



▪ **Une indignité moins forte sur le territoire de la Métropole qu'à l'échelle départementale mais tout de même importante :**

En 2017, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) correspond à un peu moins de 3 000 logements (2 957), ce qui représente 2,5 % des résidences principales privées du territoire. A l'échelle du Puy-de-Dôme, cette part s'élève à 4,5 %. On constate une baisse du nombre de logements concernés depuis 2013 de 2,1 % (-63 logements). 4 540 personnes vivent dans ces logements potentiellement indignes soit 1,6 % de la population de la Métropole en 2017. Ces logements sont à 80 % occupés par des locataires.

On note une concentration importante du PPPI au sein de la ville-centre de Clermont-Ferrand. 64 % des résidences principales privées potentiellement indignes sont localisées à Clermont-Ferrand. Aussi, si le nombre de PPPI a diminué au global sur la Métropole, il a augmenté à Clermont-Ferrand.

Ces logements sont souvent des logements anciens (87 % ont été construits avant 1949) de taille moyenne. 14 % du PPPI est en classement cadastral 7 et 8, soit moins qu'en 2013.

15 arrêtés de péril sont en cours sur le territoire de la Métropole.

▪ **Un réseau d'acteurs structuré sur le territoire de la Métropole en matière de lutte contre l'habitat indigne et des outils d'intervention à développer :**

La politique de lutte contre l'habitat indigne consiste sur le territoire de la Métropole en la traduction locale des décisions du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne, institué en décembre 2010 afin de coordonner les mesures incitatives et coercitives et d'accompagner les collectivités.

Le Pôle départemental a confié à l'ADIL le rôle de guichet unique. L'agence assure ainsi un rôle de relai des signalements réalisés par les signalants en orientant les différents dossiers repérés vers les services compétents. Les dossiers sont transmis à la Métropole qui fait ensuite organiser par l'opérateur du PIG, une visite technique des logements (qualification juridique des désordres, enquête sociale des occupants, etc. Lorsque la situation

d'indignité est avérée, le dossier est transmis à un Comité Technique et Social des communes dont Royat qui a un Service Communal d'Hygiène et de Santé traite directement les signalements mais, depuis 2020 il a initié l'organisation d'un CTS Ville pour échanger, avec les partenaires, sur les dossiers les plus complexes.

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

Si les signalements restent encore limités, ils ont tendance à augmenter et le partenariat avec les communes tend à se consolider. Cependant, les signalements à la CAF par le SCHS ne sont pas encore systématiques. De manière générale, les services communaux d'hygiène et de santé, compte tenu de leur champ de compétences, se focalisent sur le traitement technique du problème d'indignité et de fait, la situation sociale des ménages logés n'est pas la priorité. Des actions ont été engagées pour amélioration ces partenariats afin de mieux concilier ces deux dimensions.

De manière générale, il semble que les communes manquent d'outils de repérages et de moyens pour la mise en œuvre de mesures coercitives pour contraindre les propriétaires à rénover ou à vendre. Ceci est particulièrement problématique à Clermont-Ferrand où les situations d'habitat indigne sont les plus nombreuses. Une réflexion pourrait être engagée dans le cadre du futur PLH sur la mise en place d'une expérimentation de la déclaration ou l'autorisation préalable de mise en location et/ou de division, à l'échelle de la ville-centre ou sur certains secteurs pour les communes intéressés.

- **Des solutions à identifier pour résorber plus efficacement l'habitat indigne dans le cadre des dispositifs incitatifs.**

Les objectifs du PIG ne sont pas atteints en matière de résorption de l'habitat indigne. Ceci s'explique à la fois par la complexité des dossiers à traiter et par un déficit de coordination entre les domaines du social et du juridique. Les objectifs fixés sont également jugés trop faibles, du fait d'un manque de moyens, qui limite le nombre de dossiers accompagnés. L'enjeu est donc d'identifier des solutions pour favoriser la résolution de situations d'indignité via l'apport d'aides administratives, techniques et financières.

- Résorber l'habitat indigne
- Favoriser la santé dans le logement



▪ **Poursuivre l'engagement de la métropole dans le cadre de la convention partenariale du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne :**

La convention partenariale 2017-2021 du Pôle Départementale de lutte contre l'habitat indigne arrive à échéance. Une nouvelle convention sera en cours d'élaboration tout au long de l'année 2022 avec pour objectif une signature d'une nouvelle convention fin 2022.

La Métropole et les communes poursuivront leurs engagements dans le cadre de cette convention afin en priorité de repérer et informer, améliorer le traitement des situations et lutter contre les marchands de sommeil. En particulier, la Métropole prévoit de confier à un prestataire (marché de consultation lancé le 10 novembre 2021) le travail d'animation de terrain du dispositif de lutte contre l'habitat indigne. Les objectifs généraux peuvent être synthétisés comme suit :

- Permettre la réhabilitation de logements indignes et/ou indécents (maintien des ménages en place, relogement durable et adapté,...)
- Quantifier, localiser géographiquement et caractériser l'habitat ainsi identifié (insalubre, indécent,...)

Il pourra être envisagé de centraliser davantage le dispositif sur les secteurs à enjeux, notamment sur les périmètres des centres-villes des communes retenues dans l'ORT.

La Métropole poursuivra l'animation avec les communes le Comité Technique et Social unique permettant d'accompagner et de traiter les situations. Des CTS dédiés seront organisés sur Clermont-Ferrand et cibleront les situations complexes.

La Métropole favorisera également le déploiement de l'outil Histologe (solution développée par beta.gouv) facilitant les signalements et leur traitement partenarial en communiquant via ses outils (cf. action 15) et en accompagnant les communes dans son utilisation.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de la convention, la Métropole et les communes pourront insister sur l'importance de l'accompagnement social des occupants, souvent locataires, des logements ayant fait l'objet d'un signalement.

▪ **Lancer une Evaluation d'Impact sur la Santé (EIS) sur la question du mal-logement en amont de la mise en œuvre d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé comprenant un volet lutte contre l'habitat indigne :**

Processus innovant lancé sous l'égide de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), l'évaluation mesure les impacts - tant positifs que négatifs - que vont avoir des projets d'urbanisme ou autres programmes publics sur la santé des habitants. Cette EIS permettra de calibrer au mieux les réponses du futur dispositif d'amélioration de l'habitat privé qui sera mis en place sur le territoire afin de contribuer à la santé des habitants du territoire.

Convention partenariale du  
Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne  
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

## ▪ Etudier l'opportunité de mettre en place le permis de louer sur la commune de Clermont-Ferrand puis de l'étendre à d'autres communes de la Métropole

Le permis de louer consiste en une déclaration ou une autorisation préalable que le propriétaire doit déposer en mairie et qui doit être jugée recevable pour pouvoir mettre en location son logement. Les services d'hygiène peuvent alors effectuer des vérifications et des contrôles dans le logement, afin de s'assurer que ce dernier est conforme aux critères de décence qui permettent de le louer. S'ils estiment que le logement ne respecte pas les critères de décence, ils peuvent alors imposer au propriétaire la réalisation de travaux nécessaires pour rendre le logement conforme aux normes en vigueur, en termes de surface habitable, d'état général, d'éléments de confort, etc.

Au regard de l'importance du parc potentiellement indigne au sein de la commune de Clermont-Ferrand et de la difficulté à traiter certaines situations, un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pourra être lancé pour évaluer l'opportunité de mettre en place un tel dispositif et le cas échéant accompagner la Métropole et la commune dans sa mise en œuvre opérationnelle. L'étude pourra prévoir une mise en place expérimentale sur la ville-centre puis une extension à l'ensemble de la Métropole à partir d'un certain délai et sur la base d'un premier bilan.



Porteur(s) de  
l'action

- Clermont Auvergne Métropole
- Les 21 communes de la Métropole
- DDT
- ADIL
- Conseil Départemental



Partenaires

- ARS
- CAF



Secteurs  
concernés

- L'ensemble des communes de la Métropole avec un focus particulier sur la commune de Clermont Ferrand concentrant 64 % des résidences principales privées potentiellement indignes.



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Arbitrer/Suivre** : CITEH (Conférence Intercommunale de la Transition Écologique de l'Habitat)
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi réhabilitation éventuels groupes de travail

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



Calendrier

- **2022** : participation à l'élaboration de la nouvelle convention
- **Tout au long du PLH** : mise en œuvre de la convention (tenue des CTS, communication, accompagnement des communes, etc.)
- **2023** : appui au déploiement d'Histologe et lancement de l'étude sur la mise en place du permis de louer



Budget prévisionnel

- Requalification du parc privé existant : 5 220 000€ (3 840 000 € en investissement et 1 380 000€ en fonctionnement, mobilisé également pour l'action 6 et 7)
- Etude LHI: 50 000 € (fonctionnement)
- 2 ETP dédié au développement et gestion de l'habitat privé (mutualisé actions 5 et 6)



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de PPPI en 2021 (données disponibles en 2025)
- Nombre de signalement (notamment via l'outil Histologe)
- Nombre de procédures de police
- Nombre de visites du logement effectué par l'opérateur du PIG
- Nombre de travaux réalisés



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 3, 5, 6, 15

## Orientation 2 :

### Habiter une métropole solidaire

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

#### Actions :

**Action 8** : Mettre en œuvre la réforme de la demande et des attributions au sein du parc social

**Action 9** : Favoriser le droit au logement pour tous en produisant du logement locatif social

**Action 10** : Amplifier la production de logement en accession abordable

**Action 11** : Répondre à la demande en hébergement et en insertion adaptée et favoriser l'accès direct au logement

**Action 12** : Renforcer et diversifier l'offre en logement pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap

**Action 13** : Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes et renforcer leur accompagnement

**Action 14** : Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire

## Action 8

## Mettre en œuvre la réforme de la demande et des attributions au sein du parc social

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



Contexte et enjeux

### ▪ Une réforme nationale

Faisant le constat d'un manque de transparence et d'homogénéité dans la gestion de la demande et de l'information des demandeurs de logements sociaux et d'une difficulté de mise en œuvre de la mixité sociale et du vivre ensemble, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, le législateur a engagé dès 2014 la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux.

Cette réforme s'est notamment traduite par les lois de programmation pour la ville et de cohésion urbaine, dite loi Lamy, et pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite ALUR, dès 2014 et a été complétée par les lois Egalité et Citoyenneté en 2017 puis ELAN en 2018. Elle vise notamment à mettre les EPCI au cœur des politiques locales de l'habitat et plus particulièrement des politiques d'attribution de logements sociaux.

### • Une mise en œuvre ambitieuse à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole

A la suite de ces évolutions législatives, la Métropole a créé sa Conférence Intercommunale du Logement en décembre 2015 et a réalisé un diagnostic territorial relatif aux pratiques en matière d'attributions et d'accueil des demandeurs. Le diagnostic a notamment mis en lumière d'importants enjeux de rééquilibrage au sein du territoire, du fait de la concentration de l'offre, de la concentration des bas loyers et de l'inadéquation entre l'offre et la demande, le parc étant majoritairement constitué de logements familiaux anciens de grandes tailles. Face à ces constats, la Métropole, en partenariat étroit avec les bailleurs sociaux et les réservataires de logement social, a donc mis en place une politique intercommunale de la gestion de la demande, des attributions et d'information des demandeurs. Cette stratégie est inscrite dans le document cadre d'orientations prévoyant 12 orientations stratégiques. Les actions opérationnelles qui en découlent ont été inscrites dans deux documents adoptés en mai 2019 :

- La **convention intercommunale d'attribution** précisant les objectifs de mixité sociale, de relogement des publics prioritaires et d'équilibre entre les territoires ainsi que les leviers permettant d'atteindre ces objectifs (17 actions inscrites à la CIA),
- Le **plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs** détaillant les modalités d'accueil et d'informations des demandeurs à toutes les étapes de la demande.

La réforme de la demande et des attributions constitue un levier clé de cohésion sociale, de rééquilibrage et de parcours résidentiel ascendant au sein du territoire. A ce titre, la Métropole a souhaité l'intégrer au PLH afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

## ZOOM sur les 17 actions de la CIA validées lors de la CIL du 22 mai 2019 :

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

### **Actions visant à renforcer la mixité sociale :**

Action 1 : Mobiliser les leviers possibles pour favoriser la production d'une offre de logements accessibles aux ménages du premier quartile et adaptés aux profils des demandeurs en tenant compte de la répartition actuelle du stock de logements accessibles identifiés.

Action 2 : Définir un nouveau cadre de financements des opérations de logement social par Clermont Auvergne Métropole afin de favoriser la production d'une offre accessible aux ménages du premier quartile hors QPV et hors ex-ZUS, notamment en lien avec l'élaboration du prochain PLH.

Action 3 : Étudier l'opportunité d'expérimenter la modulation des loyers au cas par cas dans le parc social pour faciliter l'atteinte des objectifs.

Action 4 : Favoriser la mobilité dans le parc à bas loyer.

Action 5 : Elaborer une charte intercommunale de la vente HLM responsable, afin d'éviter l'impact des ventes sur le stock de logements accessibles aux ménages du premier quartile et ainsi ne pas réduire les capacités du territoire.

Action 6 : Définir un programme d'actions et établir une stratégie de communication pour attirer de nouveaux habitants au sein des quartiers prioritaires de la ville

Action 7 : Mettre en œuvre la charte de relogement tout en assurant des parcours résidentiels positifs pour les ménages concernés par les démolitions

### **Actions visant à renforcer le droit au logement :**

Action 8 : Prévoir le repérage des ménages potentiellement prioritaires au sein du fichier partagé au moment de l'enregistrement de la demande

Action 9 : Analyser le profil des ménages prioritaires afin de mieux identifier leurs besoins et de prioriser les demandes

Action 10 : Analyser le refus des ménages après passage en CAL (identifier notamment le poids de la localisation du logement et le motif du refus)



**Les actions visant à fluidifier la gestion des attributions :**

Action 11 : Saisir l'opportunité de la généralisation de la gestion en flux pour clarifier les contingents de réservation et faciliter la gestion des attributions et la satisfaction des demandes.

Action 12 : Préparer la mise en œuvre de la cotation de la demande dans le cadre d'un groupe de travail « innovation » dédié afin de définir une grille de critères de gestion des demandes adaptée au territoire et de faciliter le rapprochement entre l'offre et la demande.

Action 13 : Articuler l'instauration de la gestion en flux des logements sociaux avec les objectifs de la CIL, en mettant en place un groupe de travail « Innovation » dédié, afin de réaliser dans un premier temps un bilan des pratiques actuelles, une analyse de la répartition des contingents de réservation et le cadre de mise en œuvre de cette nouvelle obligation.

Action 14 : Renforcer l'articulation des dispositifs d'accompagnement social, notamment en lien avec la prise de compétence de la Métropole sur le FSL et la mise en œuvre du Plan Logement d'Abord, afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles.

**Les actions en matière de suivi, d'évaluation et d'observation :**

Action 15 : Définir le cadre métropolitain d'observation du parc social et d'atteinte des objectifs

Action 16 : Mettre à disposition des communes des données relatives au parc social de la Métropole et de leur commune, comme outil de mise en œuvre de la réforme

Action 17 : Mettre à jour l'indice de fragilité des résidences et la classification des communes tous les deux ans



- Contribuer au rééquilibrage social, à la mixité sociale et au vivre ensemble des communes et des quartiers
- Garantir le droit au logement sur le territoire
- Faciliter le parcours des demandeurs de logement social
- Renforcer l'harmonisation et le partage des pratiques d'attribution entre les bailleurs et les réservataires et les bailleurs
- Affirmer le rôle de la Métropole comme cheffe de file de la réforme tout en favorisant un cadre partenarial
- Disposer d'outils et d'instances de suivi et de pilotage

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

Le PLH 2023-2028 doit permettre la mise en œuvre opérationnelle des actions inscrites dans la CIA et le PPGDID, notamment:

- **La mise en œuvre des leviers pour l'atteinte des objectifs quantitatifs**

La CIA prévoit notamment cinq actions devant permettre de favoriser l'atteinte des objectifs quantitatifs (pour rappel, consacrer 25% des attributions hors QPV aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile, consacrer 50% des attributions en QPV aux demandeurs des autres quartiles et pour chaque réservataire consacrer 25% de leurs attributions aux publics DALO et prioritaires). Le PLH apparaît comme un outil de mise en œuvre de certains leviers identifiés dans la CIA, notamment l'orientation de la production de logements sociaux vers des petites typologies accessibles afin de contribuer à l'objectif d'attribution hors QPV. Aussi, l'action 2 prévoit la définition d'un nouveau cadre de financements des opérations de logements sociaux afin de favoriser la production de logements adaptés à l'atteinte de ces objectifs (cf. Action 9 du PLH).

- **La mise en place d'un système de cotation de la demande de logement social**

En lien avec les nouvelles obligations réglementaires, il s'agit d'élaborer un outil d'aide à la décision lors du rapprochement entre l'offre et la demande de logement social, permettant également de mieux informer les demandeurs de logement. Ce système de cotation pourra être intégré au fichier partagé mis en place à l'échelle départementale. Il tiendra compte des orientations nationales, notamment la mise en valeur des publics DALO et prioritaires, et des objectifs locaux en matière d'attribution définis dans la CIA. Ce système de cotation sera intégré au PPGDID qui devra être mis en œuvre opérationnellement (notamment le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs – cf. fiche 17)



- **Le passage à la gestion en flux et la mise en œuvre du contingent métropolitain**

Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs d'attributions et en contrepartie des aides accordées au logement social, la Métropole souhaite mettre en place un contingent de réservation métropolitain. La création de ce contingent intervient dans le cadre du passage à la gestion en flux de l'ensemble des contingents. Aussi, elle tiendra compte de cette nouvelle obligation et définira dans les conventions de réservation conclues avec chaque bailleurs les orientations à prendre en compte, notamment en matière de gestion et de mobilisation du contingent.

- **Le renforcement des outils de suivi et de l'observation**

En lien avec l'action 21, cette action doit également permettre de renforcer les outils de suivi et d'observation à disposition de la Métropole ainsi que les informations partagées avec les communes. A ce titre, la Métropole est adhérente du fichier partagé et réalisera annuellement le bilan de l'atteinte des objectifs de la CIA et de la mise en œuvre de ses actions. En parallèle et en partenariat avec l'agence d'urbanisme, la Métropole élaborera des fiches communales annuelles concernant l'évolution de l'offre et de la demande de logement social.

- **La mise en place de la commission d'examen des situations bloquées**

Afin de fluidifier les attributions et de débloquer des situations anciennes notamment, la Métropole mettra en place une instance dédiée à l'examen des situations bloquées. En lien avec la cotation de la demande, cette instance pourra notamment permettre d'identifier certains publics considérés comme prioritaires localement.

- **L'articulation avec la mise en œuvre du Logement d'abord**

Enfin, la politique d'attribution de logement social sera également concertée avec les acteurs de la mise en œuvre du logement d'abord. Il est ainsi proposé de renforcer la mobilisation du parc social pour contribuer à l'accès direct au logement des publics sans domicile ou hébergés.

