

# SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU PUY-DE-DÔME



2019 - 2024



PUY-DE-DÔME  
LE DÉPARTEMENT



# ÉDITO

L'habitat est un concept à la définition large, loin d'être restreinte au terme de logement.

Michel Lussault, dans son dictionnaire de géographie et de l'espace des sociétés, proposait comme définition pour l'habitat « l'organisation des espaces de vie des individus et des groupes », ou encore « le cadre de vie des hommes en société ». Le logement ne peut pas être confondu avec la notion d'habitat mais il s'y inscrit. Il est une unité résidentielle stable d'habitation, terme désignant l'action d'habiter.

Ainsi, l'habitat intègre un ensemble d'éléments qui constituent le milieu dans lequel une population vit et s'épanouit (le logement, mais également l'urbanisme, les transports, les services, etc.).

Depuis plus de dix ans, le Conseil départemental du Puy-de-Dôme s'est engagé dans une politique de l'habitat volontariste, en faveur de tous les Puydômois.

Chaque année, un budget de près de 7 millions d'euros est consacré à la politique de l'habitat afin de favoriser l'accès et le maintien dans un habitat adapté et de qualité pour tous les publics.

Le Conseil départemental a fait le choix de mettre en œuvre une politique de l'habitat à deux titres :

- sa compétence sociale, qui le conduit à favoriser le parcours résidentiel des personnes en difficulté et à améliorer qualitativement

l'habitat de tous les publics.

L'accès à un habitat de qualité est un vecteur d'insertion et un préalable à la dignité humaine.

- sa compétence de partenaire du développement local, l'habitat étant considéré comme un levier pouvant participer à la réduction des disparités territoriales.

L'habitat est donc une politique transversale qui est au cœur d'enjeux sociaux et territoriaux qui sont chers au Département.

Le Conseil départemental a souhaité par ailleurs mettre en place deux outils supplémentaires lui permettant de renforcer son action :

- L'Observatoire de l'Habitat et des Territoires, qui constitue l'outil de la connaissance pour l'analyse et la description des territoires du département sous l'angle de l'habitat,

- et la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie, véritable centre de ressources qui réunit en un lieu unique différents organismes compétents en matière d'habitat et d'urbanisme.

La mise en œuvre d'un Schéma Départemental de l'Habitat est un pas supplémentaire, qui traduit la volonté du Conseil départemental d'inscrire son action en faveur de l'habitat dans la durée.

Le Schéma Départemental de l'Habitat définit ainsi, pour la période 2019-2024, les orientations souhaitées par la collectivité ainsi que les actions qui seront déployées à l'échelle départementale et à l'échelle des EPCI.

Le Département affiche trois orientations ambitieuses en matière d'habitat : le développement du « Logement d'abord », la promotion d'un habitat durable et l'action collective pour penser l'habitat de demain.

Ce Schéma doit permettre de prendre en compte les enjeux actuels en matière d'habitat et répondre aux évolutions sociétales (vieillesse, précarité, évolution des structures familiales, morcellement des trajectoires résidentielles, difficultés de logement des jeunes, etc.) dans le but de développer de nouvelles formes de logements et penser l'habitat de demain.

La création d'un réseau départemental des acteurs de l'habitat, prévue dans le plan d'actions du Schéma Départemental de l'Habitat, renforcera les échanges et le partage au bénéfice de tous les territoires et de tous les publics.

J'adresse mes remerciements les plus cordiaux aux nombreux acteurs qui se sont mobilisés pour participer aux travaux d'élaboration de ce Schéma.

Je souhaite que la dynamique engagée puisse perdurer et s'appuyer sur l'engagement des partenaires de l'habitat et du logement. Soyons tous mobilisés pour sa réussite.



**Jean-Yves GOUTTEBEL**  
*Président du Conseil départemental  
du Puy-de-Dôme  
Vice-président de l'Assemblée des  
Départements de France*



**Le Schéma Départemental de l'Habitat (SDH) est un document de nature stratégique et vise à définir les priorités de la collectivité en matière d'habitat et de logement.**

**Selon les textes, le SDH doit assurer la cohérence territoriale et la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale. D'une part, il reprend les orientations conformes à celles qui résultent des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et il définit les orientations dans les autres secteurs non couverts par un PLH ou un SCoT, sur la base des analyses des marchés du logement et de la connaissance des besoins en logements. D'autre part, il prend en compte les besoins définis par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2017-2022).**

**Le SDH se compose d'un diagnostic et d'un document d'orientations territorialisées.**

## → Une approche transversale au sens large

L'originalité d'une approche départementale de l'habitat réside dans le fait qu'elle permet d'aller au-delà de la notion stricte que l'on donne généralement au logement, pour mieux investir celle plus large d'habitat, impactant ainsi d'autres enjeux liés à l'aménagement du territoire, à l'économie et à l'environnement et recroisant à différents niveaux les politiques sectorielles du Département (cadre de vie, tourisme, transports et mobilités, développement durable, etc.), ainsi que celles de la Région, de l'Etat et de l'Europe.

Pour autant, la priorité du SDH reste sociale en intégrant les besoins définis par le PDALHPD pour les jeunes, les personnes âgées et les publics précaires.

Ces enjeux se retrouvent étroitement imbriqués à l'échelle des centres-bourgs dont la sauvegarde apparaît comme un impératif de développement soutenable avec une dimension de cohésion et de mixité sociale. Avec l'élaboration du SDH, le Département souhaite investir cette problématique de la revitalisation des centres-bourgs.

## → La création d'un cadre de référence

Le SDH a pour autre objectif d'être un support d'information, de concertation et de coordination des PLH, en même temps qu'un document de référence des politiques exprimées dans les PLH. L'expérience montre que le SDH, dépourvu de portée juridique, permet d'initier au-delà d'un diagnostic et d'une observation à grande échelle, une concertation sur les notions d'habitat et un dialogue entre les territoires.

Le SDH sera à l'origine de la création d'un réseau départemental des acteurs de l'habitat.

## → La création d'une boîte à outils au service des EPCI

La coopération et la territorialisation sont les principes qui guident l'action départementale en matière de politiques territoriales (CTDD, FIC) et de politiques sociales (PDALHPD). Dans cet esprit, le Vice-président du Conseil départemental en charge de l'habitat et du logement a souhaité rencontrer dès 2017 les Vice-présidents en charge de l'habitat des nouveaux EPCI pour faire un état des lieux des projets et des enjeux.

Dans le cadre du SDH, l'organisation d'ateliers en territoires constituait une seconde étape de partage avant l'élaboration concertée des orientations territorialisées avec chaque EPCI. Le Département souhaite ainsi adapter ses réponses aux attentes spécifiques des territoires.

Le SDH a pour ambition d'améliorer, de compléter et de décliner les outils mis en œuvre depuis plusieurs années (aides aux études de centres-bourgs, à la production de logements sociaux, à la rénovation de l'habitat privé, etc.). Le Département porte également un projet de plateforme de rénovation énergétique et d'Agence immobilière solidaire.

L'intention, à travers le SDH, est de mieux flécher les financements du Département par EPCI en recherchant les complémentarités et les synergies pour aboutir à des effets de leviers entre les politiques départementales et intercommunales.

A l'inverse des PLH, le SDH n'est pas un document programmatique. Il n'est pas susceptible de remettre en cause les typologies et les polarités établies dans les SCoT et les PLH.

Il est en revanche susceptible d'aider les EPCI à atteindre plus rapidement les objectifs affichés dans leurs PLH, de proposer des interventions ciblées en l'absence de PLH, et d'accompagner les EPCI à la réalisation de leurs projets dans une logique d'innovation et d'expérimentation.



# DÉMARCHE D'ÉLABORATION

L'élaboration du Schéma Départemental de l'Habitat s'est organisée autour d'un travail de concertation avec l'ensemble des collectivités et des acteurs de l'habitat et du logement du département.

La démarche s'est déroulée en 3 temps :

## → Temps 1 Élaboration du diagnostic

L'état des lieux de la connaissance territoriale a nécessité plusieurs mois de travail, d'abord de mobilisation des données, de traitements et analyses statistiques et enfin de partage et d'expertise des tendances relevées. Cette phase de diagnostic a été marquée par trois temps forts :

- La définition de la méthodologie d'élaboration et du plan détaillé du diagnostic en comité de pilotage et comité technique.
- Les ateliers en territoires à l'échelle des nouvelles Directions Territoriales des Solidarités (DTS) avec 4 rencontres in situ (voir carte page 11). Ces rencontres se sont déroulées en deux temps : un partage du diagnostic et des enjeux du territoire concerné, puis des groupes de travail sur des thématiques telles que « la rénovation des logements », le logement modulable », « le paysage de centre-bourg » ou « le logement des personnes âgées ».
- La restitution du diagnostic final et la proposition de premières orientations nourries de la créativité des ateliers lors d'un deuxième COPIL.

## → Temps 2

### Travail sur les orientations et les pistes d'accompagnement

Suite au second COPIL, le Vice-président en charge de l'Habitat et du Logement du Conseil départemental a souhaité rencontrer chacun des 14 EPCI, accompagné de la directrice et des chargés de mission de la Direction de l'Habitat. Il s'agissait de présenter aux élus et techniciens en charge de l'habitat le détail des orientations départementales et de vérifier leur adaptation aux enjeux locaux. L'autre objectif était de proposer des orientations territorialisées pour un accompagnement spécifique et adapté aux projets de l'EPCI.

Puis, les orientations déclinées en fiches-actions ont été soumises au comité de pilotage pour validation.

## → Temps 3

### Validation et restitution du Schéma

L'ensemble des documents, à savoir le schéma dans sa globalité, la synthèse et l'atlas cartographique, a été présenté puis validé en session départementale en septembre 2019.

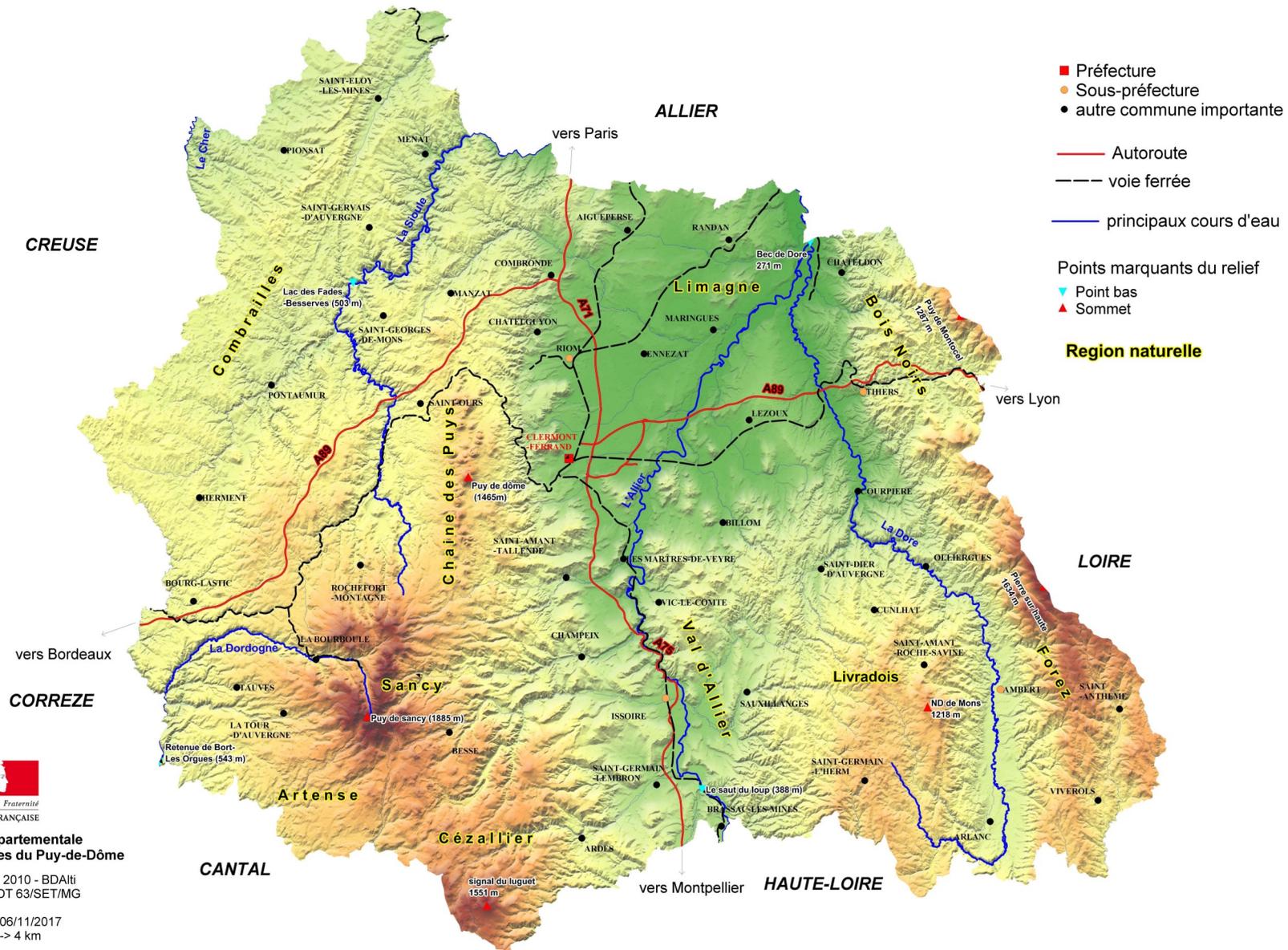
Le schéma adopté a ensuite fait l'objet d'une restitution en territoires à l'échelle des DTS comme suite logique à la mobilisation et à la participation des acteurs dans le cadre des ateliers.

## → Calendrier d'élaboration du Schéma Départemental de l'Habitat

Février 2018	<b>Comité de pilotage de lancement</b>	Enjeux et objectifs du SDH Méthodologie et calendrier d'élaboration Premiers éléments de cadrage
Mars 2018	<b>Comité Technique</b>	Démarche et calendrier Plan détaillé du diagnostic Préparation des ateliers en territoires
Mai 2018	<b>Ateliers en territoires (4 réunions à l'échelle des DTS)</b>	Points clés du diagnostic dans chaque DTS Ateliers de travail thématiques en tables rondes
Juillet 2018	<b>Comité de pilotage Comité Technique n°2</b>	Restitution du diagnostic finalisé Synthèse des enjeux issus des ateliers en territoires Orientations thématiques et 1 <sup>ères</sup> pistes de solutions issues des ateliers
Sept/oct 2018	<b>Réunions bilatérales avec les 14 EPCI</b>	Rappel du diagnostic et enjeux de chaque EPCI Etat des lieux des actions existantes Propositions d'accompagnement dans le cadre du SDH
Juillet 2019	<b>Comité de pilotage Comité Technique n°3</b>	Restitution des orientations validées avec les EPCI Validation du SDH
Septembre 2019	<b>Session départementale</b>	Présentation et validation de l'ensemble des documents composant le Schéma Départemental de l'Habitat
Octobre 2019	<b>Restitution dans les 4 DTS</b>	Présentation des orientations et des fiches actions



<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>p.13</b>
Partie 1. Dynamiques démographiques	p.17
Partie 2. Organisation territoriale	p.29
Partie 3. Contexte socio-économique	p.35
Partie 4. Caractéristiques du parc de logements	p.43
Partie 5. Précarité énergétique et habitat indigne	p.49
Partie 6. Marchés immobiliers et trajectoires résidentielles	p.60
Partie 7. Besoins en logement et publics spécifiques	p.75
Partie 8. Synthèse des dynamiques territoriales	p.93
<b>ORIENTATIONS</b>	<b>p.101</b>
Partie 1. Orientations à l'échelle départementale	p.103
Partie 2. Orientations territorialisées	p.108
<b>FICHES ACTIONS</b>	<b>p.139</b>
Gouvernance et évaluation	p.244
Synthèse des mesures	p.245
Lien avec le guide recueil des aides du Département et documents de référence	p.252
Synthèse des fiches actions	p.257
Glossaire	p.258



**Direction Départementale des Territoires du Puy-de-Dôme**

Copyright IGN 2010 - BDAlti  
 Conception : DDT 63/SET/MG

Date d'édition : 06/11/2017  
 Echelle : 1 cm → 4 km

## Les Directions Territoriales des Solidarités et les EPCI



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE 2018, CD 63



# DIAGNOSTIC





<b>Partie 1. Dynamiques démographiques</b>	<b>p.17</b>	<b>Partie 5. Précarité énergétique et habitat indigne</b>	<b>p.49</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Des dynamiques démographiques très inégales selon les territoires p.18</li> <li>● Une croissance de la population liée avant tout au solde migratoire p.19</li> <li>● Le Puy-de-Dôme attire surtout les habitants des départements limitrophes p.20</li> <li>● Les migrations résidentielles internes restent prépondérantes p.21</li> <li>● Un vieillissement de la population qui s'accroît p.22</li> <li>● Une recomposition de la structure des ménages p.25</li> <li>● Des perspectives de poursuite de la croissance démographique p.26</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un parc de logements anciens et inconfortables p.50</li> <li>● Un bâti potentiellement énergivore p.51</li> <li>● Des ménages en situation de précarité énergétique p.52</li> <li>● Des efforts pour résorber le parc inconfortable et indigne à poursuivre p.58</li> </ul>	
<b>Partie 2. Organisation territoriale</b>	<b>p.29</b>	<b>Partie 6. Marchés immobiliers et trajectoires résidentielles</b>	<b>p.60</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Densité de population p.30</li> <li>● Niveau d'équipement des territoires p.31</li> <li>● Actifs travaillant sur place p.32</li> <li>● Accessibilité aux transports en commun p.33</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le marché de l'accession p.61</li> <li>● Le marché locatif privé p.65</li> <li>● Le segment locatif social p.68</li> </ul>	
<b>Partie 3. Contexte socio-économique</b>	<b>p.35</b>	<b>Partie 7. Besoins en logement et publics spécifiques</b>	<b>p.75</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le profil social des ménages p.36</li> <li>● Évolution socio-économique p.38</li> <li>● Des mobilités quotidiennes importantes, notamment vers la Métropole p.41</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le logement des jeunes p.76</li> <li>● Le logement des seniors p.79</li> <li>● Les publics vulnérables au regard de l'accès ou du maintien dans le logement p.86</li> </ul>	
<b>Partie 4. Caractéristiques du parc de logements</b>	<b>p.43</b>	<b>Partie 8. Synthèse des dynamiques territoriales</b>	<b>p.93</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Composition et évolution du parc de logements depuis 2009 p.44</li> <li>● La construction neuve se stabilise entre 2 500 et 3 000 logements par an p.45</li> <li>● Une vacance structurelle importante, notamment en milieu rural ou péri-urbain p.47</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Vers une typologie de territoires p.94</li> </ul>	





# DIAGNOSTIC

## PARTIE 1

### Dynamiques démographiques

→ DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES TRÈS INÉGALES SELON LES TERRITOIRES

Avec **644 216 habitants en 2014**, le département du Puy-de-Dôme rassemble 8 % de la population de la nouvelle région.

La métropole clermontoise est le territoire le plus peuplé, accueillant 44 % de la population départementale. A l’opposé, la communauté de communes du Massif du Sancy apparaît comme la moins peuplée rassemblant seulement 1 % des habitants du Puy-de-Dôme.

Le département enregistre une croissance démographique modérée, avec 15 000 habitants supplémentaires depuis 2009, soit un rythme de **progression de 0,5 % /an**. La croissance démographique s’est légèrement accélérée par rapport à la période précédente (+ 0,4 % /an entre 1999 et 2009) mais elle s’avère très inégale selon les territoires.

→ **Le croissant Est autour du Grand Clermont en fort développement**

Les territoires de l’Est, sous l’influence directe de la métropole clermontoise, enregistrent des taux de croissance démographique largement supérieurs à la moyenne (1,2 à 1,5 % /an). La croissance s’est même accélérée ces dernières années, ces EPCI accueillant massivement les jeunes familles. Il s’agit de Plaine Limagne, Agglo Pays d’Issoire, Entre Dore et Allier et Billom Communauté.

On voit nettement que la pression démographique s’exerce sur les territoires situés à proximité des axes autoroutiers (A75 et A89 en direction de Lyon).

→ **Les territoires les plus excentrés continuent de perdre des habitants**

Les EPCI de Thiers Dore et Montagne et Ambert Livradois Forez à l’Est, et Pays de Saint-Eloy, Chavanon Combrailles et Volcans et Massif du Sancy à l’Ouest, enregistrent une perte démographique (- 0,1 % à - 0,7 % /an). Celle-ci s’est même accélérée depuis 2009, à l’exception du territoire thiernois. En lien avec la baisse démographique, on assiste à un vieillissement de la population. L’indice de jeunesse oscille ici entre 0,5 et 0,7 %.

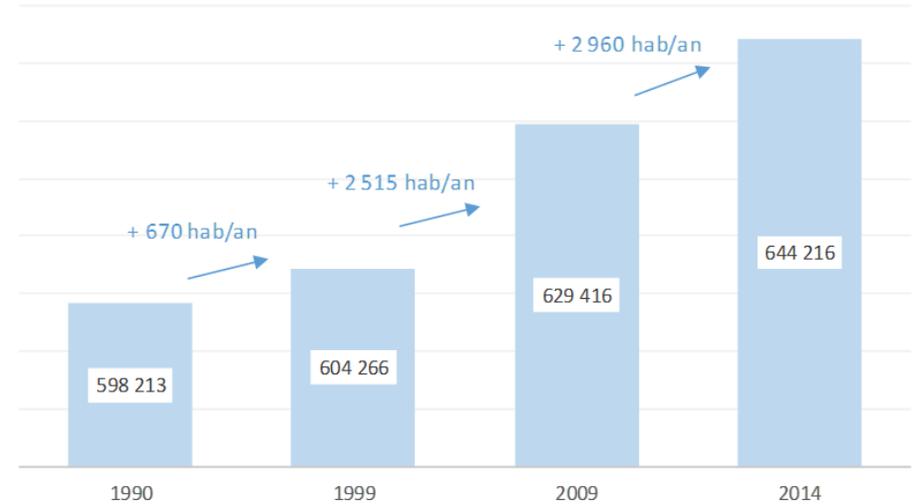
→ **Les territoires centraux maintiennent leur population**

Avec des profils très différenciés, Dômes Sancy Artense, Clermont Auvergne Métropole, Combrailles Sioule et Morge et Mond’Arverne Communauté se caractérisent par une croissance démographique modérée, entre 0,3 à 0,7 % /an.

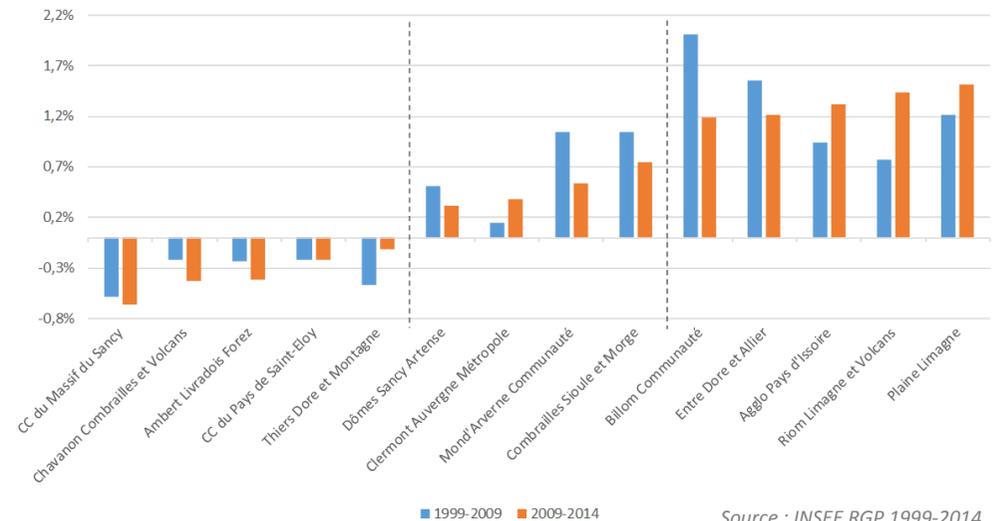
Mond’Arverne Communauté et Combrailles Sioule et Morge montrent un net ralentissement de leur croissance démographique par rapport à la période précédente, la vague de périurbanisation semble s’essouffler sur ces territoires.

La Métropole, quant à elle, se distingue par un regain démographique depuis 2009, même si la croissance reste mesurée (0,4 % /an).

Évolution du nombre d’habitants dans le département



Croissance démographique annuelle des EPCI



Source : INSEE RGP 1999-2014

→ UNE CROISSANCE DE LA POPULATION LIÉE AVANT TOUT AU SOLDE MIGRATOIRE

→ La dynamique démographique est portée par le solde migratoire

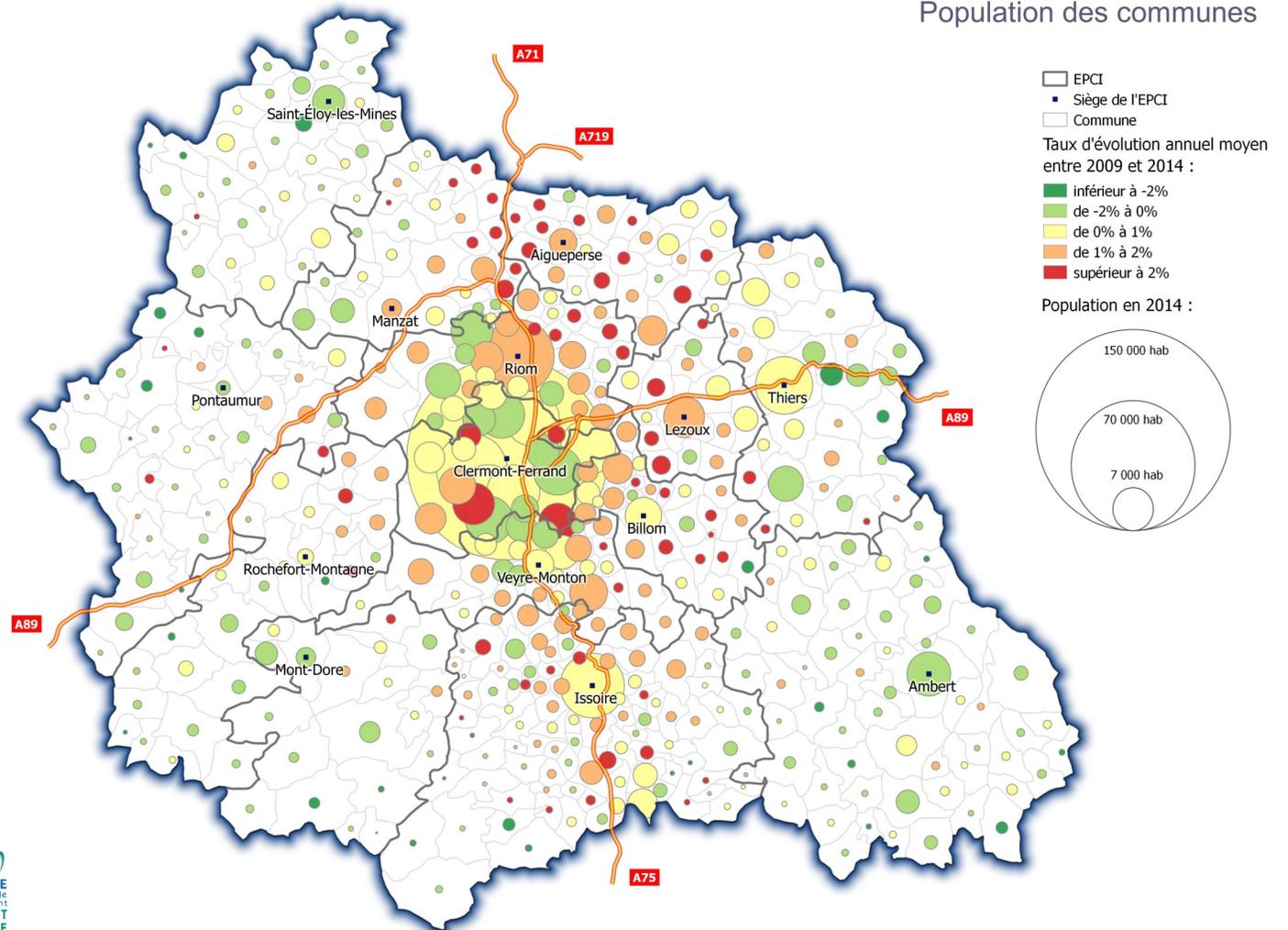
Dans le Puy-de-Dôme, la contribution du solde migratoire dans la variation annuelle de la population est de 0,34 % /an. Le solde naturel explique quant à lui seulement 0,12 % /an de la croissance.

Les EPCI qui enregistrent les soldes migratoires les plus élevés sont ceux qui gagnent le plus d'habitants.

Seuls deux territoires expliquent leur croissance démographique par le solde naturel : Clermont Auvergne Métropole et Mond'Arverne Communauté.

Les 6 communes les plus peuplées :

- ◆ Clermont-Ferrand : 141 400 hab
- ◆ Cournon : 19 500 hab
- ◆ Riom : 18 800 hab
- ◆ Chamalières : 17 600 hab
- ◆ Issoire : 14 600 hab



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2009 - 2014

→ LE PUY-DE-DÔME ATTIRE SURTOUT LES HABITANTS DES DÉPARTEMENTS LIMITOPHES

La croissance démographique est alimentée par l'attractivité du département avec un **solde résidentiel favorable de 6 000 personnes en un an**.

En effet, entre 2013 et 2014, ce sont 21 000 personnes qui sont venues s'installer sur le département tandis que 15 000 l'ont quitté.

→ Deux nouveaux emménagés sur trois s'installent dans la Métropole

Parmi les 21 000 personnes qui se sont installées dans le Puy-de-Dôme en 2014, 65 % ont choisi la métropole clermontoise, 7 % Agglo Pays d'Issoire et 6 % Riom Limagne et Volcans. Les personnes qui arrivent sur le département s'installent donc prioritairement en ville, à proximité des pôles d'emploi.

La grande majorité de ces nouveaux arrivés provient des départements limitrophes de l'ex région Auvergne (21 %), des départements Rhône/Loire/Isère (10 %) mais aussi d'Ile-de-France (6 %).

A noter également des flux depuis la Côte d'Azur et notamment les Bouches-du-Rhône (2 %).

→ Le département attire des actifs et des étudiants

Les nouveaux emménagés sont avant tout des personnes seules (29 %) ou des familles avec enfants (27 %). Plus d'un tiers d'entre eux sont des actifs ayant un emploi et un quart des élèves ou étudiants. Parmi les actifs occupés, plus de la moitié sont employés ou professions intermédiaires et un quart sont cadres.

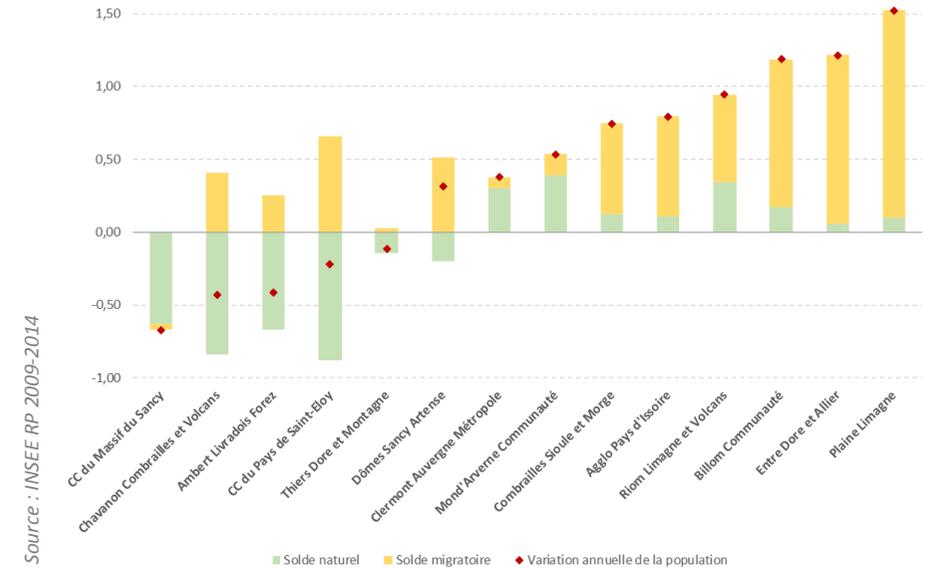
Pour les personnes qui ont quitté le Puy-de-Dôme, les échanges se sont globalement faits avec les mêmes départements (ex région Auvergne 26 %, Rhône-Loire-Isère 13 %, et Ile-de-France 7 %).

En analysant le solde entrées-sorties, on note que les retraités, tout comme les actifs ayant un emploi, sont davantage représentés parmi les personnes qui quittent le département, que parmi les populations qui s'installent.

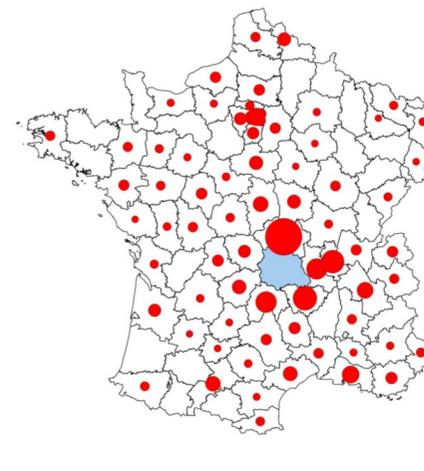
A l'inverse, les étudiants et scolaires sont davantage représentés parmi les personnes qui s'installent.

Si les échanges avec les autres départements sont importants, l'essentiel des flux résidentiels concerne des migrations internes. Près de 616 000 personnes ont déménagé à l'intérieur même du département entre 2013 et 2014.

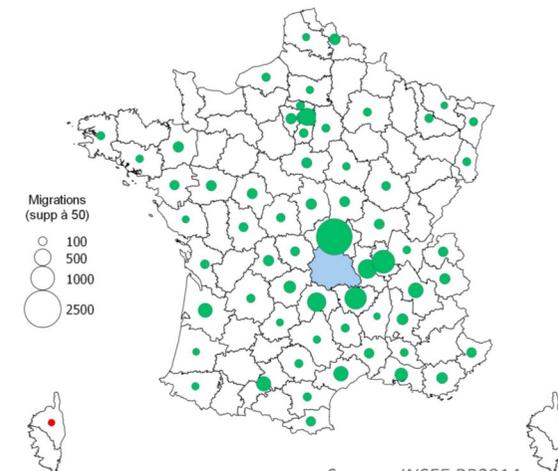
Contribution des soldes naturel et migratoire à l'évolution de la population



Migrations résidentielles par départements Entrants



Migrations résidentielles par départements Sortants



Source : INSEE RP2014

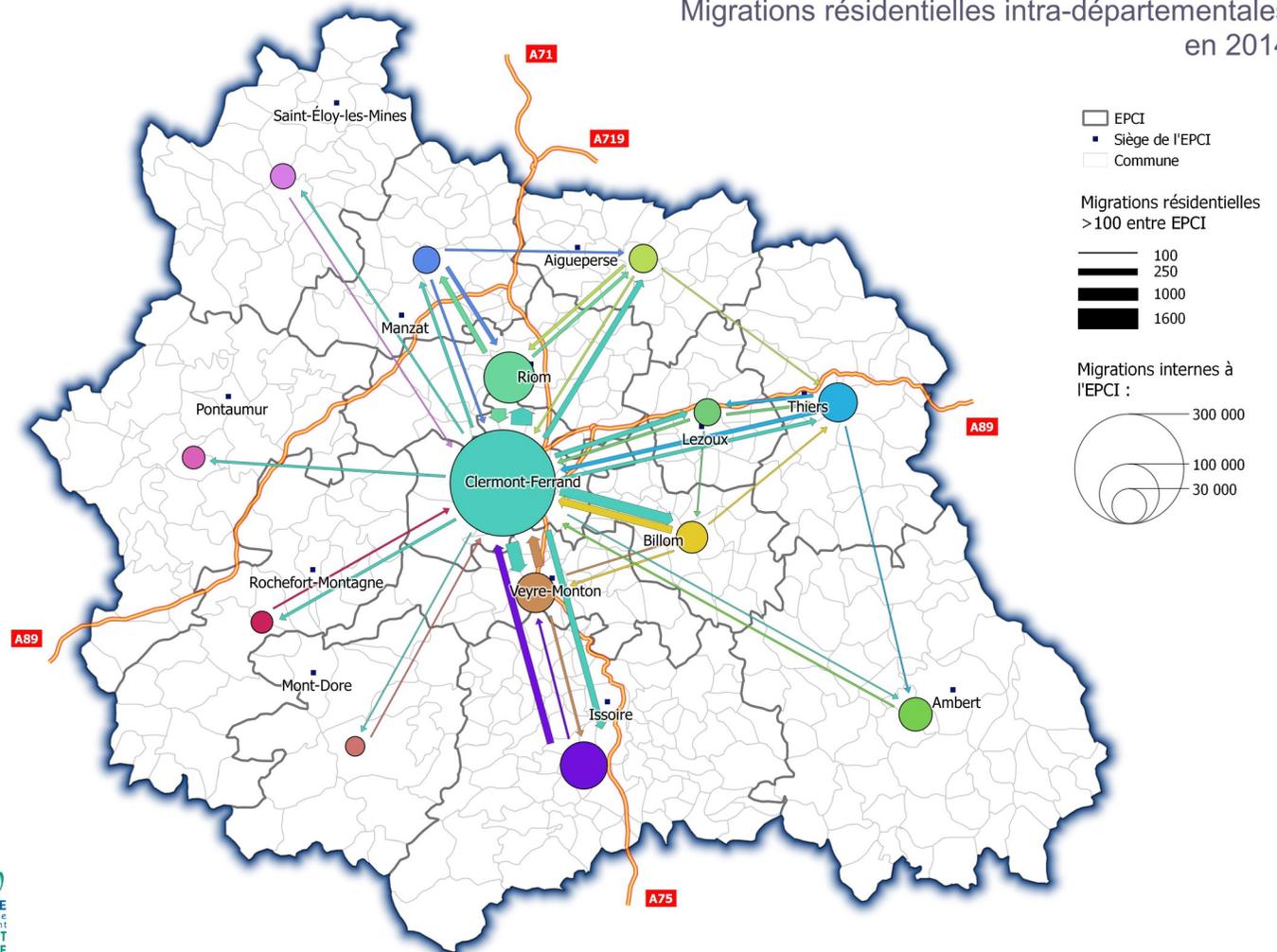
→ LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES INTERNES RESTENT PRÉPONDÉRANTES

→ La Métropole concentre les échanges mais perd des habitants au profit des EPCI voisins

En effet, si les migrations internes à la Métropole se révèlent importantes (263 500 personnes ont changé de domicile), les flux partant de Clermont Auvergne Métropole vers les autres EPCI sont également nombreux et massifs notamment en direction de Riom Limagne et Volcans (1 600), de Mond'Arverne (985) ou de Billom Communauté (800). Globalement, la Métropole perd des habitants : 5 900 sorties pour 4 400 entrées.

On voit bien que l'essentiel des échanges s'effectue avec les EPCI qui entourent la Métropole pour lesquels le solde « entrées-sorties » est d'ailleurs systématiquement positif (+ 325 pour RLV, + 285 pour Mond'Arverne ou + 145 pour Billom Communauté). Plaine Limagne affiche également un solde important avec 680 départs contre plus de 1 000 entrées.

Migrations résidentielles intra-départementales en 2014



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014

→ UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'ACCENTUE

Par rapport à la France métropolitaine, le département du Puy-de-Dôme affiche un profil d'habitants plutôt âgé. En effet, la pyramide des âges montre une surreprésentation des seniors (notamment les 55-75 ans) et une sous-représentation des jeunes (moins de 20 ans mais aussi 30-40 ans).

L'indice de jeunesse se situe désormais en dessous de 1 (0,84) signifiant que l'on compte davantage de personnes de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans.

→ Près de 18 000 personnes âgées supplémentaires en 5 ans

La population âgée de plus de 60 ans a augmenté de 2,2 % par an depuis 2009. Aujourd'hui 27 % de la population du Puy-de-Dôme est âgée de plus de 60 ans, c'est 2 points de plus que le taux de la France métropolitaine.