- **Le déploiement de la location choisie** par l'ensemble des bailleurs œuvrant sur le territoire métropolitain afin de rendre le demandeur acteur de sa demande et d'être plus transparent sur l'offre disponible.

- Clermont Auvergne Métropole
- DDETS 63



Partenaires

- Membres de la CIL nommés par arrêté préfectoral

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



Secteurs  
concernés

- Ensemble des communes de la Métropole
- La CIA prévoit des objectifs territorialisés, en et hors QPV, et en fonction du niveau de fragilité des communes



Instances de  
travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Arbitrer/Suivre** : CIL / CCI
- **Observer, approfondir, alimenter** : Commission d'examen des situations bloquées / Groupe de travail innovation



Calendrier

- A conduire tout au long de la durée du PLH
- Passage à la gestion en flux d'ici novembre 2023
- Mise en place d'un système de cotation d'ici septembre 2023



Budget  
prévisionnel

- Adhésion au fichier partagé: 15 000 € / an soit 90 000 € (fonctionnement)
- Investissement : 120 000 €
- Fonctionnement : 120 000 €
- 1 ETP dédié au développement de l'habitat public (mutualisé action 5, 9 et 10)



Indicateurs  
d'évaluation

- Le nombre de demandes déposées par un ménage du 1<sup>er</sup> quartile
- Le taux d'attribution par quartiles et par secteur (hors QPV/ en QPV)
- L'évolution de la vacance et des mutations au sein du territoire
- L'évolution du montant des loyers par secteur et par typologie
- La mise à jour des indicateurs de fragilité (des résidences et des communes)
- La publication des fiches communales et métropolitaines



Lien avec  
d'autres actions  
du PLH :

- Actions 5, 9, 10, 15, 17



Contexte et enjeux

▪ **Un enjeu à répondre quantitativement et qualitativement à une demande en logement social de plus en plus importante :**

**Un enjeu quantitatif : malgré une production importante, la demande reste toujours bien supérieure à l'offre.** Le bilan de la délégation des aides à la pierre pour la période 2015-2019 fait l'état d'une quasi-atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur le territoire sur la période 2015-2019 (97 % de l'objectif atteint avec 828 logements sociaux réalisés en moyenne par an). Malgré une production conséquente, la tension de la demande en logement social reste importante sur le territoire témoignant d'une insuffisance quantitative et qualitative de l'offre. La tension de la demande en logement social est ainsi de 3,7 demandes pour une attribution en 2020 contre 3,2 demandes pour une attribution en 2016. Il existe donc un enjeu à poursuivre la production de logements locatifs sociaux sur le territoire.

**Un enjeu qualitatif : la meilleure répartition de l'offre locative sociale entre les communes et secteurs et un besoin en petite typologie accessible.** Malgré une production récente importante sur les autres communes de la Métropole (66 % des logements sociaux produits entre 2015 et 2019 ont été construits en dehors de la ville-centre), l'offre reste toujours très concentrée sur Clermont-Ferrand et en particulier sur certains secteurs (64,6 % de l'offre en stock). Il est toutefois important de noter que la demande est elle aussi importante sur ces communes. De la même façon, si le taux de logements sociaux a progressé dans la quasi-totalité des communes entre 2014 et 2020, 7 communes restent déficitaires au titre de l'article 55 : Beaumont (16,55 %), Blanzat (18,85 %), Ceyrat (13,08 %), Chamalières (9,02 %), Pont-du-Château (15,92 %), Romagnat (17,70 %), Royat (14,17 %). Parmi ces dernières, Beaumont fait l'objet d'un arrêté de carence de l'Etat. Saint-Genès-Champanelle est également soumise à la loi SRU mais est aujourd'hui exemptée. Son taux de logements sociaux était au 1<sup>er</sup> janvier 2020 de 5 %. Par ailleurs, la commune d'Orcines pourraient passer le seuil d'application de la loi SRU (3 500 habitants) et être concernée par la loi SRU, sauf dérogation.

L'offre en logements locatifs sociaux apparaît en décalage en termes de typologie avec la demande. Si la production récente a contribué à réduire le décalage constaté entre l'offre et la demande (par exemple, les T2 représentent 28% de la production alors qu'ils ne représentent que 18% de l'offre disponible), l'offre en petite typologie reste encore bien inférieure à la demande (Les T1 et T2 représentent 24 % de l'offre contre 42 % de la demande). Il existe donc un enjeu à développer ce type de produit.

▪ **Un enjeu à amplifier le conventionnement du parc privé avec ou sans travaux**

Les objectifs de la délégation des aides à la pierre en matière de conventionnement social et très social des logements privés ne sont pas atteints. Mais il s'agit d'un constat récurrent sur les territoires. Différents paramètres expliquent les résultats : un dispositif d'aides peu connu, une complexité dans la mobilisation et frilosité des propriétaires à s'engager dans le conventionnement, une complexité dans la mobilisation des aides de l'Anah (retours des artisans), le souhait des propriétaires bailleurs de garder la maîtrise de la fixation du niveau de loyer.

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

Le développement du logement conventionné reste un enjeu important sur le territoire : en effet, le conventionnement est un levier pour contribuer au réinvestissement du parc existant, notamment la remise sur le marché de logements vacants mais aussi au développement d'un logement locatif de qualité et « bon marché » sous la forme de quelques unités favorisant la mixité sociale et le vivre ensemble (il est complémentaire en ce sens du parc locatif social et permet de travailler, d'améliorer la mixité à des échelles fines).



Objectifs

- Produire 3 570 logements sociaux sur la durée du PLH (soit 30 % de l'objectif de production) dont 36 % au sein des communes déficitaires (1 276)
- Accueillir une diversité de ménages au sein de la Métropole via une offre accessible et de qualité
- Favoriser la mixité et les équilibres socio-territoriaux entre les communes et les quartiers de la Métropole
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de la Conférence intercommunale du logement (avec une réflexion à l'IRIS à l'échelle de Clermont-Ferrand et pour les communes dépassant largement le taux SRU)



Mise en œuvre

▪ **La territorialisation de la production de logements locatifs sociaux et l'atteinte des objectifs SRU**

Afin d'accompagner la production de logements locatifs sociaux en participant au rééquilibrage territorial, le PLH fixe des objectifs de production par communes en retenant les principes suivants (ces pourcentages sont en anticipation de l'adoption de la loi 3DS) :

- **Pour les communes déficitaires** (Beaumont, Blanzat, Ceyrat, Chamalières, Pont-du-Château, Romagnat, Royat), l'objectif est calculé en considérant, pour la période triennale 2023-2025, 33% des logements manquants au 1er janvier 2021 (source: Inventaire SRU, DDT) puis, sur la période triennale 2026-2028, 33 % des logements manquants 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** (Aubière, Aulnat, Ferrand, Cournon-d'Auvergne, Gerzat, Lempdes), l'objectif de correspond à 20% ou 25% de l'objectif global de production, en fonction des logements sociaux déjà disponibles. **Saint-Genès-Champanelle**, est intégré à l'objectif de 25%.
- **Pour les communes s'approchant du seuil démographique de 3 500 habitants** (Châteaugay, Orcines) **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.

Pour chaque commune, le PLH fixe un objectif d'au minimum 30% de PLAI et d'au maximum 30% de PLS, conformément aux objectifs de la loi en matière de rattrapage SRU. Cela doit notamment permettre de contribuer à l'équilibre territoriale et à la mixité sociale à l'échelle des communes.

Afin de soutenir la production de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires SRU, la délibération du conseil métropolitain du 2 juillet 2021 prévoit une adaptation des modalités d'utilisation du fonds de prélèvement SRU. En effet, la Métropole dispose d'outils permettant de favoriser l'émergence d'opérations de logements sociaux, dont le dispositif d'aide au foncier créé en 2002. La délibération vise à élargir les types d'opération éligibles aux cessions directes entre particuliers/promoteurs et bailleurs sociaux et à revoir à la hausse le taux d'abattement appliqué en modulant selon les caractéristiques des opérations (45% pour les parcelles nues ou dont le bâti est voué à la démolition et 60% pour les parcelles bâties avec projet de réhabilitation). Une bonification de 5% du taux applicable pourra être consentie si un critère de qualité est rempli. La Métropole apportera un soutien direct aux acquisitions des bailleurs sociaux aux particuliers ou promoteurs dans la limite de 70% des fonds collectés annuellement. Ces dispositions s'appliquent jusqu'en 2022 et pourront être révisées par délibération métropolitaine.

- **Mettre en place un contrat de mixité sociale à l'échelle intercommunale**

Le projet de loi 3DS comprend la généralisation (mesure expérimentale introduite par la loi Elan) de la possibilité de signer un contrat intercommunal de mixité sociale (CIMS) entre le préfet de département et l'EPCI. Sur toute la durée du contrat, l'EPCI se substitue à ses communes membres et assume toutes les obligations auxquelles elles seraient individuellement tenues en l'absence de contrat. Il répond de leur non-respect et est, notamment, redevable de la majoration du prélèvement pour carence. Le contrat fixe les conditions de substitution et les objectifs de réalisation de logements sociaux locatifs à atteindre sur

chacune des communes, pour respecter le taux de logements sociaux la définir les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs. Cette période triennale actuelle –au cours de l’année 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

- **Définir des outils dans le document d’urbanisme réglementaire**

Afin de contribuer à la production de logements locatifs sociaux, le PLUI en cours d’élaboration pourra délimiter des emplacements réservés au logement social et à l’accession abordable à la propriété mettre en place une servitude de mixité sociale, en tenant compte de la territorialisation proposée dans le PLH. Aussi, la servitude de mixité sociale pourra prévoir a minima 20% de logements locatifs sociaux dans les communes soumises non déficitaires et dans les communes proches du seuil démographique et a minima 30% de logements sociaux dans les communes déficitaires pour les opérations de plus de 5 logements (19 logements à Clermont-Ferrand).

- **Poursuivre la délégation des aides à la pierre**

Clermont Auvergne Métropole est délégataire des aides à la pierre depuis 2015 et le bilan réalisé témoigne de l’atteinte des objectifs de la convention concernant la production de logements locatifs sociaux ainsi que la rénovation et l’adaptation du parc privé. La délégation permet notamment à la Métropole de mettre en œuvre sa stratégie et d’exercer ses responsabilités en tant que Métropole compétente en matière d’habitat, de mutualiser les aides directes et indirectes de l’Etat ainsi que ses financements pour tenir compte des orientations du PLH et de la CIL notamment, de disposer d’une visibilité pluriannuelle des agréments et des financements mobilisables. Aussi, Clermont Auvergne Métropole souhaite renouveler la délégation des aides à la pierre en tenant compte des enjeux identifiés dans le cadre du bilan pour la production de logements sociaux, notamment:

- La **poursuite du rééquilibrage territorial** de l’offre afin d’atteindre les objectifs de l’article 55 de la loi SRU, de mettre en place les objectifs et les orientations de la conférence intercommunale du logement, de répondre aux besoins identifiés dans les différentes communes,
- La **limitation de la consommation foncière** en favorisant le renouvellement urbain et le réinvestissement de l’existant,
- **L’amélioration de l’adéquation entre l’offre et la demande** en soutenant notamment le développement des PLAI et en restant vigilant au développement du PLS dans une logique de réponses aux parcours résidentiels et à la mixité sociale et non uniquement pour l’équilibre

financier des opérations. Il s'agira aussi de veiller aux typologies de logements. L'offre en petits logements est insuffisante sur le territoire, **sédentarisation des gens du voyage** via la création de terrains adaptés (cf. action 14),

- Le **développement de la primo-accession** via des dispositifs d'accession abordable (cf. action 10).

Une réflexion sera engagée dès 2022 pour la mise en œuvre d'une délégation de type 3 à partir de 2023 avec internalisation au sein de la métropole de l'instruction.

#### ▪ **Définir un nouveau cadre de financement favorisant le rééquilibrage territorial et l'atteinte des objectifs de la CIL**

Afin de soutenir le développement de l'offre et de contribuer à l'atteinte des objectifs territorialisés mais aussi dans le cadre de la nouvelle délégation des aides à la pierre, la Métropole mettra en place un nouveau cadre de financements directs du logement locatif social et de garanties d'emprunt. Il s'agira notamment de réfléchir à des conditions nouvelles d'octroi à enveloppe budgétaire constante. Aussi, l'octroi des financements pourra dépendre de :

- **L'implantation** des opérations, au regard des objectifs territorialisés (par exemple, la pertinence d'une territorialisation des aides et des prix de la VEFA par secteurs à enjeux pourrait être évaluée )
- Les **types de financement et les loyers** de sortie des logements afin de favoriser la production d'une offre accessible hors QPV (PLAI et loyer moyen accessible à 4,5€/m<sup>2</sup> hors charge) et ainsi contribuer aux objectifs de la CIL et de contribuer au développement de PLAI adaptés pour la mise en œuvre du Logement d'abord,
- Les **typologies** afin de favoriser le développement de petites typologies accessibles,
- Les **formes urbaines** et la qualité environnementales des constructions,
- Etc.

La Métropole prendra en compte dans sa réflexion les critères retenus par le Département en matière de modalités de financement afin de proposer un dispositif de soutien à la production cohérent. Un groupe de travail dédié sera organisé avec les partenaires concernés (ex : bailleurs sociaux, communes, autres réservataires) afin de définir le nouveau système d'aide qui pourra prendre la forme d'une minoration foncière ou d'une bonification des subventions. Le système sera ensuite décliné dans une délibération en conseil métropolitain. La Métropole pourra solliciter des droits de réservation en contrepartie des aides accordées (cf. délibération de 2019 sur la réforme de la demande et des attributions).

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

- **Développer, pour poursuivre l'atteinte des objectifs SRU et conventionnement social et très social des logements du parc**

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

- **Une meilleure communication à destination des propriétaires bailleurs**

Une communication accrue devra être engagée pour convaincre les propriétaires bailleurs de conventionner leur logement avec ou sans travaux et de recourir à l'intermédiation locative, en particulier en lien avec l' AIS (Agence Immobilière Solidaire). La campagne de communication devra insister sur l'intérêt fiscal d'une telle mesure mais également sur l'intérêt général pour la collectivité. Les propriétaires de logements vacants pourront notamment être ciblés. Cette communication devra s'inscrire dans l'outil centralisé de communication sur les dispositifs existants. Une communication accrue devra également être engagée à destination des partenaires, ayant vocation à accompagner les propriétaires bailleurs dans leur projet immobilier : techniciens des communes, banques, notaires, constructeurs, artisans. Ces derniers devront servir de relai afin d'informer les propriétaires bailleurs des dispositifs existants et de leurs récentes évolutions notamment du dispositif Louer Abordable (à compter de 2022). Cette action sera mise en œuvre en lien avec la politique du Logement d'abord sur le territoire, notamment à travers la plateforme de captation mise en œuvre.

- **Une politique de conventionnement travaillée en lien avec la politique de lutte contre la vacance et l'habitat indigne**

La politique de conventionnement sera travaillée en lien avec la politique de lutte contre la vacance et l'habitat indigne. En effet, dans le cas de blocages techniques et financiers rencontrés par le propriétaire pour la remise sur le marché ou la remise aux normes de son bien, le conventionnement et l'intermédiation locative pourront constituer des solutions intéressantes pour le bailleur.

Lors du temps de sensibilisation des élus à la lutte contre la vacance, les différents dispositifs locaux de conventionnement et d'intermédiation locative seront présentés aux élus et techniciens.

- **Poursuivre la communication sur la production de logement social**

A la fin du dernier PLH, une stratégie de communication a été mise en place sur les nouvelles opérations de logement social (inaugurations, articles, etc.). Cette stratégie est à poursuivre pour faire connaître l'offre existante et rendre cette offre désirable par les citoyens et élus. En lien avec l'action 15 de l'orientation 3, des fiches-produits pourront être actualisées afin de mettre en avant les nouvelles opérations de logement social.



Porteur(s) de l'action

- Clermont Auvergne Métropole et les 21 communes
- Les bailleurs sociaux
- Les services de l'Etat

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



Partenaires

- Les co-financeurs : le Conseil Départemental, Action Logement, la Banque des Territoires, etc.
- Tous types d'opérateurs immobiliers
- L'ADIL



Secteurs concernés

- Les 21 communes de la Métropole



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Arbitrer/Suivre** : CIL
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi parc social + instance de suivi DAP + éventuels groupes de travail



Calendrier

- **Début 2022** : étude sur le nouveau cadre de financement favorisant le rééquilibrage territorial et l'atteinte des objectifs de la CIL (notamment réflexion sur le passage en délégation de type 3) – mise en œuvre sur la programmation 2023.
- **Courant 2022** : réflexion sur la mise en œuvre d'un contrat intercommunal de mixité sociale et mise en application fin 2022-2023
- **Tout au long du PLH** : production de logement sociaux et conventionnement social et très social



Budget prévisionnel

- Investissement: 31 890 728 € dont 9 400 000 € au titre du NPNRU
- 2 ETP dédié au développement et gestion de l'habitat public (mutualisé action 5, 8 et 10)
- 6 ETP à partir de 2023 pour la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre (DAP) en lien avec l'action 9



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements sociaux commencés par types de financement, par typologies, par commune et par mode de production (acquisition-amélioration/construction neuve ; VEFA/maîtrise d'ouvrage directe)
- Montant des subventions, garanties d'emprunt, minorations foncières accordés par an
- Evolution du taux de logements sociaux par commune
- Nombre de logements conventionnés social et très social



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 1,2, 3, 4, 8, 10, 12, 13, 14, 15



Contexte et enjeux

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

### ▪ Un enjeu à diversifier les formes d'accèsion abordable à la propriété

En matière d'accèsion abordable à la propriété, le territoire propose une offre essentiellement en Prêt Social de Location-Accession (PSLA), aussi bien en individuel qu'en collectif et produite en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA. A ce jour, les nouvelles formes d'accèsion à la propriété comme l'accèsion progressive (SCIAPP) ou l'accèsion dans le cadre d'un bail réel solidaire (Organisme de Foncier Solidaire) n'ont pas encore été expérimentées sur le territoire. Les bailleurs sociaux seraient toutefois favorables à ce que des réflexions soient engagées en la matière pour répondre à la diversité des besoins.

La Métropole souhaite en effet se donner une nouvelle définition de l'accèsion abordable qui comprendrait l'accèsion sociale au sens strict (PSLA, BRS), l'accèsion aidée dans le cadre d'un dispositif local (à définir dans le cadre de la redéfinition du système d'aides) et l'accèsion maîtrisée sous forme expérimentale.

### ▪ L'accèsion sociale à la propriété : des objectifs de production atteints mais une ambition à renforcer au regard d'un départ important des ménages vers les territoires périphériques.

L'objectif fixé dans la convention initiale de délégation des aides à la pierre et dans les avenants de fin de gestion cumulés -à savoir 86 logements en moyenne par an est quasiment atteint pour la période 2015-2019 : 79 PSLA ont été agréés en moyenne par an, correspondant à 92% de l'objectif. La production a été très variable selon les années, à noter cependant une montée en puissance depuis 2015.

Le développement plus ambitieux d'une offre en accèsion sociale à la propriété apparaît aujourd'hui essentiel afin d'enrayer la fuite des jeunes actifs vers les territoires périphériques où les modes d'habiter choisis sont plus consommateurs d'espace. En effet, si la métropole continue de créer des emplois et d'attirer des ménages, elle perd en parallèle de manière massive des actifs occupés au profit des EPCI périphériques, qui cherchent notamment des logements accessibles financièrement. Cette situation implique de travailler les parcours résidentiels à une échelle de territoire large en lien notamment avec le Grand Clermont et le pôle métropolitain.

### ▪ La vente HLM responsable : un moyen de favoriser l'accèsion sociale à la propriété de manière sécurisée au sein de la Métropole

La Métropole et les bailleurs ont conjointement élaboré une **charte de la vente HLM responsable**,

## adoptée en 2019 et dont les 21 communes de l'EPCI sont signataires

Elle a notamment vocation à favoriser les parcours résidentiels des ménages en s'assurant de la sécurisation des accédants, sans remettre en cause prévenant les éventuels risques de constitution de copropriétés dégradées.

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

### ▪ Un enjeu de rééquilibrage de la production neuve :

Le dispositif Pinel aujourd'hui mobilisable uniquement sur les communes de Clermont-Ferrand et de Chamalières entraîne une concentration de la production de logements sur ces deux villes et une production très tournée vers les investisseurs.

- Produire 2 400 logements en accession sociale et abordable d'ici à 2027, soit 20% de l'objectif de production
- Favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes
- Eviter le départ des jeunes ménages hors Métropole notamment des jeunes actifs

Comme évoqué précédemment, l'accession abordable est issue entendue au sens large, incluant l'accession sociale au sens strict (PSLA, BRS), l'accession aidée dans le cadre d'un dispositif local (à définir dans le cadre de la redéfinition du système d'aide) ainsi que l'accession maîtrisée sous forme expérimentale.

### ▪ Définir un système d'aide financière à l'accession

Le PLH fixe un objectif de production de logements en accession abordable à hauteur de 20% de l'objectif global de production. Il prévoit que chaque commune puisse contribuer à même hauteur à l'atteinte de cet objectif. Afin d'accompagner les communes et les opérateurs, la Métropole engagera une réflexion concernant la définition de l'accession abordable et l'élaboration d'un système d'aide financière à l'accession, en lien également avec la délégation des aides à la pierre.

Cette réflexion pourra prendre différentes formes : prime à l'accédant, aux opérateurs, minoration, foncière, etc. Pour ce faire, la Métropole animera un groupe de travail avec les bailleurs sociaux et les acteurs de la promotion. La mise en place du système d'aide devra notamment prendre en compte les principes suivants :

- L'accession à la propriété des ménages modestes,
- Le conditionnement des aides aux formes urbaines (collectif, individuel, lot à bâtir) et modes d'intervention, notamment en renouvellement urbain ou en extension, afin de favoriser la limitation de l'artificialisation,
- La complémentarité des dispositifs, intégrant notamment une réflexion sur les types de produits et leur pertinence (PSLA, BRS, etc.)

L'opportunité de la mise en œuvre d'un prix de VEFA plafonné pour l'accession abordable pourra notamment être étudié.



Objectifs



Mise en œuvre

Il conviendra notamment de définir:

- La cible de ménages,
- Les conditions d'éligibilité aux aides,
- Le montant des aides et les modalités de versement,
- Les clauses anti spéculatives,
- Les modalités d'évaluation du système d'aide.

Le système d'aide élaboré pourra ainsi distinguer l'accession abordable dans les opérations neuves et dans l'ancien ainsi que des secteurs d'octroi. Il fera l'objet d'une délibération en conseil métropolitain.

#### ▪ **Etudier l'opportunité de créer un organisme de foncier solidaire**

Afin d'alimenter les réflexions concernant le système d'aide et de favoriser le développement d'une offre durablement abordable sur le territoire, la Métropole réalisera une étude relative à l'opportunité de développement d'un organisme de foncier solidaire (en coordination avec les travaux menés par le département). Cette étude devra notamment permettre de définir:

- La cible de ménages,
- Les conditions de commercialisation des logements en bail réel solidaire (prix du foncier, montant de la redevance foncière, prix de cession des droits réels)
- Les modalités de gouvernance et le modèle économique de l'OFS.

A terme, la Métropole pourra ainsi prévoir d'orienter une partie de l'offre à produire en accession abordable vers des logements en bail réel solidaire. Action Logement précise dans le cadre de la concertation du PLH, que le groupe peut participer à un Organisme de Foncier Solidaire pour un apport en capital.

Le travail sur les OFS sera complété par une réflexion plus globale sur la baisse des coûts de production (notamment de construction et non pas seulement des enjeux fonciers) dans le cadre de la charte de la construction et de la rénovation durables

#### ▪ **Mettre en place une expérimentation afin de limiter la concentration de l'investissement locatif Pinel**

Considérant les effets de concentration de la production sur les communes de Clermont-Ferrand et, dans une moindre mesure, de Chamalières et afin de rééquilibrer la production, la Métropole se mobilisera pour obtenir la mise en place d'une expérimentation concernant le zonage A/B/C. La Métropole souhaite notamment s'inspirer de l'expérimentation en cours en Bretagne, dite « Pinel Breton » visant à redéfinir le zonage de certaines communes. Dans cette région, les communes ou parties de communes éligibles à la réduction d'impôt « Pinel » et se caractérisant par une tension élevée du marché locatif et des besoins en

logements intermédiaires importants sont fixées par arrêté du préfet d'après avis du président du conseil régional et du comité régional de l'habitat. La Métropole souhaite engagée une réflexion avec les services de l'Etat.

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

- **Travailler le développement d'une offre maîtrisée dans le cadre de la charte de la construction et de la rénovation durables (cf. action 4)**

La charte devra chercher à **encadrer le montant des charges foncières et des prix de sortie des opérations.**

- **Mettre en œuvre la charte de la vente HLM responsable**

La Métropole sera garante de la mise en œuvre de la charte de la vente HLM responsable élaborée avec les bailleurs, devant garantir la mise en cohérence des objectifs de chaque acteur en matière de vente HLM afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages et l'accès à la propriété, en sécurisant les accédants sans remettre en cause les équilibres territoriaux et en prévenant les éventuels risques de dégradation des futures copropriétés.



Porteur(s) de l'action

- Clermont Auvergne Métropole
- Services de l'Etat



Partenaires

- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- Aménageurs
- Tous types d'opérateurs immobiliers
- Département
- Etablissement Public Foncier d'Auvergne



Secteurs concernés

- 21 communes de la Métropole



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Arbitrer/Suivre** : CIL
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi parc social + Comité de suivi production et qualité de l'habitat + instance de suivi DAP + éventuels groupes de travail



Calendrier

- **2022** : Réalisation de l'étude d'opportunité OFS, organisation des groupes de travail sur le système d'aides et échanges avec les services de l'Etat concernant l'expérimentation PLH
- Tout au long du PLH pour la production des logements

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



Budget prévisionnel

- Cf. Budget des actions 2 et 3
- Fonds de concours particuliers : 3 600 000 € (mobilisé également pour l'action 5)
- 2 ETP dédié au développement et gestion de l'habitat public (mutualisé action 5, 8 et 9)



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements commencés par types et par communes
- Montant d'aides octroyés
- Suivi des ventes des logements
- Profils des ménages acquéreurs



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 1, 2, 3, 4, 9, 15, 16

## Action 11

## Favoriser l'accès direct et le maintien dans le logement des publics les plus précaires et répondre aux besoins d'hébergement



Contexte et enjeux

- **Une précarisation grandissante de la population nécessitant de développer des réponses adaptées en hébergement et logements d'insertion**

A l'échelle de la Métropole, il est identifié que : 7 000 travailleurs pauvres vivent et travaillent sur la Métropole ; 25,4 % des ménages de moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté ; 10 % des ménages de la Métropole sont en situation de grande pauvreté ; 2 200 demandes de logements sociaux sont émises par des personnes sans logements, en hébergement ou en logement temporaire ; en moyenne 600 personnes sont à la recherche d'un abri chaque soir dans le département du Puy-de-Dôme (ANEF 63).

- **Un enjeu à déconcentrer l'offre très sociale :**

25 des 28 structures d'hébergement d'urgence ou temporaire à destination des ménages en grande difficulté (1 407 places) existantes sur la Métropole sont localisées à Clermont-Ferrand. Le taux d'équipement de la Métropole est pour la plupart des structures supérieur à celui du département mais l'offre reste globalement insuffisante pour les ménages en situation de grande précarité. Il ressort un enjeu à engager une réflexion métropolitaine sur la localisation des équipements et leur intégration dans le tissu urbain.

- **Le plan Logement d'Abord : un engagement métropolitain pour lutter contre le sans-abrisme et faciliter l'accès direct au logement :**

Le Département du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole ont fait candidature commune dans le cadre du plan quinquennal pour le Logement d'Abord (2018-2022) et ont été retenus pour la mise en œuvre accélérée du plan afin de favoriser l'accès direct au logement et un accompagnement adapté aux besoins des personnes, le développement de logements abordables et proposer des solutions pérennes de retour au logement. 14 actions ont été financées sur le territoire en matière d'animation et de communication, de mobilisation du parc public et privé, d'accompagnement des publics, d'observation et d'innovation.

Dans ce cadre, une agence immobilière à vocation sociale a été créée en 2019 via un Groupement d'Intérêt Public « Logement Solidaire du Puy-de-Dôme » composé de Clermont Auvergne Métropole, le Conseil

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

départemental du Puy-de-Dôme, l'Etat et l'ADIL afin de proposer de l'intervention de gestion. La captation et la location de logement a commencé au courant l'agence devra être poursuivie et amplifiée sur le territoire.

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

## ▪ Une actualisation du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) à venir

Le PDALHPD actuel court jusqu'en 2022. Le département a d'ores et déjà commencé son évaluation. Un nouveau PDALHPD devrait être mis en place à partir de la fin 2023. Il fixera un nouveau cadre stratégique et de nouvelles orientations en matière de logement et d'hébergement des personnes défavorisées. La Métropole contribuera à son élaboration et à sa mise en œuvre.

- Continuer à ajuster l'offre nécessaire en logement ou en hébergement temporaire ou spécifique pour assurer une fluidité des réponses.
- Lutter contre le sans-abrisme et le mal-logement.
- Favoriser l'accès direct au logement

Le maintien d'une offre en hébergement et en logement d'insertion adaptée aux besoins doit passer par plusieurs volets sur le territoire :

### ▪ Poursuivre les actions de l'Agence Immobilière à vocation sociale.

Les actions de l'Agence Immobilière à vocation sociale seront poursuivies, à savoir : la prospection et la captation des logements (démarchage, visite technique pour vérifier la qualité du logement, etc.) ; la gestion locative adaptée via l'accompagnement dans l'entrée dans le logement (état des lieux, l'ouverture des compteurs, l'information sur le fonctionnement des équipements et du logement, etc.), le suivi financier (encaissement des règlements, gestion des impayés, etc.), administratif (contractualisation d'assurance), technique, régulation des problèmes de cohabitation ; l'accompagnement des propriétaires (accompagnement et montage de dossier pour la réalisation de travaux, mobilisation des aides financières, conventionnement Anah, démarches administratives, mise en location). Les moyens, notamment humains, mis à la disposition de l'AIVS seront réétudiés (à ce jour 1 ETP Métropole, 2 ETP département, 1 ETP Adil) afin de favoriser le travail de captation et d'accompagnement des propriétaires et locataires. Une réflexion quant à la mobilisation des logements vacants via l'AIVS pourrait être engagée.

L'AIVS se fixe pour objectif la mobilisation de 90 logements d'ici 2027.



- **Renforcer les actions d'accompagnement favorisant le maintien dans le logement**

Le maintien dans le logement des personnes très précaires ayant notamment des difficultés (sans-abrisme, absence de domicile fixe) constitue un deuxième enjeu après l'accès au logement. La Métropole et ses partenaires souhaitent aujourd'hui renforcer les actions d'accompagnement des ménages les plus fragiles venant d'accéder à un logement. Pour cela, la dimension « gestion locative adaptée » de l'AIVS sera particulièrement travaillée.

De la même manière, la gestion du Fonds de Solidarité Logement sera poursuivie et la Métropole veillera à sa mobilisation optimale. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le Département du Puy-de-Dôme a transféré le Fonds Solidarité Logement à Clermont Auvergne Métropole pour les demandes concernant son périmètre géographique de 21 communes. Le FSL peut notamment aider à régler sous certaines conditions des frais liés à l'accès au logement (le dépôt de garantie, l'équivalent du premier mois d'aide au logement, la garantie des loyers pendant 3 ans, le mobilier de première nécessité dans les situations particulières) mais surtout garantir le maintien de ménages fragiles dans le logement à la fois via des aides au recouvrement des impayés de loyers et charges locatives, des impayés d'énergie, d'eau ou de téléphone mais aussi via la prise en charge de mesures d'Accompagnement Social lié au Logement (ASLL) permettant un accompagnement social spécifique, centré sur la problématique logement. La Métropole engagera des actions pour assurer sa mobilisation optimale dans le cadre des différents dispositifs menés. En effet, le FSL pourra par exemple être mobilisé dans le cadre du SLIME (si celui-ci est jugé opportun) pour la sensibilisation aux écogestes de publics précaires.

Un travail partenarial devra également être engagé pour identifier des solutions d'accompagnement des ménages souffrant de problèmes psychiques ou psychologiques.

- **En lien avec le PDALHPD 2017-2022 et futur, poursuivre et améliorer l'articulation, la complémentarité entre les dispositifs relevant de l'hébergement d'urgence et d'insertion et du Logement d'Abord**

Il s'agit d'articuler, dans une démarche de « Logement d'abord » les dispositifs d'hébergement avec le logement accompagné afin de favoriser le plus possible l'accès direct des ménages de la rue au logement. La mobilisation des logements communaux pour l'hébergement et le logement des publics précaire pourrait être envisagée, en lien avec les communes.

## ▪ Accompagner les associations concernant leurs besoins de réhabilitation et humanisation des structures d'hébergement

La métropole soutiendra financièrement dans la mesure de ses capacités ses partenaires financeurs (Etat, département, Anah) les projets de réhabilitation des structures d'hébergement (pour les extensions et création de nouvelles structures, les projets pourront être soutenus dans le cadre de la délégation des aides à la pierre) sur le territoire afin de permettre la création de nouvelles places et de bonnes conditions d'accueil des personnes les plus précaires.

## ▪ Soutenir la production d'une offre d'insertion et amorcer une réflexion métropolitaine avec les acteurs de l'hébergement et du logement d'insertion sur la localisation de l'offre et son insertion urbaine

La Métropole soutiendra la production de PLAI-adaptés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. 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. En effet, à ce jour, le constat est fait d'une forte concentration de l'offre dans des quartiers pas toujours les plus accessibles et souffrant déjà de difficultés sociales importantes. Cette réflexion métropolitaine pourra être conduite annuellement avec les partenaires.



Porteur(s) de l'action

- Clermont Auvergne Métropole
- Le département du Puy-de-Dôme
- ADIL



Partenaires

- Les associations
- La DDETS (Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités)
- Le SIAO
- Les structures porteuses des structures d'hébergement temporaire
- Ensemble des porteurs d'intermédiation locative
- CCAS (notamment ceux de Clermont-Ferrand et Cournon-d'Auvergne disposant d'un service logement)



Secteurs concernés

- Communes du cœur métropolitain



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi innovation et (notamment mobilisation de l'ancienne instance de suivi de la demande instance de suivi une à deux fois par an pour l'articulation des dispositifs dans le cadre du SIAO

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le 05/04/2022  
ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE



Calendrier

- **2024** : premier travail partenarial sur l'insertion urbaine des structures et l'articulation des dispositifs
- Tout au long du PLH : coordination et financement des projets



Budget prévisionnel

- FSL (investissement) : 1 500 000 €
- FSL (fonctionnement) : 4 700 000 €
- Cf. budget de l'action 9
- 2 ETP dédiés au Fonds de Solidarité Logement (FSL)
- 1 ETP dédié aux publics en difficultés



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de nouvelles places en structure créées
- Nombre de logements captés et de ménages logés via les actions de l'AIVS
- Nombre d'appels au 115



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 1, 15, 17, 18



Contexte et enjeux

- **Un vieillissement marqué de la population qui interroge la politique de l'habitat et impacte les besoins en matière d'offre de logements :**

La tranche d'âge des plus de 60 ans représente à elle seule 25,9 % de la population. Le territoire se situe dans la moyenne haute des métropoles de comparaison (ex : 22,8 % au sein de Grenoble Alpes Métropole 24,2 % pour Angers Loire Métropole, 23,3 % pour la Métropole du Grand Nancy). Cette part a par ailleurs eu tendance à augmenter ces dernières années : +24 % entre 2007 et 2017 soit une augmentation considérable de plus de 2 % par an. Cette hausse est à la fois due à une augmentation de la part des jeunes seniors (60-75 ans) que des personnes d'un grand âge (+ de 75 ans). Ce vieillissement s'inscrit quantitativement dans les tendances départementales et régionales. Les communes limitrophes situées à l'ouest de la Métropole sont celles qui enregistrent la part la plus importante de personnes âgées (en particulier Blanzat, Durtol, Chamalières). Ce vieillissement de la population implique des nouveaux besoins en matière d'habitat auxquels le Programme Local de l'Habitat se fixe pour objectif de répondre : nouvelle réflexion sur la localisation et l'aménagement des logements neufs ; adaptation des logements anciens ; accompagnement dans le logement pour maintenir une autonomie ; développement de nouveaux produits : développement de l'offre en structure d'hébergements ; etc.

- **Une difficile estimation de la population en situation de handicap et de ses besoins :**

L'estimation du nombre de personnes en situation de handicap constitue un enjeu important sur le territoire de la Métropole mais également sur le territoire national. Les situations de handicap étant très variées, il n'existe pas de base de données pouvant permettre de mesurer la part de la population devant faire face à une situation d'incapacité. Les données sur le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé donnent une idée du nombre de personnes précaires en situation de handicap lourd. Sur le territoire, le nombre de bénéficiaires a augmenté entre 2015 et 2018. En 2018, 5 128 personnes étaient allocataires de l'AAH.

- **Des besoins importants en matière d'adaptation de l'offre existante, de développement d'une offre intermédiaire et de renforcement de l'accessibilité financière de l'offre en hébergement médicalisée.**

Si de nombreux dispositifs d'accompagnement des personnes en perte d'autonomie existent et que l'offre

en hébergement semble quantitativement suffisante, l'adaptation des logements intermédiaire à développer lorsque la personne est encore suffisamment autonome pour entrer en hébergement médicalisé mais ne souhaite pas ou ne peut pas s'y rendre. Il existe aussi un enjeu à assurer le caractère abordable financièrement de

Envoies est à amplifier et une  
ment indépendante pour ne pas  
maintenir dans son logement  
Affiché le  
ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE



Objectifs

- Développer une réponse adaptée à toutes les situations : adaptation des logements pour assurer le maintien au sein du domicile familial, déménagement dans un autre logement plus adapté et accueil en structure médicalisée.