Les territoires comptant la plus forte proportion de seniors sont les plus ruraux ou montagneux (Sancy, Livradois, Combrailles, Thiers et Saint-Eloy). Cependant, c'est la métropole clermontoise qui absorbe l'essentiel du volume, accueillant 41 % des personnes âgées du Puy-de-Dôme (soit 71 400 personnes).

Certains EPCI connaissent d'autre part un vieillissement accéléré de leur population. C'est le cas de Mond'Arverne (+4,7 % /an) ou de Riom Limagne Volcans et Billom Communauté (+3,2 % /an). S'ils affichent aujourd'hui un taux de seniors inférieur ou égal à 25 %, celui-ci risque d'augmenter rapidement ces prochaines

années pour rejoindre la moyenne départementale.

Ce phénomène devrait en effet perdurer dans le temps selon les projections de l'INSEE. La classe d'âge des plus de 65 ans va fortement augmenter d'ici 30 ans, en particulier pour les agglomérations de taille moyenne.

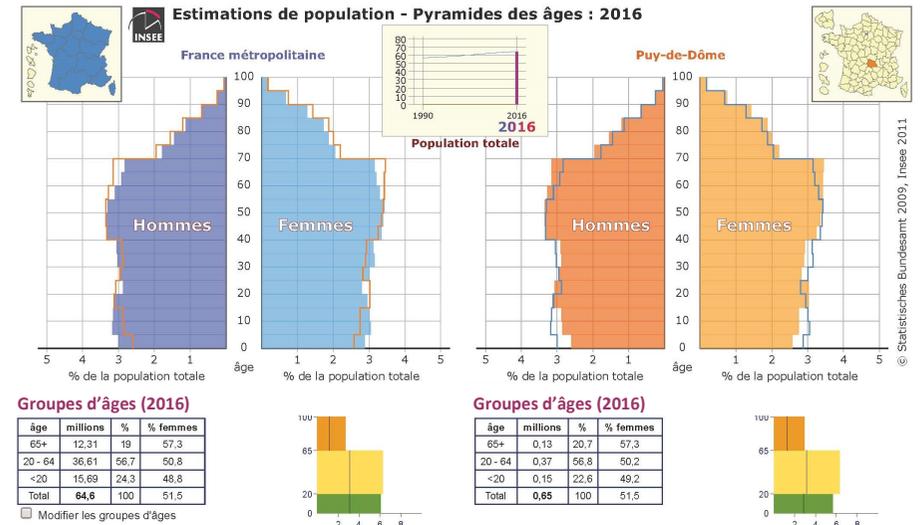
→ La classe d'âge des « jeunes actifs » (18-29 ans) se rétracte

A l'échelle départementale, la classe des 18-29 ans représente 15 % de la population. L'essentiel de ces jeunes vit dans la métropole clermontoise en lien avec ses fonctions métropolitaine et universitaire (62 %).

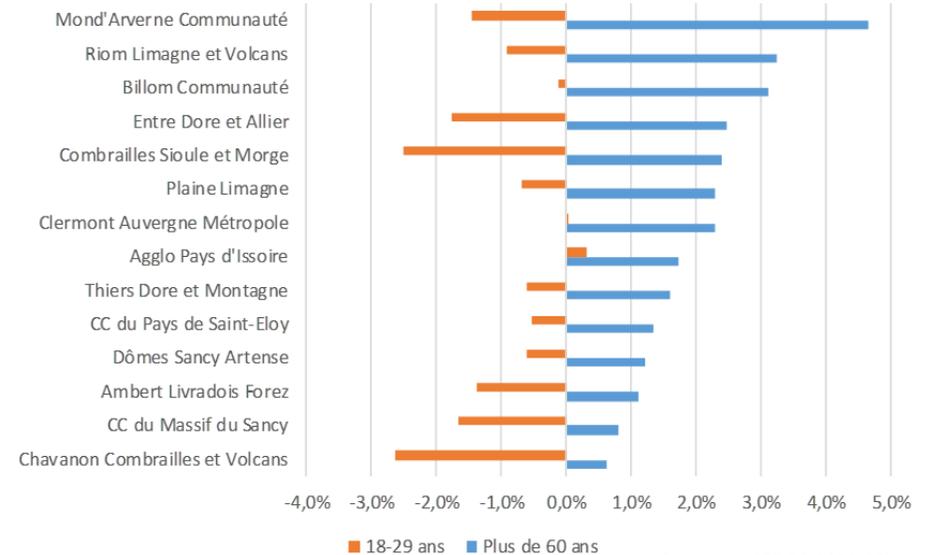
En dehors de la métropole ou de l'agglomération d'Issoire, où la part des 18 à 29 ans augmente légèrement, cette classe d'âge diminue sur l'ensemble des EPCI.

Au total, le département a perdu 1 530 jeunes âgés de 18 à 29 ans depuis 2009.

Pyramides des âges de la France et du Puy-de-Dôme

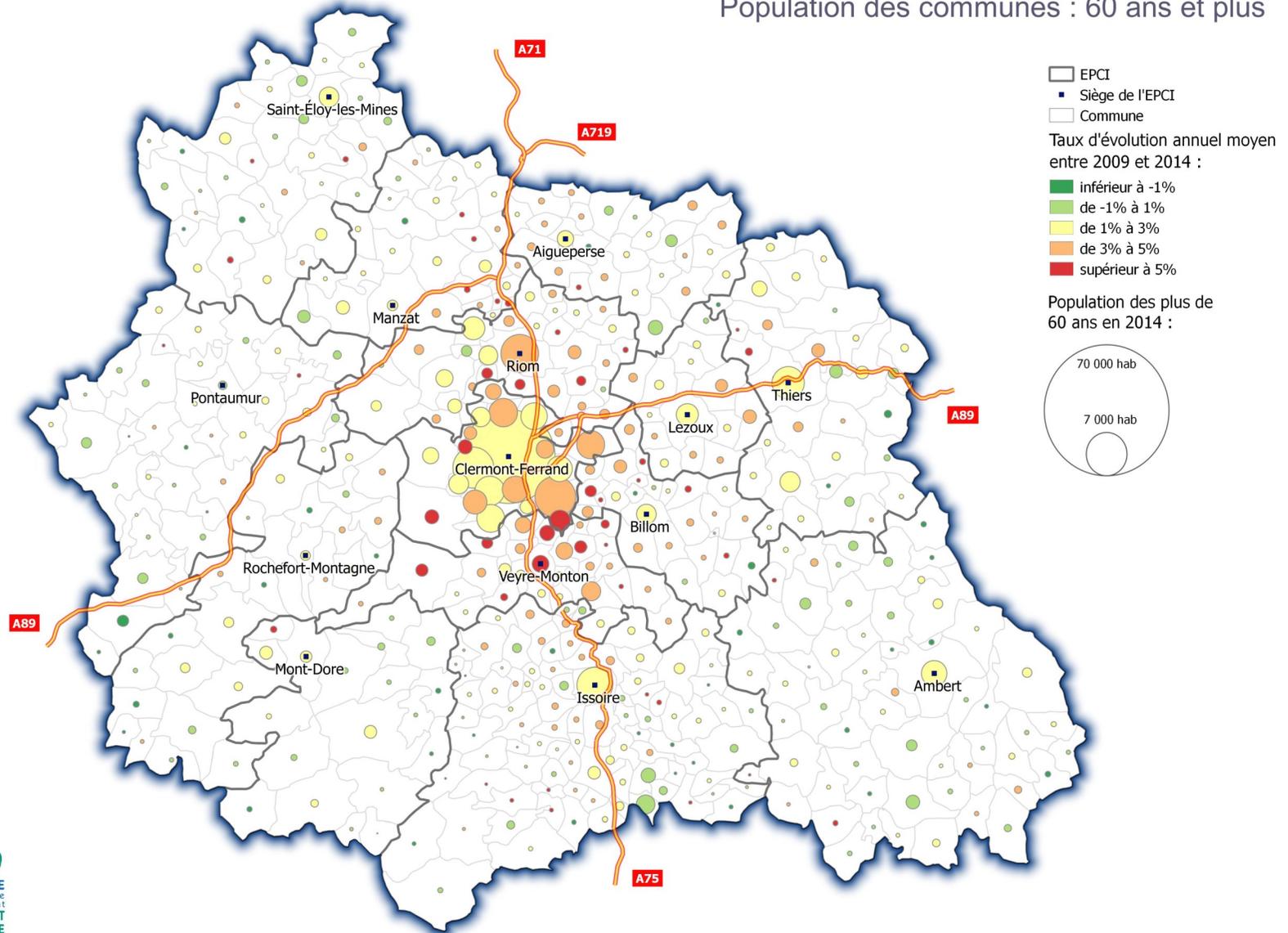


Taux de variation annuel des classes d'âges « jeunes » et « seniors »



→ UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'ACCENTUE

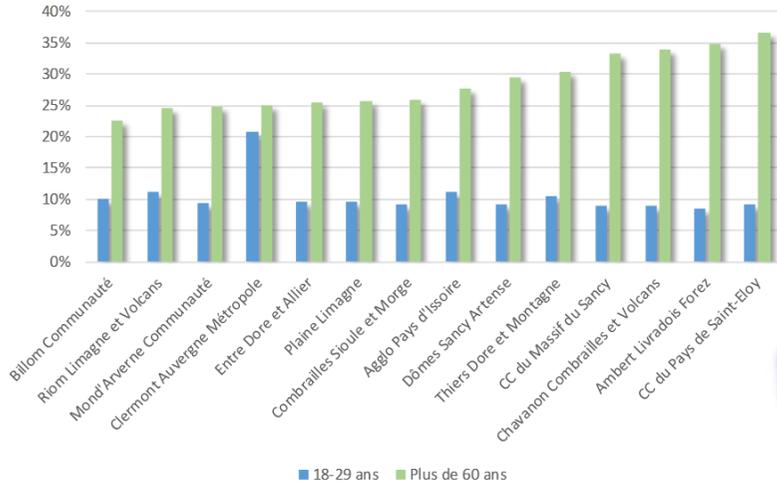
Population des communes : 60 ans et plus



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2009 - 2014

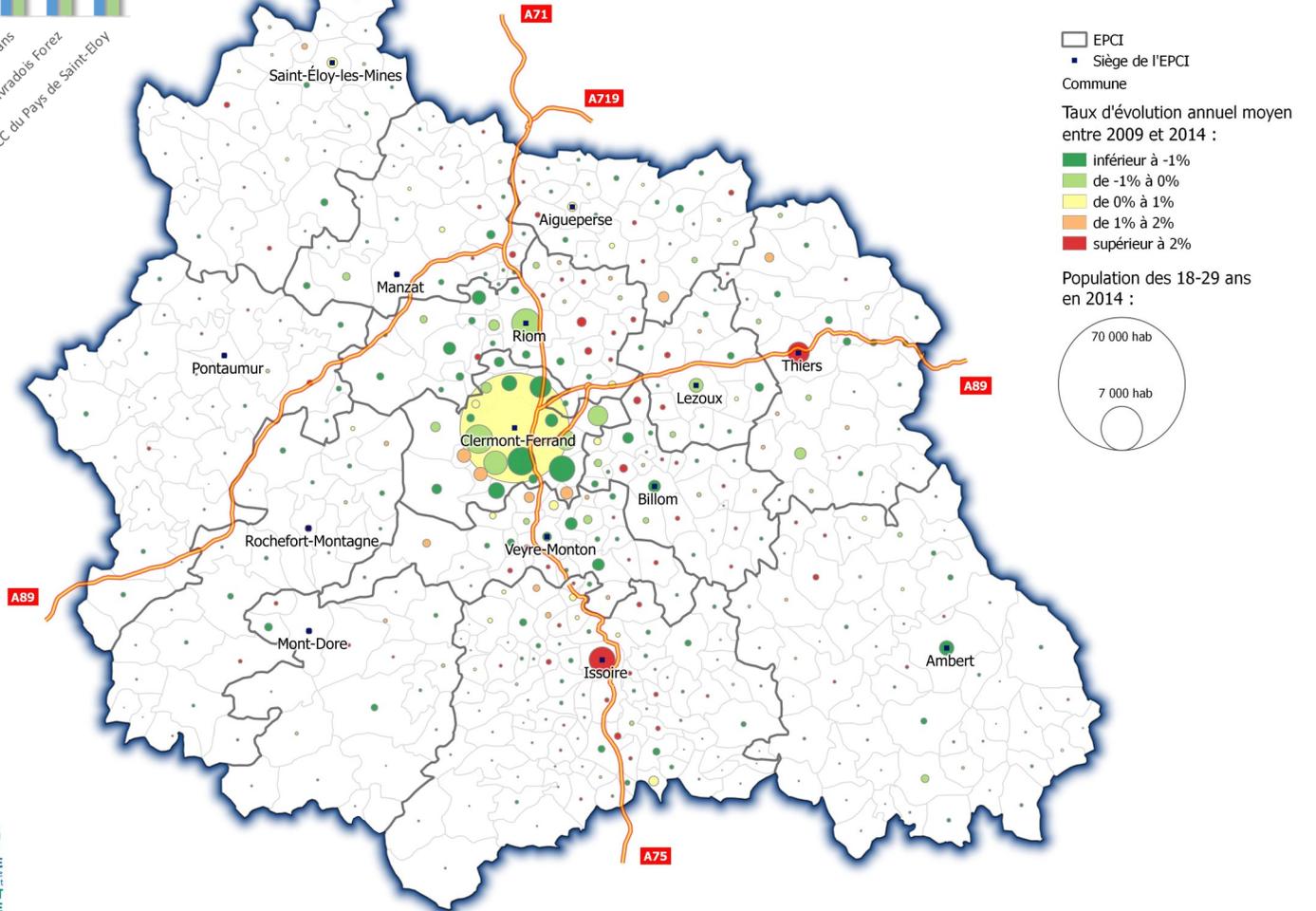
→ UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'ACCENTUE

Part des 18-29 ans et des plus de 60 ans par EPCI



Source : INSEE RP2014

Population des communes : 18-29 ans



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2009 - 2014

→ UNE RECOMPOSITION DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES

→ **Hausse constante du nombre de foyers mais stabilisation de la taille des ménages**

En 2014, le département compte 298 500 ménages, soit 11 800 de plus qu'en 2009. Si le nombre de ménages continue de progresser plus vite que la population (+ 0,8 % /an contre + 0,5 % /an) on note que depuis 2009, la taille moyenne des ménages reste stable à l'échelle départementale avec **2,1 personnes par ménage**.

Le desserrement se poursuit plus lentement mais la composition des ménages évolue : avec le vieillissement de la population et la modification des modes de vie, les couples avec enfants sont de moins en moins nombreux et à contrario, le nombre de personnes seules et de familles monoparentales progresse (respectivement + 8 % et + 9 %).

Cette évolution de la structure des ménages génère de nouveaux besoins en logement et interroge les typologies de logements à développer, d'autant qu'elles ne sont pas homogènes selon les territoires.

→ **La composition des ménages varie d'un territoire à l'autre**

Les personnes seules caractérisent en premier lieu la métropole (46 %) mais aussi quelques EPCI ruraux (Saint-Eloy, Massif du Sancy, Ambert). Cependant, les taux d'évolution les plus forts concernent plutôt des EPCI vieillissants

comme Riom, Limagne et Volcans, Entre Dore et Allier et Combrailles Sioule et Morge.

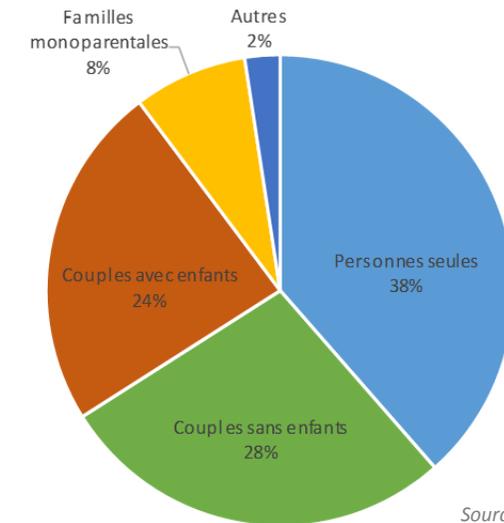
Les couples avec enfants sont davantage présents dans les territoires marqués par une forte croissance démographique : Billom Communauté, Entre Dore et Allier, Mond'Arverne ou Plaine Limagne (taux supérieurs à 32 %). Billom Communauté et Plaine Limagne sont les seuls EPCI qui ont vu le nombre de familles avec enfants progresser depuis 2009.

Les familles monoparentales sont réparties de manière assez homogène sur les territoires, avec un taux variant peu d'un EPCI à l'autre (5 à 8 %). En terme d'évolution, leur volume augmente notablement dans les EPCI de Dômes Sancy Artense, Entre Dore et Allier et Plaine Limagne (+ 20 à 28 % en 5 ans).

→ **Près de 140 000 habitants supplémentaires d'ici à 2050**

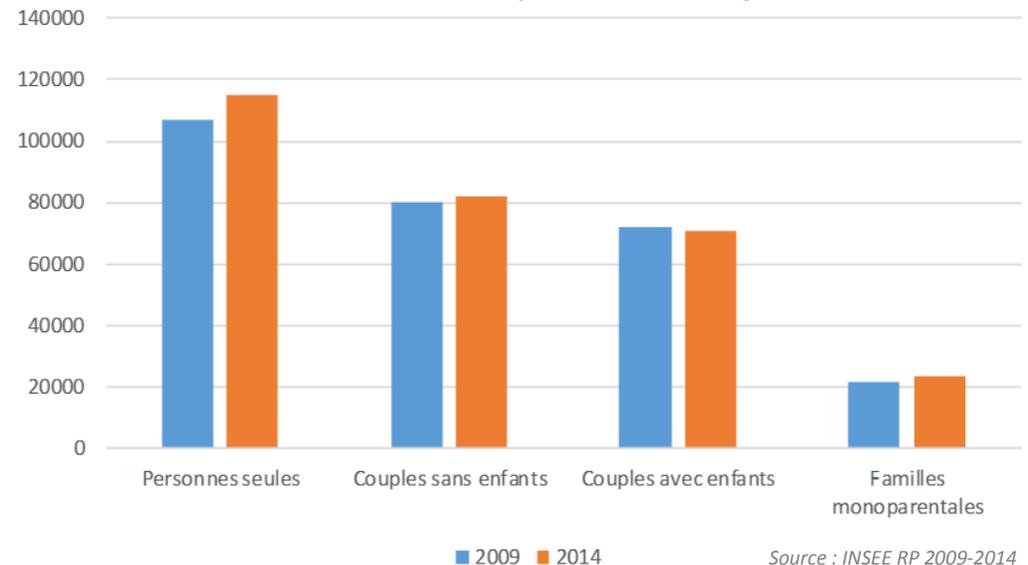
Selon le scénario tendanciel de projection démographique de l'INSEE\*, le Puy-de-Dôme devrait maintenir son rythme de croissance autour de + 0,54 % par an sur les 30 prochaines années à venir. Une augmentation un peu plus rapide que la moyenne régionale (+ 0,5 %) et au-dessus de la moyenne nationale. En 2050, le nombre d'habitants s'établirait ainsi autour de 780 000 habitants.

Composition des ménages du Puy-de-Dôme en 2014



Source : INSEE RP 2014

Évolution de la composition des ménages entre 2009 et 2014



Source : INSEE RP 2009-2014

## → DES PERSPECTIVES DE POURSUITE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Boosté par l'aire urbaine clermontoise, le solde migratoire positif serait le moteur de la croissance départementale. Ainsi, Clermont-Ferrand deviendrait la 3<sup>ème</sup> aire urbaine de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Avec 597 000 habitants potentiels en 2050, elle passerait devant Saint-Etienne (564 000).

## → Une structure par âge vieillissante

Sans surprise, la classe d'âge des plus de 60 ans est celle qui devrait progresser le plus avec 71 000 personnes supplémentaires en 30 ans à l'échelle départementale. Le taux de seniors passerait ainsi de 26 % en 2014, à 31 % en 2050.

Avec 28 000 personnes supplémentaires âgées de moins de 20 ans, la proportion de jeunes quant à elle se maintiendrait. Enfin, la tranche intermédiaire des 20-59 ans diminuerait en proportion, même si le nombre d'habitants (en volume) continuerait de progresser.

## → La métropole clermontoise et la DTS de Riom\*\* connaîtraient les plus fortes croissances

Avec respectivement 58 000 et 41 000 habitants supplémentaires d'ici 2050, et des taux de croissance annuels moyens de 0,52 % et 0,75 %, ces territoires concentreraient 72 % de la population nouvelle (contre 65 % de la population actuelle).

Ils se caractériseraient par une progression notable des moins de 20 ans.

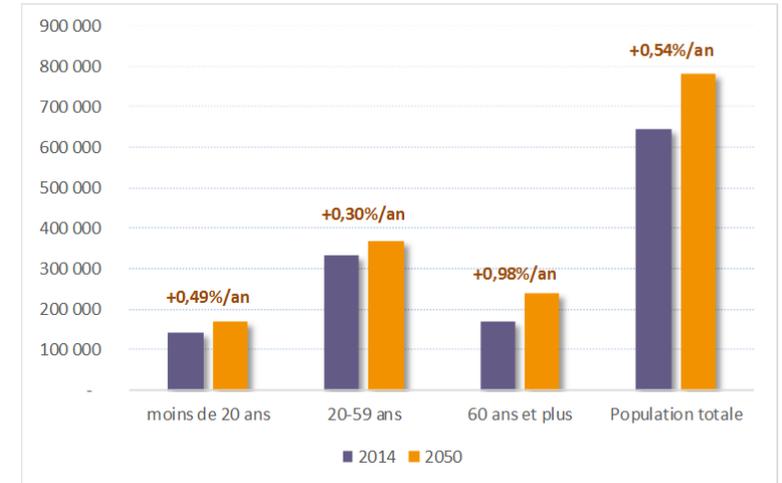
A l'inverse, les bassins de l'Est et du Sud du département verraient leur population progresser de manière plus lente (entre 0,40 et 0,46 % /an) et surtout seraient marqués par un vieillissement rapide de la population. En effet dans ces territoires les personnes âgées de plus de 60 ans représenteraient en 2050 plus de 35 % de la population.

## → Vers un rééquilibrage de la représentation homme/femme

A ce jour, à l'échelle départementale comme des différents bassins, les femmes sont davantage représentées que les hommes (globalement 52 % contre 48 %).

Or, d'après les projections réalisées : en 2040 la proportion de femmes dans la population diminuerait pour devenir équivalente à celle des hommes, voire même légèrement inférieure dans certains territoires (bassins Nord et Est). Seule la Métropole continuerait de compter davantage de femmes que d'hommes.

## Projection de la population par tranche d'âge dans le Puy-de-Dôme



Source : INSEE Omphale 2013-2050

\* Le modèle Omphale utilisé par l'INSEE permet de réaliser des projections démographiques à moyen/long terme (horizon 2050) sur tout territoire de plus de 50 000 habitants. Il s'appuie sur les résultats 2013 du recensement de la population et donne à voir une projection de population et non une prévision. Le scénario tendanciel dit « scénario central » se base sur les hypothèses suivantes. L'indicateur conjoncturel de fécondité baisse légèrement jusqu'en 2016 puis se maintient constant jusqu'en 2050. La mortalité baisse au même rythme qu'au niveau national où l'espérance de vie atteindrait 86,8 ans pour les hommes et 90,3 ans pour les femmes en 2050. Les quotients migratoires entre zones, calculés à partir du recensement 2013, sont maintenus constants sur la période de projection.

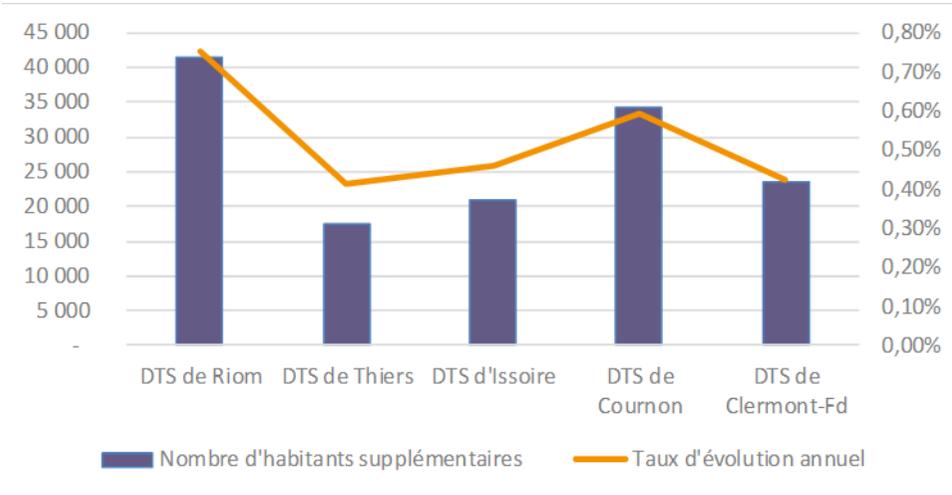
Le modèle étant basé sur un prolongement des tendances passées, il ne prend pas en compte les modifications possibles de l'environnement propre à chaque territoire : impact du foncier, des politiques publiques territoriales, des modifications des comportements migratoires, etc. Les projections présentées sont donc à utiliser avec précaution.

\*\* La Direction Territoriale des Solidarités de Riom rassemble les EPCI du Pays de Saint-Eloy, Chavanon Combrailles et Volcans, Combrailles Sioule et Morge, Plaine Limagne et Riom Limagne et Volcans. Se référer à la carte en page 11 du document.

→ DES PERSPECTIVES DE POURSUITE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

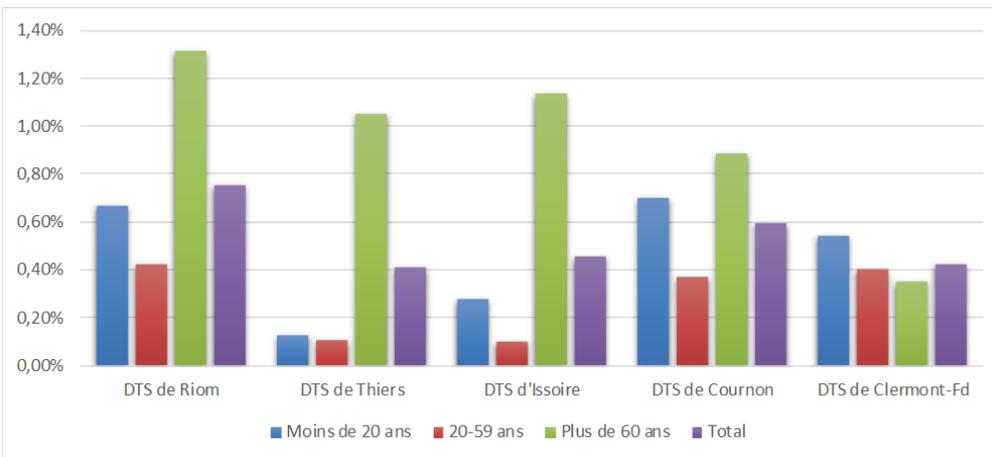
Détails des données par DTS

Projection de la population par DTS de 2014 à 2050



Source : INSEE Omphale 2013-2050

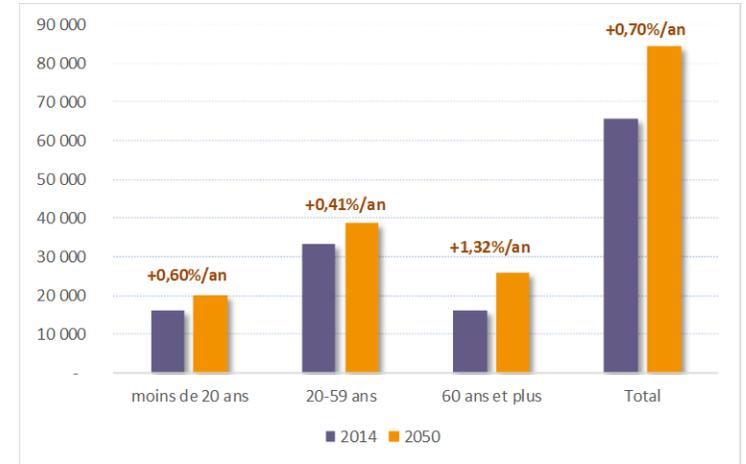
Taux d'évolution annuel de la population par tranche d'âge entre 2014 et 2050



Source : INSEE Omphale 2013-2050

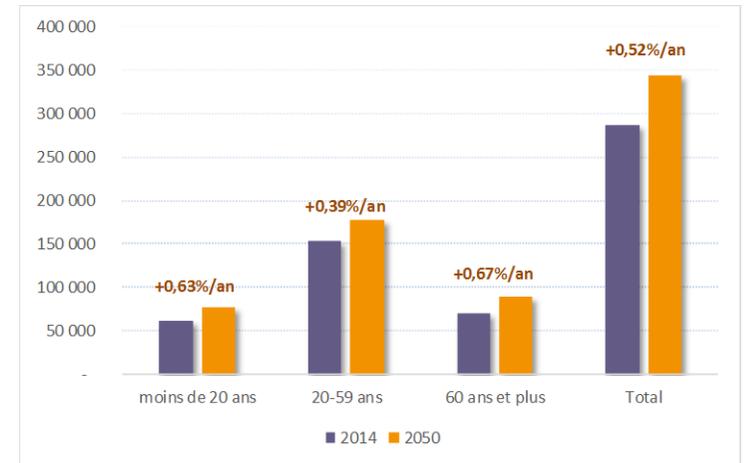
Détails des données par EPCI de plus de 50 000 habitants

Projection de la population par tranche d'âge sur Clermont Auvergne Métropole



Source : INSEE Omphale 2013-2050

Projection de la population par tranche d'âge sur Riom Limagne et Volcans



Source : INSEE Omphale 2013-2050



# DIAGNOSTIC

## PARTIE 2

### Organisation territoriale

→ DENSITÉ DE POPULATION

La carte des densités de population permet d'apporter une première vision de l'armature territoriale du département du Puy-de-Dôme en distinguant les espaces les plus urbanisés et les espaces ruraux.

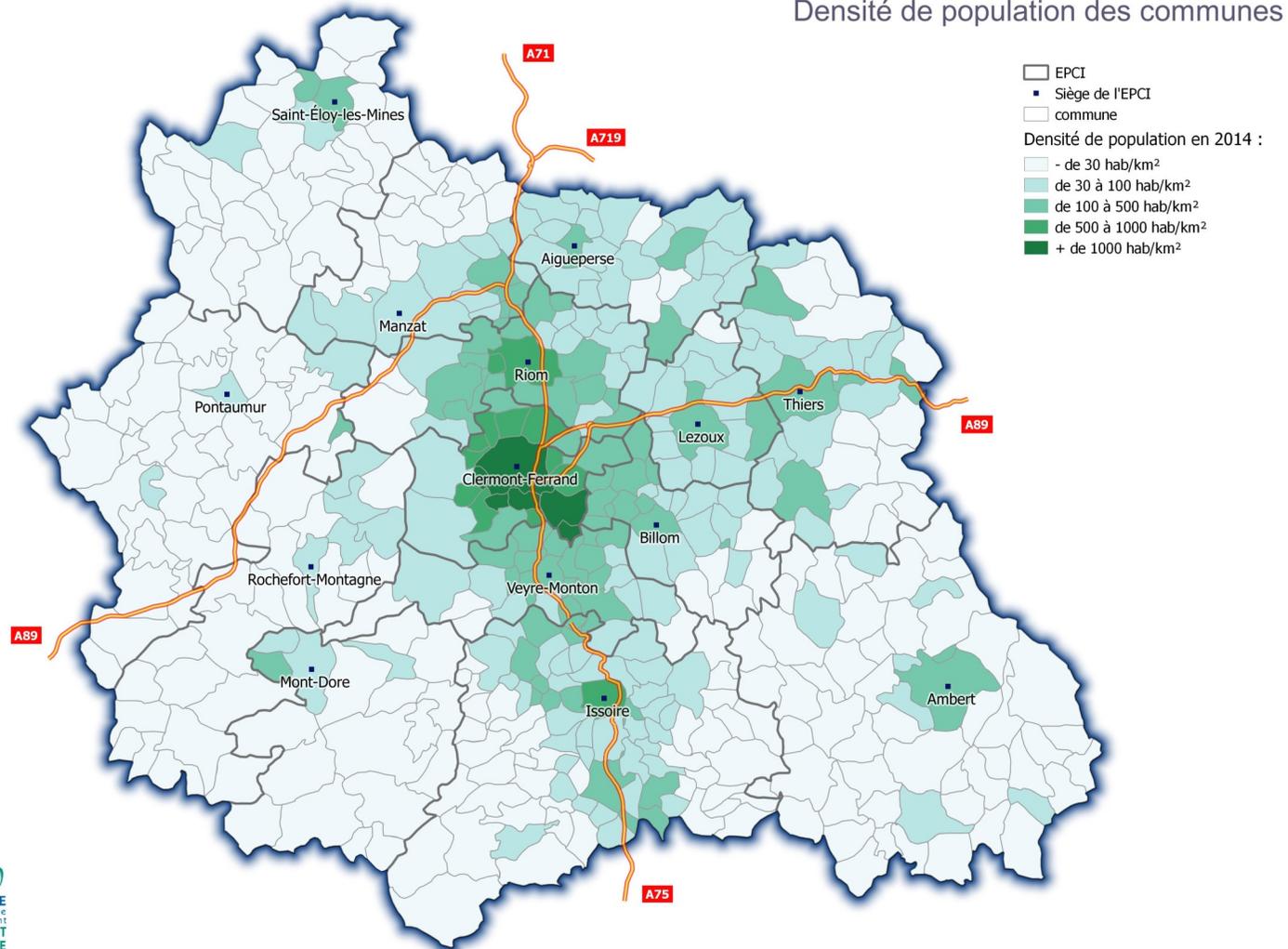
Les communes les plus denses se situent dans la métropole clermontoise : de 1 000 habitants au km<sup>2</sup> à Cournon, à 4 400 habitants au km<sup>2</sup> à Chamalières.

On repère ensuite les communes centres des communautés d'agglomération de Riom et Issoire, avec respectivement 600 et 700 habitants au km<sup>2</sup>.

Enfin, on retrouve près de 80 communes dont la densité est comprise entre 100 et 500 habitants au km<sup>2</sup>. On voit notamment apparaître des pôles intermédiaires tels que Thiers, Lezoux, Ambert, Aigueperse, Billom ou Saint-Eloy-les-Mines.

Les territoires les plus ruraux, aux franges du département le plus souvent, comptent moins de 30 habitants au km<sup>2</sup>.

Densité de population des communes



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014

→ NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DES TERRITOIRES

La Base Permanente des Équipements de l'INSEE (BPE) permet de mettre en évidence l'organisation du territoire en terme d'accès aux services et équipements. Elle distingue 3 gammes d'équipements :

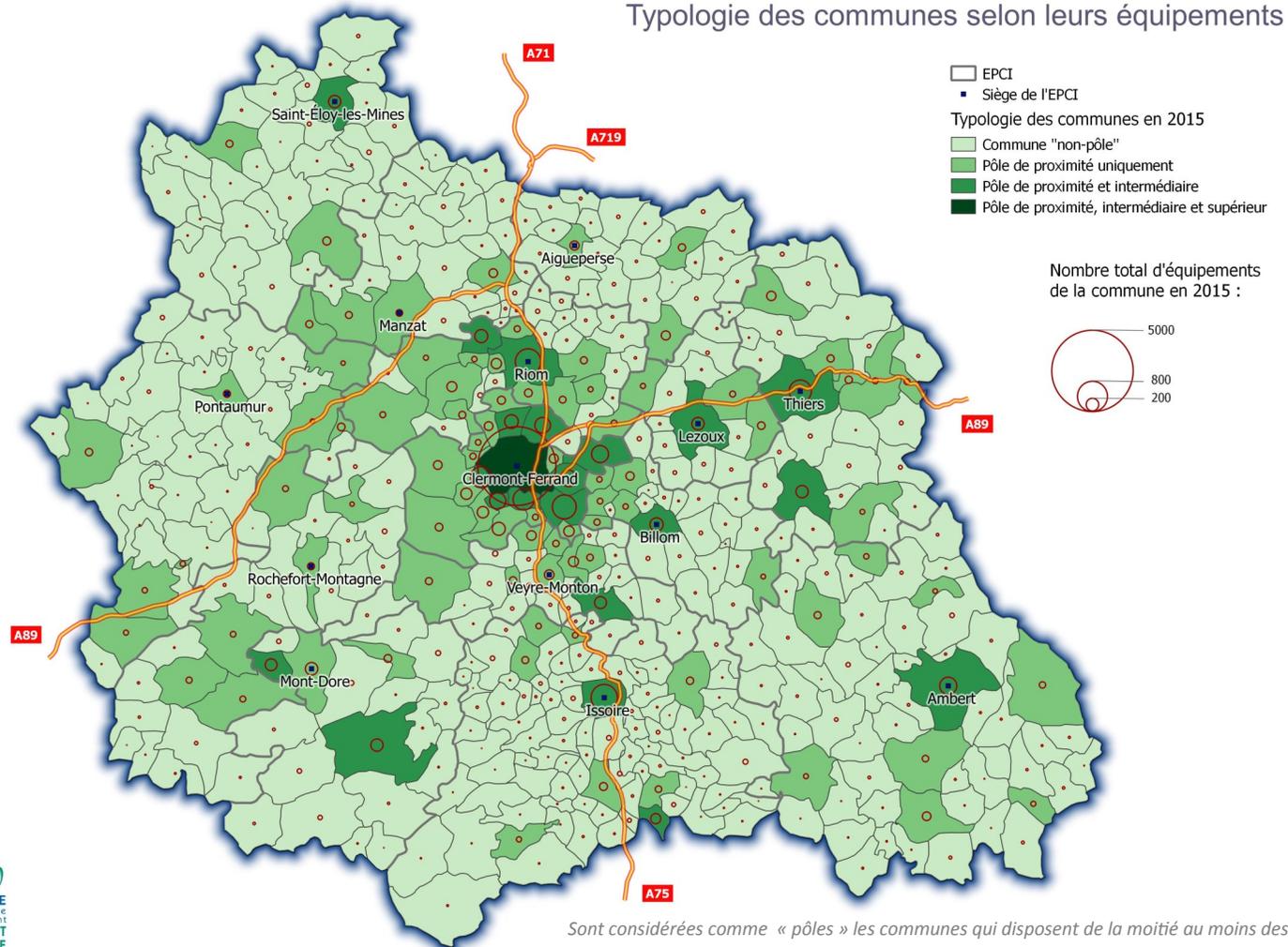
- Gamme de proximité (27 équipements tels que bureau de poste, coiffure, boulangerie, épicerie, école élémentaire, médecin, terrain de sport, etc.).
- Gamme intermédiaire (36 équipements tels que police, banque, vétérinaire, magasins spécialisés, collège, crèche, piscine, etc.).
- Gamme supérieure (47 équipements tels que pôle emploi, lycée, établissements de santé, gare, théâtre, cinéma, musée, etc.).

Les pôles de proximité couvrent l'ensemble des EPCI du département, ils sont assez bien répartis sur le territoire.

Les pôles intermédiaires sont moins nombreux. On distingue les principaux pôles structurants des intercommunalités et une bonne partie des communes de la métropole, mais certains EPCI comme Dômes Sancy Artense, Plaine Limagne et les deux communautés de communes des Combrailles n'en sont pas dotés.

Enfin, Clermont-Ferrand ressort comme le seul pôle supérieur du département.

Typologie des communes selon leurs équipements



Sont considérées comme « pôles » les communes qui disposent de la moitié au moins des équipements de la gamme citée.