Mise en œuvre

### • **Mettre en place une instance dédiée :**

La question de l'habitat des seniors et des personnes en situation de handicap constitue un enjeu central pour la métropole – un habitant sur quatre ayant plus de 60 ans - une proportion qui sera amenée à croître dans les années à venir. Aussi, il est prévu la création d'une instance dédiée réunissant plusieurs fois par an les acteurs intervenant auprès de ces publics et directement ou indirectement sur le sujet habitat. Elle s'articulera notamment avec la Commission Métropolitaine pour l'accessibilité pilotée par la Direction de l'Ingénierie Patrimoniale de la Métropole. Des actions seront dans ce cadre imaginées afin de répondre aux trois grands objectifs : l'adaptation des logements, le développement d'une offre neuve adaptée et intermédiaire, le maintien d'une offre en hébergement médicalisée suffisante et accessible. L'ensemble des réponses développées devront être compatibles avec le Schéma départemental gérontologique du Puy-de-Dôme qui devrait être révisé prochainement (le dernier en date s'étendant sur la période 2017-2021) pour devenir le Schéma d'Autonomie.

### ▪ **Adapter les logements :**

L'accompagnement à l'adaptation des logements constitue d'ores et déjà une politique conduite sur le territoire. Toutefois, celle-ci est assurée par de nombreux acteurs et des ruptures de parcours sont constatées. Le travail sur l'adaptation des logements devra passer par :

- L'harmonisation des informations délivrées et de l'accompagnement proposé par les communes. A ce jour, les CCAS des communes constituent des lieux d'informations senior dans le cadre du CLIC. Les informations délivrées seront harmonisées dans le cadre du PLH (en lien avec l'action 15).
- La sensibilisation des jeunes seniors à la nécessité d'anticiper leur éventuelle perte d'autonomie : des actions de sensibilisation devront cibler les jeunes seniors afin qu'ils anticipent au mieux leur perte d'autonomie soit en favorisant la réalisation de travaux avant d'être confronté à des difficultés liées au grand âge, soit en vendant/quittant leur grand logement pour un logement adapté plus proche des services et commerces. Cette remise sur le marché de logements familiaux peut par ailleurs répondre, en partie, aux besoins de jeunes ménages.

- Le renforcement de la connaissance mutuelle des acteurs intervenant (en lien avec l'action 15). Aujourd'hui l'adaptation est encore décrite comme un parcours du « SLOW » en particulier lorsqu'elles sont isolées, sans le soutien d'un aidant – la structure délivrant l'information, l'estimation du besoin en adaptation ou le financement n'étant pas nécessairement la même. La mise en place d'une information centralisée (en lien avec l'action 15) devra à la fois permettre l'identification de la chaîne d'acteurs et de dispositifs par les ménages et par les acteurs de la chaîne eux-mêmes.
- Le maintien des dispositifs d'accompagnement financier et administratif à l'adaptation existants notamment le PIG (jusqu'en 2023 puis le dispositif d'amélioration de l'habitat privé qui lui succédera) pour les ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de l'Anah et qui sont logés dans le parc privé.
- L'harmonisation des pratiques des bailleurs sociaux en matière de perte d'autonomie et de besoins d'adaptation. A ce jour, l'adaptation se fait essentiellement au coup par coup et les pratiques varient d'un bailleur à un autre. L'amélioration de la réponse des bailleurs aux besoins des ménages en perte d'autonomie devra passer par :
  - Un travail de référencement des logements adaptés, adaptables, non-adaptables dans le fichier partagé de la demande de logement social des bailleurs d'Auvergne.
  - Un travail d'harmonisation des pratiques des bailleurs en matière d'adaptation à travers une réflexion à mener en inter-bailleurs pour favoriser un traitement plus harmonisé des publics. Il s'agit notamment de définir quand s'orienter vers une adaptation ou une mutation.
- **Lutter contre l'isolement dans le logement des personnes âgées en soutenant les initiatives partenariales**

En plus d'une intervention sur le bâti, la Métropole pourra soutenir des initiatives partenariales visant le bien vieillir dans son logement et la lutte contre l'isolement à travers des solutions médico-sociales. Cela pourra par exemple prendre la forme d'expérimentation, comme celle du SIRA (Service Interdépartemental pour la Réussite des Alternants) promouvant la sous-location d'une chambre au sein d'un logement occupé par un sénior à un jeune (lutte contre l'isolement, possibles services rendus à la personne âgée). De la même manière, la Métropole pourra soutenir d'autres offres de services pour le maintien dans le logement, comme c'est déjà le cas pour la téléassistance.

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

### ▪ **Développer une offre adaptée et intermédiaire notamment**

L'ensemble des logements existants ne pouvant être adapté à la perte sans possibilité d'installation d'ascenseurs, logements par ailleurs insalubres, etc.) et l'espérance de vie des ménages augmentant, il existe un besoin de développement d'une offre à mobilité réduite. En lien avec l'action 9, la Métropole s'est fixée pour objectif que 100% des logements sociaux produits en construction neuve soient accessibles aux personnes en situation de handicap. Des logements intermédiaires et inclusifs (résidences autonomie, résidences services ou de façon plus innovante des résidences intergénérationnelles) proposant des logements individuels autonomes avec des espaces/activités partagés devront également être développés par des opérateurs. Pour les résidences intergénérationnelles, leur réalisation pourra être prévue en lien avec l'action 18. Une attention particulière sera portée à l'accessibilité financière de cette offre nouvellement développée.

### ▪ **Maintenir une offre en hébergement médicalisée suffisante et accessible financièrement**

La Métropole compte 36 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) sur son territoire répartis sur 16 des 21 communes. Cette offre apparaît aujourd'hui suffisante pour les acteurs de l'habitat. Cette offre doit donc être maintenue. Toutefois, 11 des 36 établissements que comptent la Métropole ne sont pas habilités à l'aide sociale. Un travail pour favoriser l'accessibilité financière : nouveaux conventionnements, développement d'une offre conventionnée nouvelle devra être engagé.

Par ailleurs, un manque d'offre en hébergement pour personnes en situation de handicap est constaté sur le territoire. La Métropole soutiendra le développement de projets à destination de ces publics

- Clermont Auvergne Métropole
- Les bailleurs sociaux et les porteurs de projet d'habitat intermédiaire et de résidences médicalisées
- L'association Gérontonimie
- Département
- Financeurs : Action Logement, etc.

- Ensemble des personnes qui seront conviées au groupe de travail : opérateurs, directeurs de résidences, opérateurs du PIG, espace autonomie, ADIL 63, Département, etc.



Porteur(s) de  
l'action



Partenaires



Secteurs concernés

- Ensemble des communes de la Métropole mais en particulier les communes de la zone d'habitat favorable au vieillissement
- L'offre neuve et les travaux d'adaptation seront privilégiés dans les secteurs de la zone d'habitat favorable au vieillissement ».

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le 05/04/2022  
ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Observer, approfondir, alimenter** : Ce sujet pourra être traité dans les différents comités de suivi mais un groupe de travail dédié au vieillissement devra être créé.



Calendrier

- Tout le long du PLH



Budget prévisionnel

- Téléassistance : 840 000 € (dont 270 000 € en fonctionnement et 570 000 € en investissement)
- Soutien à la production de logements innovants: 217 500 € (investissement)
- Requalification du parc privé existant: 2 145 000€ (investissement)
- Etudes: 50 000 € (fonctionnement)



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie (parc privé et parc social)
- Nombre de logements neufs inclusifs construits (privés et sociaux)
- Nombre de places en hébergement médicalisé accessibles financièrement existantes (habilitation à l'aide sociale)



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Action 1, 5, 9, 15, 18

## Action 13

## Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes et renforcer leur accompagnement

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



Contexte et enjeux

- **Une population jeune importante au sein de Clermont Auvergne Métropole qui est un territoire attractif pour cette tranche d'âge :**

23,3 % de la population a entre 15 et 29 ans en 2017 sur le territoire de la Métropole. 39 536 étudiants sont inscrits en établissements supérieurs au sein du Puy-de-Dôme, 98 % d'entre eux étudient sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole. 26 % des personnes de 15 à 24 ans occupent un emploi (les personnes en stage rémunéré ou en alternance sont comptés dans les actifs et non dans les étudiants inactifs), 10 % sont au chômage.

Les jeunes présentent un niveau de précarité plus important que le reste de la population. Le revenu médian disponible des jeunes de moins de 30 ans du Grand Clermont est de 19 628 €/an/UC2, celui-ci est moins élevé que le revenu médian de l'ensemble de la population du Grand Clermont dont le revenu médian disponible est de 23 312 €/an/UC. Plus l'on se rapproche de la centralité, moins les revenus des jeunes sont élevés : 17 710 €/an/UC de revenus médians disponibles pour les moins de 30 ans de la métropole et 16 600 €/an/UC de revenus médians disponibles à Clermont-Ferrand. Le taux de pauvreté des moins de 30 ans est de 27,2 % au sein de Clermont Auvergne Métropole, soit 12,6 points de plus que pour l'ensemble de la population de ce territoire.

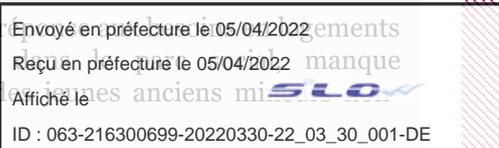
En 2017, le solde migratoire pour les 15-24 ans est de +700 personnes, c'est le solde migratoire le plus élevé de toutes les catégories d'âge. Le territoire est en particulier attractif pour les élèves étudiants et stagiaires non-rémunérés. Les étudiants ont tendance à rester sur le lieu de leurs études pour leur premier emploi. L'enjeu est donc de faire rester ces jeunes actifs sur le territoire.

- **Une diversité de publics jeunes exprimant des besoins variés :**

Le public jeune regroupe des profils très divers (étudiant ou non, installé professionnellement ou non, présentant ou non des difficultés socio-économiques, disposant ou non d'un cadre/soutien familial, etc.) et qui impliquent des besoins variés, parfois difficile à approcher de manière exhaustive.

Si l'offre en résidence étudiante CROUS semble relativement bien dimensionnée et de qualité (l'essentiel des chambres ayant été réhabilitées), et que l'offre en hébergement pour jeunes actifs est également jugé

satisfaisante (FJT), des manques sont toutefois soulignés en matière de logements pour les jeunes : manque de petites typologies, sous-représentation d'accompagnement des jeunes à la sortie d'hébergement, difficultés d'accès à des logements accompagnés, etc.



**Enjeu d'accès à un logement autonome pour les jeunes en études (constats tirés de l'atelier « Les jeunes et l'accès à un logement autonome au sein du Grand Clermont » du 21 octobre 2021 » :**

De manière générale, ces jeunes en études recherchent des T1 voire T2 et il est fait état d'une forte demande localement sur les meublés aussi bien de la part des locataires que des investisseurs. Actuellement, 56 % des logements neufs sont des studios, T1, T2 à loyers conventionnés (CEIL Auvergne) et il existe une forte demande des investisseurs sur les T2 notamment. Pour l'offre en Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT), on dénombre 420 lits sur Clermont et il n'y a pas de besoins supplémentaires aujourd'hui.

Si l'offre locale est ainsi plutôt bonne en termes de quantité, il est à noter un manque d'offre à destination des apprentis dans les territoires ruraux. D'autre part, les montants des loyers peuvent être perçus comme élevés dans le neuf et le récent bien que ceci ne soit pas forcément le cas.

Du point de vue de la qualité, certains biens loués sont dans des états médiocres notamment dans le centre-ville de Clermont-Ferrand. Au niveau du fonctionnement du parc locatif privé, les frais inhérents à la location tels que le coût des honoraires pour la location par un professionnel peuvent être un frein, de même que l'absence de garant.

**Enjeu d'accès à un logement autonome pour les jeunes précaires :**

Ces jeunes ont des ressources financières faibles voire inexistantes qui leur permettraient de prétendre à un logement social, or, le délai d'attente sur ce parc est trop long et son offre n'est pas adaptée aux besoins de ce public (peu de petits logements type T2). Aussi, les jeunes qui n'ont pas accès à ce parc se tournent vers le parc locatif privé. Or, compte-tenu de leurs faibles ressources, ils se retrouvent parfois à louer des logements auprès de propriétaires-bailleurs peu scrupuleux, de marchands de sommeil dont les biens sont souvent mal isolés, voire insalubres et souvent chers en termes de charges locatives ou de frais annexes au logement. Une autre partie d'entre eux, peut se retrouver à louer un logement dans des zones éloignées de la centralité, ce qui entraîne des coûts supplémentaires du point de vue de la mobilité. D'autre part, les jeunes en situation de précarité sont les plus à même de rencontrer des difficultés d'accès au parc locatif privé liées à son fonctionnement : absence de caution, de garants ou faiblesse du dossier pour le bailleur qui va privilégier le candidat à la location ayant les ressources les plus élevées.

## Enjeu d'accès à un logement autonome pour les jeunes actifs e

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

Les jeunes actifs en emploi stable constituent une catégorie de jeunes à accès à un logement sur le marché clermontois, ils peuvent généralement bénéficier des APL et ont un entourage familial pouvant se porter garants. Le marché locatif privé leur est plutôt favorable : budget moyen d'un studio dans l'ancien (mais rénové à neuf) entre 350 € et 550 €. De même, dans le neuf, le coût d'un logement (loyer + charges) est compétitif. Ces jeunes recherchent principalement des T2 et des T3. Ces jeunes présentent également un profil rassurant pour les propriétaires-bailleurs et peuvent facilement constituer leur dossier de location même sans garant, puisqu'ils ont des situations professionnelles leur permettant d'être sélectionnés par les assureurs dans le cas des GLI (Garantie Loyers Impayés) pouvant être souscrites par les propriétaires-bailleurs. Attention toutefois, avoir un emploi stable ne signifie pas pour autant que celui-ci est un temps plein et ils peuvent potentiellement être précaires.

Pour autant, ces jeunes actifs en emploi stables peuvent rencontrer des difficultés :

- Augmentation du montant des factures énergétiques impactant leur budget
- Une demande de petits logements dans le neuf en centre-ville mais une insuffisance de l'offre.
- En dehors Clermont-Ferrand, l'offre locative privée sur les logements de petites tailles est relativement faible.
- Une augmentation des coûts des loyers sur les petits logements, même si cela est à nuancer compte-tenu du fait que dans le neuf les superficies des studios ont augmenté.
- Une difficulté pour ces jeunes à trouver des logements à des tailles adaptées.
- Poursuite du parcours résidentiel : s'ils souhaitent accéder à la propriété par la suite, ils sont souvent contraints de sortir de la métropole soit en raison de leur budget, soit en raison de leurs aspirations (jardins, extérieurs). Ceci entraîne des coûts accrus par la suite en termes de mobilité.

### ▪ **Des enjeux communs d'information et de développement de l'offre en petite typologies :**

De manière globale au sein du parc locatif privé, les jeunes sont également en concurrence avec d'autres publics potentiellement plus solvables sur les petites typologies de logements.

Une méconnaissance globale des aides et dispositifs d'accompagnements constatée pour l'ensemble des profils peut conduire à des non-recours. En outre, même pour les professionnels, il est parfois difficile de se repérer dans l'ensemble des aides et dispositifs existants.



Objectifs

- Améliorer la connaissance et structurer le réseau de partenaires
- Conforter l'attractivité de la Métropole par une offre suffisante et adaptée aux jeunes

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le

LES JOURNÉES DES SLOW

ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE



Mise en œuvre

Afin de mieux répondre aux besoins de ces publics, il est prévu dans le cadre du PLH :

### Actions communes à tous les profils :

#### ▪ **Identifier en continu les besoins des ménages en créant une instance dédiée :**

Il s'agit de créer dans le cadre du PLH, en lien avec l'ensemble des acteurs jeunesse de la Métropole (actions mises en place dans le cadre de la stratégie pauvreté/fonds métropolitain d'aide aux jeunes) et le Plan Jeunesse du Département, une instance rassemblant les acteurs du logement des jeunes (qu'il s'agisse d'acteurs directs comme le SIRA – Service Interdépartemental pour la Réussite des Alternants ou l'URHAJ – Union Régionale pour l'habitat des Jeunes, de l'université et des écoles – ou indirects comme l'agence régionale de l'orientation ou les Missions Locales). Ce réseau aura vocation à identifier les besoins non-couverts, discuter des aspirations constatées et des produits à développer/accompagnements à proposer.

L'animation de ce réseau pourra être confiée à un des acteurs clés dans ce domaine.

#### ▪ **Elaborer un plan-logement des jeunes :**

Elaboré avec les partenaires, le plan aura vocation à définir la stratégie globale de production de logements à destination des jeunes, en particulier des étudiants mais également la stratégie de communication.

Une rubrique de l'outil centralisé d'information (cf. action 15) synthétisera l'ensemble des dispositifs d'aides financières et d'accompagnement à destination des jeunes, à l'image de LyonCampus développé sur le Grand Lyon. Par ailleurs, dans le cadre du travail sur les fiches-produits (cf. action 15) il pourra être envisagé une cartographie de l'offre spécifique à destination des étudiants (résidences du CROUS, FJT, résidences étudiantes, chambres chez l'habitant). Cette cartographie pourra être développée à partir de la plateforme FormToit, plateforme numérique répertoriant les solutions de logements pour les apprenants financée par la région Auvergne Rhône Alpes. Il s'agit notamment de garantir une meilleure orientation des jeunes vers le logement social considérant qu'à ce jour, alors que les 15-29 ans représentent près de 24 % de la population, les moins de 26 représentent 17 % des demandeurs.

- **Travailler sur l'accompagnement des jeunes dans leur passage entre hébergement et logement :** Dans le cadre de l'instance dédiée, une réflexion sera à engager sur l'accompagnement des jeunes dans leur passage entre hébergement et logement afin d'imaginer de nouvelles solutions dans ce domaine.

### ▪ **Développer des petits logements sur le territoire**

Le manque de petites typologies au sein du parc privé et du parc social constitue un obstacle pour les ménages qui ne disposent pas des moyens de s'orienter vers de plus grandes typologies et ne souhaitent toujours vivre en colocation.

Pour cela, la Métropole et les communes pourront fixer un objectif de production de petits logements sur le foncier maîtrisé. Les aides à la production de logement social pourront être conditionnées à la production d'une part de logements T1-T2 dans les nouvelles opérations (cf. action 9).

Enfin, une expérimentation pourrait être menée sur les colocations au sein du parc social, permettant ainsi de mobiliser des grands logements accessibles pour les publics jeunes.

#### Actions spécifiques pour les jeunes en études :

- Développer des offres de colocations par affinités professionnelles pour les apprentis. Cela pourrait passer par l'implication des employeurs dans la mise en œuvre de solutions de logements.
- Favoriser des offres de logement plus souples pour les apprentis et les jeunes en stage
- Accompagner les jeunes étudiants étrangers dans leur accession à un logement (diversification des produits de logements auxquels ils ont accès)

#### Actions spécifiques pour les jeunes précaires :

- Développer les offres de logement intergénérationnel qui permettent d'avoir des loyers moins onéreux.
- Accroître la mise en œuvre du bail glissant. Ce type de dispositif permettrait de rassurer le propriétaire-bailleur tout en accompagnant le locataire. Cela implique toutefois que le locataire ait des revenus stables à termes.
- Travailler en partenariat avec le Département pour innover dans l'hébergement des jeunes mineurs non accompagnés et des jeunes suivis par l'Aide Sociale à l'Enfance en mobilisant des logements du parc privé pour de la colocation (via la sous-location)

#### Actions spécifiques pour les jeunes actifs en emploi stable :

- Développer les offres de co-living (logement indépendant et lieu de sociabilité au sein d'une même résidence)
- Favoriser l'accès à la propriété en étudiant l'opportunité de mettre en place le BRS (bail réel solidaire) pour des zones où les prix sont élevés
- Développer les solutions de transports entre les zones les plus rurales et la centralité

- Expérimenter une nouvelle offre de logements sociaux plus spécifiques à adaptés en intégrant la question de la mobilité en lien avec les nouvelles s autopartage, vélo-partage, etc.)

Envoyé en préfecture le 05/04/2022 es

Reçu en préfecture le 05/04/2022 iturage,

Affiché le

**SLOW**

ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

- Clermont Auvergne Métropole
- Communes
- Etat et département (publics PDALHPD)
- Auvergne-Rhône-Alpes Orientation
- URHAJ
- ADIL



Porteur(s) de l'action



Partenaires



Secteurs concernés



Instances de travail/suivi



Calendrier



Budget prévisionnel



Indicateurs d'évaluation

- Ensemble des partenaires œuvrant directement ou indirectement pour le logement des jeunes (Universités, écoles, CROUS, gestionnaire de résidences étudiantes, bailleurs sociaux, associations, missions locales, Action Logement, CLLAJ, etc.)

- Communes du cœur métropolitain

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Observer, approfondir, alimenter** : Ce sujet pourra être traité dans les différents comités de suivi mais un groupe de travail dédié à la réponse des besoins des jeunes sera créé

- **2023** : création de l'instance dédiée à la question du logement des jeunes
- **2024** : développement d'un outil cartographié grand public
- Tout au long du PLH : travail sur une meilleure réponse aux besoins des jeunes et une production de petites typologies

- Soutien production logement innovant: 362 500 € (investissement)
- Etudes: 87 500 € (fonctionnement)

- Progression de la part de petites typologies dans les parcs privés et sociaux
- Actions d'informations conduites à destination des jeunes
- Part des jeunes dans le parc social à comparer avec la part des jeunes parmi les ménages demandeurs



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 1, 5, 8, 9, 11, 15

## Action 14

## Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire



Contexte et enjeux

- **Des besoins importants en matière d'accueil des gens du voyage**

La Métropole se caractérise par une présence ancienne et un ancrage fort de familles du voyage sur les communes de Clermont-Ferrand et de Gerzat et, en effectif moindre, sur les communes d'Aubière, Beaumont, Cébazat, Ceyrat, Lempdes et Pont du Château.

Début 2021, près de 265 ménages sont répertoriés comme en besoin d'habitat (sont comptabilisés : les ménages installés de manière permanente sur les aires d'accueil, sur les terrains privés et publics ainsi qu'environ 90 ménages en situation d'errance forcée) et quelques groupes itinérants (commerçants ou pour des rassemblements) stationnent illégalement faute de terrain d'accueil adéquat (absence d'aire de passage pour 50 caravanes au moins).

- **Une offre à amplifier pour répondre à ces besoins**

Sur les 9 aires permanentes d'accueil prévues dans le premier Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage en 2002, seules 7 ont été réalisées sur le territoire. Par ailleurs, depuis fin 2020, seules 3 sont en fonctionnement : l'aire de Cébazat connaît un fort taux d'occupation avec une présence de familles sédentarisées ; les aires de Pont-du-Château et du Cendre ont un taux d'occupation plus faible du fait de la mobilité des familles qui s'y installent. Les aires de Clermont-Ferrand, Cournon, Lempdes, puis de Gerzat ont successivement fermé en raisons d'acte de dégradations ou du fait de problèmes de sécurité publique. Du fait de ce manque d'offre pour répondre aux besoins de ces familles, du faible développement de projets d'habitat tenant compte de la résidence mobile ou de terrains privés aménageables disponibles à la vente à prix accessible, un phénomène d'« errance » est constaté sur le territoire de la Métropole depuis plusieurs années

Si des projets ont été conduits par certaines communes pour l'accueil en terrain ou la sédentarisation de familles de gens du voyage, les besoins demeurent et la réflexion à une échelle intercommunale apparaît nécessaire pour trouver des réponses à ces besoins.

- **Un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, porté par l'Etat et le département, en cours de révision**

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



Objectifs

L'objectif est triple pour répondre aux besoins des gens du voyage sur le prescriptions du schéma départemental :

- Développer des terrains d'accueil de longue durée pour stabiliser les gens du voyage 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 pour certains

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le 05/04/2022

ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE



Mise en œuvre

Afin de répondre aux besoins des gens du voyage, la Métropole devra mettre en œuvre les prescriptions du futur Schéma Départemental qui porteront sur : la création de terrains familiaux ; la création ou le maintien de places d'aires d'accueil ; la création d'aides de grand passage ; le développement de terrain locatif ou temporaire et de logements adaptés (type PLAI adapté).

Pour atteindre ces objectifs, une réflexion sera portée à l'échelle métropolitaine via :

- La constitution d'une **réserve foncière métropolitaine** pour le développement d'aires d'accueil et de terrains familiaux. Cette réserve foncière sera notamment inscrite dans le PLUi de la Métropole.
- La mise en place d'un **groupe de travail dédié**, coanimé par la Métropole et l'AGSGV 63 et rassemblant les communes, les bailleurs sociaux et le département.
- La construction avec les partenaires d'un projet social à destination des ménages vivant sur les aires d'accueil.
- La définition, avec les bailleurs sociaux, l'Etat, les communes, le département et l'appui de l'AGSGV 63 et dans le cadre du groupe de travail dédié, d'un nombre de **PLAI adaptés** à produire dans le cadre de l'objectif global prévu dans le PLH.

La Métropole poursuivra par ailleurs son soutien financier à la création d'aires d'accueil, au développement des terrains temporaires, à la création de terrains familiaux et poursuivra enfin l'aménagement de la Rodde à Gerzat et de Crouel à Clermont-Ferrand. Par ailleurs, un travail de régularisation d'installations illicites pourra être engagé dans le cadre du PLUi.



Porteur(s) de l'action

- Clermont Auvergne Métropole
- Les communes
- CD 63
- Les services de l'Etat : DDT et DDETS



Partenaires

- Associations locales
- Les bailleurs sociaux

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



Secteurs concernés

- Les communes et secteurs identifiés dans le schéma comme devant accueillir des solutions d'habitat à destination des gens du voyage.



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat, CIL
- **Observer, approfondir, alimenter** : Ce sujet pourra être traité dans le cadre du comité de suivi parc social et le comité de suivi production et qualité de l'habitat. Un groupe de travail territorial pourra également se réunir sur le sujet.



Calendrier

- Tout au long de la durée du PLH en cohérence avec le futur schéma



Budget prévisionnel

- Gestion : 2 340 000 € (fonctionnement)
- Création de nouvelles aires d'accueil: 660 000 € (investissement)
- Terrains familiaux: 1 150 000 € (investissement)
- Aménagement schéma départemental : 590 000 € (investissement)
- 1 ETP dédié à la sédentarisation



Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'aires d'accueil
- Nombre d'aires d'accueil de grand passage
- Nombre de terrains familiaux
- Nombre de logements adaptés



Lien avec d'autres actions du PLH

- Actions 1, 2, 9

## Orientation 3 : Habiter une métropole citoyenne et innovante

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

### Actions :

**Action 15** : Elaborer un projet pédagogique pour sensibiliser et accompagner les citoyens dans leurs parcours résidentiels

**Action 16** : Innover dans la concertation avec les habitants

**Action 17** : Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs de logements sociaux

**Action 18** : Faire de la Métropole, une Métropole incubatrice de projets innovants et de qualité

-----

## Action 15

## Elaborer un projet pédagogique pour sensibiliser et accompagner les citoyens dans leurs parcours résidentiels

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



Contexte et enjeux

- **Un double enjeu citoyen pour la politique local de l'habitat :**

Le Programme Local de l'Habitat se fixe pour ambition de rendre vivante et lisible la politique de l'habitat pour les habitants présents et futurs. En effet, la réussite de dispositifs locaux (qu'ils soient incitatifs et coercitifs) reposent sur la capacité de la puissance publique à mobiliser des moyens pour mettre en œuvre de façon ambitieuse ces dispositifs mais aussi sur la bonne identification des citoyens de la politique publique et des outils mis en œuvre ainsi que des grands enjeux sous-tendant le déploiement de ces solutions.

Jusqu'à alors le PLH avait été appréhendé comme un document technique à destination des partenaires. L'enjeu du PLH de transition 2023-2028 est de rendre lisible, accessible et compréhensible les objectifs fixés et les outils déployés de la politique locale de l'habitat. Cela implique deux grands enjeux, qui seront travaillés en lien avec un réseau large de partenaires (Grand Clermont, Pôle Métropolitain) :

- **Mieux informer les ménages des produits et aides existants sur le territoire répondants à tous les parcours résidentiels :** à ce jour de nombreux dispositifs d'aides administrative, sociale, financière, technique existent sur le territoire et seront amenés à évoluer/se développer dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLH. Ces outils/dispositifs sont mis en œuvre par des acteurs divers et peuvent être mobilisés via des « portes d'entrée » différentes. L'objectif du présent PLH est de rendre la politique locale de l'habitat lisible des habitants en présentant l'ensemble des solutions d'accompagnement déployées sur le territoire comme un tout cohérent. Il s'agit également de communiquer davantage sur la diversité des produits existants sur le territoire afin de faire connaître des formes d'habiter pas toujours connues du public : résidence autonomie pour les personnes âgées, opérations d'accession sociale et abordable à la propriété, etc.
- **Sensibiliser les ménages aux grands enjeux sociaux, environnementaux et patrimoniaux afin de permettre une évolution progressive des mentalités quant à ce que constitue un habitat désirable.** Les défis sont grands pour les villes d'aujourd'hui et de demain. Ces dernières doivent répondre aux grands enjeux climatiques en réduisant leur impact sur la biodiversité, leur consommation de ressources et leurs émissions de CO<sub>2</sub>, elles doivent continuer à faire cité dans une

société marquée par la tendance à l'individualisation et où les inégalités enjeux nécessitent au-delà de la mise en œuvre de politiques publiques, ces grands enjeux et leur adhésion à un nouveau projet de société. Dans est notamment de faire comprendre l'impact du développement en désirable des modes d'habiter plus denses, plus connectés à la ville et ses différents usages, plus solidaires. Le PLH doit amorcer ce travail de sensibilisation.

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

A noter que cette orientation 3 pourra permettre d'envisager des liens ou actions avec le projet de candidature à la Capitale Européenne de la Culture (CEC).

### ▪ Une démarche à inscrire dans la stratégie de Métropole intelligente

La Métropole s'est engagée dans la mise en place d'une stratégie de Métropole intelligente. Son objectif est d'améliorer la qualité de vie des citoyens en rendant la ville plus adaptative et efficace, à l'aide des nouvelles technologies qui s'appuient sur un écosystème d'objets et de services. Le diagnostic sur les usages numériques réalisé sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole dans le cadre de la mise en place de cette stratégie formule des préconisations dans le cadre desquelles la présente d'action du PLH s'inscrivent :

- Accroître l'open-data (en lien avec la réforme de la demande et des attributions et pour accroître l'information relative aux transactions réalisées sur le territoire)
- Développer des solutions numériques à destination des usagers en s'appuyant sur l'existant
- Permettre aux citoyens l'accessibilité aux outils numériques et son implication dans une stratégie de métropole intelligente

- Permettre à tous les ménages de disposer d'informations claires sur les dispositifs d'aides existants pour répondre à ces besoins en habitat.
- Mieux faire connaître la diversité et la qualité des produits proposés au sein de la Métropole
- Favoriser le maintien des familles sur le territoire
- Rendre désirable l'offre métropolitaine en logements



Objectifs



## En lien avec le projet de Métropole intelligente, renforcer et accroître les données partagées à destination des habitants :

L'amélioration de l'information des ménages vis-à-vis des dispositifs passera par :

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

- **La création d'un moyen de diffusion centralisé de l'information :** dans un premier temps, il est proposé d'inventorier sur un seul et même canal l'ensemble des informations existantes sur les dispositifs d'accompagnement (sociaux, administratifs, financiers) proposés par l'ensemble des acteurs œuvrant sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole à des échelles variées (commune, métropole, département, associations).
- Les conditions de mise en œuvre de l'outil pourront être discutées dans le cadre d'un groupe de travail dédié. La réalisation d'une telle plateforme d'information pourra être co-pilotée par la Métropole, le Département et l'ADIL, cette dernière centralisant déjà de nombreuses informations sur les dispositifs locaux liés au logement. L'ensemble des informations pourraient être ajoutées au site de la Maison Départementale de l'Habitat et du Cadre de Vie ou faire l'objet d'un site internet dédié. Par ailleurs, un annuaire papier, pourra être développé et mis à la disposition de tous les acteurs locaux afin de faciliter le travail de partenariat et l'orientation des publics.
- **L'élaboration et la mise à jour de fiches-produits cartographiées** renseignant sur l'existence et la localisation de certaines opérations, en particulier les opérations en accession sociale à la propriété ou les opérations innovantes. Ces fiches-produits pourront être diffusées dans le cadre de l'outil d'information centralisée. L'élaboration et la mise à jour de ces fiches impliquera un travail partenarial important entre les communes et les services urbanisme et habitat de la Métropole.
- **La poursuite des actions d'informations portées par l'ADIL et notamment des ateliers de présentation de différentes solutions logement.** De nouveaux ateliers pourront être organisés afin d'informer sur le déploiement à l'échelle locale de nouvelles formes d'habiter innovantes : OFS, résidences intergénérationnelles ou modulaire, etc. Des diagnostics en marchant, sur le modèle de ce qui est organisé dans certaines communes (par exemple Aulnat) pourront s'organiser.
- **L'organisation ou appui à l'organisation d'évènements autour de l'habitat comme des journées portes-ouvertes** dans le cadre d'opérations innovantes exemplaires (maison développée en densification du tissu pavillonnaire, habitat partagé, produits intermédiaires ; forums ; salons ; etc.). Des évènements sur le thème des parcours résidentiels, du cadre de vie, de l'habitat pourront également être organisés dans le cadre de la Capitale Européenne de la Culture.

## **Sensibiliser les habitants sur les grands enjeux de l'habitat :**

Afin de sensibiliser les habitants aux grands enjeux de l'habitat, il est prévu en parallèle

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

- **Informar les ménages des actions entreprises par la Métropole et ses partenaires en matière d'habitat**

Les interventions publiques en matière d'habitat sont souvent difficilement identifiées, par les citoyens, la Métropole informera sur les actions menées et les grands enjeux auxquels elle cherche à répondre, notamment assurer l'accueil de tous les publics tout en limitant l'impact sur l'environnement, ce qui explique notamment la nécessité de densifier les quartiers et villes les plus accessibles et les plus centrales. L'information pourra prendre une forme digitalisée via la réalisation de courtes vidéos (en motion design par exemple) diffusées sur le site internet et les réseaux sociaux de la Métropole et de ses partenaires.

- **Présenter les grands enjeux liés à l'habitat et la politique publique mise en œuvre par la Métropole en la matière lors de quelques événements centraux :** par exemple la semaine européenne du développement durable, de la réduction des déchets ou dans le cadre du salon de l'habitat, ou d'événement en lien avec la candidature capitale européenne de la culture.
- **Travailler à la valorisation du patrimoine remarquable avec les citoyens dans le cadre de la mise en œuvre d'outils de protection et de valorisation des centres historiques comme les Sites Patrimoniaux Remarquables :** balades architecturales, réunions d'informations, expositions.
- **Réaliser une étude sur l'impact écologique et économique de différents choix résidentiels et communiquer dessus via des infographies (approche en coût global)**
- **Travailler avec les fédérations d'artisans et d'entrepreneurs à une stratégie de communication sur les grands enjeux de la préservation du patrimoine et de l'environnement**
- **Sensibiliser les habitants sur la santé dans le logement et les enjeux de la préservation du patrimoine**



Porteur(s) de  
l'action

- Clermont Auvergne Métropole
- Conseil départemental du Puy-de-Dôme
- Les différents opérateurs
- ADIL 63

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



Partenaires

- Ensemble des acteurs de l'habitat proposant un dispositif d'aide financière, administrative, sociale, juridique ou technique ainsi que les associations portant des projets liés à l'habitat (Habiter Autrement Auvergne, Habitat et Humanisme, SIRA, Action Logement, Etc.)
- Les communes
- CEC
- Ecole d'architecture
- CAUE



Secteurs concernés

- L'ensemble des communes de la Métropole



Instances de  
travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi innovation et information et éventuels groupes de travail



Calendrier

- **Fin 2024** : première mise en place de l'outil centralisé d'information
- **Tout au long du PLH** : mise à jour de l'outil-centralisé d'information dont les fiches produits, organisation de portes-ouvertes et organisation d'ateliers



Budget  
prévisionnel

- Fonctionnement: 220 000 €



Indicateurs  
d'évaluation

- Nombre de personnes sollicitant les dispositifs
- Nombre de personnes accompagnées
- Nombre de consultation du site internet créé
- Nombre de fiches-produits diffusées
- Nombre de téléchargement des fiches-produits
- Nombre d'ateliers d'informations organisés
- Nombre de portes-ouvertes organisées
- Part des logements commercialisés via la location choisie
- Durée de commercialisation constatée des différents produits
- Nombre de lettres du PLH diffusées (sous format rédigé ou vidéo)
- Nombre de personnes rencontrées lors de présentations
- Nombre de logements réhabilités

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

- Actions 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21



Contexte et enjeux

▪ **Un besoin d'inclure les habitants dans la définition de la politique de l'habitat et dans la conception des projets**

Les démarches participatives s'inscrivent dans la perspective d'un développement local durable et au service d'une citoyenneté active. La Métropole souhaite impliquer davantage les citoyens dans le cadre des politiques de l'habitat sur la base d'un triple constat :

- **Les politiques de l'habitat sont mal-identifiées par les citoyens dans leur quotidien** car elles sont souvent appréhendées de façon très technique avec des partenaires « experts » ;
- **Les profils et les besoins des habitants se diversifient** de plus en plus et l'identification des attentes des citoyens est difficile sans prise de contact direct avec ces derniers ;
- **Les produits-logements doivent évoluer pour répondre aux grands enjeux sociaux et environnementaux.**

Cette concertation des habitants dans le domaine de l'habitat est nouvelle pour le territoire. Le PLH de transition doit permettre de poser les bases de cette dynamique en expérimentant des modes de faire et en envisageant de les pérenniser dans le temps. Pour cela, le PLH s'inscrit dans une perspective de pédagogie (en lien avec l'action 15) par sa volonté de transmettre des outils et des méthodes pour les rendre les acteurs autonomes dans leur manière de « faire ensemble ».