→ ACTIFS TRAVAILLANT SUR PLACE

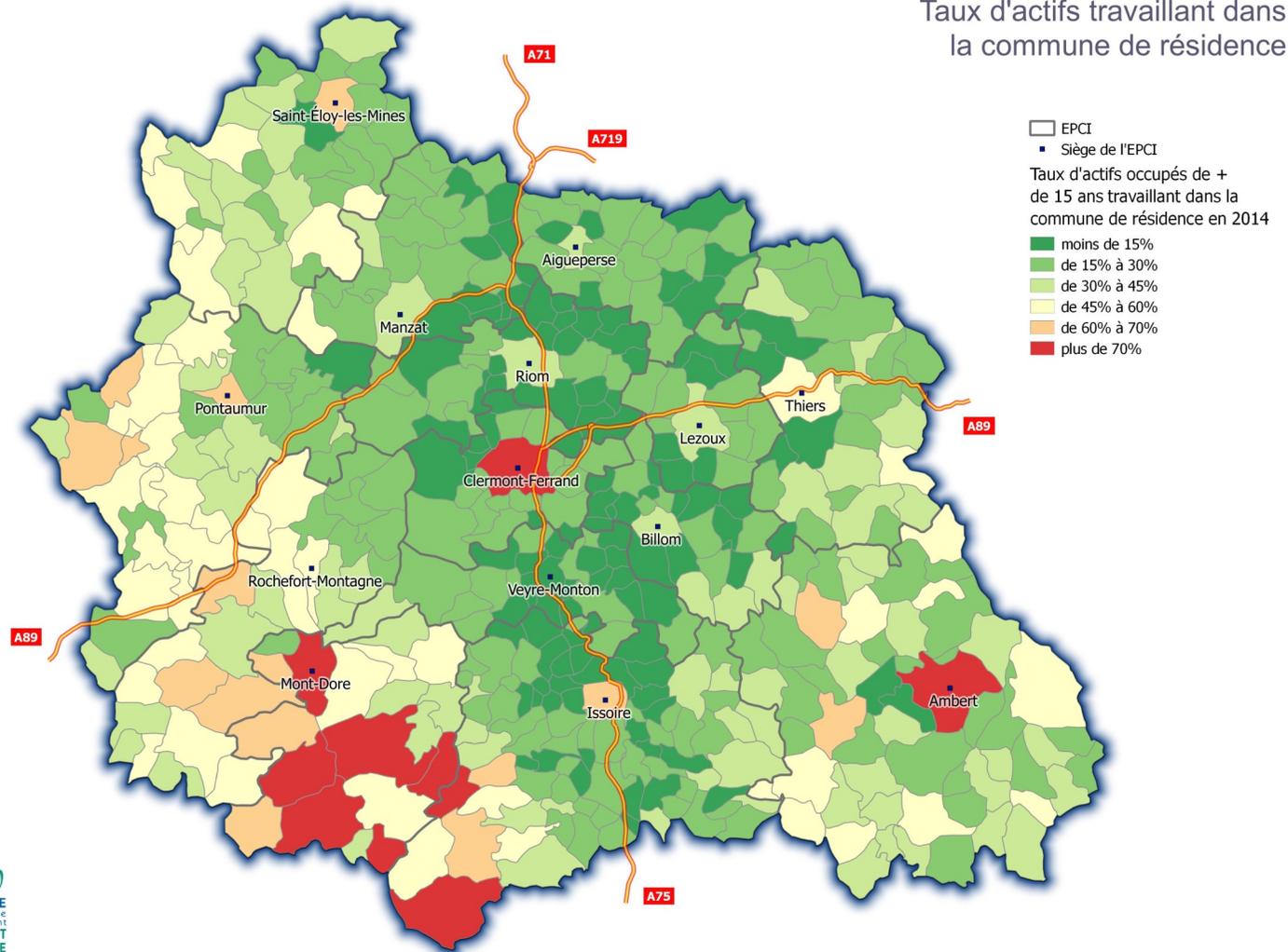
L'analyse des actifs travaillant dans leur commune de résidence permet de visualiser l'ampleur de la périurbanisation à l'échelle du département du Puy-de-Dôme.

Les communes où la part d'actifs travaillant sur place est la plus faible (moins de 15 %), sont des communes dites résidentielles donc fortement « contraintes » par les déplacements domicile-travail. On voit clairement apparaître les communes situées à proximité des axes autoroutiers et dans l'aire d'influence des principaux pôles d'emploi (Clermont-Ferrand, Riom, Issoire). En sachant que la majorité des navetteurs se déplacent en voiture.

A l'opposé, les communes où la part d'actifs travaillant sur place est la plus élevée (plus de 45 %), sont essentiellement :

- des pôles d'emploi attractifs, disposant d'emplois en nombre important et de nature multiple (Clermont-Ferrand, Issoire, Ambert, Thiers),
- des communes touristiques (Le Mont-Dore, La Bourboule, Chastreix, Besse),
- des petites communes fortement éloignées des pôles d'emploi (franges du département).

Taux d'actifs travaillant dans la commune de résidence



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014

→ ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN

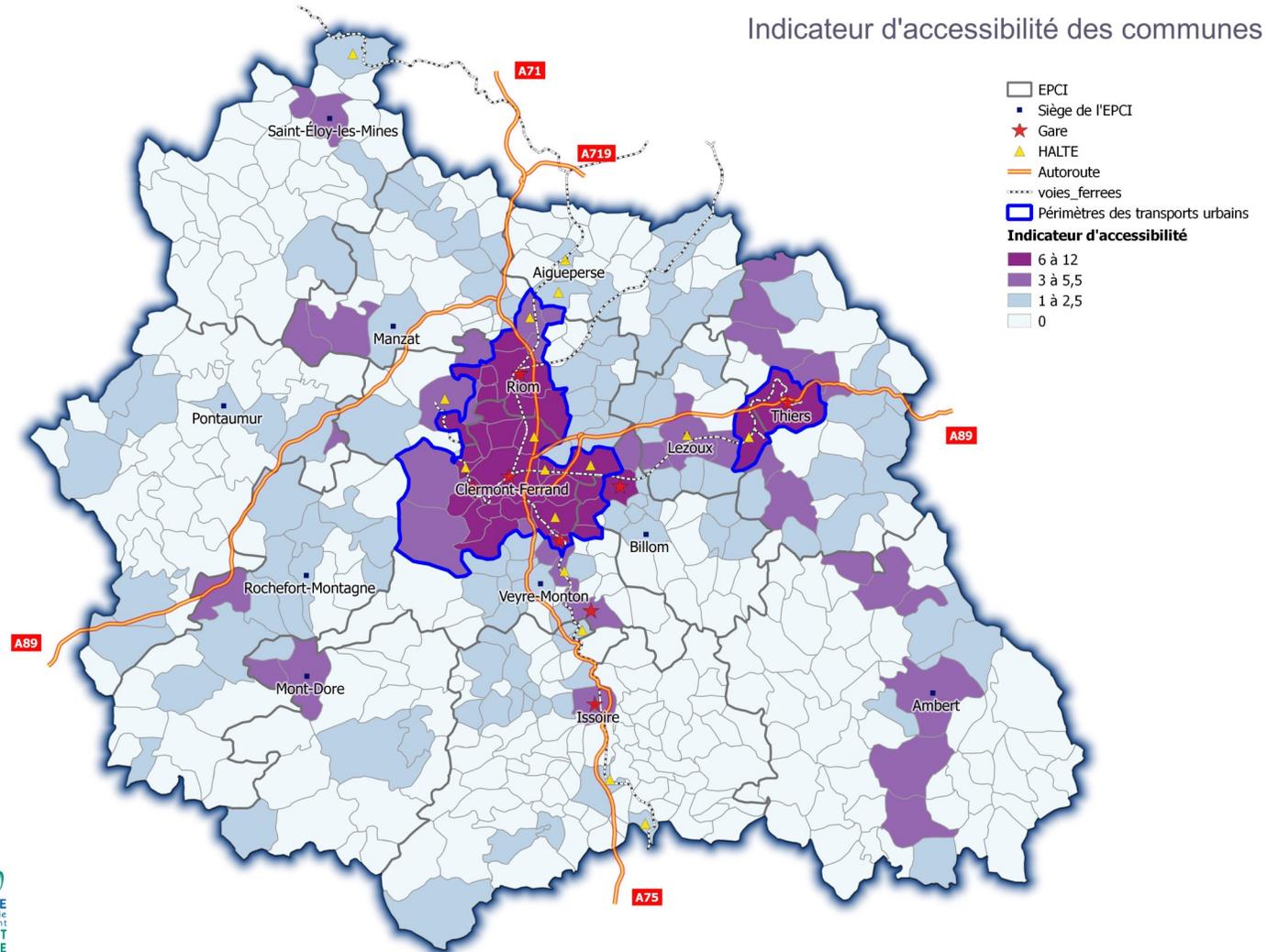
L'indicateur d'accessibilité donne une idée du relatif enclavement, ou non, des territoires en terme de transports en commun. Il tient compte de la présence ou non de gare ou halte ferroviaire, de ligne routière structurante, de transports urbains, de transport à la demande, et du niveau de desserte (nombre d'aller-retour par jour).

Les territoires disposant de la meilleure accessibilité sont d'une manière simplifiée les EPCI de Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans et Thiers Dore et Montagne.

Dans le Puy-de-Dôme, 24 communes disposent d'une gare ou halte ferroviaire, 38 communes sont couvertes par les transports urbains (21 communes de la Métropole, 12 communes de Riom Limagne et Volcans, 3 communes de Billom Communauté, une commune de Thiers Dore et Montagne et une commune d'Entre Dore et Allier).

297 communes sur 467 sont non desservies par des lignes routières régulières et seulement une trentaine de communes dispose d'un service proposant à minima 6 allers-retours par jour.

Indicateur d'accessibilité des communes



Sources : IGN GEOFLA 2016, ECI, Département, Région Auvergne Rhône Alpes 2018





# DIAGNOSTIC

## PARTIE 3

### Contexte socio-économique



## → LE PROFIL SOCIAL DES MÉNAGES

Le revenu disponible permet d'estimer de façon plus précise les ressources dont disposent réellement les ménages, après déduction des impôts et versement des prestations sociales. Cette nouvelle donnée est mise à disposition par l'INSEE depuis 2015 et concerne les revenus de 2012 à 2014. Comparativement au revenu déclaré, le revenu disponible réduit les écarts entre les plus modestes et les plus aisés par les effets de redistribution.

Avec **20 700 € de revenu médian disponible** par unité de consommation, le département du Puy-de-Dôme affiche un niveau de vie légèrement inférieur à la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes (20 950 € /UC). Comme ailleurs en France, le revenu médian stagne depuis 2013.

### → Les jeunes et les personnes âgées plus vulnérables que la moyenne régionale

Le revenu disponible des jeunes puydômois (moins de 30 ans) est inférieur de 900 € à celui de l'ensemble des jeunes d'Auvergne-Rhône-Alpes (AURA) et 22,7 % d'entre eux se situent sous le seuil de pauvreté\* (contre 19,9 % pour AURA).

Les personnes âgées de plus de 75 ans ont quant à elles un niveau de vie similaire à la moyenne régionale (20 500 € /UC). En revanche, il faut noter que le taux de pauvreté des plus de 75 ans est plus marqué dans le Puy-de-Dôme qu'au niveau régional (+ 0,5 points).

### → Les familles monoparentales sont particulièrement fragilisées

Il existe un réel décrochage des familles monoparentales en terme de niveau de vie par rapport aux autres types de structures familiales.

En effet, le revenu disponible des personnes seules avec enfants se situe 30 % en dessous du revenu médian de l'ensemble des ménages (15 700 € /UC).

D'autre part, 28 % des familles monoparentales se situent sous le seuil de pauvreté (contre 12,6 % pour l'ensemble des ménages).

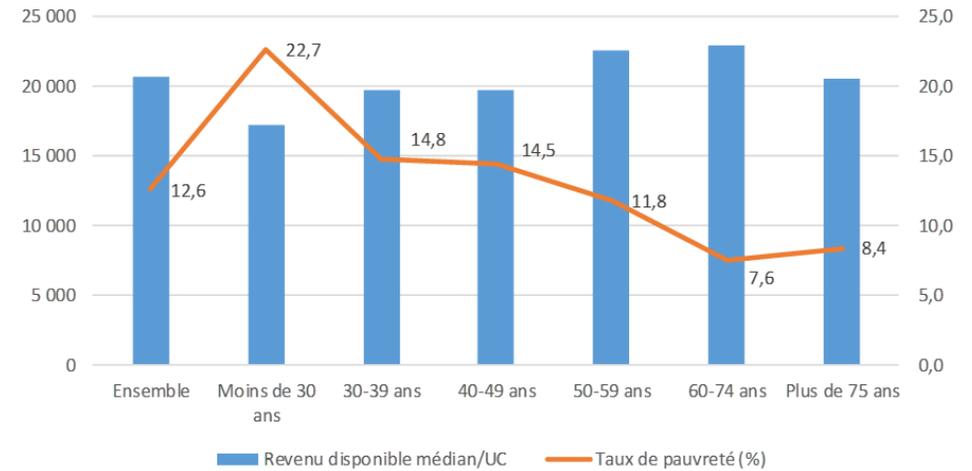
### → Des disparités territoriales et inégalités de revenus marquées

Les communes directement dans l'aire d'influence des villes principales (Clermont, Riom, Issoire) accueillent les ménages les plus favorisés. Les communes de Mond'Arverne communauté affichent également des niveaux de revenus élevés.

A l'inverse, les résidents des communes les plus excentrées, notamment sur la frange Ouest du département, apparaissent plus modestes, avec des revenus médians disponibles inférieurs à 17 000 € /an.

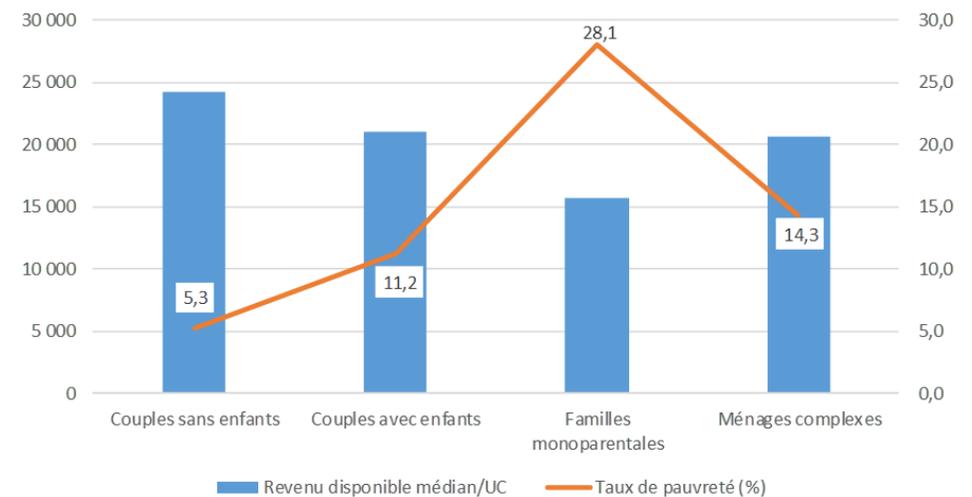
Les moyennes de revenus peuvent cependant cacher des poches de fragilités sociales à des échelles plus fines des communes aux quartiers. On relève des taux de pauvreté élevés à Courpière, Saint-Eloy-les-Mines, Maringues, Clermont-Ferrand ou Thiers (de 15,5 % à 21 %).

### Revenu disponible et taux de pauvreté des ménages par tranche d'âge



Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

### Revenu disponible et taux de pauvreté selon le type de ménage



Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

\*Le seuil de pauvreté correspond à 60 % du revenu médian.

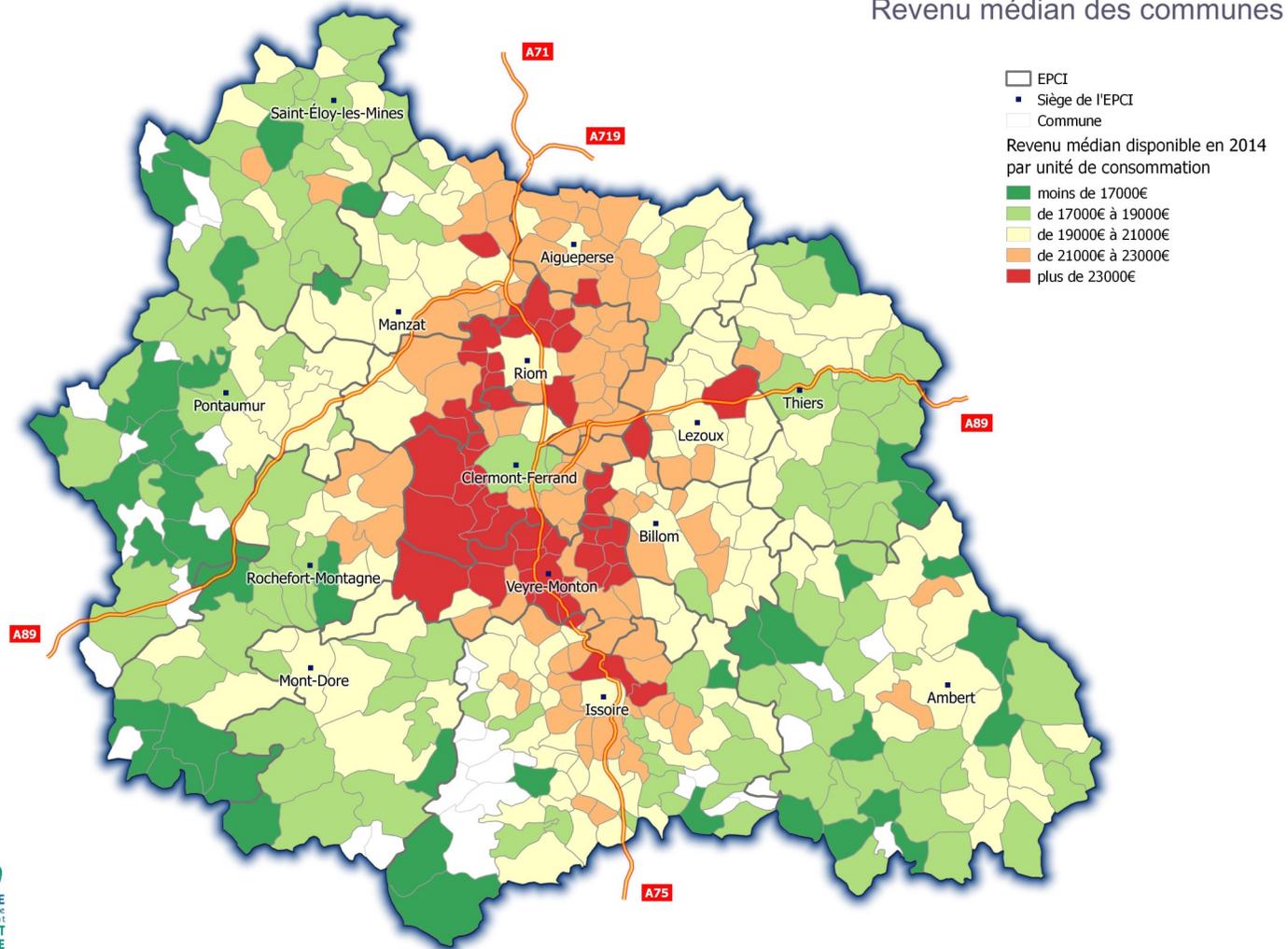
→ LE PROFIL SOCIAL DES MÉNAGES

En effet, les communes les plus urbanisées rassemblent les ménages les plus fragiles et montrent les écarts les plus significatifs entre les plus riches et les plus modestes.

Ainsi, à Clermont-Ferrand, Royat ou Chamalières, les foyers les plus riches ont des ressources 4 fois supérieures aux foyers les plus pauvres (le rapport interdécile étant de 3,2 à l'échelle départementale).

Le rapport interdécile est le rapport entre le neuvième décile (niveau de vie qui sépare les 90 % qui touchent le moins, des 10 % qui touchent le plus) et le premier décile (niveau de vie qui sépare les 10 % les plus pauvres, des 90 % restants).

Revenu médian des communes



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE FILOSOFI 2014

→ÉVOLUTION SOCIO-ÉCONOMIQUE

→Une dynamique de l'emploi plutôt favorable

Avec 265 900 emplois, le département offre autant d'emplois qu'il accueille d'actifs occupés. La majeure partie des actifs sont salariés, avec notamment 28 % d'employés et 24,7 % de professions intermédiaires.

La localisation de l'emploi rejoint celle de la population : **3 emplois sur 4 se situant dans les villes de Clermont-Ferrand, Riom et Issoire** (dont 60 % sur la seule métropole).

Entre 2009 et 2014, le département compte 3 300 emplois et 2 200 actifs supplémentaires. **C'est Agglo Pays d'Issoire qui porte la dynamique** rassemblant 30 % des nouveaux emplois et 60 % des nouveaux actifs occupés. Clermont Auvergne Métropole continue de créer de l'emploi mais perd un nombre important d'actifs au profit des EPCI périphériques. Enfin, les territoires de Thiers, Dore et Montagne, Ambert Livradois Forez et Chavanon Combrailles et Volcans perdent à la fois des emplois et des actifs.

→Mais une part non négligeable d'emplois précaires

Parmi les actifs occupés, 15 % se trouvent en emploi précaire (CDD, intérim, emploi jeune\*). Certains territoires sont davantage concernés comme le Massif du Sancy (24 %) ou le Livradois Forez, avec la présence d'emplois saisonniers, ainsi que les villes de Clermont-Ferrand ou d'Issoire (17 %).

A l'échelle départementale, le taux d'emploi précaire reste stable depuis 2009, mais il augmente notablement dans quelques EPCI comme Ambert, Issoire ou Thiers (+ 5 à 7 % en 5 ans) et surtout Dômes Sancy Artense (+ 20 %).

→Et une hausse des demandeurs d'emploi

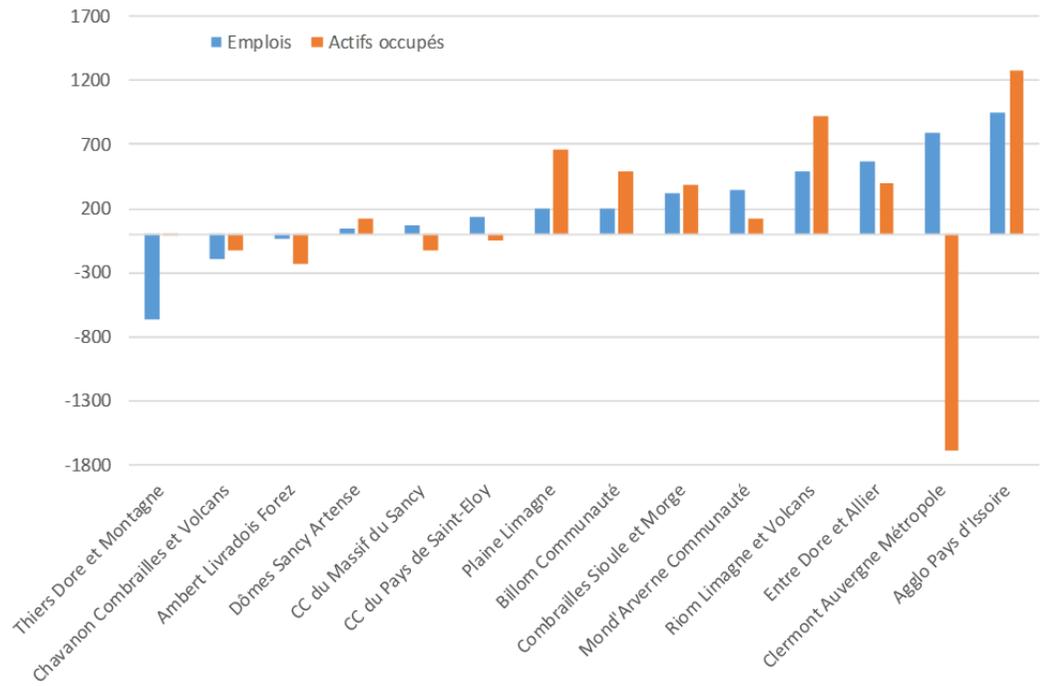
En 2015, le département du Puy-de-Dôme compte 36 200 demandeurs d'emploi, soit un taux de chômage de 12,1 %\*\*.

Ce taux se trouve légèrement en-dessous de la moyenne régionale et nationale (respectivement 12 % et 14 %) mais il progresse depuis 2009 et cache de fortes disparités territoriales.

En effet, sur certains EPCI, le taux de chômage frôle ou dépasse les 14 %. C'est le cas de Thiers Dore et Montagne, du Pays de Saint-Eloy ou de Clermont Auvergne Métropole (notamment la commune de Clermont-Ferrand).

Depuis 2009, plus de 5 600 chômeurs supplémentaires ont été recensés sur le département, la majorité dans la métropole clermontoise et Issoire.

Évolution du nombre d'emplois et d'actifs occupés par EPCI entre 2009 et 2014



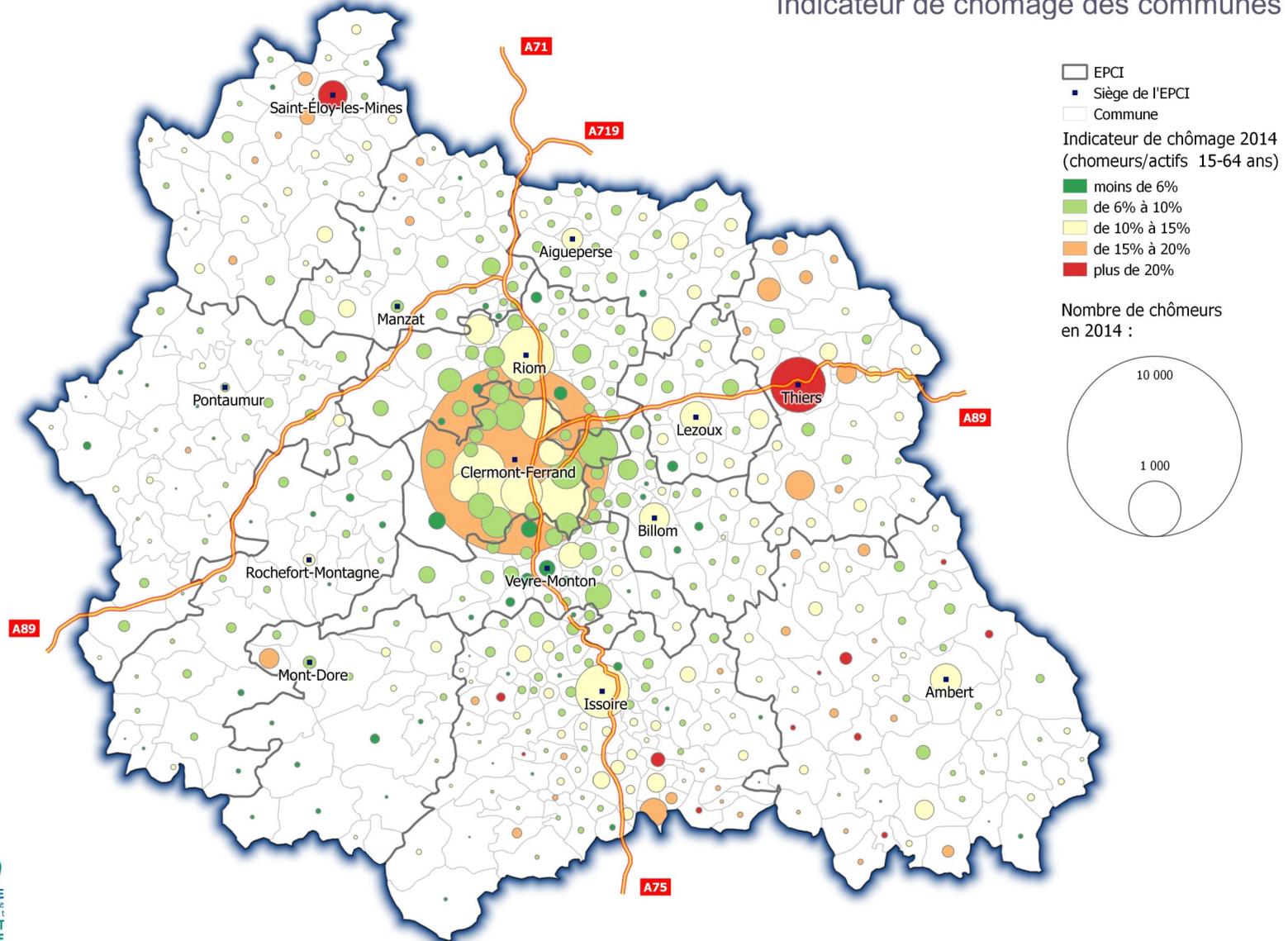
Source : INSEE RP 2009 et 2014

\* Emplois précaires : personnes en apprentissage, Intérim, emploi jeune, CES ou contrat de qualification, en contrat à durée déterminée (CDD, contrat court, vacataire) ou stagiaire en entreprise.

\*\* Indicateur de chômage : part des chômeurs de 15 à 64 ans parmi la population active de 15 à 64 ans.

→ ÉVOLUTION SOCIO-ÉCONOMIQUE

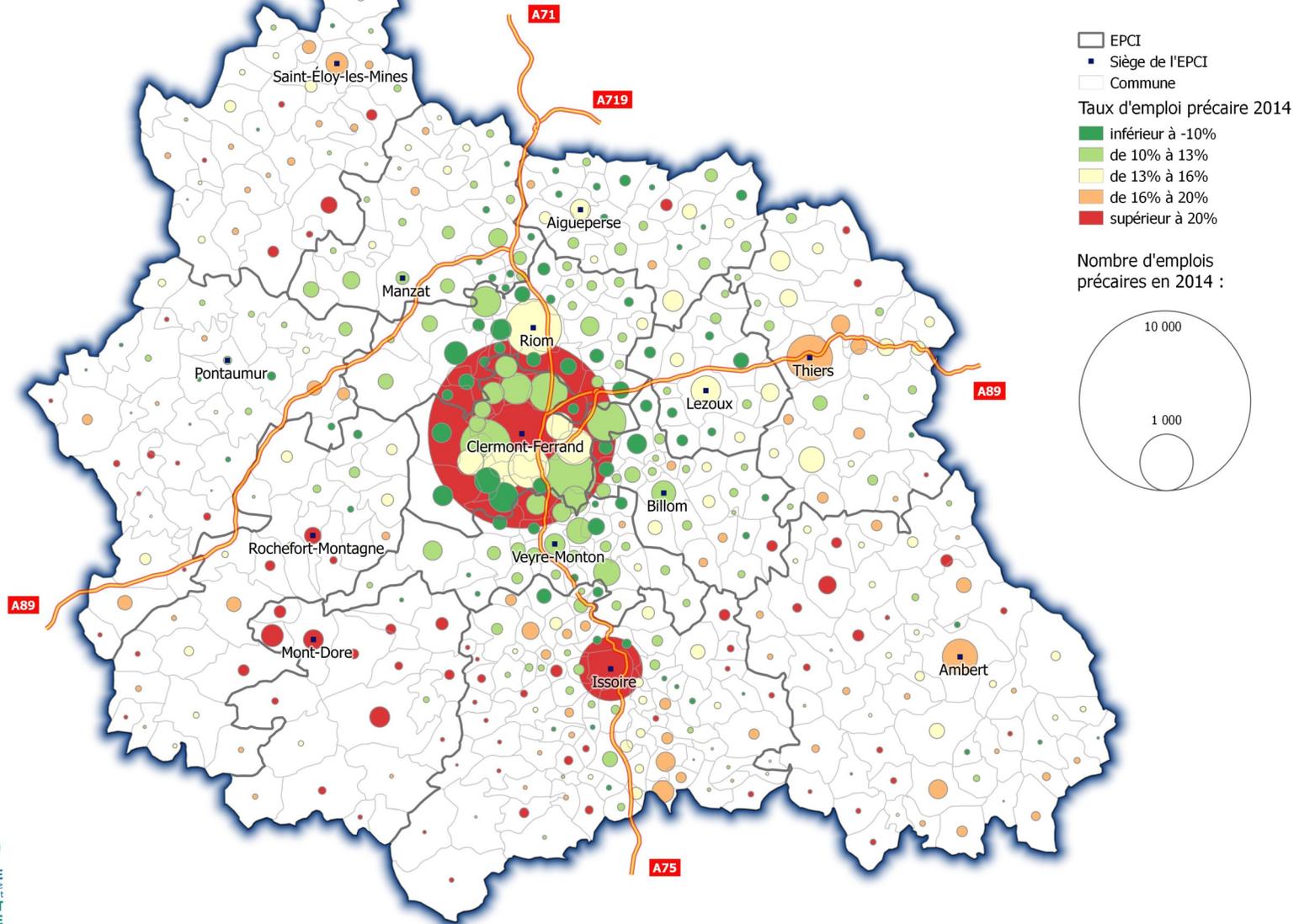
Indicateur de chômage des communes



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014

→ ÉVOLUTION SOCIO-ÉCONOMIQUE

L'emploi précaire des communes



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014

→ DES MOBILITÉS QUOTIDIENNES IMPORTANTES, NOTAMMENT VERS LA MÉTROPOLE

→ 5 principaux pôles générateurs de déplacements

La thématique de l'habitat est indissociable de celle des transports et de la localisation des activités économiques sur le territoire. Comme partout, le lieu de résidence est le plus souvent dissocié et éloigné du lieu de travail. Par ailleurs, qu'ils travaillent dans leur commune de résidence ou non, la majorité des Puydômois utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail (77,8 % des actifs). La part des transports en commun reste donc modeste dans l'ensemble des déplacements domicile-travail puisqu'elle s'établit à 7 % en 2014.

Les déplacements domicile-travail sont fortement polarisés. D'après les flux quotidiens enregistrés, les 5 pôles qui génèrent le plus de déplacements sont la Métropole clermontoise, l'agglomération rimoise, puis Thiers, Issoire et Ambert.

→ En lien avec la concentration de l'emploi, la Métropole constitue le « cœur du système »

La Métropole rassemble 60 % des emplois du département. Plus de 100 000 déplacements internes sont enregistrés chaque jour, et 48 000 actifs provenant de l'extérieur viennent travailler quotidiennement.

La majorité d'entre eux vient de Riom Limagne et Volcans (13 600), de Mond'Arverne (11 000), d'Agglo Pays d'Issoire et de Billom Communauté (respectivement 5 000 et 6 000 déplacements).

Les deux premiers EPCI, au-delà d'une bonne desserte routière, proposent également une bonne desserte ferroviaire avec des temps de trajets concurrentiels à la voiture, et un bon cadencement.

Le deuxième pôle générant le plus de flux entrants est celui de Riom Limagne et Volcans avec 9 300 actifs qui viennent travailler chaque jour.

Par rapport à 2009, on remarque que la métropole renforce son pouvoir d'attractivité vis-à-vis des actifs résidant à l'extérieur (+ 3 000 déplacements /jour).

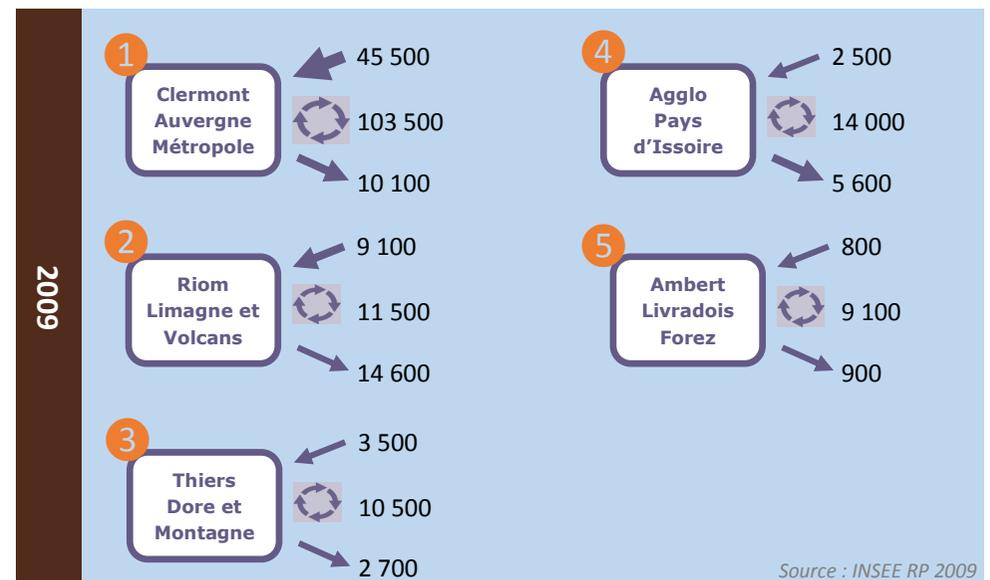
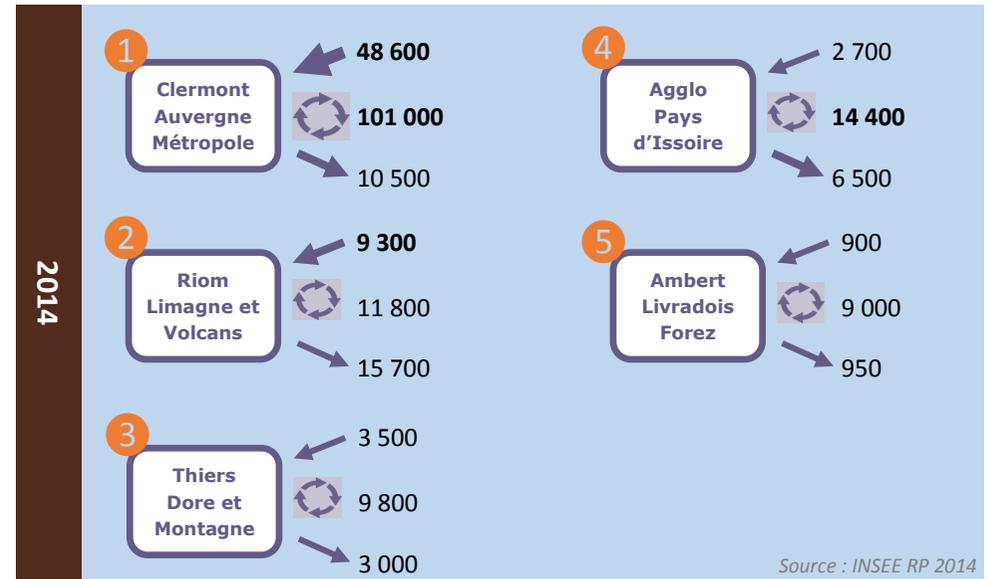
Corrélativement, les autres EPCI, notamment Riom Limagne et Volcans et Agglo Pays d'Issoire, voient davantage d'actifs quitter leurs territoires pour aller travailler.

→ Des déplacements inter-EPCI qui se multiplient

Au-delà des grands pôles, il existe des flux de plus en plus importants entre les EPCI, notamment au Nord du département.

Il convient également de noter l'importance des déplacements en direction de l'Allier avec près de 5 200 déplacements quotidiens, un chiffre en légère hausse par rapport à 2009 (+ 200).

Les principaux EPCI générateurs de flux domicile-travail





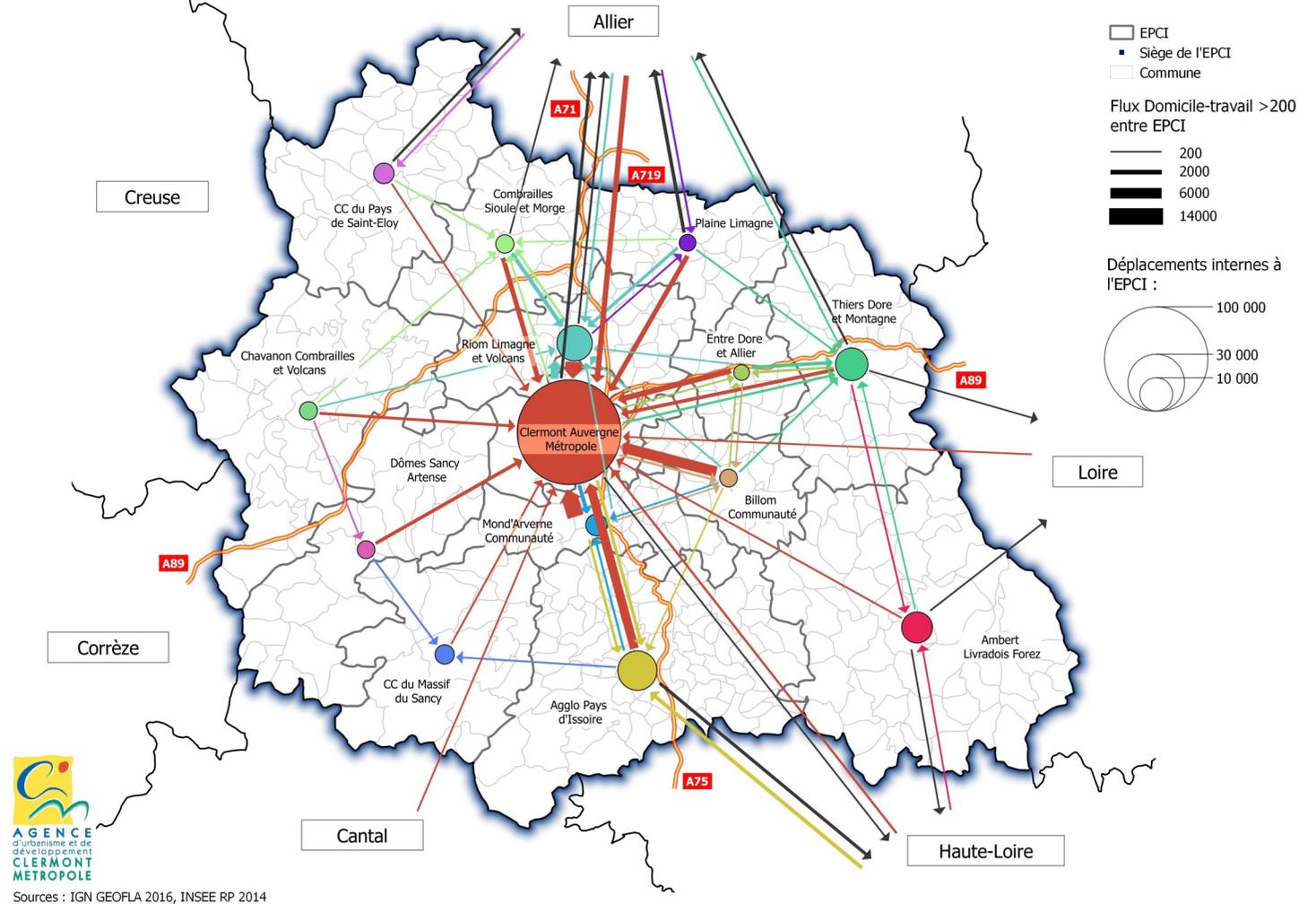
→ DES MOBILITÉS QUOTIDIENNES IMPORTANTES, NOTAMMENT VERS LA MÉTROPOLE

→ Des déplacements importants  
mais des temps de déplacements  
assez stables

D'après la dernière enquête déplacement et conformément aux tendances nationales, un habitant consacre environ 1 heure à se déplacer chaque jour (tous déplacements confondus). Cette durée reste à peu près stable dans le temps, correspondant en quelque sorte à la limite acceptable pour les ménages. Derrière cette donnée, le nombre de kilomètres parcourus varie. On peut distinguer 3 profils principaux :

- Les habitants des cœurs d'agglomération qui se déplacent sur des distances plutôt courtes en utilisant des modes lents (transport en commun, marche) adaptés aux courtes distances (moins de 15 kms /jour).
- Les habitants des zones périurbaines qui effectuent un grand nombre de déplacements, et utilisent davantage la voiture. La distance moyenne parcourue est d'environ 30 kms /jour.
- Les habitants des zones plus lointaines qui se déplacent peu mais sur des distances importantes et quasi exclusivement en voiture. Ces personnes parcourent également 30 kms /jour.

Flux domicile-travail entre EPCI en 2014



# DIAGNOSTIC

## PARTIE 4

### Caractéristiques du parc de logements



→ COMPOSITION ET ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DEPUIS 2009

Avec 387 900 logements en 2015, le parc de logements du département a progressé de 6 % depuis 2009 (+ 21 500 logements).

**80 % de ces logements sont occupés à titre de résidence principale**, 9 % sont occupés occasionnellement à titre de résidence secondaire, et 12 % sont vacants. Les EPCI de Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans et Agglo Pays d'Issoire accueillent 60 % du parc de logements.

La répartition entre les modes d'occupation varie sensiblement d'un territoire à l'autre. Ainsi, les EPCI d'Ambert Livradois Forez et du Massif du Sancy se caractérisent par un fort taux de résidences secondaires (30 % à 44 %). A l'inverse, les plus forts taux de résidences principales concernent les secteurs plus urbanisés, notamment Clermont Auvergne Métropole et Riom Limagne et Volcans (87 %).

→ Les résidences principales portent la croissance du parc de logements

Avec 17 400 nouveaux logements entre 2009 et 2015, le nombre de résidences principales a progressé de 6 % à l'échelle départementale. Cette augmentation est le résultat du solde entre les entrées et les sorties de logements du parc occupé (respectivement 49 500 et 32 100).

Les nouvelles résidences principales sont avant tout le fruit de la construction neuve (40 %) mais aussi de la remise sur le marché de logements vacants. En effet, un tiers des nouvelles résidences principales sont issues de la mobilisation de logements inoccupés. C'est le

**croissant Nord-Est du département**, aux franges du Grand Clermont, qui enregistre les plus forts taux de progression des résidences principales (Billom Communauté, Entre Dore et Allier et Plaine Limagne). La proximité des axes de transport structurants et la disponibilité foncière à des prix plus accessibles qu'en première couronne favorisent le développement résidentiel et démographique de ces territoires.

→ Le nombre de résidences secondaires diminue dans la majorité des territoires

Parmi les 14 EPCI du Puy-de-Dôme, 10 voient le nombre de résidences secondaires diminuer entre 2009 et 2015.

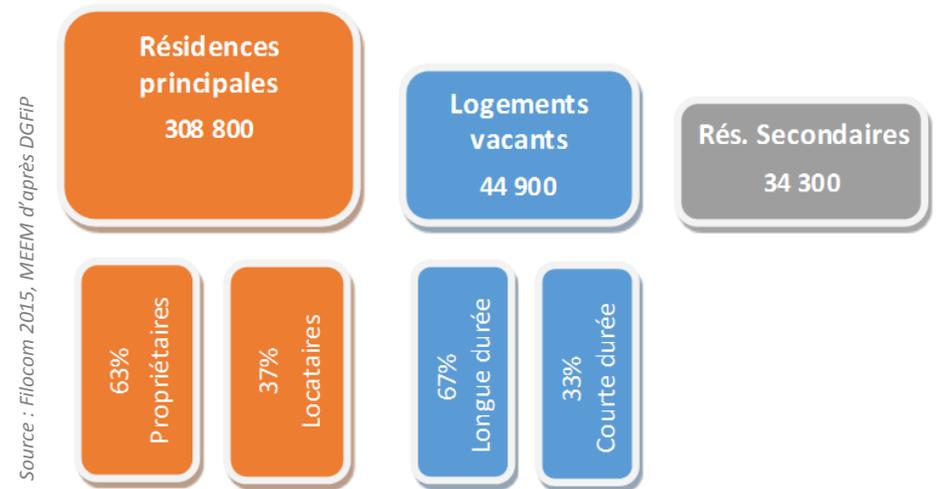
Seules la communauté de communes Massif du Sancy, déjà fortement dotée, et Clermont Auvergne Métropole (faiblement dotée) comptent près de 600 résidences secondaires supplémentaires en 6 ans sur chacun de ces EPCI (respectivement + 11 % et + 17 %).

→ Le parc vacant reste significatif

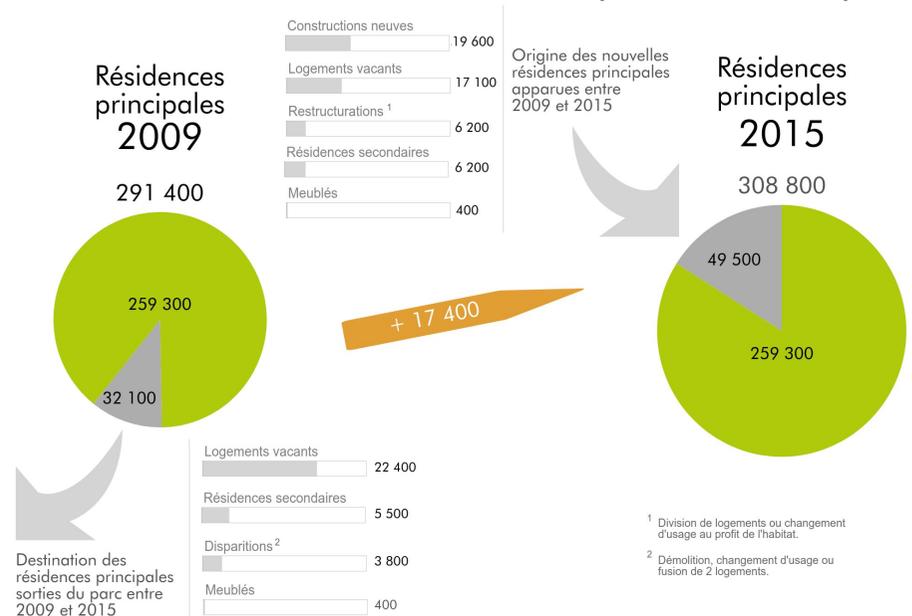
Le nombre de logements vacants a progressé de 8 % en 6 ans. Tous les EPCI sont concernés, à l'exception d'Agglomération Pays d'Issoire (- 1 %).

Il y a davantage de logements occupés qui sont devenus vacants que de logements vacants remis sur le marché (solde négatif de 5 300 logements).

Structure du parc de logements en 2015



Évolution du parc des résidences principales



<sup>1</sup> Division de logements ou changement d'usage au profit de l'habitat.  
<sup>2</sup> Démolition, changement d'usage ou fusion de 2 logements.



→ LA CONSTRUCTION NEUVE SE STABILISE ENTRE 2 500 ET 3 000 LOGEMENTS PAR AN

La construction neuve explique une bonne partie de la progression du parc de logements. Depuis 2008, elle s'est stabilisée entre 2 500 et 3 000 logements par an à l'échelle du département.

→ **Clermont Auvergne Métropole accueille 41 % des nouveaux logements**

Le volume produit sur la métropole est non négligeable : autour de 1 000 logements par an sur les 2 650 produits à l'échelle du département.

Mais si l'on raisonne en « intensité de construction », c'est-à-dire en rapportant les logements construits au poids de la population, ce sont les territoires péri-urbains qui produisent le plus, en particulier Billom Communauté, Entre Dore et Allier et Massif du Sancy (de 5 à 9 logements construits pour 1 000 habitants par an).

Dans le détail, les communes du Nord-Est de Riom Limagne Volcans et quelques communes de la métropole enregistrent également des taux de construction élevés.

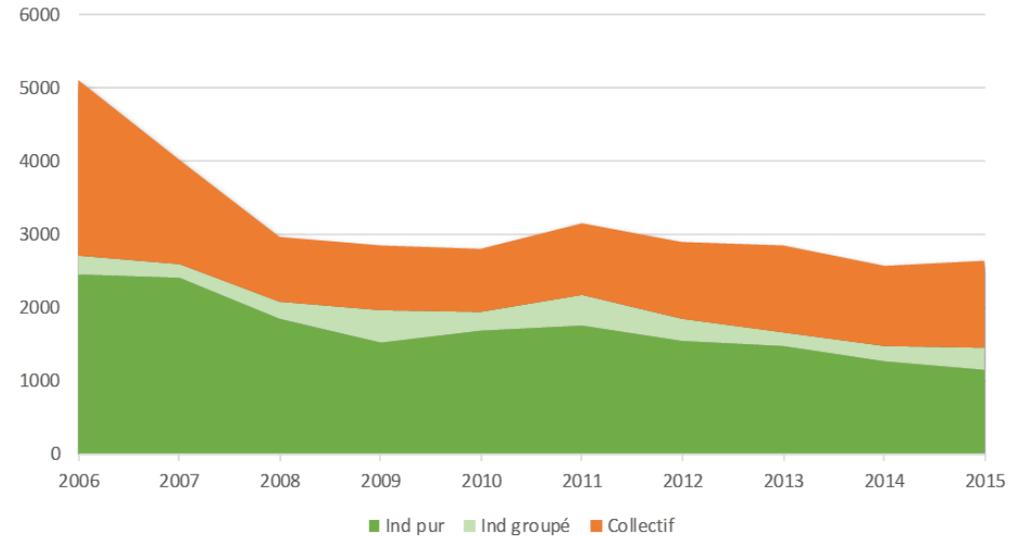
→ **La part belle au pavillonnaire**

Plus de **60 % des constructions neuves se réalisent sous forme de maisons individuelles**. Dans les EPCI les plus excentrés, la forme individuelle représente même quasi 100 % des constructions (Plaine Limagne, Combrailles Sioule et Morge, Chavanon Combrailles et Volcans).

Toutefois, il faut noter que la part de l'individuel pur a diminué entre la période 2006-2010 (56 %) et la période 2011-2015 (51 %). On construit **davantage d'individuel groupé et de collectif ces dernières années**.

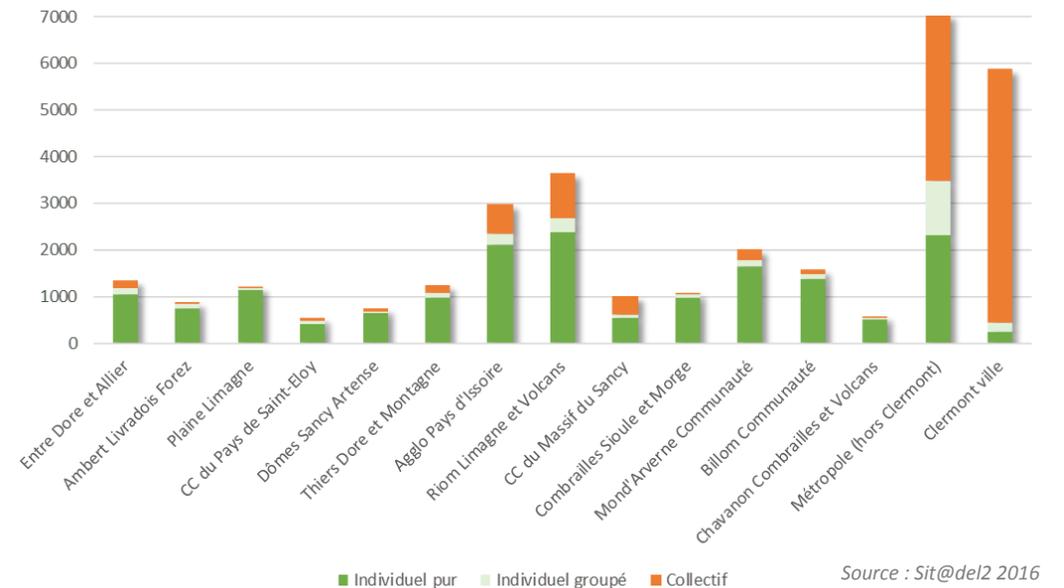
Le logement collectif se concentre quasi exclusivement sur Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans et Agglo Pays d'Issoire (respectivement 92 %, 26 % et 21 % de la production). A noter la spécificité de la communauté de communes du Massif du Sancy qui, du fait de sa vocation touristique, compte une proportion non négligeable d'appartements : 39 % des logements produits depuis 2006.

Évolution de la construction neuve dans le Puy-de-Dôme depuis 2006



Source : Sit@del2 2016

Production neuve cumulée (2006-2015) par EPCI

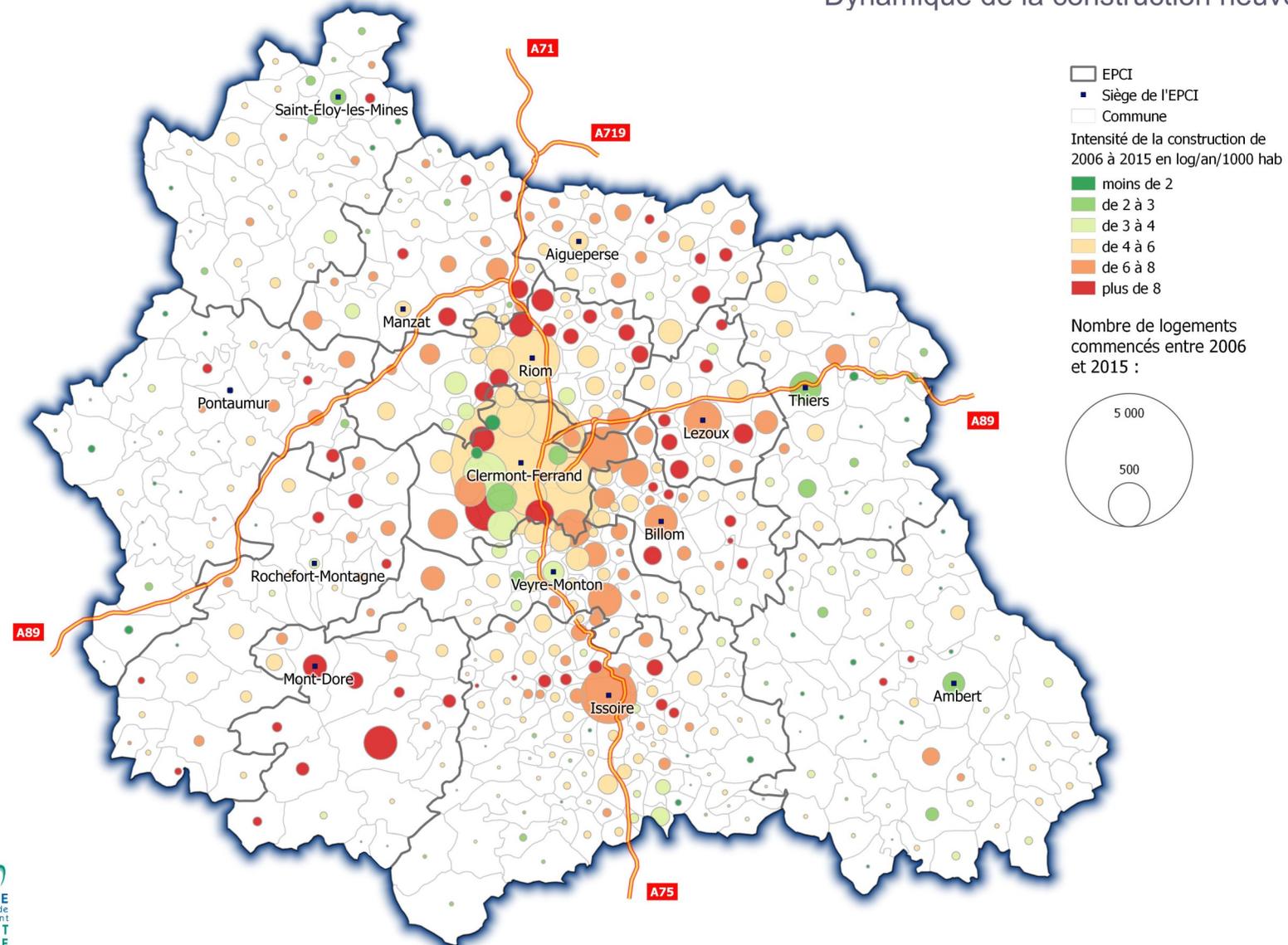


Source : Sit@del2 2016



→ LA CONSTRUCTION NEUVE SE STABILISE ENTRE 2 500 ET 3 000 LOGEMENTS PAR AN

### Dynamique de la construction neuve



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014, DREAL Sítadel de 2006 à 2015

## → UNE VACANCE STRUCTURELLE IMPORTANTE, NOTAMMENT EN MILIEU RURAL OU PÉRI-URBAIN

## → Définition

La définition de la vacance « état de ce qui n'est pas occupé » témoigne de la diversité possible des situations. La vacance est une notion complexe qui nécessite une analyse fine et un travail de terrain poussé avant d'envisager des pistes d'intervention. Au final, seule une infime partie du parc vacant est réellement mobilisable pour le marché de l'habitat.

Nous distinguerons deux types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle**, inférieure à 1 an, qui est tout à fait nécessaire et correspond au temps de remise en vente ou de location d'un appartement, de la réalisation de légers travaux, etc. Il existe un taux pivot reconnu de 6 à 7 %.
- **La vacance structurelle**, supérieure à un an, qui regroupe le plus de situations différentes et qui s'avère plus problématique et complexe à traiter. Une partie de ces logements pourra être mobilisée.

A l'échelle du département, 44 900 logements sont recensés comme vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2015, soit 11 % du parc de logements.

## → La vacance concerne davantage les petits logements anciens

**Deux logements vacants sur trois datent d'avant 1948.** Sur les EPCI d'Ambert, de Saint-Eloy, de Thiers et de Plaine Limagne, 80 % de la vacance concerne des logements d'avant 1948.

De plus, la vacance concerne davantage les petits logements d'une ou 2 pièces (44 %). Ce

constat est particulièrement vrai pour les EPCI les plus urbains (Clermont Auvergne Métropole et Riom Limagne Volcans) mais aussi pour les territoires du Sancy : 1 logement vacant sur 2 compte moins de 2 pièces.

Quelques EPCI se distinguent cependant avec de forts taux de vacance sur les grands logements. Il s'agit de Billom Communauté, Combrailles Sioule et Morge et Plaine Limagne. 40 % des logements vacants de ces territoires comptent plus de 4 pièces.

## → Des propriétaires âgés et originaires du département

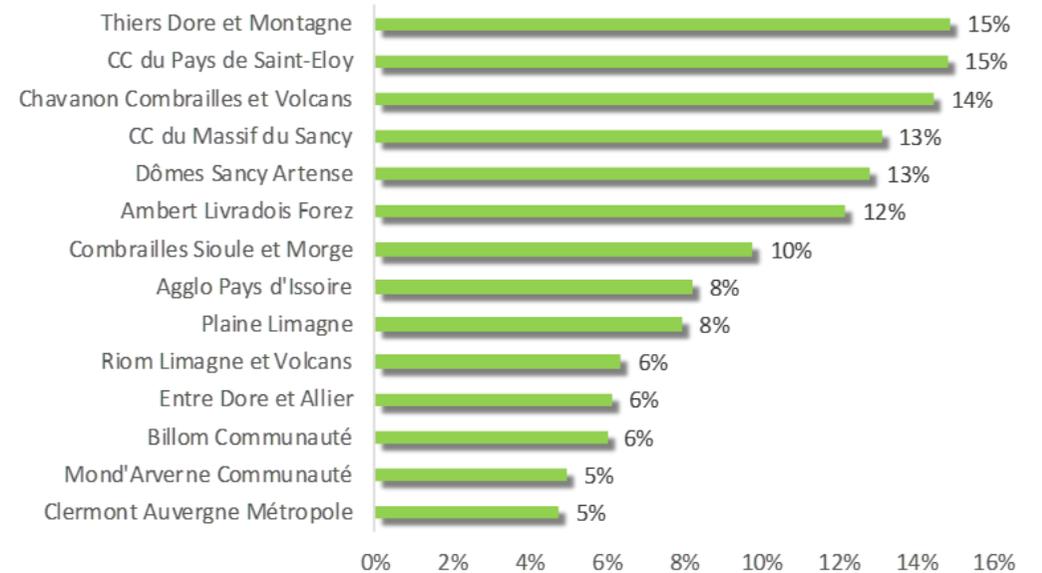
60 % des logements vacants appartiennent à des personnes âgées de plus de 60 ans. Ce taux dépasse même 65 % sur les EPCI de Dômes Sancy Artense et Entre Dore et Allier. Quant à l'origine des propriétaires, pour 39 % d'entre eux, ils résident dans la même commune et pour 37 % dans le département.

## → Une vacance structurelle non négligeable

La vacance structurelle, celle qui nous intéresse car supérieure à 1 an, concerne **29 700 logements soit 8 % du parc**, un taux relativement élevé par rapport au niveau national (5 %). De plus, celle-ci continue de progresser avec près de **2 000 logements vides supplémentaires entre 2009 et 2015.**

**En volume, la vacance structurelle concerne en premier lieu Clermont-Ferrand et Thiers qui rassemblent 1/4 du stock du département.**

## Taux de logements vacants de plus de 1 an par EPCI



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP



## → UNE VACANCE STRUCTURELLE IMPORTANTE, NOTAMMENT EN MILIEU RURAL OU PÉRI-URBAIN

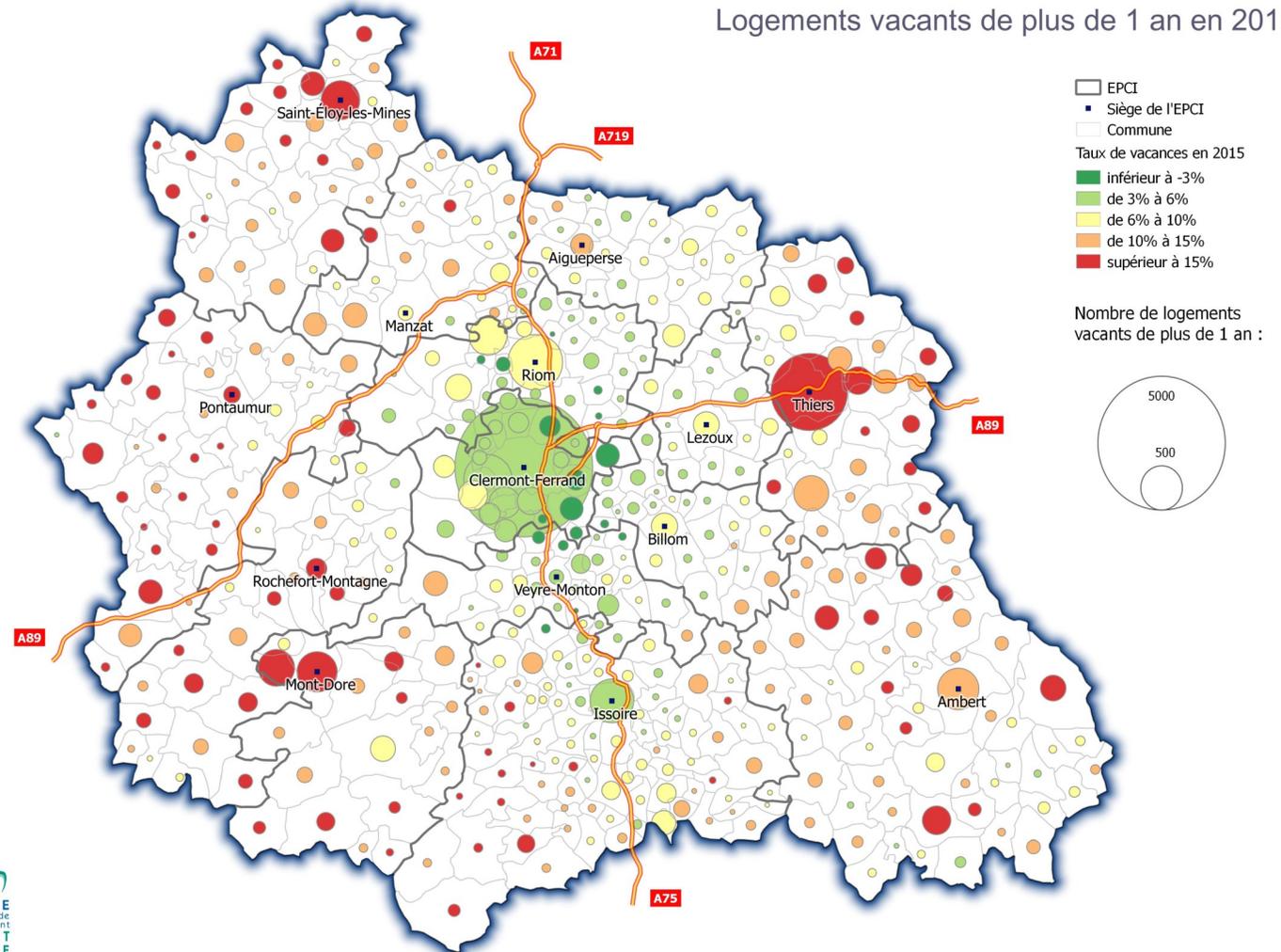
Clermont-Ferrand compte plus de 5 000 logements vacants depuis plus de 1 an, et Thiers près de 1 600. Viennent ensuite Riom, Chamalières et Issoire, avec des volumes toutefois beaucoup plus raisonnables (entre 450 et 800 logements).

**En proportion, les territoires les plus concernés sont les EPCI ruraux et de montagne.**

Les territoires les plus marqués par la vacance de longue durée sont Thiers Dore et Montagne, Pays de Saint-Eloy et Chavanon Combrailles et Volcans avec des taux frôlant 15 % et une forte augmentation du phénomène ces 5 dernières années. Une bonne partie de la vacance semble ici s'expliquer par l'obsolescence et l'inconfort des logements : plus du quart des logements vacants de ces EPCI sont recensés « sans confort » par la DGFIP.

Clermont Auvergne Métropole et Mond'Arverne Communauté montrent des taux de logements vacants de longue durée beaucoup plus contenus, en dessous de 5 %. Par ailleurs, le nombre de logements vacants de plus de 1 an a sensiblement diminué entre 2009 et 2015 sur la métropole.

### Logements vacants de plus de 1 an en 2015



Sources : IGN GEOFLA 2016, DGFIP Filocom 2015

# DIAGNOSTIC

## PARTIE 5

### Précarité énergétique et habitat indigne



## → UN PARC DE LOGEMENTS ANCIENS ET INCONFORTABLES

### → Un parc relativement ancien

La première réglementation thermique date de 1974. Les logements antérieurs à cette date peuvent donc être potentiellement concernés par des travaux d'amélioration énergétique. Ayant parfois fait l'objet d'interventions difficilement quantifiables, ils n'en restent pas moins la cible prioritaire des politiques de réhabilitation.

En 2015, **63 % du parc de logements date ainsi d'avant 1974**, soit un taux supérieur à la moyenne nationale (56 %). Ce constat n'est pas homogène sur l'ensemble du département. L'ancienneté du bâti s'avère encore plus marquée sur certains territoires, c'est le cas d'Ambert Livradois Forez et de la Communauté de communes du Pays de Saint-Eloy (80 % des logements sont antérieurs à 1974).

### → Un stock de logements inconfortables

Parmi le stock total de logements, **23 780 sont répertoriés sans confort de base** (ni douche, ni baignoire, ni WC) soit 6 % du parc. Pour comparaison, le taux national est de 4 %. La moitié de ces logements se localise sur les EPCI d'Ambert Livradois Forez, Clermont Auvergne Métropole, Thiers Dore et Montagne et Pays de Saint-Eloy.

Les logements répertoriés sans confort sont pour 42 % d'entre eux occupés à titre de résidence principale (ce taux monte à 66 % pour Clermont Auvergne Métropole), et pour 37 % vacants. Ces situations méritent d'être repérées

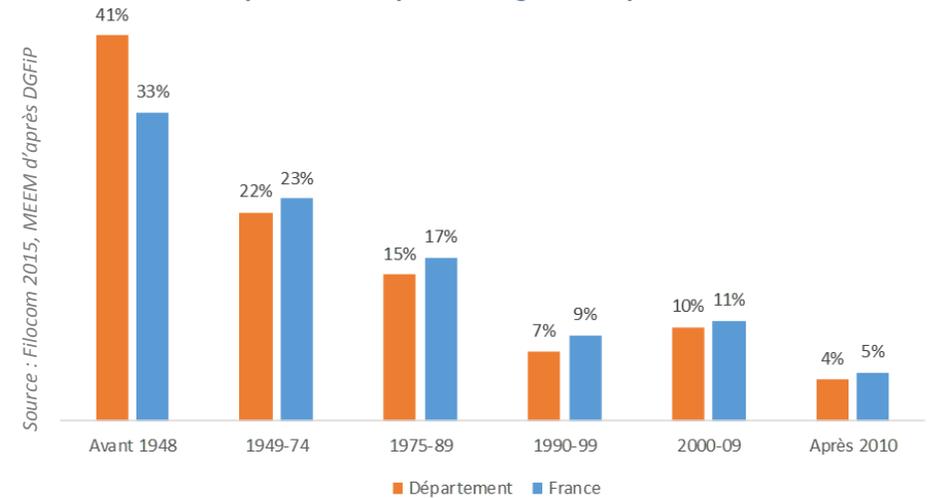
et traitées même si le parc inconfortable tend déjà à diminuer sous l'effet des dispositifs opérationnels déployés.

En effet, on comptabilise 4 380 logements inconfortables de moins entre 2009 et 2015 (soit - 16 %), dont 2 200 dans le parc occupé. Les différents Programmes d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux » et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), ainsi que la mise sur le marché de logements neufs contribuent donc nettement à l'amélioration du confort des logements. Les territoires qui enregistrent la plus forte amélioration sont Riom Limagne et Volcans (- 26 % de parc inconfortable), Pays de Saint-Eloy et Chavanon Combrailles et Volcans (- 21 %).

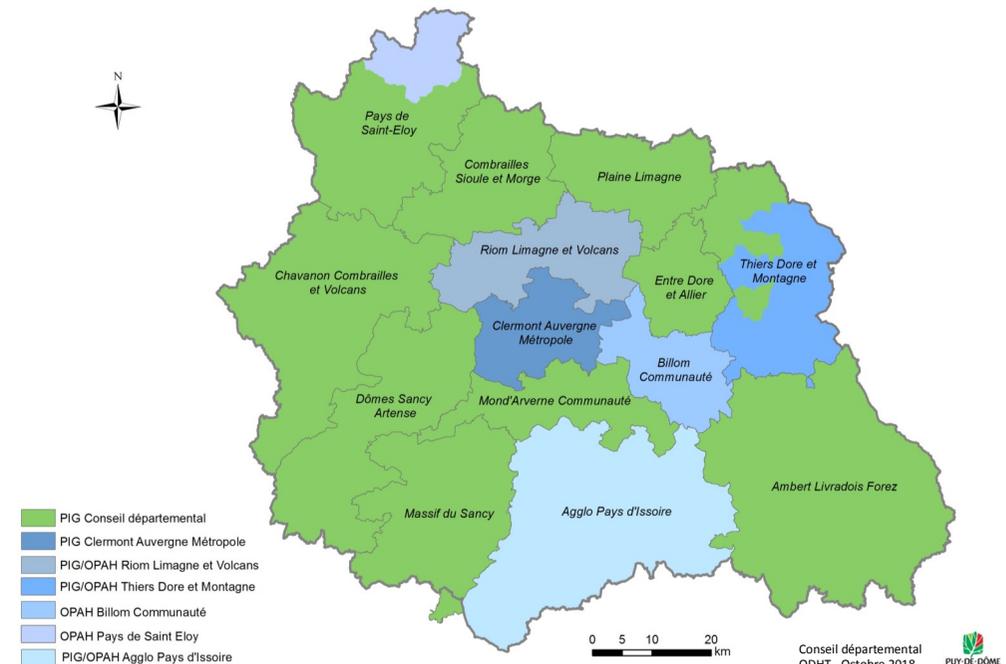
A ce titre, le Département s'est investi dans un premier PIG de 2012 à 2015. Suite à la réussite du premier programme, le Département et l'Anah se sont engagés dans un nouveau PIG pour les années 2016 à 2019. Ce Programme s'ancre de nouveau pleinement dans les politiques sociales départementales et vise à ce que tout ménage soit logé dans un logement digne avec une attention toute particulière aux plus vulnérables car le logement est vecteur d'insertion.

Le périmètre d'action du Département est présenté en vert sur la carte ci-contre. Le PIG porté par le Département intervient sur 65 % du Puy-de-Dôme, dans une logique de couverture totale du territoire départemental.

### Répartition du parc de logements par année de construction



### Les PIG et OPAH en vigueur en 2018

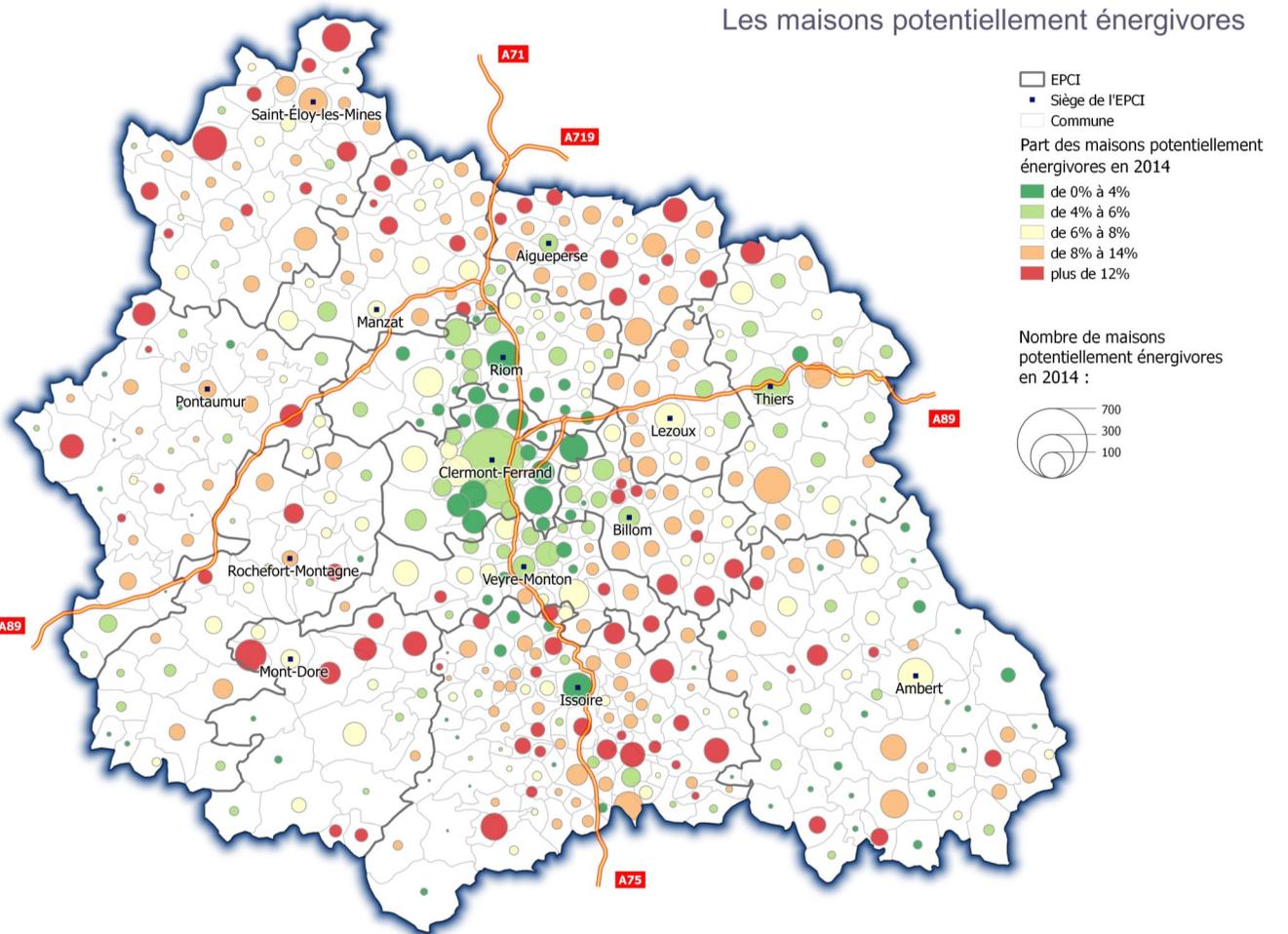
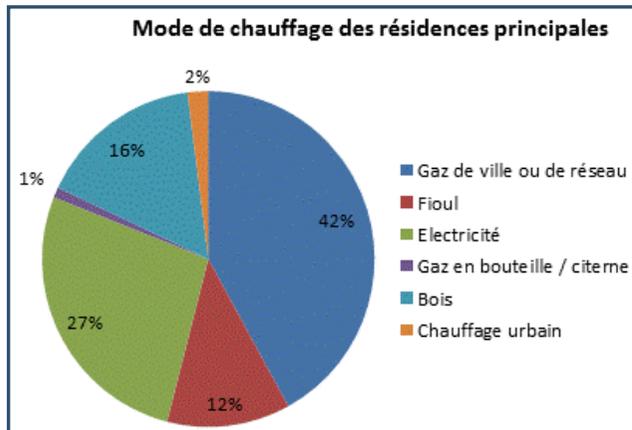


→ UN BÂTI POTENTIELLEMENT ÉNERGIVORE

Par ailleurs, la typologie de l’habitat ainsi que le type et le prix du combustible utilisé pèsent sur la consommation énergétique des logements. On recense ainsi **16 400 maisons potentiellement énergivores dans le Puy-de-Dôme, soit 7 % des maisons**. Il s’agit majoritairement de maisons de plus de 100 m<sup>2</sup> construites avant 1970, et chauffées au fioul ou à l’électricité. Cet indicateur nous donne une première approche des territoires les plus concernés par la problématique mais nécessite des vérifications sur le terrain. Ressortent ainsi les EPCI de Massif de Sancy, Pays de Saint-Eloy et Plaine Limagne, où 10 à 12 % des maisons seraient concernées.