Objectifs

- Assurer une offre en logements répondant aux aspirations et aux caractéristiques des ménages
- Rendre désirable une offre de logements financièrement accessibles
- Accompagner la transition énergétique



- **Identifier en continu les besoins des ménages :**

En plus de l'observation des tendances socio-démographiques et de la réponse à certains publics spécifiques (habitat des jeunes, habitat des personnes handicapées, accueil et sédentarisation des gens du voyage), l'identification en continu des besoins des ménages passera par des actions de diagnostic via une méthodologie d'**enquête qualitative**. Il s'agira notamment de diffuser un **questionnaire d'enquête ou de proposer des diagnostic en marchant ou ballades urbaines aux habitants**. Les questionnaires pourront être diffusés de manière numérique via le site internet et les réseaux sociaux de la Métropole et les relais des acteurs concernés mais également de manière physique lors d'événements ou dans les lieux d'accueils des partenaires. Un partenariat sera également organisé avec les entreprises pour qu'elles assurent un rôle de relai de ces enquêtes qualitatives permettant d'améliorer l'offre de logements sur le territoire, notamment pour les salariés.

Le résultat de ces enquêtes seront présentés lors des instances de travail et les instances de pilotage et viendront nourrir les réflexions quant aux produits et aux dispositifs d'aides et d'informations à poursuivre/améliorer/développer sur le territoire.

- **Mener une expérimentation d'habitat concerté sur des opérations de production de logements en accession abordable à la propriété :**

La programmation de logements en accession sociale et abordable sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole est propice à l'émergence d'une autre manière de concevoir un logement, pour et par l'habitant. La Métropole souhaite initier une démarche de concertation sur une partie de la programmation en accession sociale à la propriété via **une expérimentation à l'élaboration de projets d'habitat concertés** avec les futurs propriétaires et usagers, en s'inspirant de premières expériences menées notamment par Ophis. Ces expérimentations pourront être menée sur les quartiers NPNRU en particulier celui des Vernes et de la Gauthière afin de favoriser la commercialisation des programmes. Il s'agit d'intégrer les acquéreurs à tous les stades de définition du projet, en les rendant acteur de la définition de leur propre futur habitat. Même si le principe est celui d'une coopération entre futurs-acquéreurs, une **société de promotion est garante du respect de la législation, de la conception, du planning, du prix et de la réalisation effective** du projet. Au fil de la conduite du projet, les acquéreurs retenus s'engagent dans le **cadre d'ateliers participatifs**, à s'investir dans le projet habitat en définissant leurs espaces de vie personnels et ceux mutualisés au sein de leur copropriété, voire du quartier, concourant à un esprit de « vivre-ensemble ».

Les fonds d'habitat innovant du Département pourraient être sollicités dans ce cadre (habitat participatif, habitat innovant, léger et éphémère).

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

Les premières expérimentations seront conduites dans **deux types de secteurs prioritaires : les quartiers prioritaires de la politique de la Ville et les centres-anciens**. En première approche pouvant être négative des lieux en rassemblant les conditions d'un habitat désirable. Cette expérimentation doit faciliter la sortie et la commercialisation des opérations.

La mise à jour des fiches-produits (cf. action 15) portera chaque projet à la connaissance du grand public. L'identification des ménages intéressés par ce type de projets pourra également être conduite en partenariat avec l'association Habiter Auvergne Autrement, impliquée dans le développement de projet d'habitat participatif/collaboratif.

A l'issue de premières expérimentations un bilan sera dressé et la décision prise d'étendre ou non le dispositif à d'autres types d'opérations. Le bilan se fondera sur une enquête auprès des maîtres d'ouvrage et des groupes d'acquéreurs. Les bonnes pratiques pourront être intégrées à la charte (en lien avec l'action 4).

▪ **Faire participer les habitants à la définition du « bien habiter » sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole :**

Les habitants de la Métropole seront associés à l'élaboration de charte de la construction et de la rénovation durables. Cette concertation sera assurée via la tenue d'une série d'ateliers. Les ateliers auront pour objectif de travailler avec les ménages aux conditions du bien-habiter et de la qualité résidentielle : seront ainsi questionnés les enjeux de densité, d'organisation des logements, d'intégration urbaine, de formes urbaines, d'usages, de lien avec la mobilité et l'emploi, etc.

Les ménages seront mobilisés via une campagne de communication importante visant à toucher un public varié : propriétaires et locataires/âges variés/relationnel différent vis-à-vis du territoire (personnes originaires de la région, nouveaux emménagés, etc.).

Les grands principes définis avec les habitants seront ainsi intégrés au sein de la charte de la construction et de la rénovation durables. La charte pourra également définir des objectifs de concertation des habitants dans les opérations.



Porteur(s) de l'action



Partenaires



Secteurs concernés



Instances de travail/suivi



Calendrier



Budget prévisionnel

- Clermont Auvergne Métropole
- Les bailleurs sociaux et coopératives maître d'ouvrages dans le cadre de l'expérimentation

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

- Ensemble des partenaires de l'habitat en contact avec les publics sur le volet identification des besoins : services informations/conseils ; services commercialisation ; associations (Habiter Auvergne Autrement) notamment.
- Les communes
- Les opérateurs
- Les aménageurs
- Les assistants à maîtrise d'ouvrage
- Le département

- Ensemble des communes de la Métropole. Dans le cadre de l'expérimentation de la concertation dans les opérations d'accession sociale à la propriété prioritairement les quartiers prioritaires de la politique de la ville, en particulier ceux concernés par le NPRU (les Vergnes, Saint-Jacques Nord, la Gauthière).

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi innovation et information et éventuels groupes de travail

- **Tout au long du PLH** : diagnostics innovants (actions d'allers-vers, enquêtes, etc.)
- **2023** : ateliers habitants dans le cadre de l'élaboration de la charte
- **A partir de 2025** : engagement de l'expérimentation sur la concertation dans les opérations d'accession abordable à la propriété (cette action ne sera engagée qu'une fois la production en accession sociale bien engagée et les conditions foncières réunies).

- Fonctionnement : 120 000 €

- Niveau de satisfaction des ménages vis-à-vis de leurs conditions de logement (imaginer une enquête qualitative auprès des ménages en début et fin de PLH)
- Nombre d'opérations en accession sociale à la propriété concertée
- Nombre d'ateliers organisés dans le cadre de l'élaboration de la charte et dans le cadre de la conception des opérations.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022 actions

Affiché le

du PLH **SLOW**

ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

Action 17

## Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs de logements sociaux



Contexte et enjeux

- **Un plan partenarial de gestion de la demande et d'informations du demandeur adopté par la CIL en mai 2019.**

Le PPGD définit les orientations destinées à : assurer une gestion partagée des demandes de logement social ; mettre en place un système de cotation de la demande de logement social ; satisfaire le droit à l'information du demandeur ; mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur.

- **Une mise en œuvre du plan partenarial encore à ses prémises**

Depuis son adoption, peu d'actions ont été entreprises pour mettre en œuvre et faire vivre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur. La mise en œuvre du PLH doit être l'occasion de relancer la démarche.



Objectifs

- Rendre le demandeur de logement social acteur de sa demande
- Favoriser le traitement partenarial et solidaire des demandes de logement social
- Assurer une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction



Mise en œuvre

La mise en œuvre opérationnel du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur implique de travailler concrètement sur les engagements pris dans ce document contractuel.

En particulier il s'agira sur la période 2022-2024 (date à laquelle le PPGDID devra être renouvelé) de :

- **Concevoir et actualiser chaque année le contenu de la plaquette d'information harmonisée**
- **Mettre en œuvre le service d'information et d'accueil du demandeur de logement social :**

L'organisation proposée dans le PPGDID est celle d'un système d'accueil et d'informations à trois niveaux :

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

- **Niveau 1** : lieu d'accueil et d'orientation (accueil des mairies : Beaumont, Bianzat, Ceyrat, Châteaugay, Orcines, Pérignat-lès-Sarliève, Saint-Genès-Champanelle)
- **Niveau 2** : lieu d'accueil, d'information et d'accompagnement individuel en CCAS : Aubière, Aulnat, Cébazat, Chamalières, Clermont-Ferrand, Cendre, Lempdes, Nohanent, Pont-du-Château, Romagnat, Royat).
- **Niveau 3** : lieux physiques d'enregistrement (niveau 2 + enregistrement: sièges et antennes des bailleurs sociaux et Action Logement ainsi que toute mairie qui souhaiterait devenir guichet enregistreur via une convention dédiée).

A cela s'ajoute un lieu physique dématérialisé

Au-delà de la mise en œuvre des niveaux d'accueil et d'information, l'objectif sera de s'assurer de l'homogénéité des missions assurées, des informations délivrées et des moyens mis à la disposition des partenaires.

- **Poursuivre l'engagement collectif en faveur de la satisfaction des demandes de mutation**
- **Mettre en place la commission d'examen des cas difficiles qui fusionnerait avec l'instance d'examen des situations complexes prévue par le PDALHPD au niveau de chaque direction territoriale de l'action sociale.**

Sans se substituer aux CAL, ces commissions devraient permettre un examen particulier des demandeurs justifiant une situation particulière.

- **Mettre en place la cotation de la demande sur le territoire :**

Le travail d'élaboration de la grille de cotation en concertation avec les bailleurs, les réservataires et les communes est en cours. Le travail reste à poursuivre pour finaliser la grille et s'assurer de la mise en œuvre opérationnelle de la cotation.



Porteur(s) de  
l'action

- Clermont Auvergne Métropole
- Bailleurs sociaux
- Aura HLM



Partenaires

- Réservataires
- Département



Secteurs concernés

- L'ensemble des logements sociaux du territoire

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



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Habitat
- **Arbitrer/Suivre** : CIL
- **Observer, approfondir, alimenter** : Groupe de travail innovation des bailleurs sociaux et éventuels groupes de travail territoriaux avec les communes



Calendrier

- **2022-2023** : finalisation du système de cotation et première mise en œuvre opérationnelle
- **2022** : travail sur le SAID
- Tous les ans : actualisation de la plaquette d'information harmonisée



Budget prévisionnel

- Investissement : 72 500 €
- Fonctionnement: 80 000 €



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de plaquettes d'informations réalisées
- Mise en place des niveaux d'accueil et d'information (oui/non)
- Satisfaction des demandeurs de logement social quant à l'information délivrée (une enquête auprès des demandeurs pourra être envisagée lors de l'évaluation à mi-parcours ou finale du PPGDID)
- Nombre de demandes de mutations satisfaites
- Mise en œuvre de la cotation (oui/non)



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Actions 8 et 15



Contexte et enjeux

- Via ce nouveau PLH, la Métropole souhaite **accompagner les projets de vie au sein du territoire**. Cela implique d'innover pour mettre en valeur les particularités locales, pour accompagner les projets de chacun, pour répondre aux besoins et aux envies des citoyens de modes de vie plus durables, plus sains et plus stimulants. Cette quête d'innovation s'inscrit notamment dans le projet de candidature du territoire du Massif Central à la Capitale Européenne de la Culture 2028 centré sur quatre grands axes de travail : la métropole de la proximité et du bien vivre, une identité naturelle forte entre eau et volcan, un dialogue incarné entre l'urbain et le rural, un héritage ouvrier revendiqué pour une mue industrielle innovante et durable. L'innovation doit se faire par et pour les habitants au service de modes de vie plus durables et du bien habiter.
- Le développement de l'innovation implique de **faire appel à des partenaires extérieurs, publics ou privés, afin de favoriser l'émulation collective ainsi que la prise de recul par rapport au contexte local** et ainsi permettre **l'émergence de solutions innovantes** pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain.



Objectifs

- Favoriser l'émergence de solutions innovantes permettant de répondre à la diversité des besoins
- Favoriser l'émergence de solutions innovantes permettant de répondre aux grands enjeux de notre temps (crise écologique et économique).



Mise en œuvre

Afin de favoriser l'émergence de solutions innovantes en matière d'habitat, il est proposé de faire de Clermont Auvergne Métropole, une métropole incubatrice de projets. La mise en œuvre de cette action passera par :

- **L'identification en continu des besoins du territoire en matière de logement :**  
Les différentes instances thématiques et stratégiques permettront à la Métropole et à ses partenaires d'identifier des besoins non-couverts et ne pouvant, a priori pas être solutionnés via un mode d'intervention existant à l'échelle de la Métropole.  
Ces besoins seront remontés au comité « Innovation » au sein du comité de pilotage qui les

priorisera et identifiera d'éventuelles synergies (une même innovation peut répondre à plusieurs besoins – par exemple l'habitat intergénérationnel peut à la fois répondre à un besoin de logement abordable des jeunes et à un besoin de lien social des personnes âgées isolées).

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

### ▪ **Le lancement d'appels à projets**

Les idées retenues par le comité pourront donner lieu au lancement d'appels à projets par la Métropole. La Métropole définira, en concertation avec les partenaires rassemblés dans le groupe de travail innovation, un cadre général/une thématique particulière tout en laissant aux candidats l'initiative de proposer des solutions. La Métropole définira des objectifs sans préciser quantitativement et qualitativement ses attentes de façon à préserver le critère de l'initiative privée. En contrepartie, la Métropole apportera un soutien financier et administratif aux lauréats. Ces appels à projets pourront être co-financés par d'autres partenaires.

Ces appels à projets devront permettre de faire émerger des nouvelles formes d'habitat (habitat inclusif, intergénérationnel, modulaire, léger, mobile, partagé, temporaire, solutions logement dans le cadre du Logement d'abord) mais également des nouvelles façons de faire la ville (densification horizontale ou verticale, reconfiguration, maîtrise d'ouvrage habitante, etc.)

Le développement d'une offre intermédiaire adaptée aux personnes âgées et d'une offre pavillonnaire renouvelée constituent de premiers sujets qui pourront être étudiés dans le cadre du comité.

### ▪ **La sélection des lauréats et le suivi des projets :**

La sélection des lauréats et le suivi des projets sera conduit par le comité « innovation » : auditionner les projets et sélection de ceux à mettre en valeur et/ou à financer. Le groupe de travail innovation aura également vocation à discuter des initiatives autonomes sollicitant le soutien de la Métropole et à définir si un soutien peut leur être proposé. Le comité assurera le suivi des projets en cours mais aussi leur évaluation.

- Clermont Auvergne Métropole
- Département
- Autres partenaires financeurs

- Ensemble des partenaires amenés à faire partie du comité « innovation »

- Les secteurs concernés seront définis dans le cadre des différents appels à projets



Porteur(s) de  
l'action



Partenaires



Secteurs concernés



Instances de travail/suivi

- **Piloter, coordonner, arbitrer** : Conférence Métropolitaine de l'Ha
- **Observer, approfondir, alimenter** : Comité de suivi innovation et groupes de travail

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

- Tout au long du PLH



Calendrier

- Soutien production logement innovant: 362 500 € (investissement et fonctionnement)
- Etudes: 87 500 € (fonctionnement)



Budget prévisionnel

- Nombre d'appels à projets lancés
- Nombre de réunions du comité « innovations »
- Nombre de projets financés
- Impact de ces projets sur le besoin identifié en amont



Indicateurs d'évaluation



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Action 3, 10, 11, 12, 13, 14, 16

## Orientation 4 :

### Une métropole pilote de l'habitat

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

#### Actions :

**Action 19** : Renforcer la gouvernance partenariale du PLH, son pilotage et son animation

**Action 20** : Créer un Observatoire Métropolitain de l'Habitat et du Foncier

**Action 21** : Mettre en place des outils et indicateurs de suivi de la politique Habitat

-----



Contexte et enjeux

▪ **Une dynamique partenariale à poursuivre, amplifier, animer :**

Le précédent PLH était plutôt vu comme 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. Le PLH 3 est l'occasion de diversifier les partenariats et de poser les conditions nécessaires à une vie et une animation dans la durée de la politique locale de l'habitat afin des rendez-vous politiques et techniques réguliers pour mettre en œuvre, suivre, enrichir et évaluer en continu les actions prévues.

▪ **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 ;
- 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 ;
- Une volonté forte de la Métropole de 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.



Objectifs

- Assurer l'atteinte des objectifs du PLH via un schéma d'instances permettant une mobilisation efficace des partenaires
- Favoriser les synergies et les échanges
- Eviter la sur-mobilisation



Mise en œuvre

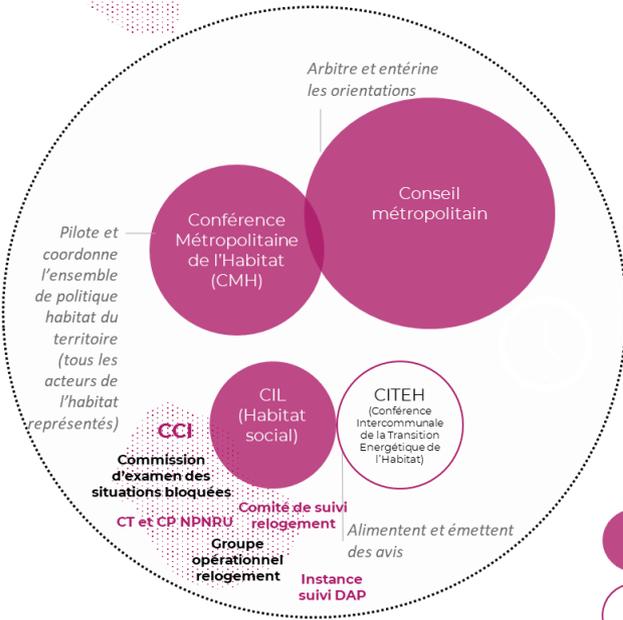
Il est proposé d'organiser la gouvernance du Programme Local de l'Habitat autour de trois grands principes :

- **Piloter, coordonner, arbitrer**
- **Observer, approfondir, alimenter**
- **Faire réseau**

Chacun de ces grands principes se déclinent en instances stratégiques ou techniques réunissant largement les partenaires à échéances régulières.