La principale source d’énergie pour le chauffage est le gaz dans le département. Les Puydômois se chauffent majoritairement au gaz naturel (42 %). Lié à un chauffage central individuel ou collectif, cette source d’énergie est surtout présente en ville, où le gaz est acheminé par le gestionnaire de réseau.

Vient ensuite l’électricité, pour 27 % des Puydômois, puis le bois (16 %) principalement dans les territoires ruraux où la ressource est présente, puis le fioul (12 %), et de manière résiduelle le chauffage urbain (2 %) et le gaz en bouteille ou citerne (1 %).



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014



→ DES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Une définition de la précarité énergétique est fournie dans la loi dite « Loi Grenelle 2 » en date du 12 juillet 2010 : « Est en précarité énergétique toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». La précarité énergétique peut avoir différentes origines et recouvre de fait des réalités multiples.

Afin de réaliser une étude plus précise de la précarité énergétique, le Département a confié au bureau d'études BURGEAP une mission de caractérisation de la précarité énergétique dans le Puy-de-Dôme. BURGEAP a ainsi développé l'outil EQUITEE, complété par l'outil OPPORTUNITEE afin de quantifier et qualifier la précarité énergétique dans le Puy-de-Dôme. Les grands principes de la méthodologie développée par le bureau d'études sont les suivants :

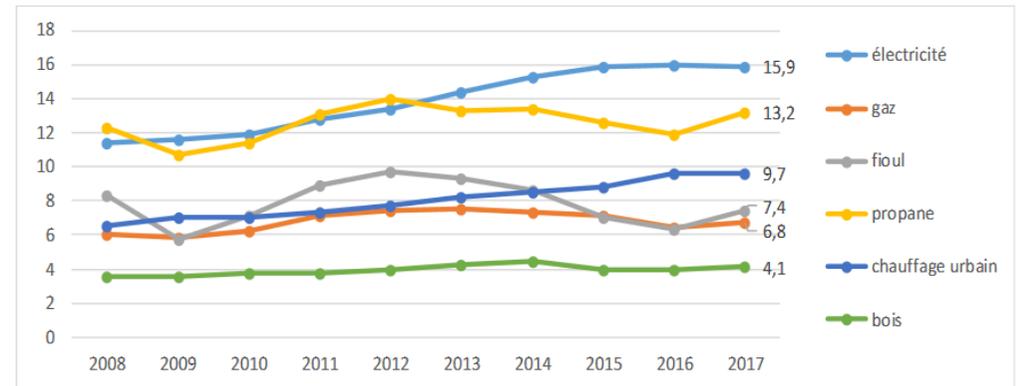
- Intégration des derniers fichiers détails du recensement de l'INSEE ;
- Modélisation des consommations énergétiques et calage des résultats sur les données réelles transmises par les énergéticiens permettant le calcul des factures énergétiques des logements ;
- Reconstruction d'un revenu disponible à partir des caractéristiques connues pour chaque ménage (âge de la personne de référence, nombre d'actifs occupés par logement, type d'emploi occupé, niveau de diplôme) et calage à partir de la base FILOSOFI qui renseigne sur les

niveaux moyens, médians et les niveaux des 3 premiers déciles de revenus pour chaque IRIS.

Le recoupement de la modélisation des consommations énergétiques et de la modélisation des revenus des ménages permet d'estimer le taux d'effort énergétique de chaque ménage (TEE) et de déterminer la probabilité d'être en précarité ou en vulnérabilité énergétique (TEE3D) compte tenu de ses ressources.

**L'indicateur TEE3D considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu et lorsque son revenu par unité de consommation est inférieur au 3<sup>ème</sup> décile (< 16 309 € par unité de consommation en 2016).**

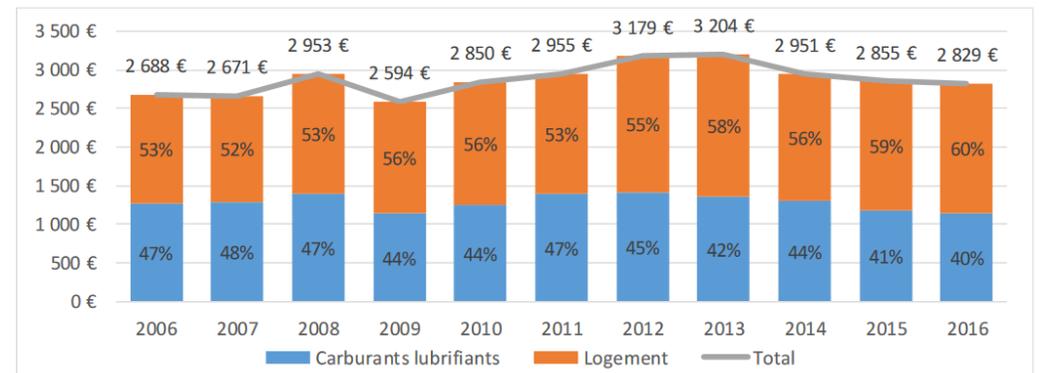
Chiffres clés nationaux - Évolution des dépenses énergétiques des ménages



Source BURGEAP

Au niveau national, 11,6 % des Français dépensent plus de 8 % de leurs revenus pour payer leurs factures d'énergie et sont parmi les plus modestes.

Sur la période 2001 à 2008, les prix de l'énergie ont fortement progressé pour ensuite brutalement s'effondrer durant la crise financière de 2009, expliquant que le montant des dépenses énergétiques des ménages a également connu un accroissement pour atteindre son point culminant en 2013. A partir de 2014, et pour les deux années qui suivent, la facture totale d'énergie des ménages diminue.

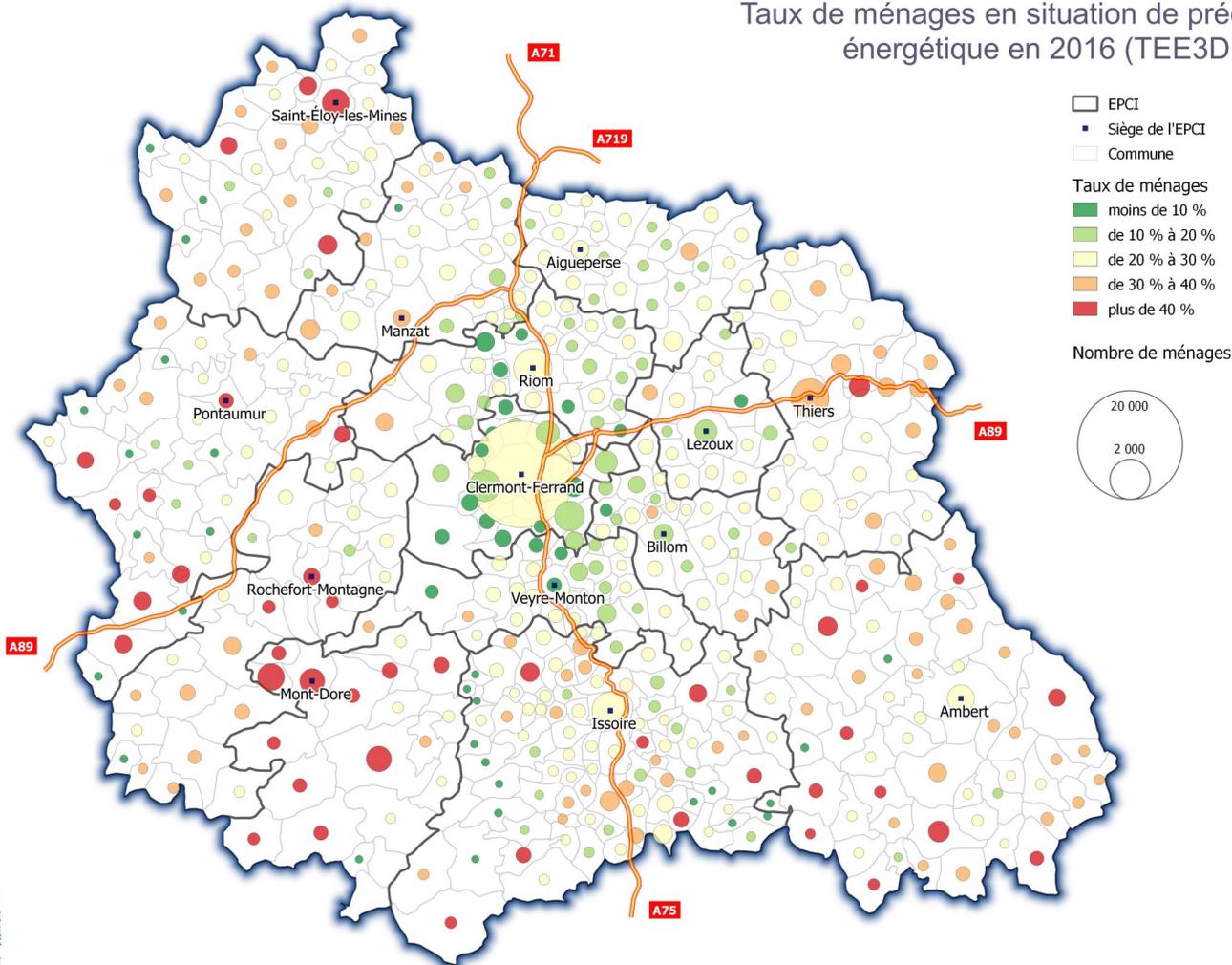


Source BURGEAP

→ DES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Taux d'effort énergétique par commune à 8 % (TEE 3D 8 %)

Taux de ménages en situation de précarité énergétique en 2016 (TEE3D 8%\*)



Sources : IGN GEOFLA 2016, DGFIP MAJIC 2017, OPPORTUNITEE Diagnostic Précarité 63

\* : ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenus ayant un taux d'effort énergétique > à 8 %

La carte ci-contre montre le taux d'effort énergétique par commune à 8 % (indicateur TEE3D 8 %).

**69 400 ménages** sont en précarité énergétique dans le Puy-de-Dôme, soit **19 % de la population du département**. Ceci montre un niveau de précarité supérieur à la moyenne nationale (12 %).

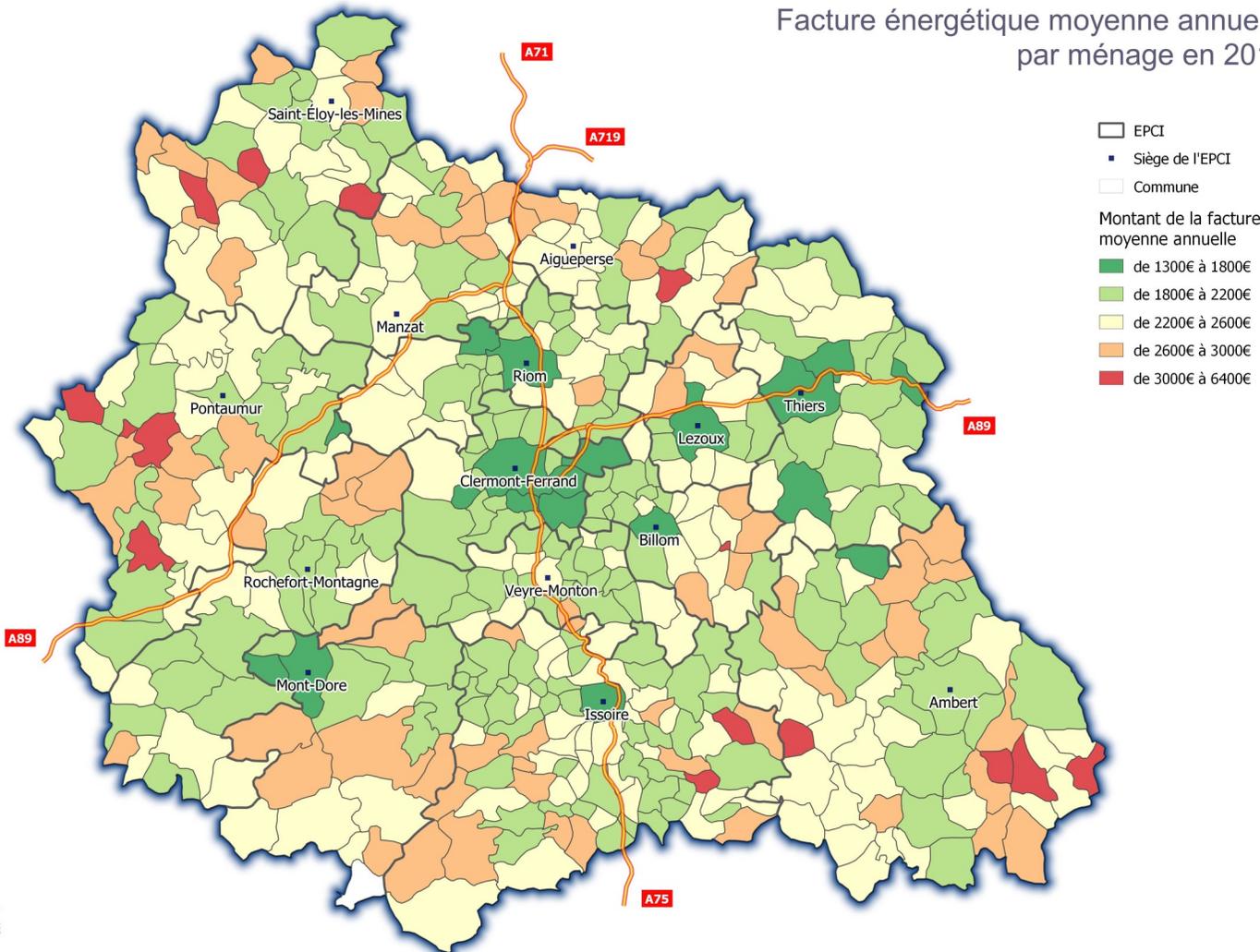
Les situations sont contrastées au sein du département (de 27 % à Clermont-Ferrand à plus de 40 % dans certaines communes rurales). Il existe de fortes disparités d'un quartier à l'autre de Clermont-Ferrand. L'hyper-centre concentre les situations de précarité. L'ouest et le sud-ouest du département sont plus impactés par des situations de précarité énergétique, en lien avec la rigueur climatique et l'altitude.

Si l'on considère le taux d'effort énergétique par commune à 10 % (indicateur TEE3D 10 %), 15 % de la population départementale, soit 42 350 ménages, dépense plus de 10 % de ses revenus pour payer ses factures énergétiques. Par ailleurs, 11 % de la population soit 1 890 ménages, est en situation de vulnérabilité énergétique, c'est-à-dire en situation de précarité énergétique si les ménages n'avaient pas adopté un comportement d'auto-restriction.

En conséquence, **26 % de la population départementale (74 230 ménages)** est en situation de précarité énergétique selon cet indicateur.

→ DES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Facture énergétique moyenne annuelle par ménage en 2016



La carte présente la facture énergétique moyenne annuelle par ménage, quels que soient la typologie des logements et la source de chauffage.

Un ménage est considéré en précarité énergétique si :

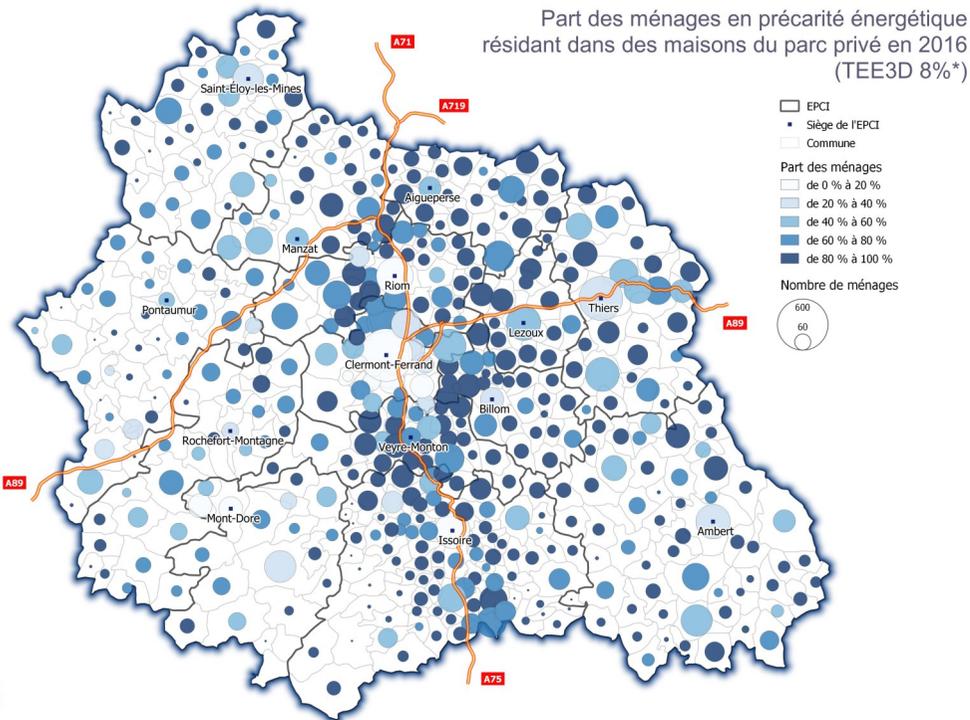
- sa facture énergétique est supérieure à 1 280 € pour une personne seule dont le revenu disponible est inférieur au 3ème décile ;
- Sa facture énergétique est supérieure à 2 740 € pour un couple avec deux enfants dont le revenu disponible est inférieur au 3ème décile.

Cette carte montre que la **facture énergétique moyenne annuelle est plus élevée dans les communes rurales** que sur la Métropole et les principales villes du département telles que Clermont-Ferrand, Riom ou Thiers.

Les territoires où la facture énergétique est la plus importantes sont : Pays de Saint-Eloy, Chavanon Combrailles Volcans, Ambert Livradois Forez, ainsi que Massif du Sancy, et dans une moindre mesure Combrailles Sioule et Morge, le sud-ouest d'Agglo Pays d'Issoire et l'est de Billom Communauté.

Ces constats sont liés à la typologie du parc de logements dans les EPCI les plus ruraux (grands logements, maisons individuelles construites avant 1949, etc.).

→ DES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



Part des ménages en précarité énergétique résidant dans des maisons du parc privé en 2016 (TEE3D 8%\*)

□ EPCI  
 ■ Siège de l'EPCI  
 □ Commune  
 Part des ménages  
 □ de 0 % à 20 %  
 □ de 20 % à 40 %  
 □ de 40 % à 60 %  
 □ de 60 % à 80 %  
 □ de 80 % à 100 %  
 Nombre de ménages  
 600  
 60

\* : ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenus ayant un taux d'effort énergétique > à 8 %



Sources : IGN GEOFLA 2016, OPPORTUNITEE Diagnostic Précarité 63

La carte ci-dessus montre la part des ménages en précarité énergétique qui réside dans des maisons individuelles du parc privé.

Dans de nombreuses communes de la grande Limagne et du Val d'Allier, plus de 80 % des ménages en précarité énergétique habitent dans une maison du parc privé.

Il est à noter que sur ces territoires, le parc de logements est essentiellement constitué de maisons individuelles.

Parmi les ménages en précarité énergétique qui résident dans une maison (27 751 ménages) :

- 8 033 sont propriétaires d'une maison et éligibles aux aides de l'Anah (soumises à condition de ressources) ;
- 9 850 sont propriétaires d'une maison, éligibles aux aides de l'Anah, et ont plus de 60 ans ;
- 9 747 sont locataires d'une maison et éligibles aux aides de l'Anah ;
- 121 sont propriétaires d'une maison et ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah.

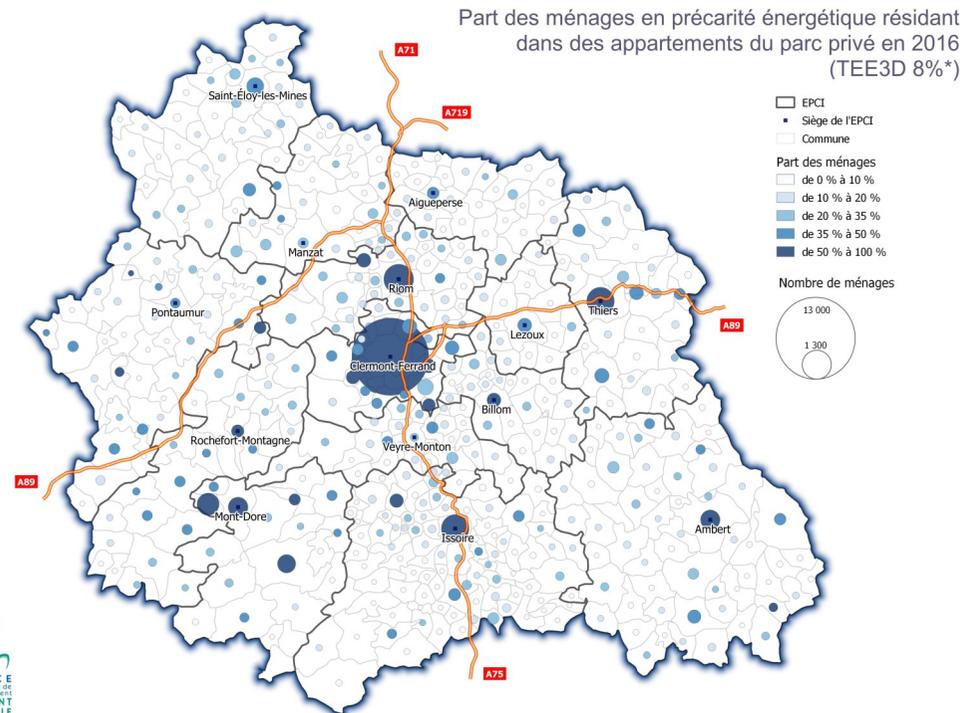
La carte ci-dessous montre la part des ménages en précarité énergétique qui réside dans des appartements du parc privé.

Dans les grandes et moyennes villes du département, plus de 50 % des ménages en précarité énergétique habitent dans un appartement du parc privé.

Les communes de Clermont-Ferrand, Riom, Thiers, Issoire, Ambert, le Mont-Dore et La Bourboule sont tout particulièrement concernées.

Parmi les ménages en précarité énergétique qui résident dans un appartement du parc privé (30 901 ménages) :

- 1 507 sont propriétaires d'un appartement et éligibles aux aides de l'Anah ;
- 648 sont propriétaires d'un appartement, éligibles aux aides de l'Anah, et ont plus de 60 ans ;
- 28 723 sont locataires d'un appartement et éligibles aux aides de l'Anah ;
- 23 sont propriétaires d'un appartement et ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah.



Part des ménages en précarité énergétique résidant dans des appartements du parc privé en 2016 (TEE3D 8%\*)

□ EPCI  
 ■ Siège de l'EPCI  
 □ Commune  
 Part des ménages  
 □ de 0 % à 10 %  
 □ de 10 % à 20 %  
 □ de 20 % à 35 %  
 □ de 35 % à 50 %  
 □ de 50 % à 100 %  
 Nombre de ménages  
 13 000  
 1 300

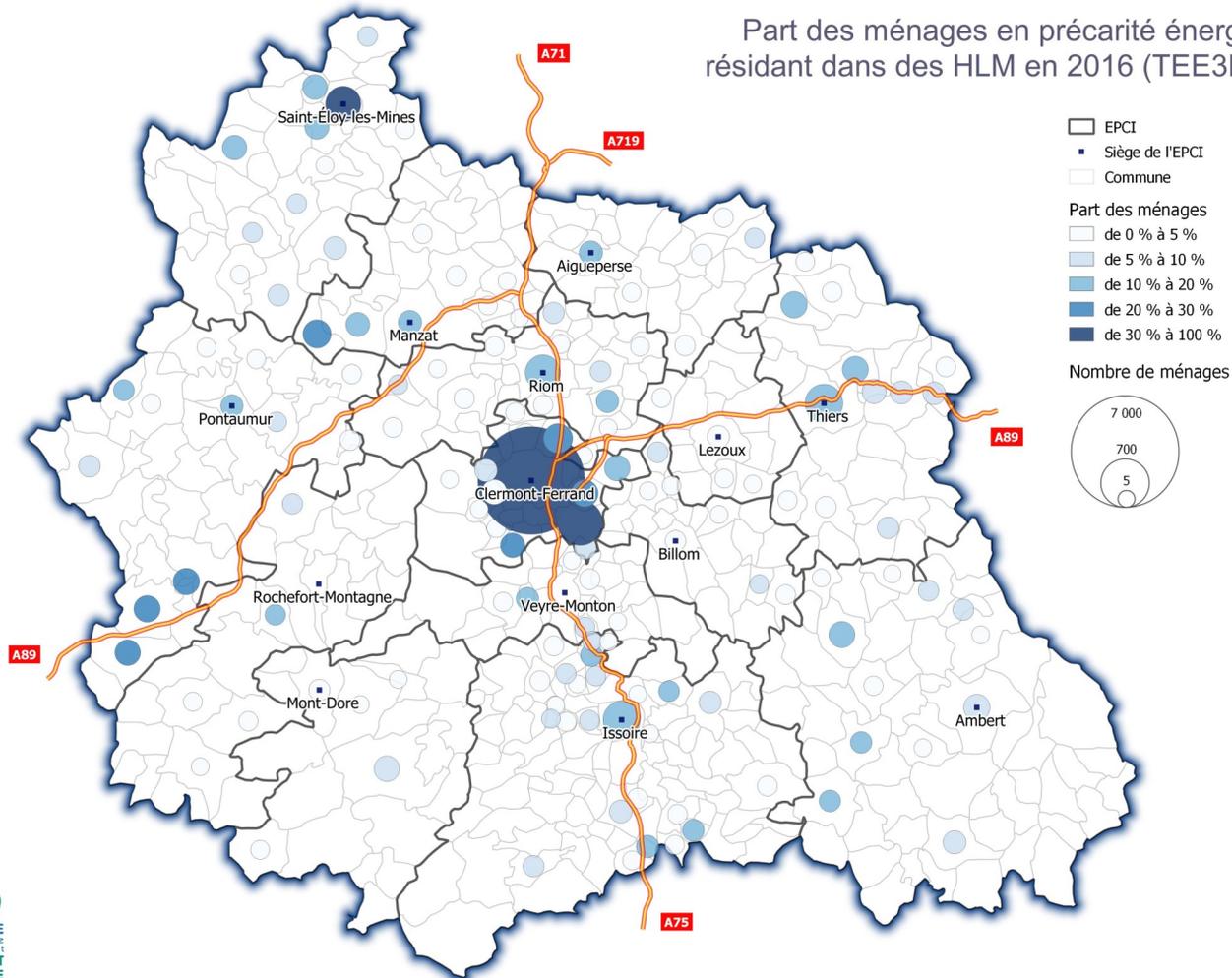


Sources : IGN GEOFLA 2016, OPPORTUNITEE Diagnostic Précarité 63

\* : ménages appartenant aux 3 premiers déciles de revenus ayant un taux d'effort énergétique > à 8 %

→ DES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Part des ménages en précarité énergétique résidant dans des HLM en 2016 (TEE3D 8%\*)



La carte ci-contre présente la part des ménages en précarité énergétique qui réside dans le parc de logements locatifs sociaux.

**15 % des ménages en situation de précarité énergétique dans le Puy-de-Dôme sont des locataires du parc social** (soit 10 752 ménages concernés).

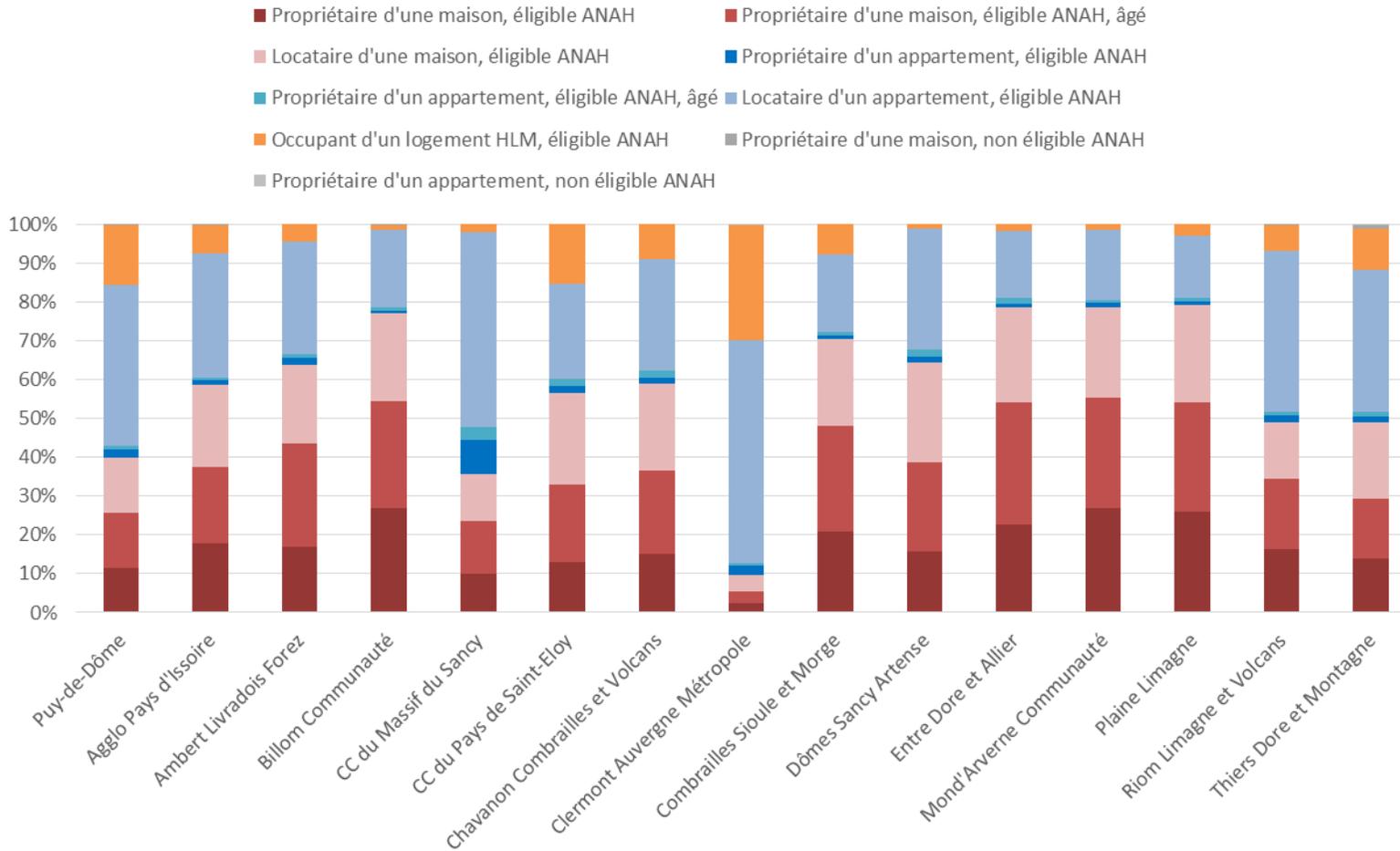
La majorité de ces ménages vit sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole, qui concentre les 3/4 des logements locatifs sociaux du département.

Cependant, des situations de précarité énergétique dans le parc social apparaissent également dans les communes ayant notamment des cités ouvrières (Saint-Eloy-les-Mines, Les Ancizes Comps, Messeix) et un taux d'emploi dans le secteur industriel plus important (Thiers, Issoire, etc.).

Cela montre que des efforts sont encore à réaliser en matière de réhabilitation thermique du parc social, notamment dans les bâtiments construits avant la première réglementation thermique et les anciennes cités ouvrières.

→ DES MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

## Profil des ménages en précarité énergétique – Puy-de-Dôme, par EPCI (3 premiers déciles de revenus)



Source BURGEAP

On constate qu'il y a autant de ménages en précarité énergétique au sein des pôles urbains, grands, moyens ou petits (34 000 ménages) que dans les autres communes du territoire, périurbaines ou rurales (35 000 ménages).

La caractérisation des profils de ménages en situation de précarité énergétique met en avant que :

- 60 % des ménages en précarité énergétique résideraient dans des maisons et 40 % dans appartements ;

- 30 % des ménages en précarité énergétique sont des propriétaires, 55 % des locataires et 15 % des résidents du parc social.

La typologie des ménages en précarité énergétique dépend du type d'habitat selon les territoires. On retrouve une majorité de locataires en précarité énergétique dans des appartements dans les pôles urbains, et une majorité de propriétaires et locataires de maisons dans les espaces périurbains et ruraux.

Clermont Auvergne Métropole se distingue bien des autres EPCI. La plupart des ménages en situation de précarité énergétique sont des locataires (du parc privé et du parc social). A contrario, dans les EPCI de Billom Communauté, Entre Dore et Allier, Mond'Arverne Communauté et Plaine Limagne, la majorité des ménages en situation de précarité énergétique sont des propriétaires de maisons individuelles.



→ DES EFFORTS POUR RÉSORBER LE PARC INCONFORTABLE ET INDIGNE À POURSUIVRE

→ La lutte contre l’habitat indigne dans le département

L’habitat indigne est une notion juridique introduite par la loi du 25 mars 2009 et regroupant notamment les situations d’insalubrité et de péril. Sont qualifiés d’indignes tous les locaux utilisés à des fins d’habitations et impropres à cet usage (cave, garage, grenier) ainsi que les logements dont l’état expose leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé (moisissures, intoxications au monoxyde de carbone) et/ou leur sécurité (incendie, court-circuit, péril).

La lutte contre l’habitat indigne dans le département repose essentiellement sur les dispositifs d’amélioration de l’habitat, conclus entre l’Etat, l’Anah et les collectivités locales, qui permettent de favoriser le repérage et l’accompagnement des ménages.

Par ailleurs, le Pôle Départemental de Lutte contre l’Habitat Indigne (PDLHI) a été créé dans le but de fédérer les initiatives locales et associer l’ensemble des acteurs et collectivités concernés, pour parvenir à une meilleure connaissance des situations et les solutionner sur le plan technique, social et financier.

Concrètement, le PDLHI a pour missions :

- un rôle d’information et de repérage ;
- une assistance et un conseil auprès des collectivités ;
- une mise en concordance et en synergie des acteurs pour faciliter la résolution des situations ;
- un conseil et un accompagnement des occupants et des propriétaires.

→ Des logements indignes repérés notamment dans le parc locatif privé

L’estimation du parc privé potentiellement indigne (PPPI) par les services de l’Etat permet un repérage des secteurs où le parc privé occupé présente davantage de **probabilité d’être dégradé**. La base de données croise les catégories cadastrales des biens dont on sait qu’ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés (classement cadastral 6-7 ou 8) et qui sont aujourd’hui occupés par des ménages à bas revenus.

Ainsi, le Puy-de-Dôme compterait **12 400 logements potentiellement indignes en 2015**, soit 4,6 % des résidences principales privées. Dans la grande majorité des cas, il s’agit de logements anciens (90 % datent d’avant 1949) et les petites surfaces sont davantage concernées.

La moitié des logements potentiellement indignes sont occupés par leurs propriétaires mais en proportion, le secteur locatif privé est davantage concerné. En effet, 7 % du parc locatif privé serait considéré comme potentiellement indigne contre 3,4 % du parc en propriété occupante.

En terme d’occupation, le parc privé potentiellement indigne se caractérise à la fois par une surreprésentation des personnes âgées et la prépondérance des ménages isolés.

→ L’indignité concerne davantage les territoires ruraux

La proportion de parc indigne apparaît plus importante dans les territoires ruraux et montagneux, notamment sur la frange Ouest du département (Combrailles et Sancy). De nombreuses communes enregistrent alors des taux de parc potentiellement indigne plus de deux fois supérieurs à la moyenne départementale.

Les territoires les plus urbanisés comptent une moindre proportion de logements potentiellement indignes, mais l’essentiel du volume est bien situé sur ces communes.

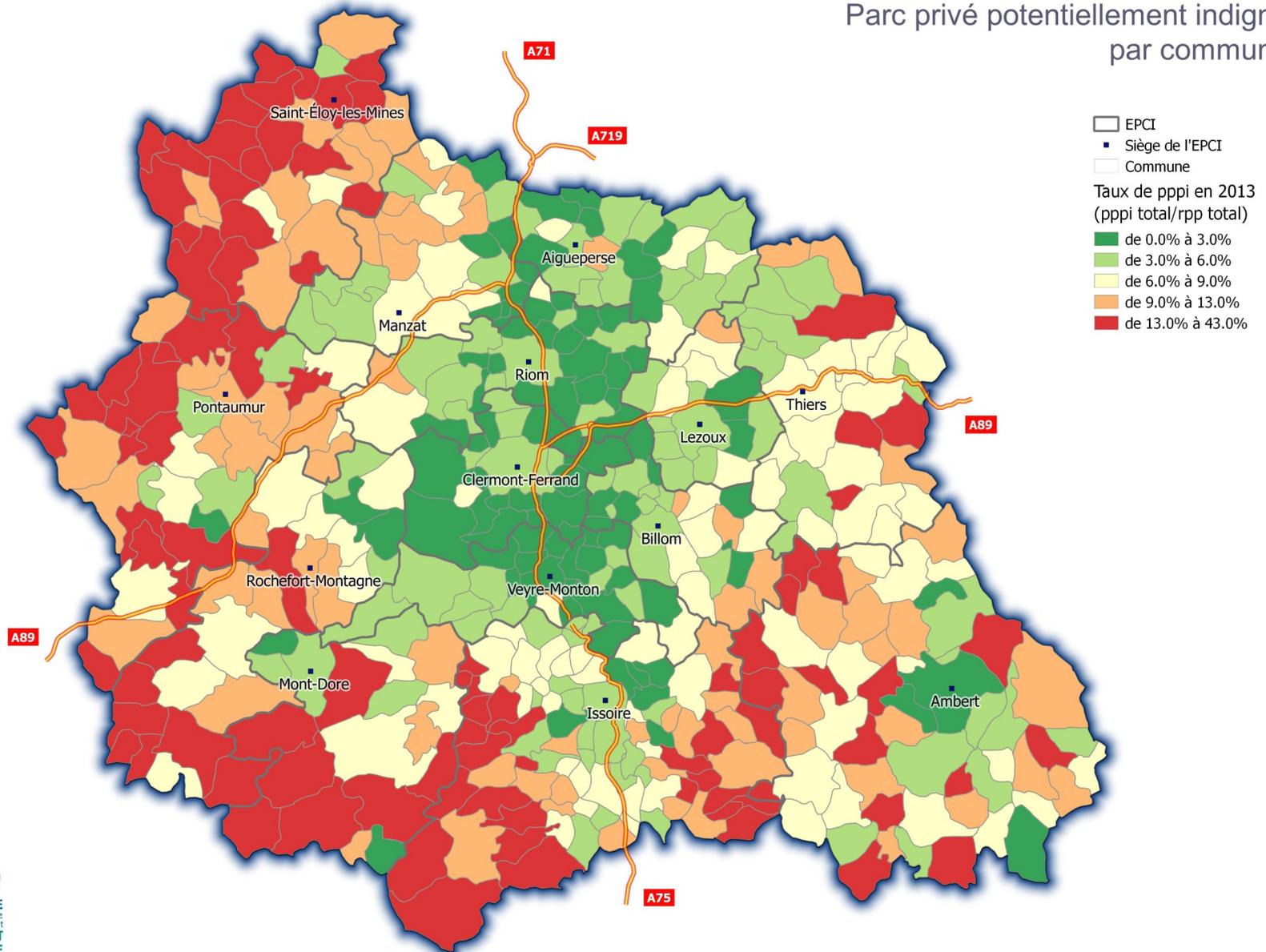
DESORDRES / RISQUES MAJEURS				
	Logement non décent	Infraction RSD	Logement insalubre	Logement en péril
	Mauvais entretien, manque des éléments de confort	Manquement aux règles d’hygiène et aux normes d’habitabilité (humidité, moisissures, etc.)	Atteinte à la santé (insalubrité, saturnisme, sur-occupation, etc.)	Atteinte à la sécurité des éléments intérieurs et extérieurs (toiture, plancher, escalier, façade etc.)
<b>Autorité compétente</b>	Juge d’instance CAF/MSA	Maire	Préfet ARS ou SCHS	Maire Président EPCI
<b>Règlement</b>	Droit privé Décret décence	RSD CGCT et CSP	Police spéciale CSP	Police spéciale CCH

CCH : Code de la Construction et de l’Habitation - CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales  
 CSP : Code de la Santé Publique - RSD : Règlement Sanitaire Départemental - SCHS : Service Communal d’Hygiène et de Santé



→ DES EFFORTS POUR RÉSORBER LE PARC INCONFORTABLE ET INDIGNE À POURSUIVRE

### Parc privé potentiellement indigne par commune





# DIAGNOSTIC

## PARTIE 6

### Marchés immobiliers et trajectoires résidentielles

## → LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

La majorité des ménages du Puy-de-Dôme est propriétaire de son logement (63 %) et la demande en accession reste particulièrement forte.

**Le parc occupé en propriété a progressé de 9 900 unités entre 2009 et 2015 (soit + 6 %) et compte aujourd'hui 189 100 propriétaires.** Il s'agit majoritairement de grandes maisons individuelles. Dans certains EPCI, le parc en propriété occupante représente plus de 80 % des résidences principales (Combrailles Sioule et Morge, Mond'Arverne, Plaine Limagne).

L'accession à la propriété peut s'orienter sur :

- L'immobilier neuf où l'on distingue la construction pour soi, et l'acquisition d'un bien neuf déjà construit ou acheté sur plan (maison ou appartement).
- L'immobilier ancien : maison ou appartement de plus de 5 ans.

### → La promotion neuve se porte bien, 2017 étant une année record

D'après l'observatoire Œil, l'année 2017 atteint le plus haut niveau d'activité commerciale depuis 2006, signe d'un marché dynamique, principalement porté par la métropole clermontoise.

Au total, **772 ventes sont enregistrées en 2017** sur le département, dont 92 % sur la métropole. Ce rythme est un peu plus élevé que les années précédentes (autour de 600 ventes par an), notamment du fait de l'anticipation des mises en vente suite à l'annonce de l'arrêt du dispositif Pinel. La grande majorité des logements vendus

sont des appartements et **la moitié se destine à l'occupation personnelle**, soit environ 300 à 350 nouveaux propriétaires occupants par an. Les ventes en promotion concernent les territoires les plus urbains ou les secteurs touristiques : Clermont, Riom, Issoire, le Mont-Dore.

Environ un quart des ventes à occupants se réalise en accession sociale (bailleurs) ou PSLA (location-accession).

En terme de prix, les données de l'Observatoire Œil pour 2017 indiquent que les appartements se vendent en moyenne **3 284 € /m<sup>2</sup> (hors parking) sur Clermont Auvergne Métropole et 2 880 € /m<sup>2</sup> sur le reste du Puy-de-Dôme**. En individuel groupé, le prix unitaire moyen est de 222 000 € sur Clermont Auvergne Métropole et de 210 000 € sur le reste du Puy-de-Dôme.

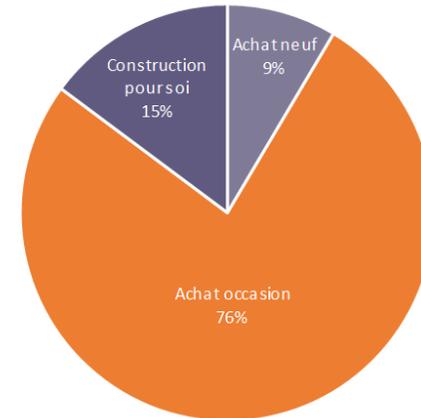
### → La construction pour soi reste à un niveau élevé

On estime que près de **1 300 ménages font chaque année construire une maison** dans le département (estimation à partir des données sur la construction neuve individuelle 2012-2015).

Suivant les sources\*, **le prix médian d'un terrain viabilisé dans le Puy-de-Dôme se situe entre 60 et 70 € /m<sup>2</sup>**. Ce prix varie bien entendu suivant les territoires, les anciens EPCI de Riom Communauté, Mur-es-Allier et Allier Comté Communauté affichent des prix nettement plus chers : au dessus de 130 € /m<sup>2</sup>, voir 160 € /m<sup>2</sup> sur Clermont-Ferrand et sa 1<sup>ère</sup> couronne.

### Estimation du nombre de ménages accédants annuellement

Autour de 9 000 accédants à la propriété par an



Sources : Sit@del2, DVF, Œil, Filocom

**Le recentrage du dispositif Pinel et du Prêt à Taux Zéro sur les zones les plus tendues devrait générer une baisse de la construction et des ventes en neuf sur le département.**

En effet, depuis plusieurs années, les 2 principaux dispositifs de soutien au logement neuf sont le PTZ — renforcé en 2016 avec un plafond de ressources accru et un montant de prêt pouvant atteindre 40 % de l'opération — et le Pinel permettant une défiscalisation étalée sur 6, 9 ou 12 ans et pouvant s'élever à 21 % de la valeur plafonnée du logement. Mais à partir de 2018 seules les communes des zones B1 sont éligibles au dispositif Pinel, et le PTZ est lui aussi graduellement recentré. En attendant, pendant 2 ans, le PTZ est maintenu en zones B2 et C mais la part du prêt dans le coût d'acquisition est ramenée de 40 à 20 %. Sur le Puy-de-Dôme, 2 communes se situent en zone B1 : Clermont-Ferrand et Chamalières.

\* Sources PERVAL 2017 (extrait de l'article Info Clermont n°1646), SOeS DREAL AURA Enquête ETB 2015, et DVF 2010-2014.



## → LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

En moyenne, les ménages puydômois consacrent 55 000 à 60 000 € à l'achat de leur terrain (surface moyenne entre 750 et 1 000 m<sup>2</sup>). Vient ensuite le coût de la construction de la maison : il faut compter 205 000 € pour 98 m<sup>2</sup> habitables et 220 000 € pour 110 m<sup>2</sup> en périphérie clermontoise.

### → Le marché de l'ancien concentre l'essentiel des transactions

Avec près de 8 400 ventes par an, le marché de l'ancien\* représente les 3/4 des transactions. Sur ces logements vendus, on estime qu'environ 80 % ont vocation à être occupés par leurs propriétaires, soit environ **6 700 ventes à occupants**.

**Les maisons représentent plus de la moitié des ventes (56 %) et constituent un produit recherché sur tout le territoire départemental.**

Les 3/4 des ventes se réalisent en dehors de la métropole clermontoise, notamment sur les agglomérations de Riom et Issoire (plus de 500 ventes annuelles de maisons par EPCI), mais aussi dans les territoires de Mond'Arverne, Thiers Dore et Montagne ou Ambert Livradois Forez (300 à 400 ventes annuelles par EPCI).

Le prix médian par EPCI varie de 60 000 € dans les secteurs les plus éloignés, à 182 000 € dans la métropole. Derrière cette moyenne se cachent de forts écarts (même à l'échelle intra-

communale) suivant la taille, la qualité du bien et sa situation géographique. Néanmoins, on peut tout de même noter que les EPCI de Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans et Mond'Arverne communauté affichent les prix les plus élevés (1 700 €/m<sup>2</sup> à 2 000 €/m<sup>2</sup> soit près de 3 fois le prix des maisons des EPCI les moins chers).

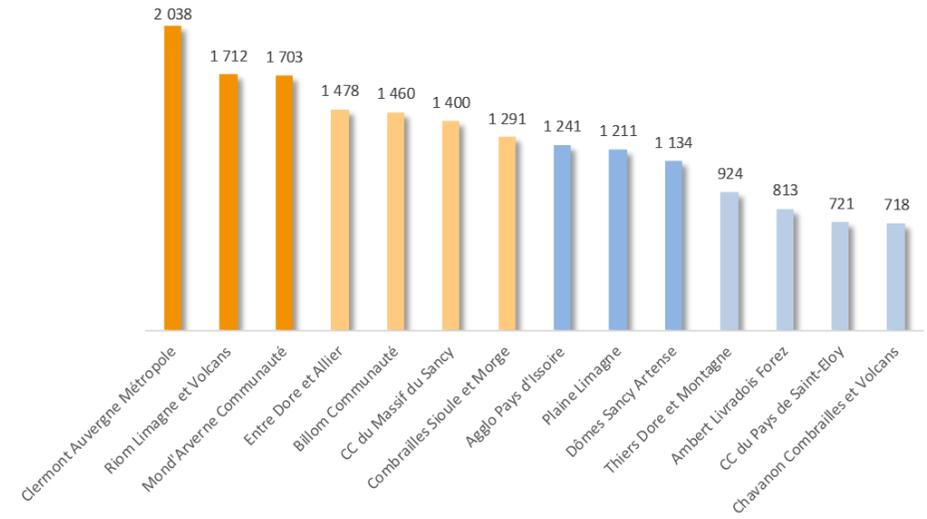
**Avec 3 700 transactions annuelles en moyenne, les ventes d'appartements sont davantage concentrées sur le cœur urbain.**

85 % des ventes se réalisent dans les agglomérations de Riom et d'Issoire, et dans la métropole clermontoise. Avec 2 660 transactions annuelles en moyenne, cette dernière représente à elle seule 72 % du marché. Les volumes se situent ensuite nettement plus bas, entre 200 et 250 ventes par an sur les agglomérations de Riom et Issoire et sur la communauté de communes du Massif du Sancy.

Les appartements montrent une dispersion des prix nettement plus marquée avec un rapport de 1 à 5 entre l'EPCI le plus cher et l'EPCI le moins cher. Le prix médian d'un appartement varie de 320 €/m<sup>2</sup> à Chavanon Combrailles et Volcans à 1 600 €/m<sup>2</sup> à Clermont Auvergne Métropole.

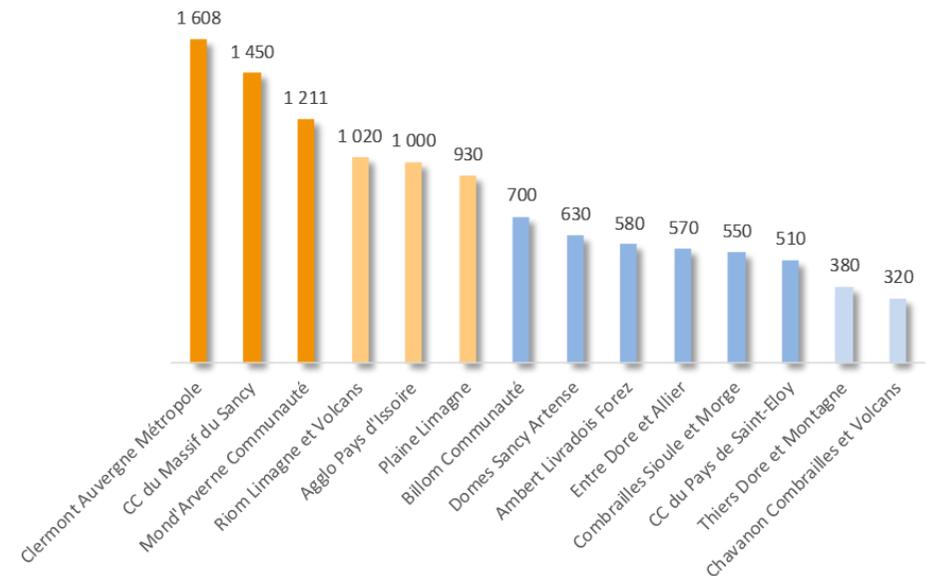
\* Le marché de l'ancien concerne les biens datant de plus de 5 ans.

### Prix de vente médian (au m<sup>2</sup>) des maisons individuelles par EPCI



Source : DVF 2014-2016

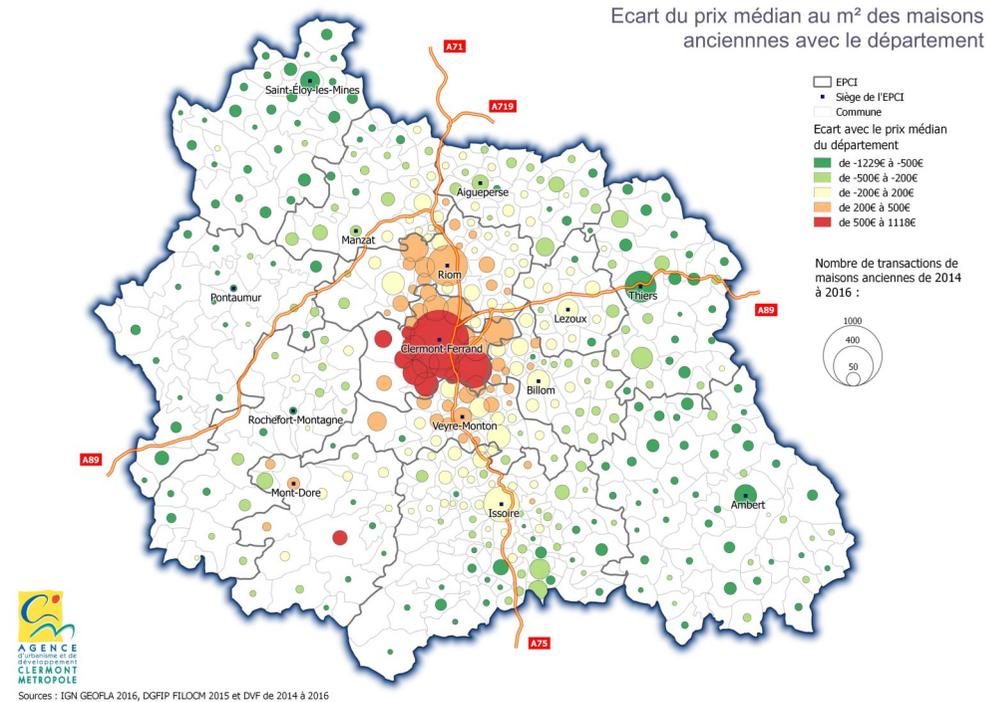
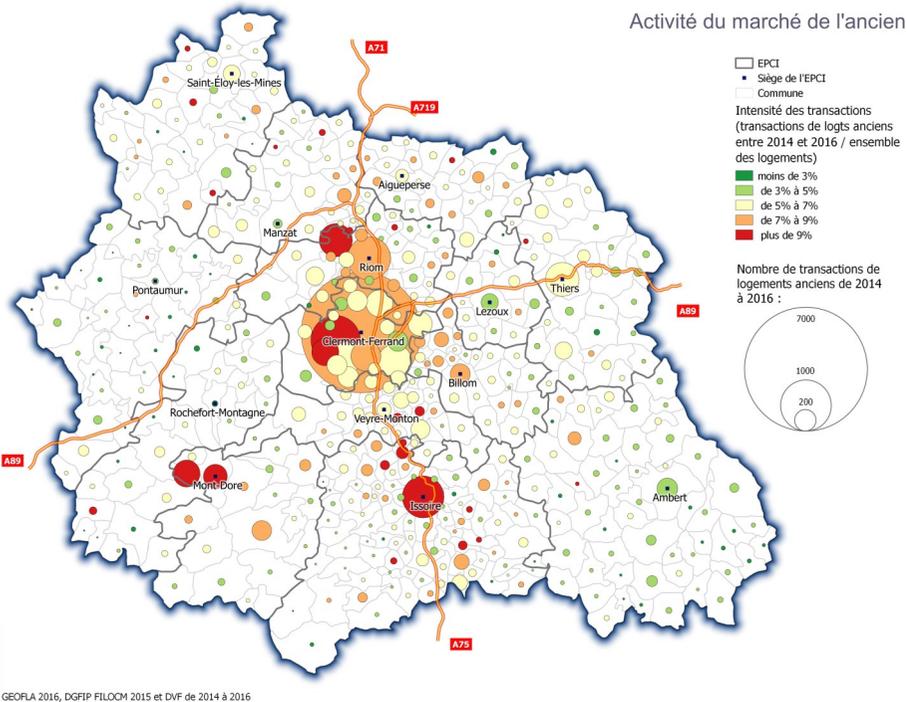
### Prix de vente médian (au m<sup>2</sup>) des appartements par EPCI



Source : DVF 2014-2016



→ LE MARCHÉ DE L'ACCESSION



En conclusion, nous pouvons relever deux spécificités majeures :

- L'EPCI du Massif du Sancy, du fait de sa vocation touristique, se distingue des autres EPCI ruraux ou de montagne par des prix plus élevés et l'existence d'un marché en collectif.
- Les EPCI de Thiers Dore et Montagne, Chavanon Combrailles et Volcans et Pays de Saint-Eloy apparaissent déconnectés du reste du marché avec des prix très abordables pour les maisons comme pour les appartements.

Caractéristiques des occupants par statut d'occupation

	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires parc public
Age moyen	60	45	51
Part des plus de 60 ans	52 %	20 %	30 %
Part des 25-39 ans	12 %	38 %	26 %
Durée d'occupation moyenne (ans)	13,5	4,2	7,4
Taux de rotation	5 %	24 %	14 %
Revenu médian	19 785	14 117	10 530
Ménages sous 60 % du plafond HLM	15 %	39 %	55 %
Ménages non imposés	42 %	51 %	74 %

Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP



## → LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

### → Des propriétaires occupants plutôt âgés et peu mobiles...

Les propriétaires occupants sont assez âgés avec un âge médian de 60 ans à l'échelle du département et pouvant aller jusqu'à 64 ans dans les EPCI du Massif du Sancy ou du Pays de Saint-Eloy.

Pour plus de la moitié d'entre eux, ils sont installés depuis plus de 10 ans dans leur logement. L'ancienneté d'occupation est encore plus marquée dans le Livradois Forez où elle atteint 13 ans en moyenne.

Le taux de rotation est donc très faible sur ce segment de parc : autour de 5 % en 2015.

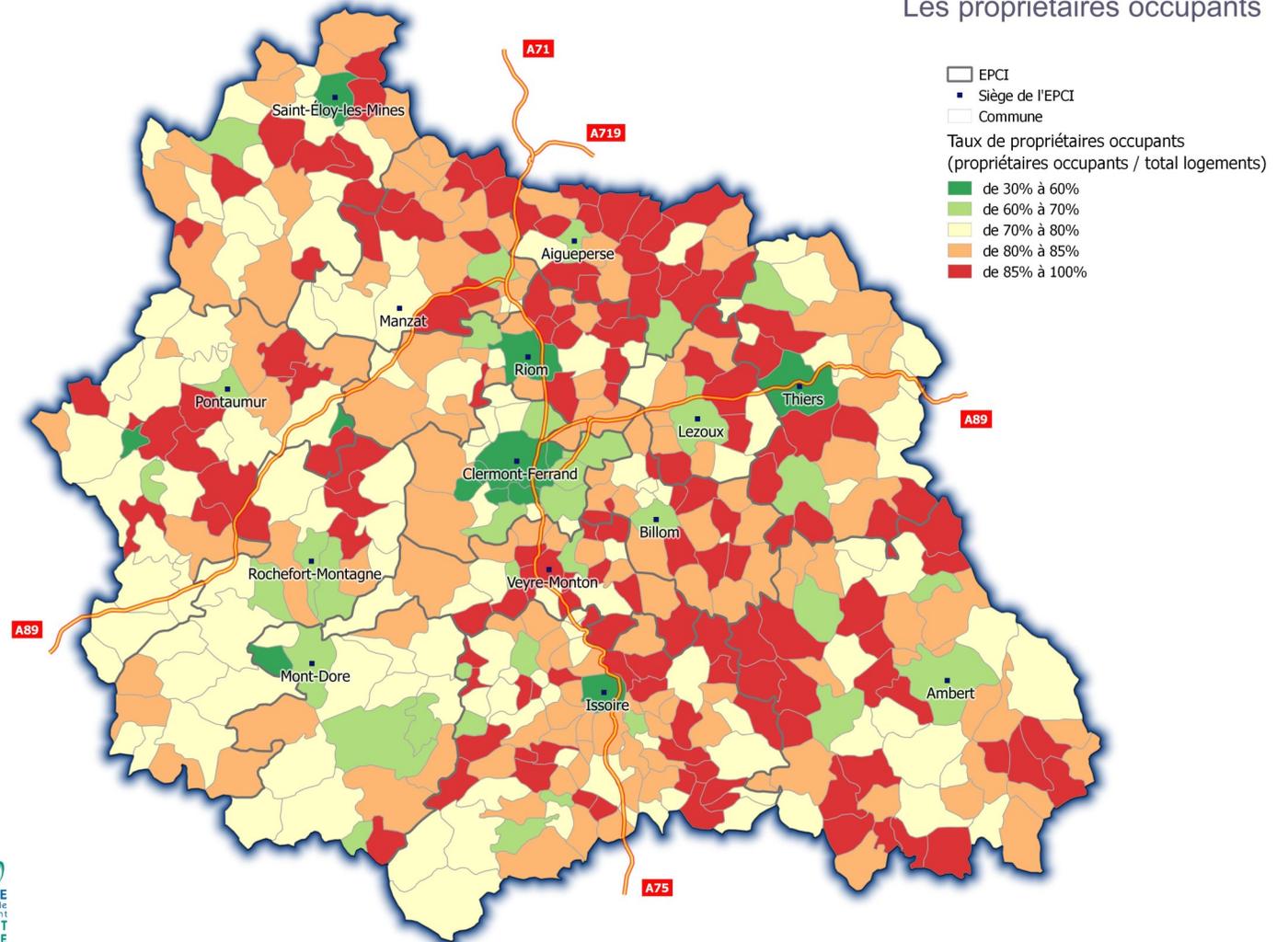
### ...aux niveaux de vie très contrastés

D'une manière générale, les ménages propriétaires apparaissent comme les plus aisés. Le revenu médian départemental se situe à 19 800 € annuel par unité de consommation\*.

Mais leur niveau de vie varie beaucoup d'un territoire à l'autre. On note un écart de 50 % entre les ressources des propriétaires occupants de Chavanon Combrailles et Volcans ou du Pays de Saint-Eloy (15 000 € /UC), et ceux de Clermont Auvergne Métropole (23 000 € /UC).

\*Les revenus médians par unité de consommation correspondent aux revenus nets imposables 2014 déclarés aux impôts en 2015 (source DGFiP).

### Les propriétaires occupants



Sources : IGN GEOFLA 2016, DGFiP FILOCOM 2015

→ LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

→ Un parc qui se développe sur la quasi-totalité du territoire

Le parc locatif privé, avec 73 560 logements recensés en 2015, représente une résidence principale sur 4 dans le Puy-de-Dôme. Ce parc progresse en moyenne de 1 % par an, soit 4 000 logements supplémentaires depuis 2009.

Il se concentre sur les territoires les plus urbains : Clermont Auvergne Métropole (62 %), Riom Limagne et Volcans (8 %) et Agglo Pays d'Issoire (7 %).

Le taux de logements locatifs privés par EPCI varie de 12 % pour la communauté de communes de Saint-Eloy ou Combrailles Sioule et Morge, à 32 % pour la Métropole. Certains territoires ont vu ce segment notablement progresser ces dernières années. C'est le cas d'Agglo Pays d'Issoire, d'Ambert Livradois Forez ou de Plaine Limagne (+ 1,7 à + 2,4 % /an). Seuls les EPCI Combrailles Sioule et Morge et Thiers Dore et Montagne voient leur parc stagner.

→ Une offre différenciée suivant les EPCI

En terme de type de construction, on peut distinguer les EPCI les plus urbains où le parc privé se compose majoritairement d'appartements (50 % à 87 %), et les EPCI péri-urbains ou ruraux où la maison individuelle domine (60 à 73 %).

Les typologies de logement sont également très différenciées suivant les territoires. Dans des

« EPCI urbains »\* et dans le Massif du Sancy, la moitié des logements locatifs privés sont des T1-T2. Ces petites typologies ne représentent que 26 % des logements dans les autres EPCI, au profit des 3 pièces (34 %) et des T4-T5 et + (40 %). Si l'on s'intéresse aux logements locatifs privés mis sur le marché ces dernières années à l'échelle départementale, on note un délaissement des studios-T1 (10 % des nouveaux logements) au profit des T2 et des T4 (respectivement 30 % et 25 % des nouveaux logements mis sur le marché depuis 2009).

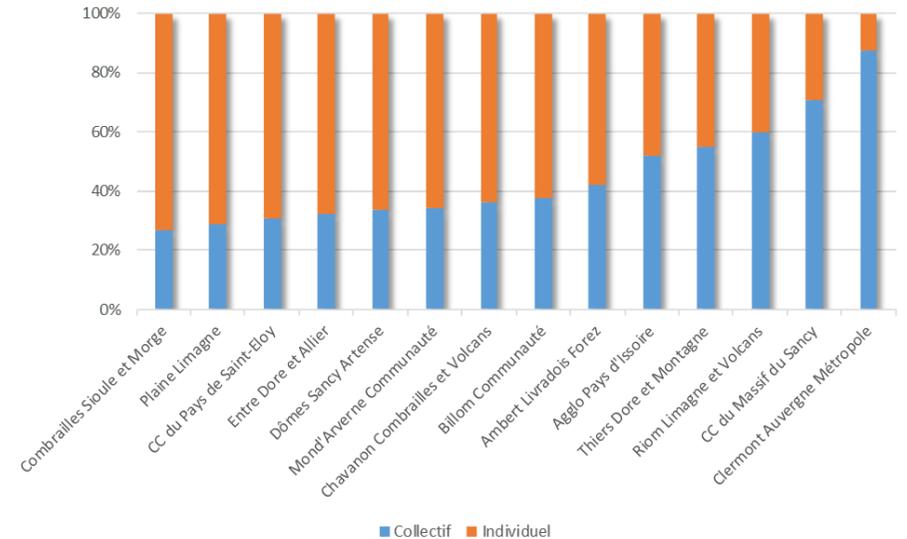
→ Des niveaux de loyers variant de 6 €/m<sup>2</sup> à près de 10 €/m<sup>2</sup>

La source Clameur permet d'estimer les loyers de marché (logements mis en location ou reloués dans l'année) d'un panel d'EPCI du Puy-de-Dôme (anciens périmètres).

Les territoires qui apparaissent les plus abordables en terme de loyers sont les ex communautés de communes de Nord Limagne, Thiers, Massif du Sancy, Billom, et Volvic avec des loyers autour de 6 à 7 €/m<sup>2</sup>. Il s'agit sans doute d'un parc privé ancien et peu revalorisé.

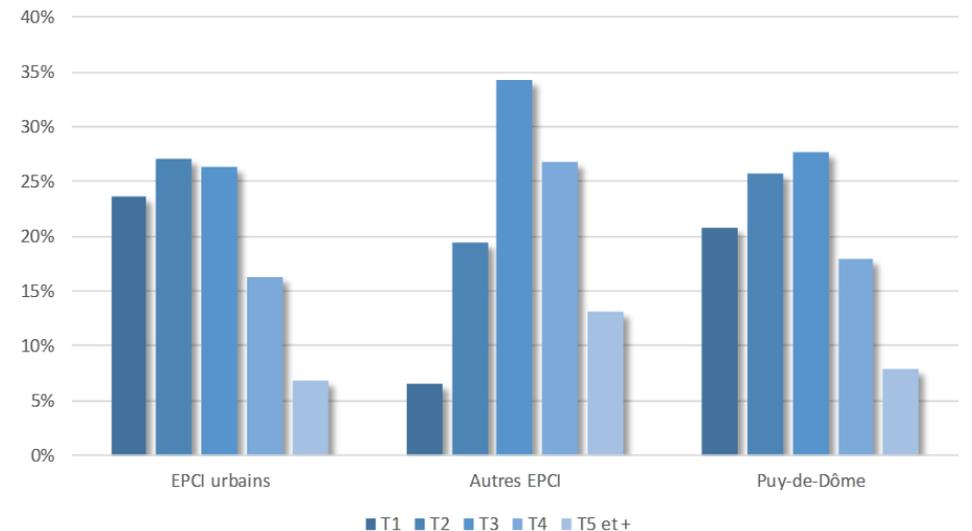
Les territoires les plus onéreux sont la Métropole et Gergovie Val d'Allier avec des loyers dépassant 9 €/m<sup>2</sup>. Les EPCI bordant la métropole clermontoise sur sa partie Nord-Est affichent également des loyers assez élevés (entre 8 et 9 €/m<sup>2</sup>) en raison de leur accessibilité rapide (Limagne d'Ennezat, Riom Communauté, Entre Dore et Allier).

Composition du parc locatif privé selon les EPCI



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

Typologie du parc locatif privé selon 2 groupes d'EPCI



Source : Filocom 2015, MEEM d'après DGFIP

\* Agglo Pays d'Issoire, Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans, Thiers Dore et Montagne

→ LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

L'Observatoire Local des Loyers (OLL)\*, labellisé par le Ministère du logement, nous permet quant à lui d'approcher plus finement les niveaux de loyers dans le Grand Clermont et la Métropole clermontoise. A l'échelle du Grand Clermont, le loyer médian s'établit à 8,6 € /m<sup>2</sup> en 2016. Il varie de 9 € /m<sup>2</sup> pour la métropole à 7,2 € /m<sup>2</sup> pour le reste du Grand Clermont. Plusieurs tendances sont intéressantes à noter (Grand Clermont) :

- La dégressivité des loyers va avec l'augmentation de la surface des logements (de 12,3 € /m<sup>2</sup> à 7 € /m<sup>2</sup> du T1 au T5 et +).
- La progressivité des prix n'est pas linéaire avec l'âge du bâti : ce n'est pas le parc d'avant 1946 le plus abordable mais celui de la période 46-70 (8 € /m<sup>2</sup>), et les logements des années 1990-2000 se louent aussi cher que ceux construits après 2005 (10 € /m<sup>2</sup>).
- Le loyer de marché (baux de moins de 1 an) s'établit 0,9 points au-dessus du loyer des locataires installés depuis plus de 1 an (9,2 € /m<sup>2</sup>).
- Les charges varient de 30 à 70 € par mois pour les appartements et de 30 à 50 € par mois pour les maisons selon les époques de construction.

→ Des locataires jeunes et mobiles

Les locataires du parc privé sont relativement jeunes, près de 40 % des chefs de famille ont entre 25 et 39 ans, et 9 % sont âgés de moins de

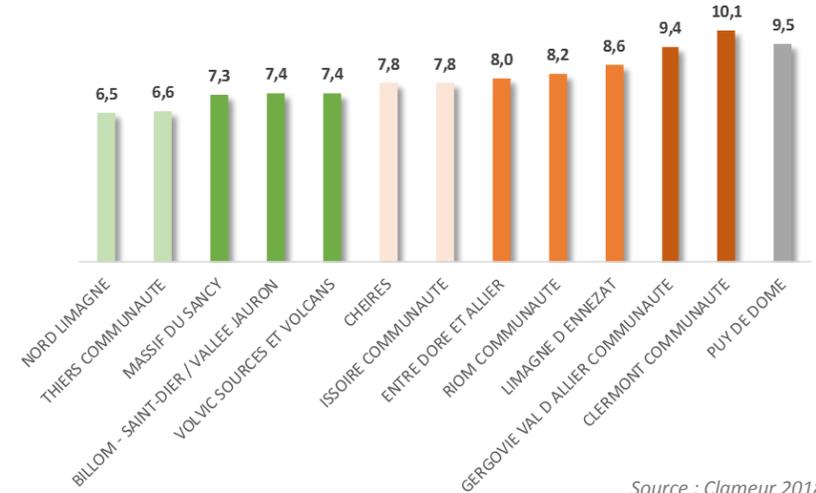
25 ans. Dans les territoires plus ruraux, l'âge moyen se situe plutôt autour de 49 ans (Livradois, Massif du Sancy, Pays de Saint-Eloy, etc.).

Restant en moyenne 4 ans dans leur logement, les locataires du parc privé sont assez mobiles. Les taux de rotation les plus élevés concernent les territoires de Riom Limagne Volcans, Chavanon Combrailles et Volcans et Billom Communauté : plus de 28 % des locataires du parc privé ont emménagé dans l'année (moyenne départementale de 24 %).

En terme de niveau de vie les locataires du parc privé disposent en moyenne de 14 200 € par unité de consommation par an. Une partie non négligeable d'entre eux peut être considérée comme très modeste : 40 % des locataires du parc privé se situent en effet en dessous de 60 % des plafonds HLM (soit l'équivalent de 1 000 € par mois pour une personne seule). Les locataires du Pays de Saint-Eloy et de Thiers Dore et Montagne apparaissent particulièrement fragiles avec 54 à 55 % de ménages sous 60 % des plafonds de ressources.

\* L'OLL analyse l'ensemble des biens loués selon une méthodologie représentative de tous les segments de parc existant.

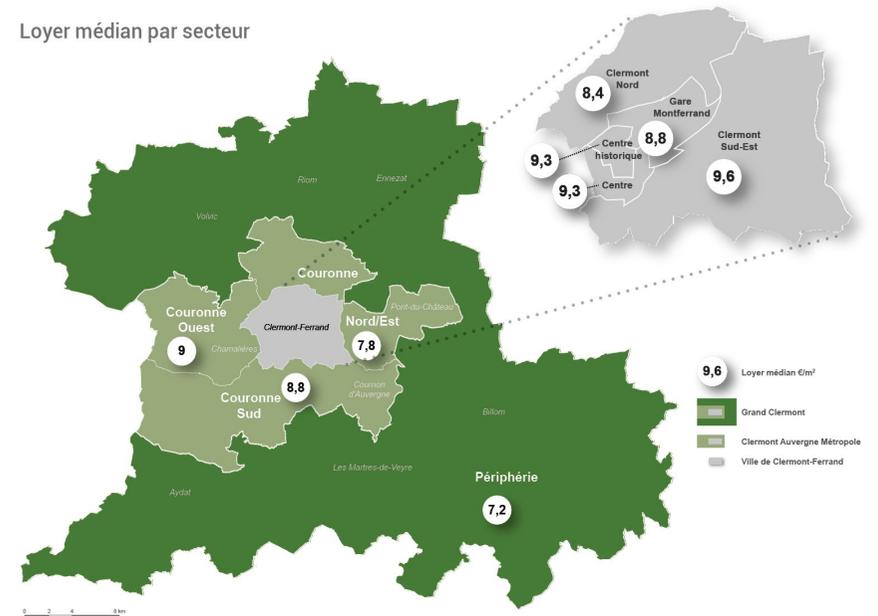
Niveaux de loyers moyens à la relocation (en € /m<sup>2</sup>) pour les EPCI renseignés



Source : Clameur 2018

Niveaux de loyers médians dans le Grand Clermont

Loyer médian par secteur

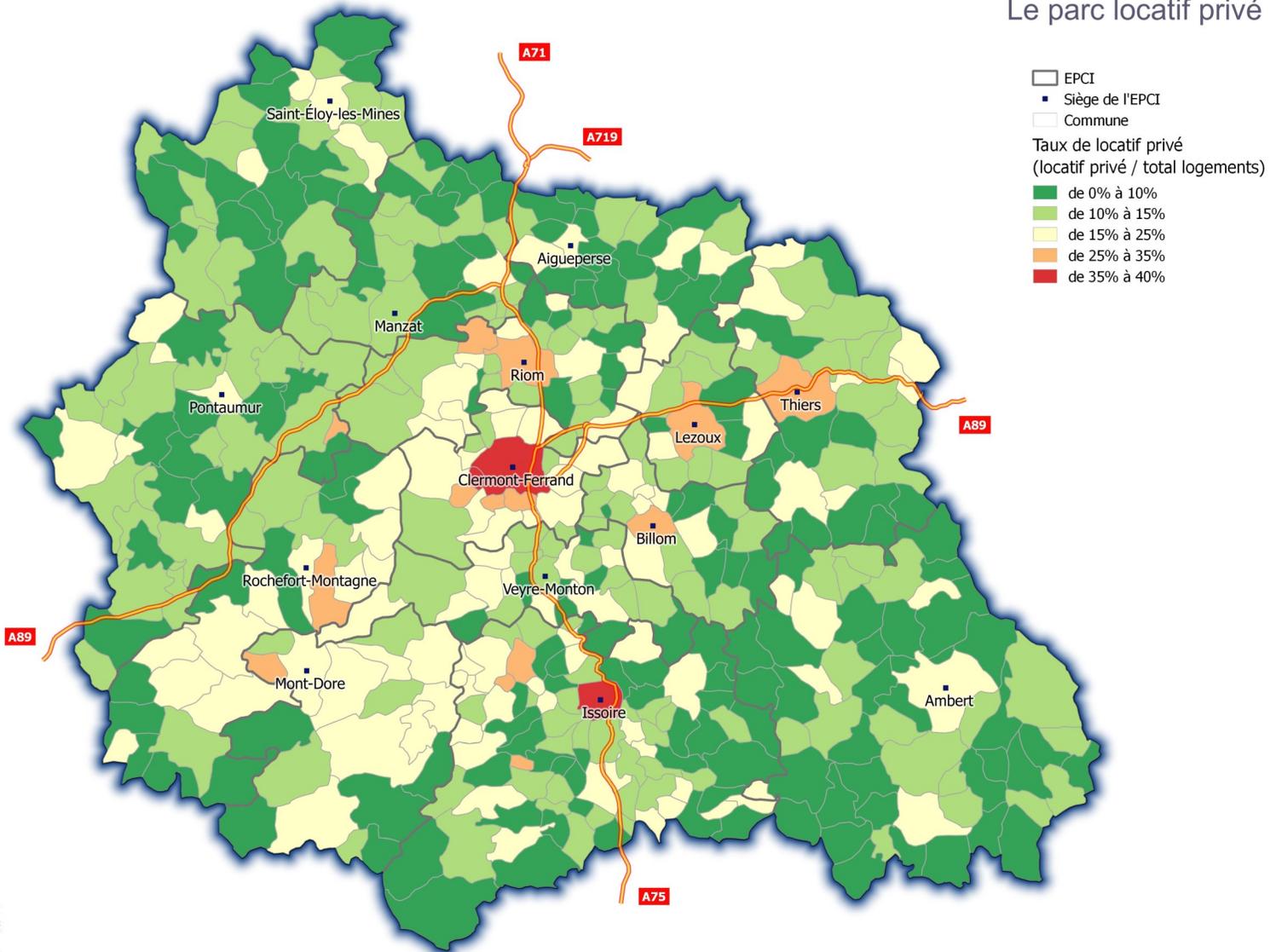


Source : OLL 2016 - Agence d'urbanisme Clermont Métropole



→ LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif privé



Sources : IGN GEOFLA 2016, DGFiP FILOCOM 2015



→ LE SEGMENT LOCATIF SOCIAL

→ Un parc peu représenté mais en développement

Le segment locatif social, avec 37 500 logements en 2016, représente 12 % des résidences principales du département. Le parc social se localise massivement sur la métropole (3 logements sur 4) et sur les agglomérations de Riom, Issoire et Thiers avec 2 000 à 2 400 logements par EPCI.

En dehors de la métropole, où il dépasse 20 %, le taux de logement locatif social reste assez faible dans les autres EPCI du Puy-de-Dôme. On peut distinguer 4 groupes d'EPCI :

- Pays de Saint Eloy : 10 %
- Thiers Dore et Montagne, Agglomération Pays d'Issoire, Riom Limagne Volcans : 8 à 10 %
- Massif du Sancy, Chavanon Combrailles et Volcans, Combrailles Sioule et Morge : 4 à 6 %
- Autres EPCI : moins de 4 %

Toutefois, le parc locatif social est le segment qui s'est le plus développé ces 5 dernières années (+ 11 % entre 2009 et 2015). Ce développement concerne davantage les territoires qui sont peu dotés en logement social, notamment Entre Dore et Allier, Mond'Arverne Communauté ou Agglo Pays d'Issoire où les mises en service de ces 5 dernières années représentent 12 % à 17 % de l'offre sociale des EPCI. Riom Limagne et Volcans a également vu croître fortement son offre depuis 2012 (+ 222 logements).

→ Un rééquilibrage de l'offre au profit des petits logements

La majorité des logements sociaux mis en location sont des appartements. Quelques EPCI font toutefois exception proposant une majorité de maisons individuelles dans l'offre sociale. C'est le cas des deux communautés de communes des Combrailles, de Dômes Sancy Artense, ou de Plaine Limagne. Sur Mond'Arverne, les proportions de logement individuel et de logement collectif sont quasi équilibrées.

Traditionnellement, les logements sociaux sont plutôt des logements familiaux, encore plus dans les territoires moins urbains. Les logements de plus de 4 pièces représentent 42 % de l'offre à l'échelle départementale. Ce taux atteint ou dépasse 50 % sur Agglo Pays d'Issoire, Combrailles Sioule et Dômes Sancy Artense.

D'une manière générale les T1-T2 ne représentent que 20 % de l'offre. Toutefois, la production récente tend à rééquilibrer l'offre en faveur des petits logements : 28 % des logements mis en service ces 5 dernières années sont des T1-T2.