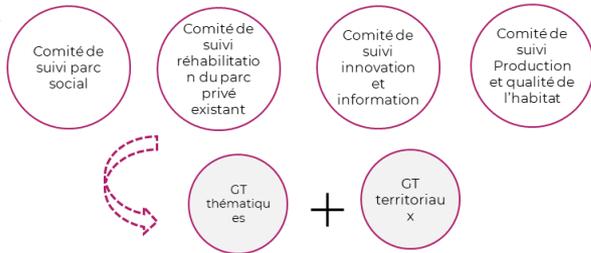
# LE SCHÉMA D'INSTANCES DU PLH

## Piloter, coordonner, arbitrer



## Observer, approfondir, alimenter

*Suivent la mise en œuvre des actions, affinent et réorientent la stratégie et identifient les sujets à travailler techniquement en groupe de travail*



*Etudient des problématiques concrètes et font des propositions pour mettre en œuvre et affiner les actions du PLH*

*Assurent la territorialisation des enjeux et actions*



## Faire réseau



*Consolide et met à disposition des données et documents, anime le réseau des contributeurs, valorise la démarche et ses résultats*

*Coordonne les politiques de développement de l'habitat en partageant les éléments d'observation*

 Instances existantes

 Instances à créer/recomposer

Instance	Fréquence	Partenaires	
<b>Piloter, coordonner, arbitrer</b>			
<i>Conférence Métropolitaine de l'Habitat (CMH)</i>	1 à 2 fois par an	Tous les partenaires de la politique de l'habitat	<div data-bbox="1059 25 1565 173" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">           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         </div> <p data-bbox="1059 173 1463 214">Piloter et coordonner l'ensemble de la politique de l'habitat du territoire.</p>
<i>Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</i>	1 fois par an	3 collèges : collège des collectivités territoriales, collège des professionnels, collège des associations * Composition arrêtée par arrêté préfectoral	Alimente et émet des avis sur la politique du logement social en particulier la dimension gestion de la demande et des attributions.
<i>Commission de Coordination Intercommunale (CCI)</i>	2 fois par an	Composition prévue dans le règlement intérieur de la CIL.	Met en œuvre opérationnellement la réforme. Elle assure, via un pilotage de la Métropole, le suivi et l'évaluation des orientations et de la convention intercommunale d'attributions et constitue le lieu de la coordination de la politique locale d'attributions. Elle peut également être l'instance de travail sur la demande et les attributions aux ménages prioritaires, en prévision d'une commission d'examen des situations complexes. Elle devra assurer la cohérence avec les autres instances : CCAPEX, commission DALO, etc.
<i>Conférence Intercommunale de la Transition Energétique de l'Habitat (CITEH)</i>	1 fois par an	3 collèges : collège des collectivités territoriales et de l'Etat (communes, Métropole, département, région, délégation locale de l'Anah, DDT), collège des professionnels du secteur	Instance de suivi stratégique et opérationnels des outils pour l'amélioration du parc privé (suivi du STEE)

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

privé (FFB 63, CAPEB 63, chambre interdépartementale des notaires d'Auvergne, IMMO 63, syndicat des maîtres d'œuvre SYNAMONE, FPI, banques, UNIS, ARC, FNAIM, concessionnaires de réseaux d'énergie, bureaux d'études), collège des associations (Adil, ADUHME, SOLIHA, agence immobilière solidaire, CAUE 63, etc.).

### Observer, approfondir, alimenter

#### 4 comités de suivi :

- *Comité de suivi parc social*
- *Comité de suivi transition énergétique*
- *Comité de suivi innovation et information*
- *Comité de suivi Production et qualité de l'habitat*

Dans le cadre de ces comités, des groupes de travail pourront être organisés (ex : innovation, gens du voyage). Ces derniers dépendront des thématiques identifiées comme prioritairement à traiter. Ces groupes de travail pourront être organisés sous un angle thématique ou territorial.

Comités de suivi : 2 à 3 fois par an

Groupes de travail : autant que de besoins (une fréquence d'une réunion par trimestre peut être adaptée)

Techniciens des différentes structures intervenant sur la thématique traitée (au-delà des professionnels du logement)

Etudient des problématiques concrètes et font des propositions pour mettre en œuvre et affiner les actions du PLH.

Assurent la territorialisation des enjeux et des actions.

**Il peut d'ores et déjà être identifié un enjeu de travailler dans le cadre de ces groupes sur : l'évolution du dispositif d'aides publiques, le logement des jeunes et des personnes âgées, la lutte contre la vacance, etc.**

*Les groupes de travail pourront notamment s'appuyer sur des instances existantes afin de ne pas démultiplier les lieux d'échanges.*

## Faire réseau

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

<p><i>Cellule capitalisation et communication</i></p>	<p>Actions et de fond et instances ponctuelles</p>	<p>Réunions de travail régulières entre le service habitat et politique de la ville et le service communication de la ville</p>	<p>partenaires, anime le réseau des contributeurs, valorise la démarche et les résultats.</p>
<p><i>Rendez-vous habitat à l'échelle du Grand Clermont</i></p>	<p>1 fois par an (tout au long de l'année – échange de données via la cellule de capitalisation et communication)</p>	<p>Techniciens et élus des 4 EPCI membres : Riom Limagne et Volcans, Clermont Auvergne Métropole, Mond'Arverne Communauté et Billom Communauté / Grand Clermont / Agence d'Urbanisme / Département</p>	<p>Coordonne les politiques de t de l'habitat en partageant des éléments d'observation afin d'organiser le développement harmonieux de l'ensemble du Grand Clermont et notamment de limiter l'étalement urbain.</p>
<p><i>Pôle Métropolitain stratège et pôle métropolitain coordinateur</i></p>	<p>1 fois par an</p>	<p>Techniciens et élus des EPCI du Pôle Métropolitain Clermont Vichy Auvergne / CCI / Agence d'urbanisme</p>	<p>Définir une stratégie commune ou développer des synergies et des réseaux sur le thème de l'habitat et du logement.</p>
<p><i>Réseau des acteurs de l'habitat à l'échelle du Grand Clermont (en lien avec le Département)</i></p>	<p>1 à 2 fois par an</p>	<p>EPCI et ensemble des partenaires de l'habitat</p>	<p>Faire régulièrement le point sur l'actualité des recherches et des travaux en matière d'urbanisme et d'habitat, de favoriser les partages d'expériences entre les territoires et d'approfondir les sujets en fonction des besoins exprimés par les élus et les techniciens.</p>

Le PLH favorisera le renforcement du partenariat entre les communes

▪ **La mise à disposition des données nécessaires à la poursuite**

La Métropole s'engage à mettre à disposition des communes les données nécessaires à la déclinaison locale des objectifs du PLH notamment via la production de fiches communales et métropolitaines par l'agence d'urbanisme et de développement. Les bilans annuels, triennal et final seront également transmis aux communes après délibération. Les communes s'engagent, elles, à faire remonter à la Métropole, les données nécessaires au suivi de la politique publique. Les données qui devront être transmises dans le cadre du *reporting trimestriel* (cf. action 21) seront fixées en début de PLH.

▪ **L'animation d'instances de partage et de co-construction**

Le PLH prévoit l'animation de groupes de travail territoriaux (cf. tableau et schéma ci-dessus). La composition des groupes de travail territoriaux pourra varier en fonction de l'ordre du jour et des objectifs recherchés. Ces groupes de travail devront permettre de faire le point sur la mise en œuvre de l'ensemble des volets de la politique locale de l'habitat sur un groupement de communes. Chaque commune sera à minima conviée deux fois par an aux groupes de travail territoriaux.

▪ **L'apport d'un cadre méthodologique et d'outils nécessaires à l'action :**

La métropole fournira aux communes le cadre méthodologique et les outils nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle à l'échelle communale des actions prévues dans le PLH. A titre d'exemple, elle formera et accompagnera les élus et techniciens et fournira les outils de travail nécessaires au repérage et à la résorption de la vacance, proposera la poursuite d'expérimentation en matière de densification du tissu pavillonnaire (cf. action 4), etc.

La Métropole diffusera annuellement la Lettre du PLH permettant de présenter les actions menées et en cours.

- Clermont Auvergne Métropole
- Grand Clermont

- Ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat



Porteur(s) de  
l'action



Partenaires

L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES ET ACTEURS DU PLH :

+

**clermont  
auvergne  
métropole**



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





Secteurs  
concernés

- Ensemble des 21 communes du territoire

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



Calendrier

- **2022-2023** : mise en place des grandes instances de pilotage, coordination et arbitrage (Département, pôle métropolitain) et premier *Rendez-vous Habitat du Grand Clermont*
- **2022-2023** : premières réunions de l'ensemble des groupes de travail thématiques et territoriaux
- Mise en place progressive de la cellule capitalisation et communication
- **Tout au long du PLH** : tenue régulière des instances ; lettre du PLH



Budget  
prévisionnel

- Investissement et fonctionnement: 148 000 €



Indicateurs  
d'évaluation

- Nombre de réunions de chaque instance
- Niveau d'avancement des actions du PLH
- Nombre de lettres du PLH



Lien avec d'autres actions du  
PLH :

- Ensemble des actions du PLH



Contexte et enjeux

- **Un Observatoire de l'Habitat préexistant à poursuivre dans un format adapté à celui du PLH** : un Observatoire de l'Habitat existe depuis 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 de Clermont Métropole. Cet observatoire est déjà d'une importante richesse mais nécessite d'être adapté au nouveau contexte politique, partenarial et modes de faire de Clermont Auvergne Métropole, notamment pour la mise en œuvre de son PLH.
- Des **dynamiques socio-démographiques évoluant de plus en plus rapidement**, nécessitant d'être observées pour développer les réponses adaptées



Objectifs

- **Donner à voir et analyser les dynamiques socio-démographiques** ainsi que les **tendances en matière d'habitat** (ex : vacance, évolution des prix, artificialisation, etc.) afin de permettre **l'adaptation en continu des politiques publiques** et in fine **répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs des ménages**



Mise en œuvre

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier sera mis en œuvre afin de répondre aux obligations réglementaires fixées par l'article 205 de la Loi Climat et Résilience. Il impliquera :

- **L'information sur les tendances à l'œuvre** sur le territoire **en lien avec l'habitat** afin d'assurer **un socle de connaissance** :

L'objectif de l'Observatoire est de pouvoir observer régulièrement les tendances à l'œuvre, en lien avec l'habitat et le foncier, sur le territoire et de les partager à l'ensemble des acteurs qu'ils soient élus ou techniciens afin d'assurer un socle de connaissance nécessaire à la réflexion collective et à l'action.

Cet Observatoire de l'Habitat et du Foncier sera mis en place progressivement sur le territoire via de premières diffusions statiques puis via le développement, dans un second temps, d'un outil dynamique de datavisualisation. La dimension foncière sera travaillée via la mise à jour du référentiel foncier constitué dans le cadre du PLH et en lien avec les communes (cf. action 2).

- **Une diffusion de données clés à l’instant T via la diffusion métropolitaine.** Ces fiches seront actualisées tous les ans et renseigneront un nombre d’indicateurs sur les caractéristiques socio-démographiques, l’offre de logements disponible (avec des zooms sur le parc locatif privé et le parc locatif social mais aussi sur l’hébergement), les dynamiques du marché immobilier, les tendances foncières. Le contenu des fiches pourra être rediscuté chaque année dans le cadre des instances thématiques et stratégiques de l’habitat afin de s’adapter continuellement aux besoins des acteurs locaux. Des fiches communales et métropolitaines allégées (ne retenant que des indicateurs clés et facilement lisibles et compréhensibles) seront mises à disposition du grand public sur le site de l’agence d’urbanisme et de développement et pourront être relayées localement par les communes.
- **Une diffusion dynamique de données via un outil en ligne de datavisualisation :** une fois le partenariat bien mis en place autour de la mise à disposition des données, l’ensemble des traitements et bases de données maîtrisées, et les modes de valorisation des données diffusées bien organisés, sera réfléchi le développement d’un outil de datavisualisation dynamique. Cet outil reprendra les mêmes données traitées dans les fiches mais permettra une visualisation géographique et ainsi la possibilité pour l’utilisateur de visionner les données recherchées à l’échelle de son choix (en fonction des échelles géographiques des bases de données traitées - parcelles, quartiers, communes). L’Observatoire de l’Habitat et du Foncier diffusera des données traitées à partir de bases de données nationales et locales, dans le cadre de partenariat existant ou à développer. Clermont Auvergne Métropole accompagnera l’agence d’urbanisme dans la mise en place ou la poursuite de ces partenariats. Une mutualisation de l’outil avec l’outil d’observation Grand Public du Conseil Départemental pourra notamment être envisagé afin d’optimiser les coûts et de permettre à l’utilisateur d’avoir accès à des données à des échelles variées.
- **L’approfondissement de l’analyse sur des sujets précis**  
Dans le cadre de l’Observatoire des analyses thématiques plus fines pourront être menées sur des sujets ciblés permettant de venir enrichir tout au long du PLH la mise en œuvre d’une politique publique en phase avec les enjeux de son territoire. Il s’agira de porter une attention à la valorisation des résultats obtenus. Les thématiques nécessitant un approfondissement seront identifiées lors des instances thématiques et stratégiques du PLH. Il apparaît d’ores et déjà qu’un travail sera à mener sur **l’impact de la crise sanitaire sur l’habitat et le logement.** La restitution de ces analyses approfondies pourra prendre des formes variées (outils, rapports, etc.)



Porteur(s) de  
l'action

- Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole
- Clermont Auvergne Métropole



Partenaires

- Ensemble des acteurs de l'habitat susceptibles d'être pourvoyeurs de données et en particulier : les bailleurs sociaux et l'association du fichier partagé, les promoteurs immobiliers et l'EPF.
- Le département



Secteurs  
concernés

- L'ensemble des communes de la Métropole ont vocation à être observée



Instances de  
travail/suivi

- **Des réunions de travail** seront organisées entre l'agence d'urbanisme et Clermont Auvergne Métropole afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre et actualisation de l'Observatoire (au minimum trois par an).
- La **question des indicateurs à observer** sera discutée lors des **comités de suivi et groupes de travail**, celles-de **l'adaptation des outils lors des instances stratégiques** (CMH, COPIL, etc.). Tous les ans, une synthèse des tendances à l'œuvre suivi d'un bilan sur les actions mises en œuvre, et les résultats et impacts de ces actions seront présentés lors de la CMH (cf. action 21).



Calendrier

- **2022** : mise en place et diffusion des fiches communales et métropolitaines (ensuite diffusées chaque année)
- **2024** : mise en place de l'outil dynamique de datavisualisation



Budget  
prévisionnel

- Crédits déjà alloués dans le cadre de la convention actuelle avec l'agence d'urbanisme

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



Indicateurs  
d'évaluation

- Nombre de fiches communales et métropolitaines diffusées sur la période (et suivi de la mise à jour)
- Mise en place d'un outil dynamique
- Nombre d'études thématiques réalisées
- Nombres d'instances tenues en lien avec l'Observatoire de l'Habitat



Lien

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le **autres actions du PLH :**

ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

- Ensemble des actions du PLH



Contexte et enjeux

- Pour la réalisation du suivi du PLH, le **Code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation de bilans à des périodicités différentes** :
  - bilan annuel ;
  - bilan à mi-parcours (3 ans) ;
  - bilan à la fin du PLH (6 ans).
  
- Ces bilans **reprennent chacune des orientations et des actions**. Ils sont ainsi l'occasion de **faire le point sur ce qui a été réalisé au regard de ce qui avait été prévu au moment de l'élaboration, et de s'interroger sur l'adéquation des actions envisagées avec le contexte du territoire** (démographie, économie...). Ces bilans répondent à quatre exigences :
  - Connaître la production effective de logements sur le territoire de l'EPCI afin de vérifier si celui-ci atteint les objectifs fixés ;
  - Assurer le suivi des actions menées et vérifier leur efficacité, éventuellement les ajuster ;
  - Diffuser l'information aux partenaires ;
  - Répondre à une obligation légale
  
- **Un suivi engagé lors du précédent PLH, à davantage systématiser et partager** :
  - Les bilans annuels ont été réalisés mais pas toujours partagés avec les partenaires. Tous les champs du PLH n'étaient pas suivis.
  - Le bilan à mi-parcours et le bilan final ont toutefois constitué 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.



Objectifs

- Assurer l'efficacité et l'efficience des politiques publiques
- Réinterroger en continu la pertinence des solutions imaginées pour répondre aux enjeux et besoins
- Perfectionner en continu la politique publique
- Partager les réalisations avec les partenaires et les citoyens et garantir une transparence de l'action publique

Le suivi de la mise en œuvre de la politique de l'habitat doit permettre son évaluation. Il s'agit d'évaluer la logique de production d'effets à plusieurs étapes :

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

- **Les réalisations** : ce que l'on met en place comme action concrète /ce que l'on fait avec les enveloppes budgétaires (ex : une aide à la construction, à l'accession à la propriété)
- **Les résultats** : ce que l'on obtient grâce à l'action (ex : un logement moins cher à l'achat)
- **Les impacts spécifiques** : le changement pour la population-cible (ex : une partie de la population devient propriétaire)
- **Les impacts globaux** : le changement d'ensemble à l'échelle de la Métropole (ex : un changement d'équilibre sociologique).

Pour garantir ce suivi, les actions suivantes devront être mises en place :

▪ **Développer des outils de reporting pour garantir le suivi des actions entreprises :**

Un tableau de suivi des actions du PLH devra être réalisé pour suivre la mise en œuvre opérationnelle du PLH. Un responsable de suivi sera fléché pour chaque fiche du PLH, en lien avec son champ de compétence. Le tableau comprendra pour chaque fiche du PLH des indicateurs permettant de suivre les avancées. Ces indicateurs seront à la fois des indicateurs de réalisations mais aussi, lorsque disponibles, de résultats.

La Métropole identifiera au moment de l'élaboration du tableau de suivi, la source de données (la Métropole ne disposant pas de toutes les données nécessaires au suivi) et contractualisera avec celle-ci pour assurer la mise à disposition, à date régulière (échéance fixée en concertation) des données.

▪ **Un bilan annuel grâce aux informations centralisées dans les outils de reporting :**

Chaque année, un bilan annuel sera formalisé à partir des données collectées grâce aux outils de suivi et du travail d'observation conduit par l'agence d'urbanisme (cf. action 20). Ces données pourront notamment alimenter les lettres du PLH (cf. action 15). Il sera transmis en particulier au Préfet.

▪ **Une évaluation à mi-parcours et finale**

Sur la base des bilans annuels, ces évaluations auront vocation à prendre de la hauteur sur la mise en œuvre des actions prévues dans le PLH, en s'intéressant à :

- **La pertinence de ces actions** : les objectifs de l'action correspondent-ils aux attentes des bénéficiaires et aux besoins du territoire ? La mise en œuvre d'une telle action est-elle motivée ? Si non, quels autres sujets mériteraient plutôt d'être traités
- **L'impact de ces actions** : des changements significatifs et durables de l'environnement des personnes et groupes ayant un lien de causalité direct ou indirect avec le projet/la politique publique ?
- **La cohérence de ces actions** :
  - Externe : si le projet répond effectivement à un besoin, combien de structures se sont-elles attelées à y répondre ? Les solutions imaginées ne sont-elles pas redondantes ?
  - Interne : les orientations fixées et les actions mises en œuvre s'accordent-elles entre elles ? Sont-elles en accord avec le projet politique global porté par le territoire.

Il s'agira ainsi à la fois d'évaluer plus globalement l'impact large des actions du PLH sur les grandes dynamiques socio-économiques et sur l'environnement mais également leur pertinence vis-à-vis de l'évolution des caractéristiques et des besoins des ménages ainsi que des enjeux sociétaux et environnementaux. Ceci ne peut pas être fait chaque année, car ce travail nécessite de s'être donné le temps de l'action et de l'observation.