→ Des loyers abordables quels que soient les territoires

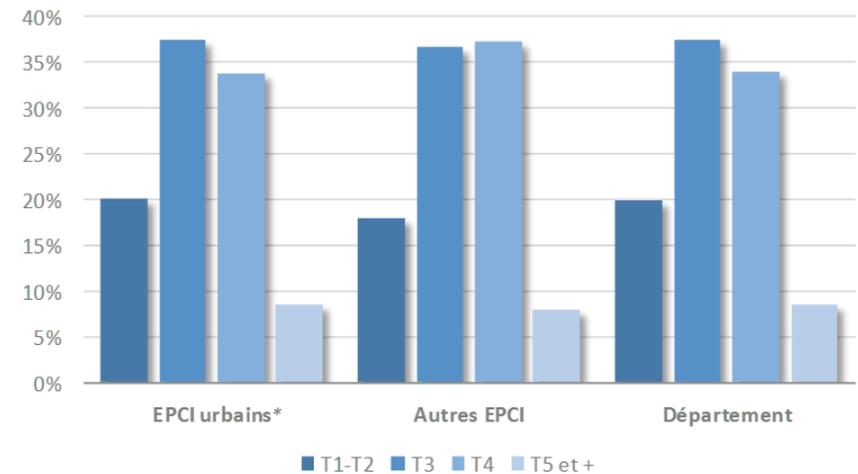
Le loyer médian du parc social se situe autour de 5,1 € /m<sup>2</sup> à l'échelle du département et varie peu d'un EPCI à l'autre dans la mesure où les loyers sont encadrés par l'Etat. Il faut compter, en moyenne, 330 € de loyer pour 70 m<sup>2</sup>.

Évolution du parc locatif social selon les EPCI du Puy-de-Dôme

	Nombre de logements sociaux 2016	Taux de locatif social par EPCI	Logements mis en service entre 2012 et 2015	Part dans l'offre
<b>Agglo Pays d'Issoire</b>	<b>1891</b>	<b>8%</b>	<b>271</b>	<b>14,3%</b>
Ambert Livradois Forez	395	3%	22	5,6%
Billom Communauté	341	3%	29	8,5%
CC du Massif du Sancy	201	4%	0	0,0%
CC du Pays de Saint-Eloy	734	10%	24	3,3%
Chavanon Combrailles et Volcans	236	4%	10	4,2%
<b>Clermont Auvergne Métropole</b>	<b>28090</b>	<b>20%</b>	<b>2374</b>	<b>8,5%</b>
Combrailles Sioule et Morge	452	6%	18	4,0%
Dômes Sancy Artense	69	1%	0	0,0%
Entre Dore et Allier	256	3%	30	11,7%
Mond'Arverne Communauté	580	4%	97	16,7%
Plaine Limagne	276	3%	22	8,0%
<b>Riom Limagne et Volcans</b>	<b>2372</b>	<b>9%</b>	<b>222</b>	<b>9,4%</b>
Thiers Dore et Montagne	1596	9%	68	4,3%
<b>PUY-DE-DOME</b>	<b>37 489</b>	<b>13%</b>	<b>3187</b>	<b>9%</b>

Source : RPLS 2016

Typologie du parc locatif social selon 2 groupes d'EPCI

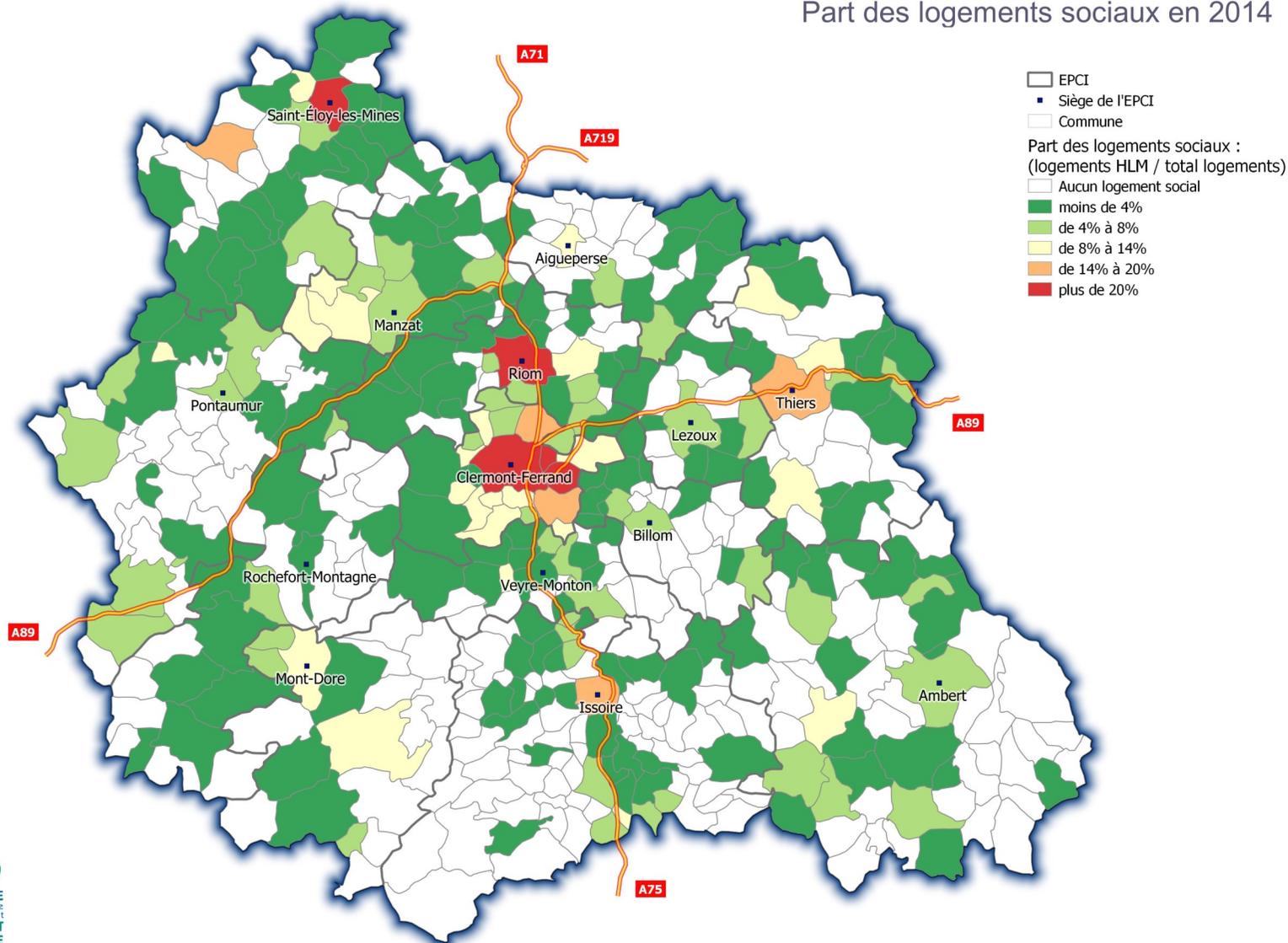


Source : RPLS 2016

\*EPCI urbains: Agglo Pays d'Issoire, Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans, Thiers Dore et Montagne.

→ LE SEGMENT LOCATIF SOCIAL

Part des logements sociaux en 2014



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014



→ LE SEGMENT LOCATIF SOCIAL

Les loyers du parc social dépendent de l'époque de construction et du type de financement mobilisé. Dans le détail, on peut distinguer 3 types de parcs :

- **Le parc financé en PLUS avant 1977** (45 % de l'offre départementale) dont les loyers varient de **3 € /m<sup>2</sup> à 4,7 € /m<sup>2</sup>** (Thiers Dore et Montagne, Clermont Auvergne Métropole) ;
- **Le parc financé en PLAI** (5 % de l'offre départementale) dont les loyers varient de **4,6 € /m<sup>2</sup> à 5,4 € /m<sup>2</sup>** (Chavanon Combrailles et Volcans, Billom Communauté) ;
- **Le parc financé en PLUS après 1977** (49 % de l'offre départementale) dont les loyers varient de **5,1 € /m<sup>2</sup> à 6,1 € /m<sup>2</sup>** (Ambert Livradois Forez, Clermont Auvergne Métropole).

Les EPCI ayant historiquement développé l'offre sociale proposent davantage de logements PLUS d'avant 1977, donc des loyers plus abordables, c'est le cas de Saint-Eloy ou Thiers.

Les territoires qui ont récemment développé l'offre sociale affichent à l'inverse des niveaux de loyers plus élevés (plus de 70 % des logements étant financés en PLUS) comme par exemple Billom Communauté, Entre Dore et Allier et Mond'Arverne.

Néanmoins, il faut noter l'effort réalisé par Billom Communauté et Mond'Arverne pour maintenir une offre très sociale puisque que ces 2 EPCI comptent respectivement 8 % et 11 % de PLAI, soit les taux les plus élevés du département.

→ Un profil de quinquagénaires bien installés dans leurs logements

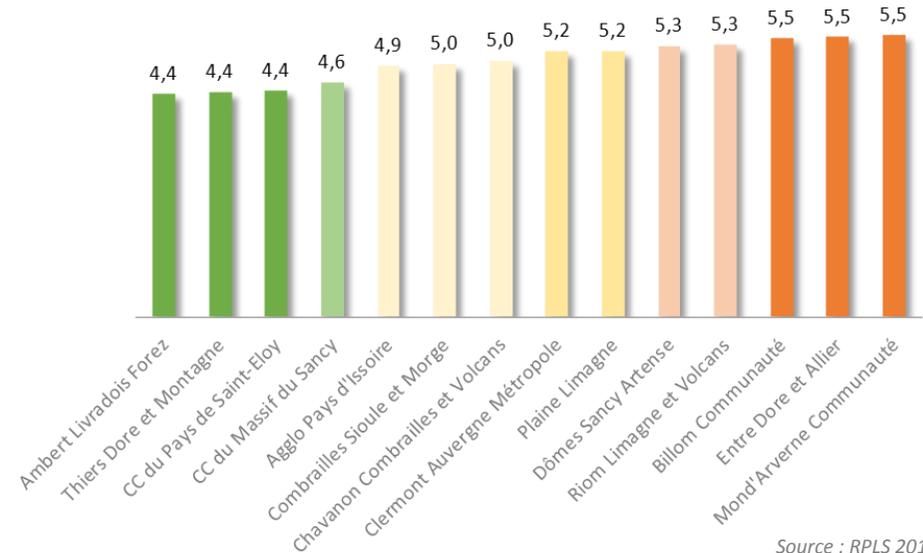
La classe d'âge la plus représentée parmi les locataires du parc social est celle des 40-59 ans. Les seniors sont également assez nombreux caractérisant 30 % des locataires.

Ils sont installés depuis plus de 7 ans dans leur logement. C'est une moyenne nettement inférieure à la moyenne nationale (10 ans), même si le taux de rotation reste faible dans le parc social (14 % des locataires sont installés depuis moins de 1 an).

Les locataires du parc social disposent en moyenne de ressources assez faibles, le revenu médian par unité de consommation s'établit à 10 700 € en 2015. Il est quelque peu inférieur au niveau national et varie assez nettement d'un EPCI à l'autre : de 7 040 € /UC sur Dômes Sancy Artense à 12 500 € /UC sur Chavanon Combrailles et Volcans.

Plus de la moitié des locataires du parc social se situe sous 60 % des plafonds de ressources HLM. Ce taux est de 40 % pour les locataires du parc privé et 15 % pour les propriétaires occupants.

Loyer médian du parc social selon les EPCI (en € /m<sup>2</sup>)



Source : RPLS 2016

Niveau de loyer départemental par types de financements

	PLAI	PLS	PLUS avant 1977	PLUS après 1977
Part dans l'offre locative sociale	5%	1,1%	45%	49%
Loyer médian	351	512	275	415
Loyer médian au m <sup>2</sup>	5,3	6,8	4,2	6,0

Source : RPLS 2016

→ LE SEGMENT LOCATIF SOCIAL

→ 4 demandes pour une attribution

Au 31 décembre 2017, **19 750 demandes en logement social** étaient recensées sur le département. Près d'une demande sur trois est une demande de mutation interne au parc social.

A l'image de la répartition de l'offre, l'essentiel de la demande locative sociale concerne Clermont Auvergne Métropole (74 %), Riom Limagne et Volcans (8 %) et l'agglomération d'Issoire (6 %).

L'indice de pression de la demande, qui mesure le rapport entre les demandes actives et les attributions, montre une tension plus marquée sur certains territoires que sur d'autres. On voit notamment que les EPCI de **Billom Communauté, Entre Dore et Allier et Mond'Arverne sont fortement plébiscités** par rapport à leur capacité d'attribution. On compte 5 à 6 demandes actives pour 1 attribution.

Dans les EPCI les mieux dotés en offre locative sociale, les typologies les plus demandées sont les 2 pièces et les 3 pièces. Dans les EPCI où l'offre s'est développée plus récemment, les typologies demandées sont généralement plus grandes (T3-T4).

→ Beaucoup de demandeurs seuls et modestes

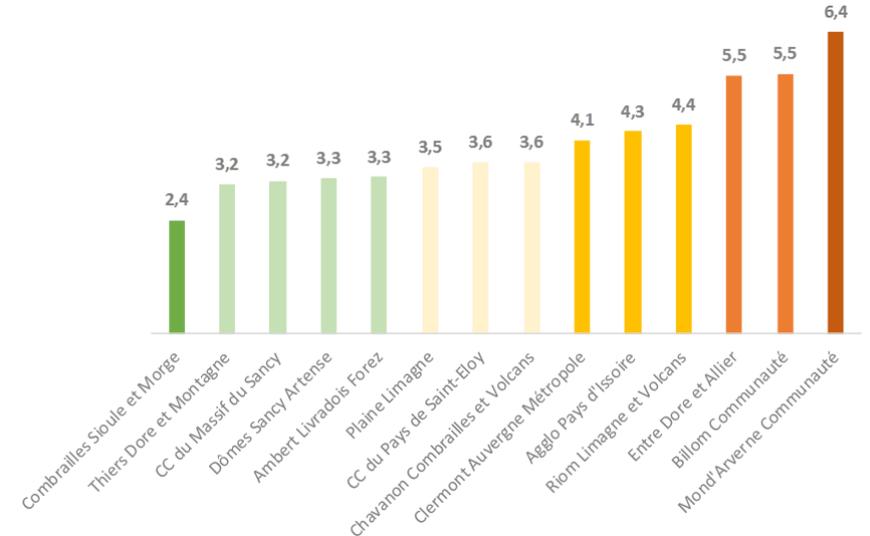
La majorité des demandeurs sont des personnes seules ou des familles monoparentales (respectivement 45 % et 25 % de la demande). Sur Ambert Livradois Forez, la proportion de personnes seules parmi les demandeurs atteint 52 %. A noter également la forte demande de familles monoparentales sur Billom Communauté ou Plaine Limagne (plus de 35 % des demandeurs).

Les demandeurs sont âgés en moyenne de 40 ans. Ils sont un peu plus âgés sur Ambert Livradois Forez, Pays de Saint-Eloy ou Thiers Dore et Montagne (43-44 ans). Dans ces EPCI, les plus de 65 ans représentent 12 % à 16 % de la demande contre 8,6 % à l'échelle départementale.

Les ménages à la recherche d'un logement social sont particulièrement modestes. Près de 72 % d'entre eux se situent en dessous de 60 % des plafonds HLM (rappel : 55 % des locataires se situent sous ce plafond). La proportion de demandeurs à faibles ressources apparaît plus importante sur les EPCI précédemment cités, suggérant une problématique particulière pour les « seniors modestes » sur ces territoires.

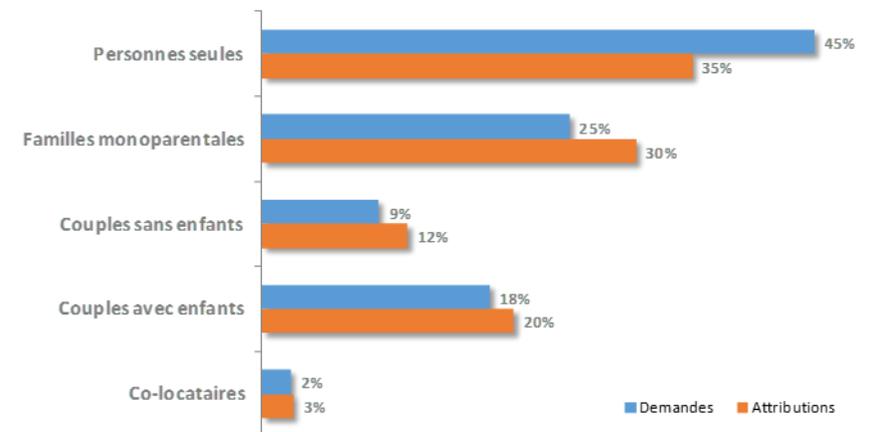
Près de 60 % des demandeurs sont logés dans un logement ordinaire (parc social, parc privé, etc.), mais 32 % sont hébergés chez un tiers et 7 % se trouvent sans logement personnel (sans abri, squat, structure d'hébergement, résidence sociale, hôtel).

Indice de pression de la demande par EPCI



Source : fichier des demandes et attributions 2017 / ALSPDD

Composition familiale des demandeurs et des attributaires

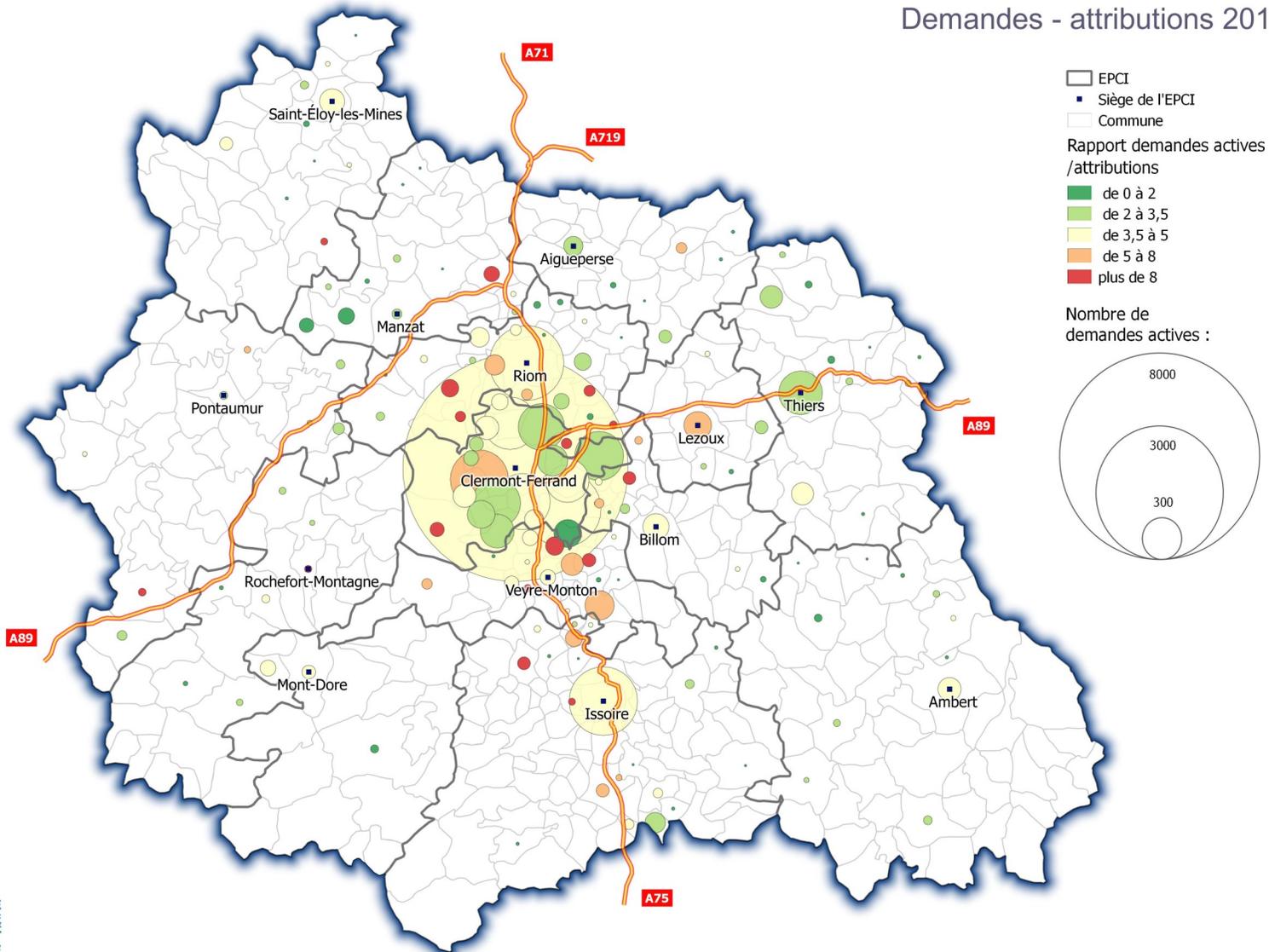


Source : fichier des demandes et attributions 2017 / ALSPDD



→ LE SEGMENT LOCATIF SOCIAL

Demandes - attributions 2017



Sources : IGN GEOFLA 2016, ALS 63 demandes-attributions 2017

→ LE SEGMENT LOCATIF SOCIAL

→ **Un délai d’attribution raisonnable mais une réponse incomplète pour les personnes isolées ou âgées**

En 2017, **4 825 logements sociaux ont été attribués**. La répartition territoriale des attributions suit celle de l’offre et de la demande. La majorité des logements est attribuée à des nouveaux demandeurs et 28 % sont des mutations internes (pour rappel, les demandes de mutation représentent 35 % de la demande).

Le délai moyen d’attribution est de **7 mois pour les nouveaux demandeurs** et de 1 an pour les ménages déjà installés dans le parc social (demandes de mutation).

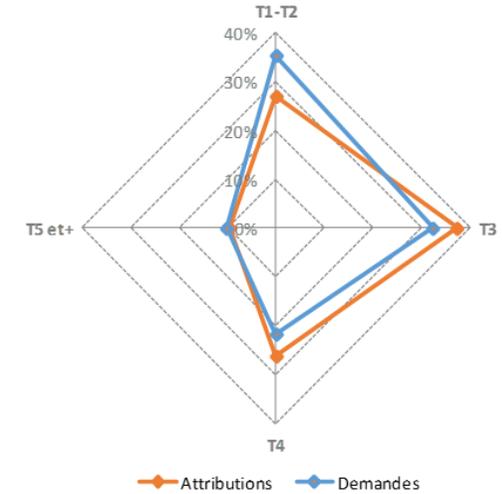
Les logements attribués sont **principalement des 3 pièces** (37 %). Les bailleurs sociaux attribuent davantage de T3 et de T4 que ce qu’ils représentent dans la demande, et inversement on note peu d’attributions de T1-T2 par rapport à la demande (27 % contre 35 %). Cela est lié à la structure de l’offre qui aujourd’hui ne permet pas de satisfaire la demande en petits logements.

En termes de composition familiale, on note une **réponse forte faite aux familles monoparentales**, qui représentent 30 % des attributaires pour 25 % des demandeurs. En revanche, les personnes seules peinent à accéder au logement social : 35 % des logements leur sont attribués alors qu’elles représentent 45 % de la demande.

De la même manière, les personnes âgées sont moins représentées parmi les attributaires que parmi les demandeurs (6 % contre 8 %).

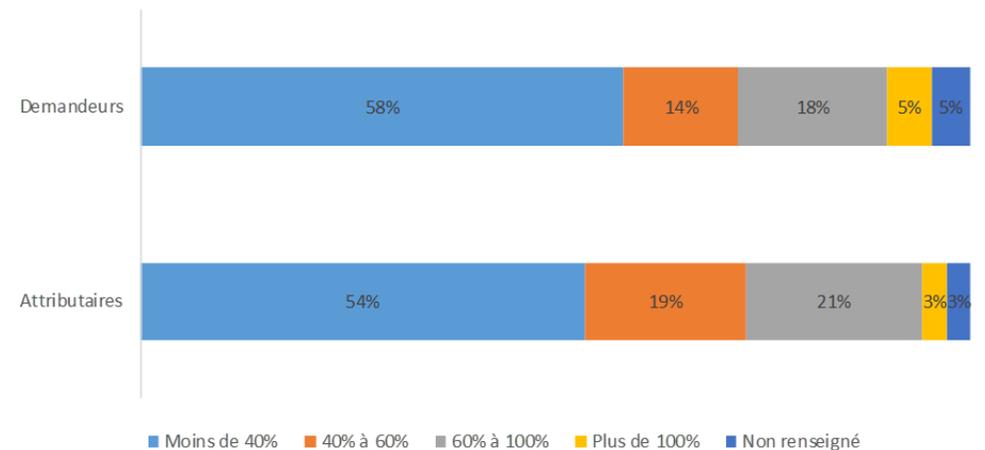
Les ménages qui accèdent au logement social sont plutôt jeunes, 60 % ont moins de 40 ans. Par ailleurs, ils disposent de faibles ressources, 72 % ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (conformément à la demande).

**Les typologies demandées et attribuées en 2017**



Source : fichier des demandes et attributions 2017 / ALSPDD

**Répartition des demandeurs et attributaires selon les plafonds de ressources HLM**



Source : fichier des demandes et attributions 2017 / ALSPDD





## PARTIE 7

Besoins en logement et publics spécifiques



## → LE LOGEMENT DES JEUNES

Le Puy de Dôme compte **79 800 jeunes âgés de 15-24 ans, soit 12 % de la population départementale** (taux identique à la moyenne nationale). La métropole joue un rôle primordial dans l'accueil des jeunes, rassemblant 60 % des 15-24 ans du département. Les jeunes représentent ici 17 % de la population, contre 8 à 9 % dans la plupart des EPCI.

Au sein de cette tranche d'âge, la répartition est équitable entre les 15-19 ans et les 20-24 ans. **Plus des deux tiers des jeunes âgés de 15 à 24 ans sont encore scolarisés.**

### → Au moins 8 % des jeunes ne vivent plus chez leurs parents

L'INSEE comptabilise 22 500 jeunes de 15 à 24 ans comme référents de ménage. **Ces jeunes décohabitants résident massivement dans le parc locatif privé (84 %)**. Ils occupent généralement de petits appartements (moins de 40 m<sup>2</sup>). Les résidences étudiantes avec services font partie du parc locatif privé (Stud'City, Appart'City, etc.). Elles se localisent pour la quasi-totalité d'entre-elles sur Clermont-Ferrand.

Le mode de résidence des jeunes varie nettement selon les territoires.

- On retrouve une plus forte proportion de jeunes propriétaires occupants dans les territoires de Mond'Arverne, Billom Communauté, Plaine Limagne ou Combrailles Sioule et Morge. Plus d'un quart des 15-24

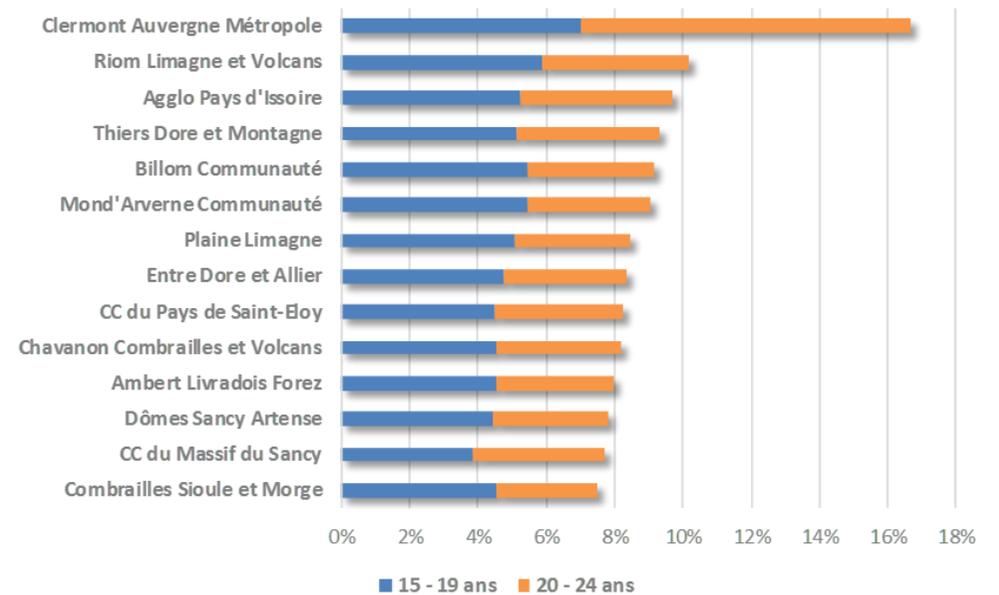
ans sont ici propriétaires de leur logement contre 6% en moyenne sur le département. Ils ont pour la majorité d'entre eux acheté une maison individuelle (plus de 60 %), l'offre de logements de ces EPCI étant quasi exclusivement pavillonnaire.

- Dans le Massif du Sancy, le Pays de Saint-Eloy ou Thiers Dore et Montagne, les jeunes sont proportionnellement plus nombreux à se loger dans le parc social : 11 % à 14 % les 15-24 ans sont locataires HLM, contre 7 % sur le département.
- Dans les villes (Clermont-Ferrand, Issoire, Riom), les 15-24 ans privilégient le parc locatif privé qui est massivement présent.
- Enfin, Combrailles Sioule et Morge et Thiers Dore et Montagne se démarquent par l'accueil en foyer, qui concerne 7 % des jeunes sur ces territoires grâce à la présence de Foyers Jeunes Travailleurs (FJT).

Les FJT constituent une offre alternative au parc de logement classique à des prix accessibles et permettent par ailleurs l'accès à de nombreux services et accompagnements. On dénombre 4 Foyers de Jeunes Travailleurs dans le Puy-de-Dôme : le Corum Saint Jean et Le Phare à Clermont-Ferrand, La Passerelle à Issoire, et l'Atrium à Thiers.

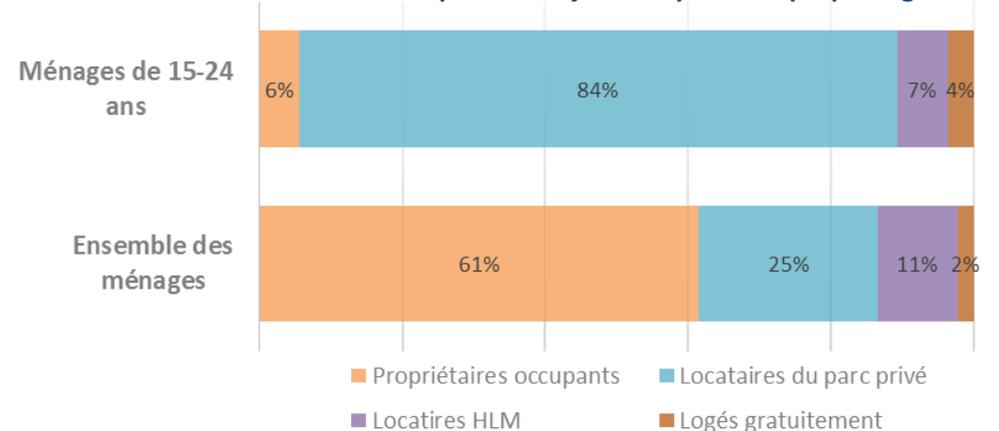
Par ailleurs, les jeunes étudiants peuvent se loger dans les résidences CROUS, on dénombre une quinzaine de résidences à Clermont-Ferrand et Aubière.

### Part des 15-24 ans dans les EPCI du Puy-de-Dôme



Source : INSEE RP2014

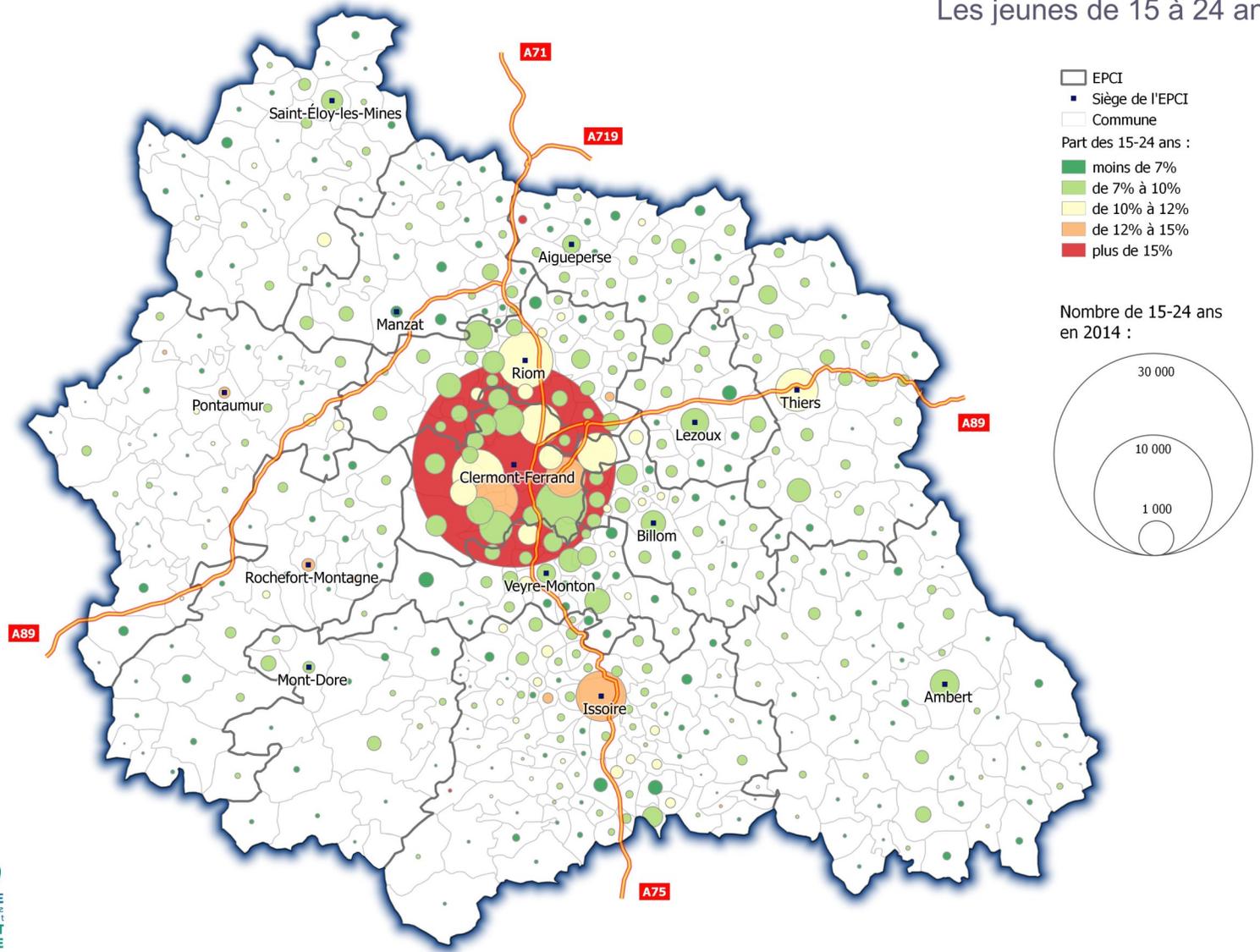
### Statut d'occupation des jeunes ayant leur propre logement



Source : INSEE RP2014

→ LE LOGEMENT DES JEUNES

Les jeunes de 15 à 24 ans



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014

→ LE LOGEMENT DES JEUNES

→ Hors métropole, la majorité des jeunes décohabitants exerce une activité professionnelle

La moitié des chefs de ménage de 15-24 ans sont élèves, étudiants ou stagiaires, et 40 % exercent une activité professionnelle.

Cette moyenne départementale reflète deux situations territoriales bien distinctes :

- La métropole rassemble les jeunes scolarisés : 56 % des chefs de ménages de 15-24 ans sont des scolaires ou étudiants (environ 1/3 ont un emploi).
- Les EPCI périphériques accueillent les jeunes actifs : plus de 65 % des chefs de ménage de 15-24 ans exercent une activité professionnelle, et moins de 20 % sont élèves ou étudiants.

La majorité des jeunes est titulaire d'un diplôme bac ou post-bac (80 %). Seulement 8 % n'ont aucun diplôme. Toutefois, il faut noter un taux de jeunes non diplômés beaucoup plus marqué dans les EPCI de Thiers Dore et Montagne et du Pays de Saint-Eloy (23 à 25 %).

Sur les quelques 9 000 jeunes exerçant une activité professionnelle, près de la moitié est en CDI, 30 % en contrat précaire (CDD, Intérim, emploi aidé) et 20 % en formation rémunérée.

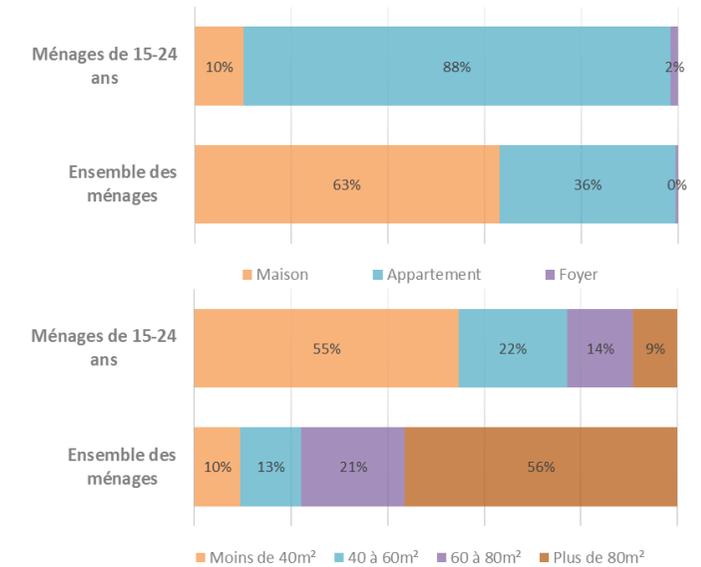
→ Les jeunes Puydômois plus modestes que la moyenne

Les données disponibles ne permettent pas de connaître les ressources de la tranche d'âge des 15-24 ans. Toutefois, quelques indicateurs nous permettent de mettre en évidence la précarité financière des jeunes du département :

- Le revenu médian disponible (par UC) des moins de 30 ans se situe à 17 211 € soit 260 € en dessous de la moyenne nationale.
- Le salaire net horaire moyen des 18-25 ans est de 9,5 € /heure dans le Puy-de-Dôme contre 9,7 € /heure au niveau national. De plus, l'écart de salaire est très important entre les 18-25 ans et les 26-50 ans (dont le salaire horaire se situe en moyenne à 13,2 €).
- 23 % des moins de 30 ans se situent sous le seuil de pauvreté. Ce taux est similaire à la moyenne nationale, alors que le département montre un taux de pauvreté nettement inférieur à la moyenne si on s'intéresse à l'ensemble des ménages.

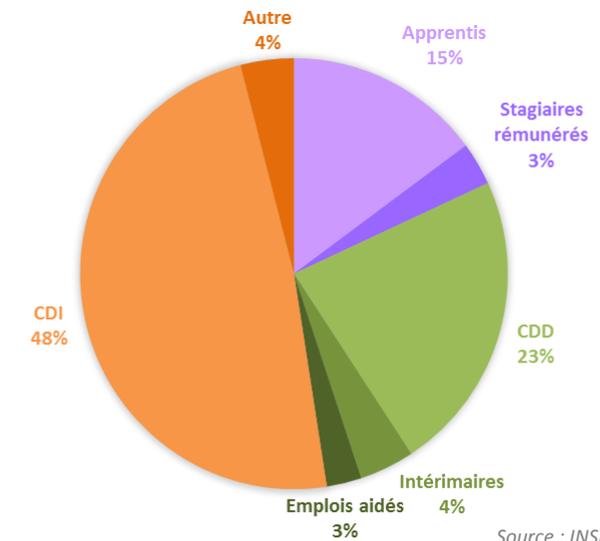
A noter une précarité marquée sur les communes de Thiers, Clermont-Ferrand, Maringues ou Vic-le-Comte : les moins de 30 ans disposent de moins de 16 500 € de revenu disponible annuel soit moins de 1 375 € par mois en intégrant les prestations sociales.