Ces travaux permettront également de prendre en compte les effets des évolutions législatives ou réglementaires entrées en vigueur depuis l'élaboration du document.

Lors de l'évaluation à mi-parcours, des ajustements pourront être décidés sur la base des constats dressés, par l'Etat, le conseil métropolitain et sur proposition de la CMH. Le bilan à mi-parcours sera communiqué au service de l'Etat pour avis du CRHH.

Ces travaux devront constituer une occasion de consulter les partenaires du PLH. Les instances du PLH pourront être mobilisées à cette fin.

- **La diffusion des bilans aux partenaires via la cellule de capitalisation et de communication**

Afin d'alimenter le « faire réseau », les éléments de bilan seront partagés à tous les partenaires, notamment via la lettre du PLH.



Partenaires

- Ensemble des partenaires de la politique de l'habitat à même de mettre à disposition des données nécessaires au suivi de la politique de l'habitat (par exemple : les bailleurs sociaux sur l'accès à la propriété, les agences immobilières, les bailleurs sociaux sur l'accès à la propriété, les agences immobilières, 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



Secteurs concernés

- L'ensemble des communes de la Métropole a vocation à être observé ainsi que les territoires alentours afin d'observer les interconnexions en matière de développement et de parcours résidentiel



Instances de travail/suivi

- **Les groupes de travail thématiques** permettront d'alimenter qualitativement le suivi de la politique publique
- **Le bilan annuel sera présenté à la CMH** (présidé par le président de la Métropole et en présence du préfet) en même temps que les données sur l'observation collectées et traitées par l'agence d'urbanisme et de développement, de même que l'évaluation à mi-parcours et final
- **Lors des CIL et CITEH** certains éléments de bilans pourront être présentés plus dans le détail.



Calendrier

- **Alimentation des fiches de suivi** : tous les trimestres
- **Bilan annuel** : 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028
- **Bilan triennal** : 2025-2026
- **Bilan final** : 2027/8



Budget prévisionnel

- Investissement: 148 000 €



Indicateurs d'évaluation

- Mise en place des tableaux de suivi
- Nombre de tableaux de suivi complétés
- Réalisation et présentation en instance des bilans annuels, et des évaluations
- Réalisation de l'évaluation à mi-parcours



Lien avec d'autres actions du PLH :

- Ensemble des actions du PLH

**AAH** : Allocation Adulte Handicapé  
**ADUHME** : Agence locale des énergies et du climat  
**ADIL** : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement  
**AGSGV** : Association de Gestion de Schéma des Gens du Voyage  
**AIS** : Agence Immobilière Solidaire  
**ALUR (loi)** : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové  
**Anah** : Agence Nationale de l'Habitat  
**BRS** : Bail Réel Solidaire  
**CAF** : Caisse d'Allocations Familiales  
**CALEOL** : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements  
**CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
**CCAS** : Centre Communale d'Action Sociale  
**CEC** : Capitale Européenne de la Culture  
**CLIC** : Centre local d'information et de coordination (pour les personnes âgées et leur famille)  
**CIA** : Convention Intercommunale d'Attribution  
**CL** : Conférence Intercommunale du Logement  
**CRHH** : Comité Régionale de l'Habitat et de l'Hébergement  
**CTDD** : Contrat Territorial de Développement Durable  
**CTS** : Comité Technique Social  
**DALO** : Droit au Logement Opposable  
**DDT** : Direction Départementale des Territoires  
**DPE** : Diagnostic de Performance Energétique

**EIS** : Evaluation d'Impact sur la Santé  
**ELAN (loi)** : Loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique  
**EPF** : Etablissement Public Foncier  
**FJT** : Foyer de Jeunes Travailleurs  
**FSL** : Fond de Solidarité pour le Logement  
**GLI** : Garantie des Loyers Impayés  
**GOU** : Grande Opération d'Urbanisme  
**NPNRU** : Nouveau Programme Nationale de Renouvellement Urbain  
**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation  
**CEIL** : Observatoire Evolutif de l'Immobilier Local  
**OFS** : Organisme de Foncier Solidaire  
**ORT** : Opération de Revitalisation de Territoire  
**PADD** : Plan d'Aménagement et de Développement Durable  
**PAPAG** : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global  
**PDALHPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées  
**PIG** : Programme d'Intérêt Général  
**POPAC** : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés  
**PLAi** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
**PLH** : Programme Local de l'Habitat  
**PLS** : Prêt Locatif Social  
**PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social  
**PPGDID** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur  
**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne

**PSLA** : Prêt Social de Location Accession

**PTRE** : Plateforme Territoriale de la Rénovation  
Energétique

**QPV** : Quartier Prioritaire de la politique de la Ville

**RHI** : Résorption de l'Habitat Insalubre

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SCIAPP** : Société Civile Immobilière d'Accession  
Progressive à la Propriété

**SIAD** : Service d'Information et d'Accueil du Demandeur

**SIRA** : Service Interdépartemental pour la Réussite des  
Alternants

**SLIME** : Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de  
l'Energie

**SPPEH** : Service Public de la Performance Energétique

**SRU (loi)** : Solidarité et Renouvellement

**STEE** : Schéma de Transition Energétique et Ecologique

**THIRORI** : Opération de Restauration Immobilière

**VEFA** : Vente en Etat Futur d'Achèvement

**ZAD** : Zone d'Aménagement Différé

**ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

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

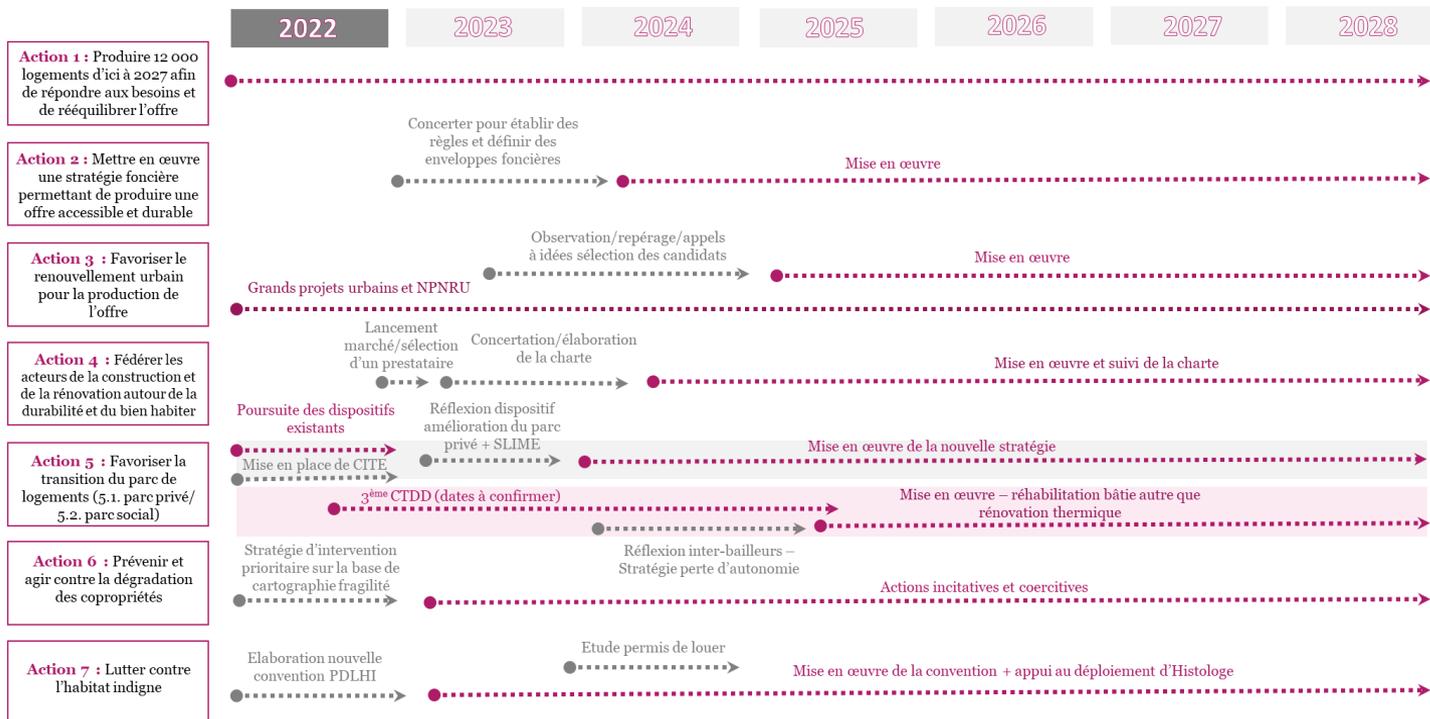
## Synthèse du calendrier et du budget

Calendrier général du PLH

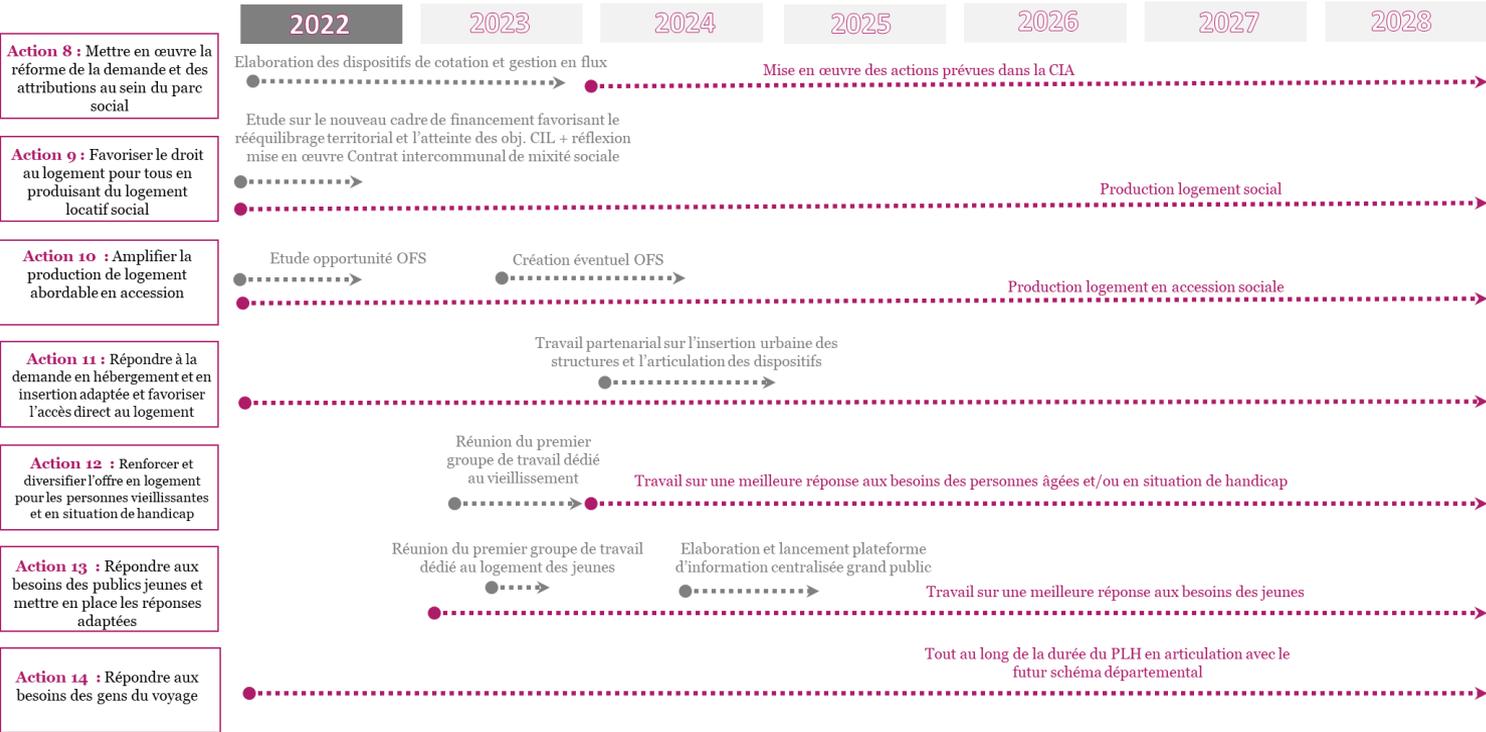
Budget global du PLH

-----

## Orientation 1 – Habiter une Métropole attractive et durable



## Orientation 2 – Habiter une métropole solidaire



### Orientation 3 – Habiter une Métropole citoyenne et innovante

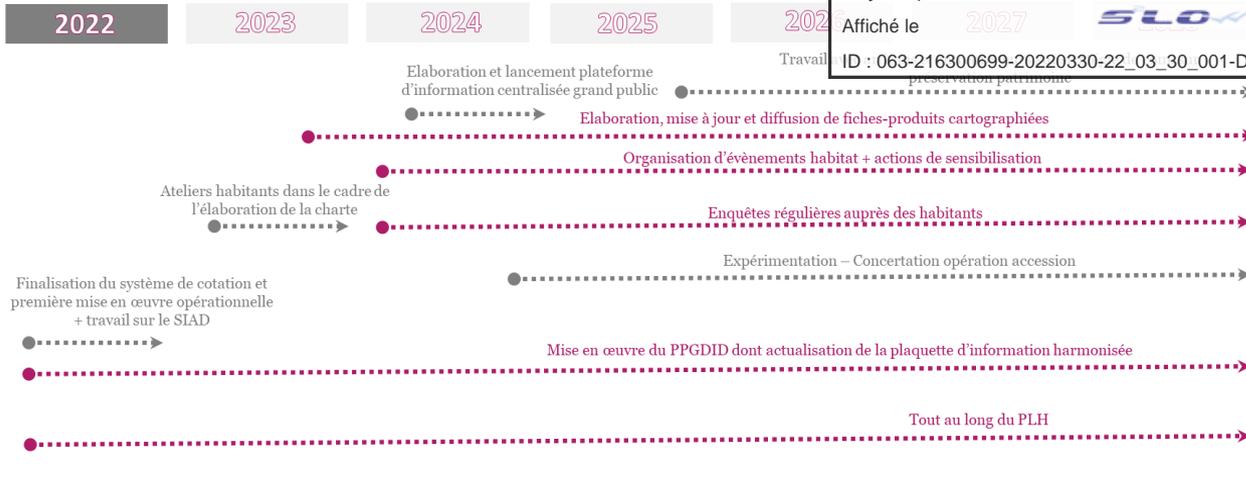
Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le 2027



Travail ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE



### Orientation 4 – Une Métropole pilote de l'habitat



Orientations	Actions		
Orientation 1 Habiter une métropole attractive et durable	<b>Action 1 : Produire 12 000 logements d'ici à 2027 afin de répondre aux besoins et rééquilibrer l'offre</b>	Cf. Actions 2, 3, 9 et 10	- €
	<b>Action 2 : Mettre en œuvre une stratégie foncière permettant de produire une offre accessible et durable</b>	160 000 €	26 667 €
	<b>Action 3 : Favoriser le renouvellement urbain pour produire une offre nouvelle</b>	19 720 000 €	3 286 667 €
	<b>Action 4 : Fédérer les acteurs autour d'une charte de la construction et de la rénovation durable</b>	70 000 €	11 667 €
	<b>Action 5 : Favoriser la transition énergétique du parc de logements</b>	7 180 000 €	
	<b>Action 6 : Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés</b>	(hors fond de concours particulier à hauteur de 3 600k€ à répartir avec d'autres actions)	1 196 667 €
	<b>Action 7 : Lutter contre l'habitat indigne</b>		
	<b>TOTAL Orientation 1</b>	27 130 000 €	4 521 667 €
Orientation 2 Habiter une métropole solidaire	<b>Action 8 : Mettre en œuvre la réforme de la demande et des attributions au sein du parc social</b>	330 000 €	55 000 €
	<b>Action 9 : Favoriser le droit au logement pour tous en produisant du logement locatif social</b>	31 890 728 €	5 315 121 €
	<b>Action 10 : Amplifier la production de logement en accession abordable</b>	* A définir / dont fonds de concours particulier à hauteur de 3 600k€ à répartir avec d'autres actions	- €
	<b>Action 11 : Favoriser l'accès direct et le maintien dans le logement des publics les plus précaires et répondre aux besoins d'hébergement</b>	6 200 000 €	1 033 333 €
	<b>Action 12 : Renforcer et diversifier l'offre en logement pour les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap</b>	1 347 500 €	224 583 €
	<b>Action 13 : Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes et renforcer leur accompagnement</b>	450 000 €	75 000 €
	<b>Action 14 : Répondre aux besoins des gens du voyage sur le territoire</b>	4 740 000 €	790 000 €
	<b>TOTAL Orientation 2</b>	44 958 228 €	7 493 038 €
Orientation 3 Habiter une métropole citoyenne et innovante	<b>Action 15 : Elaborer un projet pédagogique pour sensibiliser et accompagner les citoyens dans leurs parcours résidentiels</b>	220 000 €	36 667 €
	<b>Action 16 : Innover dans la concertation avec les habitants</b>	120 000 €	20 000 €
	<b>Action 17 : Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs de logements sociaux</b>	152 500 €	25 417 €
	<b>Action 18 : Faire de la Métropole un territoire incubateur de projets innovants et de qualité</b>	450 000 €	75 000 €
	<b>TOTAL Orientation 3</b>	942 500 €	157 083,33 €
Orientation 4 Une métropole pilote de l'habitat	<b>Action 19 : Renforcer la gouvernance partenariale du PLH, son pilotage et son animation</b>	148 000 €	24 667 €
	<b>Action 20 : Créer un Observatoire Métropolitain de l'Habitat</b>	Crédits déjà alloués dans le cadre de la convention actuelle avec l'agence d'urbanisme	- €
	<b>Action 21 : Mettre en place des outils et indicateurs de suivi de la politique Habitat</b>	148 000 €	24 667 €
	<b>TOTAL Orientation 4</b>	296 000 €	49 333 €

Le tableau n'intègre pas les **ETP suivants actuellement en charge du suivi et de la mise en œuvre de la politique habitat**:

- 1 ETP directeur.rice de l'habitat et de la politique de la ville
- 1 ETP responsable PLH et équilibre territorial
- 1 ETP responsable administratif et financier
- 5 ETP au service Habitat Solidaire dont 2 ETP dédié à la gestion du FSL et 1 ETP dédié à la sédentarisation des gens du voyage
- 5 ETP au service Habitat Opérationnel, dont 2 ETP dédiés au développement et à la gestion du parc privé et 2 ETP dédiés au développement et à la gestion du parc public

Dans le cadre d'une évolution de la **délégation des aides à la pierre** (DAP), 6 nouveaux ETP (à répartir sur la période du PLH 2023-2028) restent à valider et ne sont pas intégrés au budget du présent PLH.

*Au-delà des perspectives sur la DAP, ce nouveau PLH nécessite un travail de réflexion sur une nouvelle organisation à définir afin de tenir compte des dernières évolutions et compétences en matière de politique habitat et de l'ambition portée par la Métropole, les 21 communes et l'ensembles des acteurs pour ce PLH métropolitain.*

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