Type de logement occupé par les jeunes décohabitants



Source : INSEE RP2014

Condition d'emploi des référents de 15-24 ans en activité professionnelle



Source : INSEE RP2014

→ LE LOGEMENT DES SENIORS

→ Une population âgée, notamment dans les territoires ruraux

Le département compte **171 300 personnes âgées de plus de 60 ans**, soit 27 % de la population. Les plus de 75 ans représentent désormais 10 % de la population. Ces taux sont plus élevés qu’au niveau national (25 % de plus de 60 ans en France métropolitaine, dont 9,3 % de plus de 75 ans).

Depuis 2009, la population des seniors a progressé de 12 % et de 8 % pour les 75 ans et plus. Les EPCI d’Ambert Livradois et Pays de Saint-Eloy sont les plus âgés : plus de 35 % de personnes âgées, dont 14 % à 16 % de plus de 75 ans. Même si elle représente une plus faible part de la population, on remarque que la population de plus de 75 ans est massivement présente sur le cœur urbain (en volume). C’est dans les territoires urbains qu’elle a le plus progressé, ainsi que sur Mond’Arverne (+ 16 %) et sur Combrailles Sioule et Morge.

Le vieillissement attendu (poids de ceux qui arrivent dans l’âge de la dépendance par rapport à ceux qui y sont déjà) met en avant les territoires de Combrailles Sioule et Morge, Mond’Arverne, Dômes Sancy Artense, et dans une moindre mesure Agglomération Pays d’Issoire.

→ Des ménages propriétaires de leur logement

La grande majorité des seniors sont propriétaires de leur logement : 80 % contre 63 % pour l’ensemble des ménages. A côté de

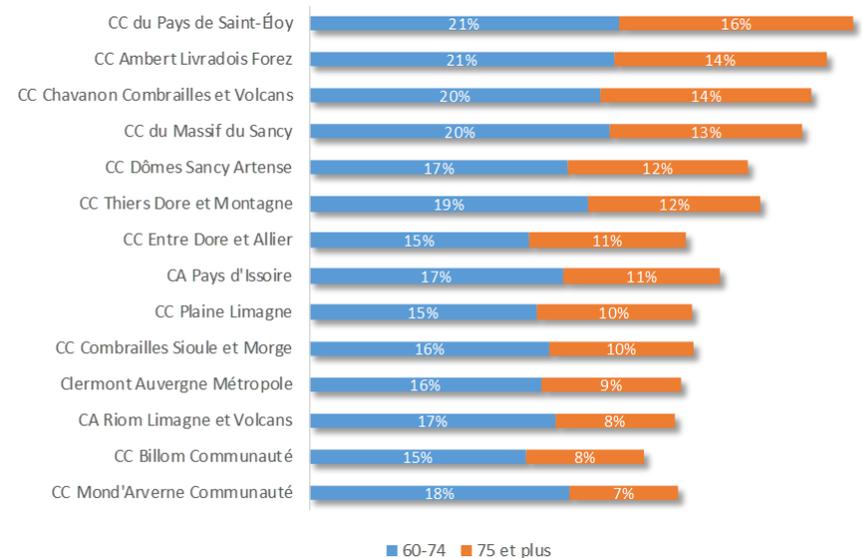
cela, 10 % d’entre eux résident dans le parc locatif privé et 8 % sont locataires dans le parc social. Les seniors habitent leur logement depuis 17 ans en moyenne. Cette ancienneté d’occupation varie peu entre les territoires et selon l’avancée en âge des personnes âgées.

Ils occupent majoritairement des maisons individuelles et de grands logements et ce mode d’occupation reste valable quel que soit leur âge : parmi les plus de 90 ans, 78 % sont toujours propriétaires, dont 75 % en maison individuelle. La question de l’adaptation du logement concerne donc majoritairement des propriétaires privés et âgés habitant des maisons.

Or, nombre de personnes âgées habitent des résidences anciennes, potentiellement non adaptées. Plus d’un tiers des plus de 60 ans, et près de la moitié des plus de 90 ans, habitent un logement d’avant 1948. Dans certains EPCI comme Chavanon Combrailles et Volcans ou Dômes Sancy Artense, les 3/4 des 90 ans et plus occupent un logement construit avant 1948. De fait, se pose alors la question de l’accès de ces propriétaires âgés aux dispositifs d’aide à l’adaptation des logements, de leur information et de leur accompagnement.

*Le Schéma gérontologique du Puy-de-Dôme 2017-2021 dresse un état des lieux détaillé de la situation de logement et des besoins des seniors dans le département, nous vous renvoyons à ce document pour une analyse plus approfondie.*

Proportion de plus de 60 ans et de plus de 75 ans dans la population



Source : INSEE RP2014

Indice de vieillissement attendu

L’indice de vieillissement attendu rapporte la part des 75-89 ans aux plus 90 ans. Cet indicateur renseigne sur le poids de ceux qui arrivent dans l’âge de la dépendance, par rapport à celui de ceux qui y sont déjà. Pour les communes, c’est l’un des signes prévisibles de besoins croissants dans la prise en charge de la dépendance.

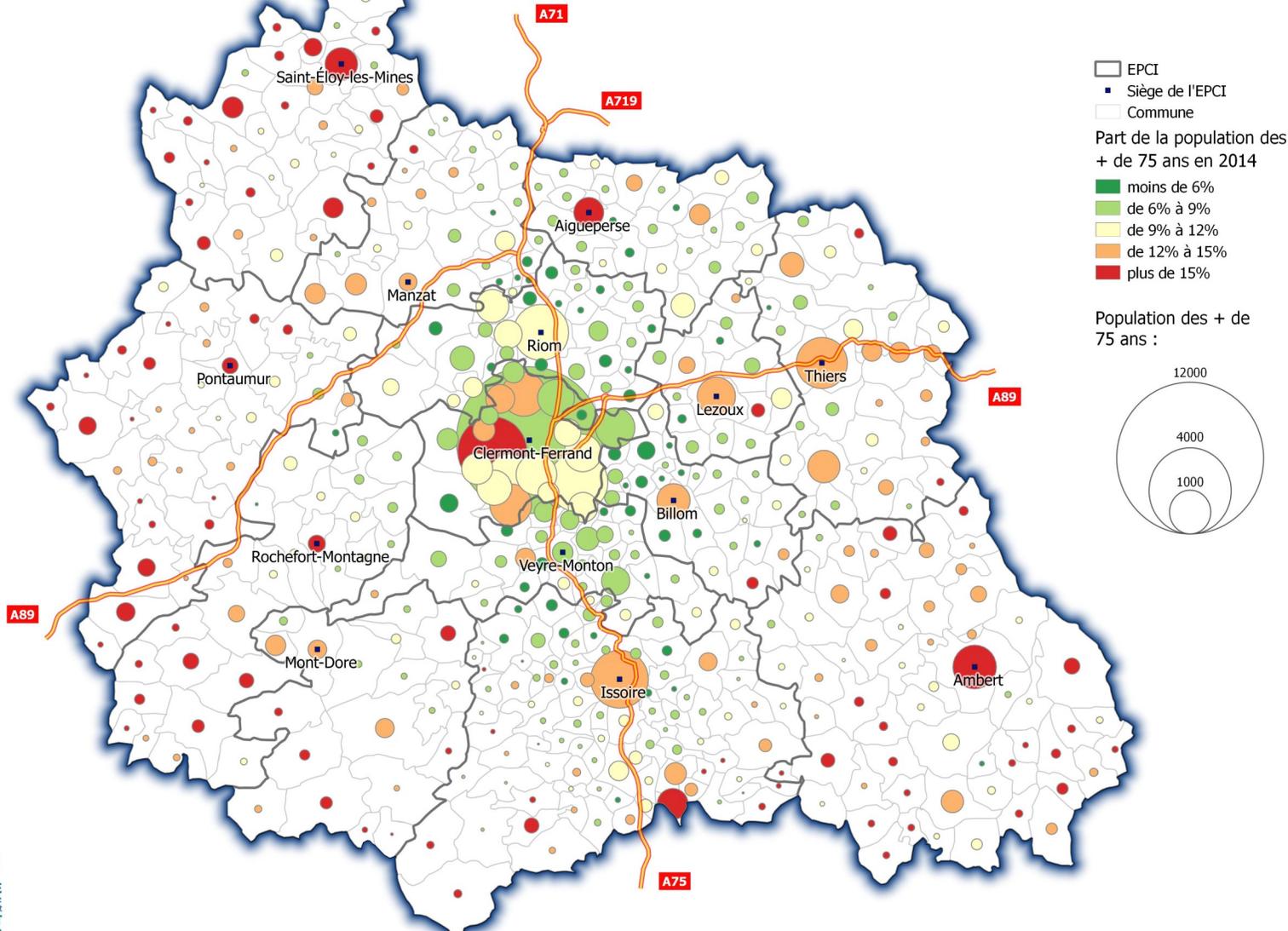
CA Pays d'Issoire	8,7
CA Riom Limagne et Volcans	8,0
CC Ambert Livradois Forez	7,8
CC Billom Communauté	6,6
CC Chavanon Combrailles et Volcans	7,6
CC Combrailles Sioule et Morge	9,7
CC Dômes Sancy Artense	9,3
CC du Massif du Sancy	7,1
CC du Pays de Saint-Éloy	7,5
CC Entre Dore et Allier	4,8
CC Mond'Arverne Communauté	9,6
CC Plaine Limagne	5,5
CC Thiers Dore et Montagne	8,3
Clermont Auvergne Métropole	7,7
<b>Département</b>	<b>7,7</b>

Source : INSEE RP2014



→ LE LOGEMENT DES SENIORS

Population des plus de 75 ans

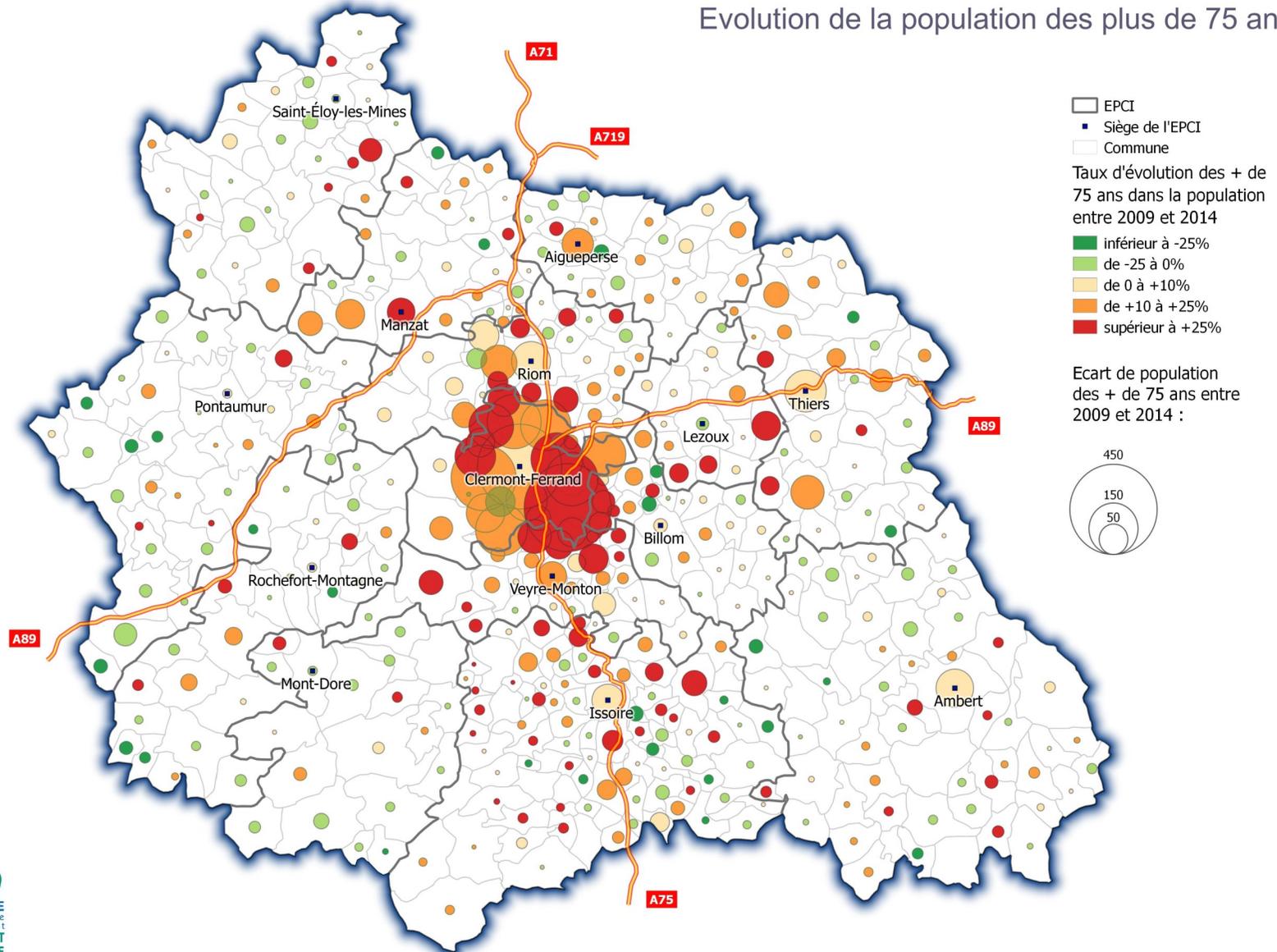


Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014



→ LE LOGEMENT DES SENIORS

Evolution de la population des plus de 75 ans



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2009 et 2014

→ LE LOGEMENT DES SENIORS

→ De plus en plus de personnes seules parmi les personnes âgées

En 2015, 45 % des plus de 60 ans vivent seuls dans leur logement et ce taux atteint 75 % pour les plus de 90 ans. Entre 2009 et 2015, le nombre de personnes âgées de plus de 90 ans vivant seules a doublé à l'échelle départementale (7 000 foyers en 2015). Les EPCI d'Ambert Livradois Forez et du Massif du Sancy sont particulièrement concernés.

On remarque que la proportion de personnes seules est plus importante parmi les locataires que parmi les propriétaires (notamment dans le locatif privé). En effet, 67 % des seniors locataires du parc privé vivent seuls, pour seulement 40 % des propriétaires occupants.

En effet, près de 30 % des seniors sont veufs, et 25 % sont célibataires ou divorcés, ce qui explique la petite taille des ménages. Cette structuration des ménages se renforçant avec l'avancée en âge (74 % des plus de 90 ans sont veufs), la prévention de l'isolement de ces ménages constitue une préoccupation du nouveau Schéma Gérontologique, notamment à travers la mise en œuvre de la démarche Monalisa.

→ Une fragilité financière qui s'amplifie avec l'avancée en âge

Globalement, si l'on regarde l'ensemble de la population des seniors de plus de 60 ans, leurs revenus apparaissent un peu plus élevés que la moyenne : 18 300 € /UC /an soit 1 000 € de plus

que l'ensemble des ménages. De plus, ils ont progressé de 1,9 % /an entre 2009 et 2015 (en euros constants).

Néanmoins les situations varient fortement suivant le statut d'occupation, l'âge des personnes et les territoires.

Tout d'abord, les seniors qui sont locataires disposent de ressources bien plus faibles (entre 11 700 et 14 800 € /UC) que les propriétaires occupants (19 800 € /UC /an).

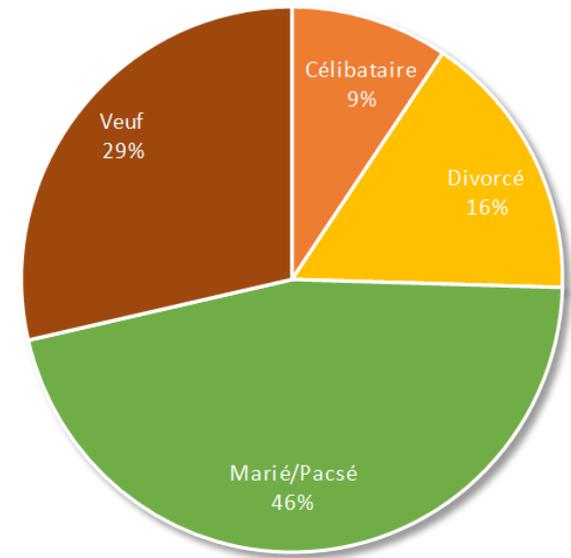
On voit d'autre part que le passage à la retraite génère une forte baisse de revenus : les plus de 90 ans disposent d'un niveau de vie inférieur de 20 % à celui de l'ensemble des seniors.

Cette baisse des ressources met une proportion importante de ménages âgés en situation de pauvreté. En 2015, 31 % des plus de 60 ans se situent sous 60 % des plafonds HLM et 13 % sous le seuil de pauvreté. Ces taux passent respectivement à 54 % et 21 % pour les plus de 90 ans.

Certains territoires se trouvent particulièrement concernés par la pauvreté des seniors :

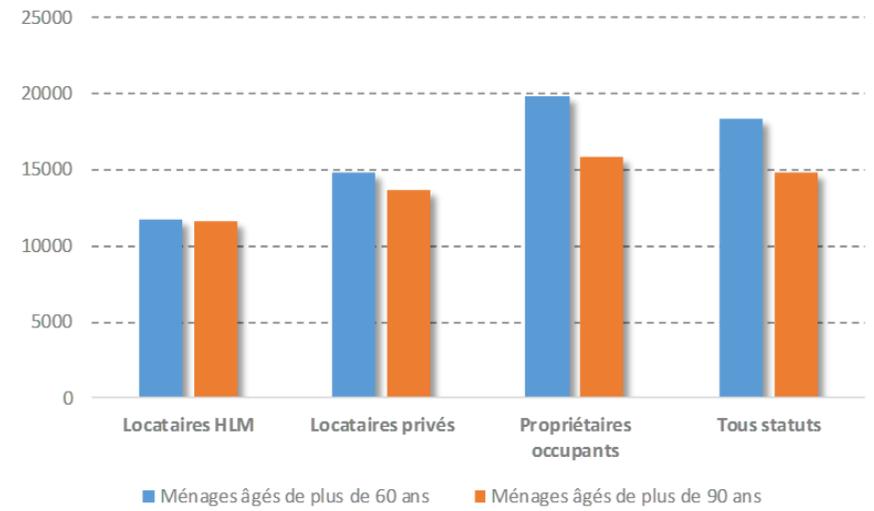
- Sur Clermont Auvergne Métropole, Entre Dore et Allier, Billom Communauté et Mond'Arverne, 61 % à 66 % des personnes âgées de plus de 90 ans se situent sous 60 % des plafonds de ressources HLM.
- Sur les EPCI des Combrailles ou du Sancy, 37 % à 44 % des personnes âgées de plus de 90 ans se situent sous le seuil de pauvreté.

Situation familiale des plus de 60 ans



Source : Filocom DGFIP 2015

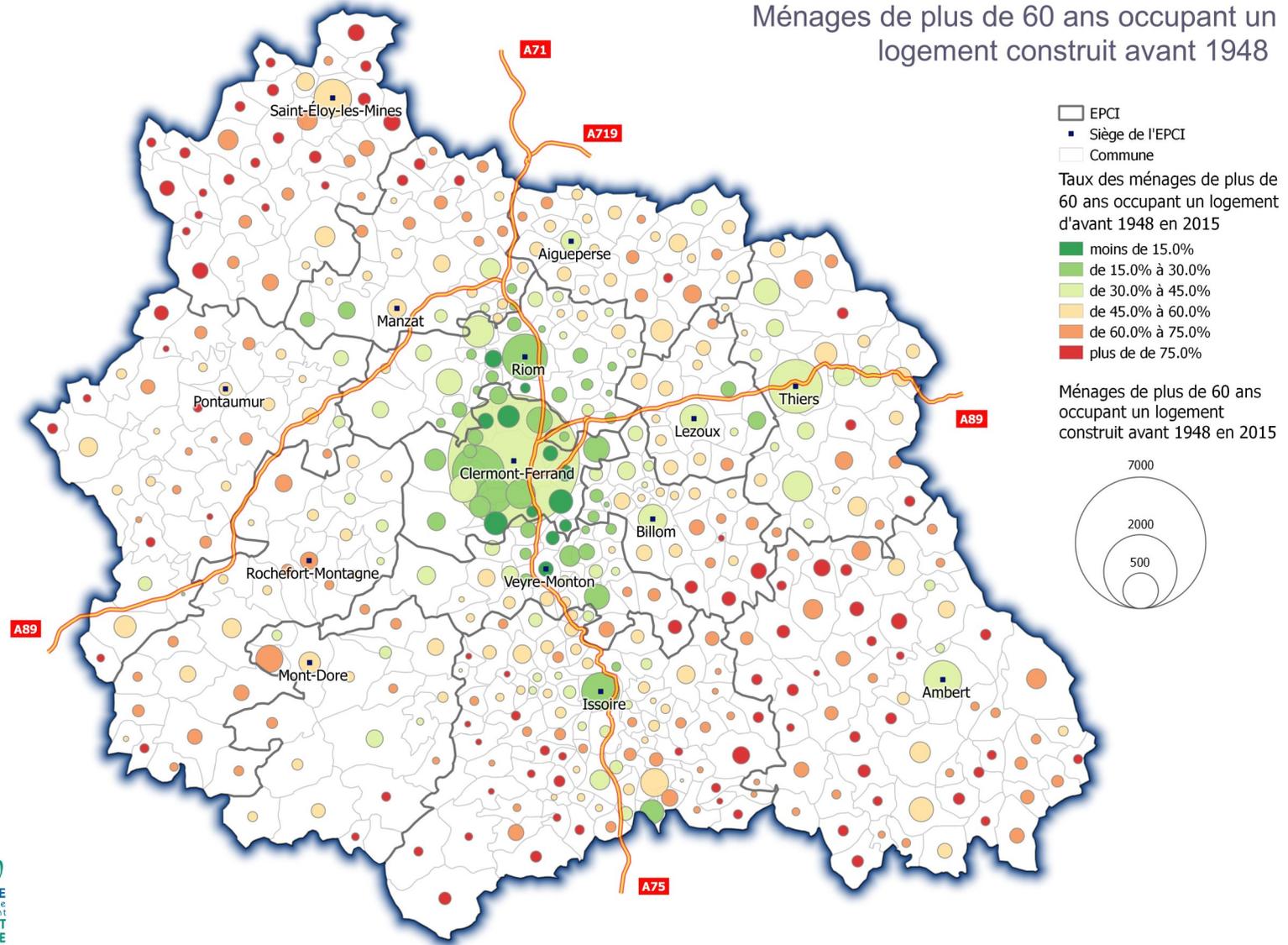
Revenu médian par unité de consommation des seniors



Source : Filocom DGFIP 2015

→ LE LOGEMENT DES SENIORS

Ménages de plus de 60 ans occupant un logement construit avant 1948



Sources : IGN GEOFLA 2016, DGFIP FILOCOM 2015

## → LE LOGEMENT DES SENIORS

## → Une offre en hébergement médico-social diversifiée

Le schéma gérontologique du Puy-de-Dôme souligne le développement rapide de l'offre d'hébergement médicalisé ces dernières années avec la création de 882 places supplémentaires sur le département en 6 ans.

Le Puy-de-Dôme dispose en 2014 de **7 133 places dans 93 EHPAD**, dont la répartition territoriale est en cohérence avec la répartition de la population. Le taux d'équipement en EHPAD est de 128,3 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus, pour 100,4 en France métropolitaine. Une forte proportion des places proposées sont habilitées à l'aide sociale (80 %).

Par ailleurs, le département compte une **offre relativement importante de places d'hébergement non médicalisées** avec 11 places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans. On dénombre 667 places :

- 12 résidences autonomie pour 609 places,
- 2 MARPA (Maisons d'Accueil Rurales pour Personnes Âgées) pour 43 places,
- 1 établissement pour personnes âgées non dépendantes (non médicalisé) pour 15 places.

## → Les alternatives à l'hébergement médico-social

L'accueil familial est assez développé dans le Puy-de-Dôme, il existe **292 places en familles d'accueil agréées en 2015** avec une forte prévalence dans le secteur Nord Combrailles.

Il existe par ailleurs 117 places d'hébergement temporaire et 102 places d'accueil de jour permettant aux aidants de trouver des solutions de répit.

## → Des solutions encouragées entre l'habitat banalisé et l'établissement médicalisé

Le département du Puy-de-Dôme est confronté à un fort enjeu de mise en œuvre de solutions intermédiaires entre le domicile et l'EHPAD. Ces nouvelles formes d'habitat, sur le modèle du logement social, permettent de garantir :

- des loyers abordables,
- un maillage avec les acteurs du territoire qui se mobilisent autour du projet,
- une localisation adéquate à proximité des services et commerces,
- l'innovation (intégration d'équipements domotiques, salle commune...),
- un projet social adapté.

Ainsi, entre l'habitat banalisé et l'établissement, se développent de plus en plus de solutions intermédiaires. Il s'agit d'opérations de petite taille (10 à 20 logements), en locatif, avec des services ou équipements partagés. Le Département accompagne ces opérations ou projets expérimentaux, qu'il s'agisse de colocations, d'habitat intergénérationnel, de résidences seniors avec services, ou d'accueil familial. Au total, les opérations accompagnées représentent plus de 400 logements en 2018.

## EHPAD La Couze-Pavin (Besse Saint-Anastaise) - 2015



*Crédit photo : commune de Besse*

*La résidence dispose de 63 logements individuels, dont 49 logements permanents et 3 logements temporaires en EHPAD, et 14 logements permanents en Unité protégée (à destination notamment des personnes âgées désorientées : Alzheimer, etc.).*

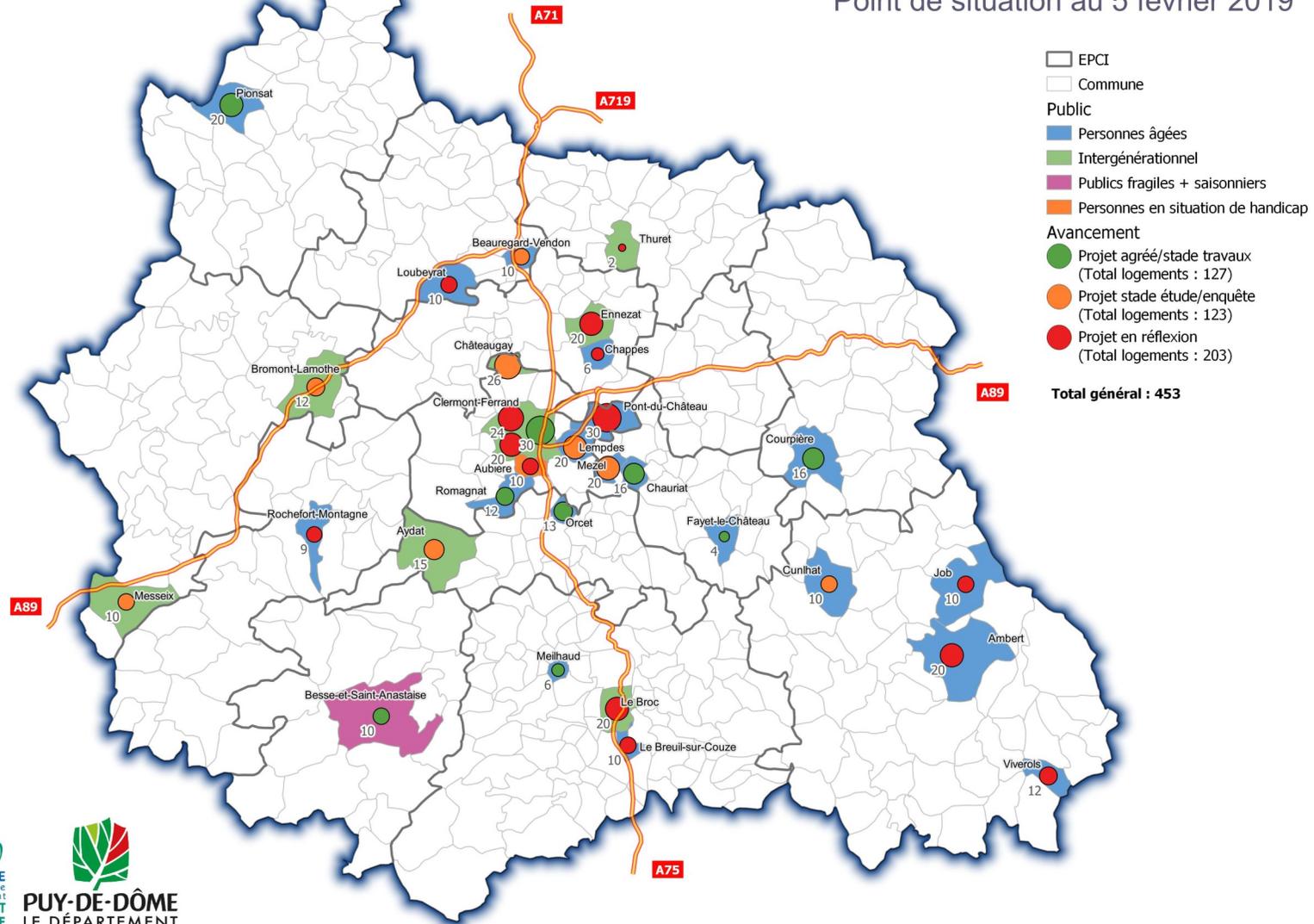
## Projet de résidence adaptée à Pionsat - 2018



*La résidence sera dotée d'une salle commune et de 20 pavillons de plain-pied avec espaces extérieurs. Il s'agit de logements adaptés et à vocation sociale (maîtrise des loyers et charges). Projet piloté par le CD63, la commune et l'OPHIS.*

→ LE LOGEMENT DES SENIORS

Opérations innovantes dans le Puy-de-Dôme  
Point de situation au 5 février 2019





## → LES PUBLICS VULNÉRABLES AU REGARD DE L'ACCÈS OU DU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

### ① L'HÉBERGEMENT ET LES LOGEMENTS D'INSERTION

Malgré une mobilisation importante et ancienne des acteurs publics dans les politiques d'habitat et du logement (qui s'est traduite par des investissements et des dispositifs de soutien importants), une partie du public semble « oubliée » des dispositifs ou trop « complexe » à aborder : cumul de difficultés, problèmes de santé importants, absence totale de revenus, situation administrative précaire, etc.

#### → Une augmentation structurelle de la demande en hébergement

**Le nombre de demandes d'hébergement au 115 a fortement augmenté** : 18 000 en 2015, 22 000 en 2016 et 27 700 en 2017. 29 % des demandes enregistrées au SIAO Insertion concernent des **jeunes** de 18 à 25 ans, et il faut noter une forte progression des **victimes de violences conjugales** (134 personnes en 2017).

A ces ménages pourraient s'ajouter des publics solvables qui ne passent pas nécessairement par le segment de l'hébergement, par méconnaissance ou pensant qu'il n'y ont pas droit. En 2017, 370 demandeurs de logement social sont sans domicile et 2 280 sont hébergés dans leur famille, soit 14 % des demandeurs.

Une partie des publics échappe en réalité aux dispositifs (non recours, développement de solutions alternatives...) et constitue ce que l'on appelle « la zone grise du mal-logement ». L'un des enjeux majeurs du PDALHPD en cours est de rendre les dispositifs plus lisibles et accessibles à tous.

Au 31 janvier 2018, **706 personnes étaient hébergées via le dispositif d'hébergement d'urgence généraliste** (BOP 177). Parmi elles, 27 % sont « de droit commun », 28 % demandeurs d'asile et 38 % sont à droits incomplets. Il est à noter que quasiment aucun réfugié n'est présent dans le dispositif d'hébergement d'urgence généraliste, les sorties de CADA se réalisant directement vers le logement ordinaire (avec un accompagnement si nécessaire), quasiment sans présence indue.

En revanche, **demeurent 4 à 5 squats** : un site d'une quarantaine de jeunes isolés, un second regroupant des personnes vivant en résidence mobile (environ 60 personnes). Les autres sites regroupent entre 5 et 10 personnes par site.

Le Conseil départemental finance **un dispositif alternatif à l'hôtel (Alternativ'Hôtel)** en direction des familles déboutées du droit d'asile, en couple ou isolées avec enfants mineurs dans le cadre de la protection de l'enfance et de la lutte contre les exclusions. Ainsi, **21 familles sont accueillies simultanément** dans des logements du parc public et privé, loués ou sous-loués et bénéficient d'un accompagnement social global.

**L'hébergement de droit commun est insuffisant, le Conseil départemental mobilise donc des nuitées d'hôtels pour les publics dont il a la charge.** Les dispositifs d'hébergement de protection de l'enfance n'arrivant pas à suivre l'augmentation de l'arrivée des MNA, **130 nuitées d'hôtels** sont mobilisées pour ce public au 10 février 2018.

#### Capacités d'hébergement à l'échelle départementale au 31 décembre 2017

Hébergement d'urgence généraliste	Hébergement d'insertion et logement adapté
<b>Hébergement d'urgence</b> 434 places en structures et appartements 110 places d'hôtel	983 places en résidences sociales 109 places en pensions de familles 112 places en sous-location 88 places en bail-glissant
<b>Dispositif hivernal</b> 88 places en appartement 138 places en structures 70 places en hôtel 100 places en gymnase	196 places en CHRS - stabilisation - ALT 41 mesures AVDL

Source : DDCS

Le Conseil départemental mobilise également 150 logements alternatifs pour accueillir ces jeunes.

Par ailleurs, il mobilise 22 chambres d'hôtel pour les femmes enceintes ou mères isolées avec enfants de moins de trois ans. Des personnes à droits incomplets sont aussi hébergées par le réseau associatif militant.

**Le parc d'hébergement est fortement concentré sur Clermont Auvergne Métropole** (97 % des places). Le taux d'équipement en places de CHRS est l'un des plus bas de France, avec 0,53 places pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans (le taux d'équipement de la région Auvergne-Rhône-Alpes est de 1,16).

→ LES PUBLICS VULNÉRABLES AU REGARD DE L'ACCÈS OU DU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

→ Des ménages en difficulté de maintien dans leur logement

Compte tenu de la précarisation croissante des publics, d'une offre insuffisante de logements sur certains segments et des délais d'attente dans le parc social (8 mois en moyenne), nombre de ménages se retrouvent en difficulté d'accès au logement.

L'analyse des recours DALO peut permettre d'appréhender les ménages qui ont le plus de difficultés d'accès ou qui passent entre les mailles des dispositifs existants. Le nombre de recours DALO a doublé entre 2012 et 2015, mais diminue depuis pour atteindre 200 recours en 2017. Parmi ces 200 requérants, 40 ont été relogés suite à décision favorable.

Le coût du logement représente une part importante du budget des ménages et impacte facilement les ménages modestes. Une baisse des revenus disponibles, une hausse des charges financières ou le déséquilibre du budget familial suite à une charge exceptionnelle peut rapidement créer une situation délicate.

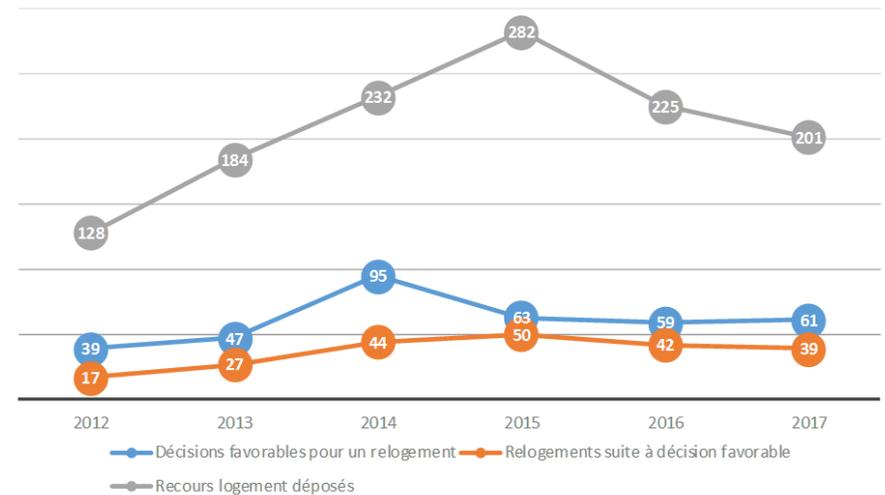
Près de 2 000 dossiers de surendettement ont été déposés auprès de la commission de surendettement en 2014, chiffre stable par rapport à l'année 2011.

Le Puy-de-Dôme compte moins de dossiers de surendettement que les autres départements auvergnats, cependant l'endettement moyen est plus important. 76 % des dossiers concernent des ménages locataires, une personne sur 4 est sans activité professionnelle tandis qu'un tiers est en CDD.

Par ailleurs, en 2016 les tribunaux ont prononcé 791 décisions d'expulsion locative pour impayé dans le Puy-de-Dôme. Après avoir atteint son maximum en 2014-2015, le nombre de décisions d'expulsion diminue en 2016 mais reste très nettement supérieur à la moyenne des 11 dernières années. Ces décisions se sont traduites par 178 octrois de la force publique et 13 interventions effectives\*.

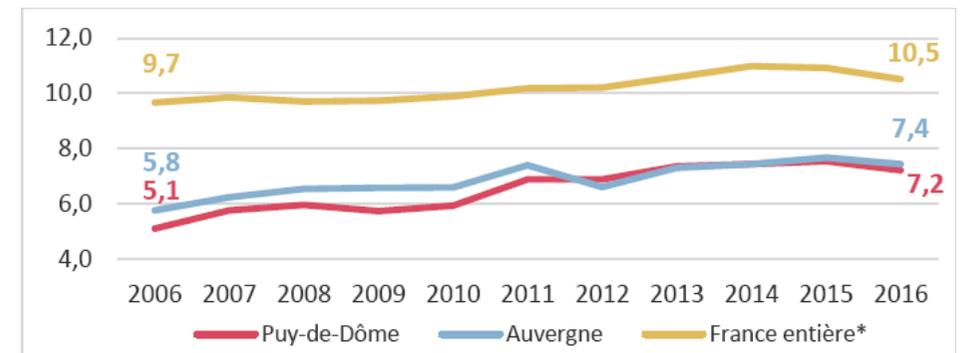
Les consultations réalisées auprès de l'ADIL pour impayés attestent qu'une accumulation de difficultés rend souvent difficilement supportable une dépense en logement jusqu'alors maîtrisée. La grande majorité des cas d'impayés découle d'une baisse de ressources elle-même engendrée par un évènement imprévu tel que la perte d'emploi, un problème de santé ou une séparation. La dette locative résulte rarement d'une situation de surendettement, d'un budget trop contraint ou d'un conflit avec le bailleur.

Evolution de l'activité de la commission DALO sur le département



Source : Fichier DALO—DDCS 63

Évolution du taux de décisions d'expulsion pour 1 000 logements locatifs/an



Source : Ministère de la Justice / Exploitation du RGC / ADIL 63

Source : Fichier FSL-FSE CD63 2017 —Filocom DGFIP 2015

\*Source : Lettre n°1 de l'ADIL du Puy-de-Dôme sur les décisions d'expulsion locative – mai 2018.

→ LES PUBLICS VULNÉRABLES AU REGARD DE L'ACCÈS OU DU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

② LES PERSONNES EN DIFFICULTÉ D'ACCÈS ET DE MAINTIEN AIDÉES PAR LE FSL

→ Le Fonds Solidarité Logement (FSL)

Le Département accompagne les ménages éprouvant des difficultés particulières pour accéder ou se maintenir dans un logement décent dans le cadre du FSL (Fonds Solidarité Logement).

Le FSL, créé en application de la loi Besson du 31 mai 1990, est un des outils financiers du PDALHPD. Le public éligible est celui défini par le PDALHPD (bénéficiaires des minima sociaux, personnes sortant du dispositif d'hébergement d'urgence et temporaire, situations particulières de rupture, etc.).

Le FSL permet d'aider à régler, sous conditions, certains frais liés à l'accès ou au maintien (caution, équivalent du 1<sup>er</sup> mois d'aide au logement, garantie des loyers, mobilier de première nécessité), les impayés de loyers, les impayés d'énergie, les impayés d'eau, les impayés de téléphone fixe, les mesures d'accompagnement social lié au logement.

En 2017, **1 975 ménages ont bénéficié d'une aide à l'accès et 355 ménages ont eu une aide au maintien**. Plus de 70 % des ménages aidés ont un quotient familial inférieur à 350 €.

Sur cette même année, **1 266 ménages ont été bénéficiaires du FSE** afin de les aider à régler leur dette de gaz ou d'électricité.

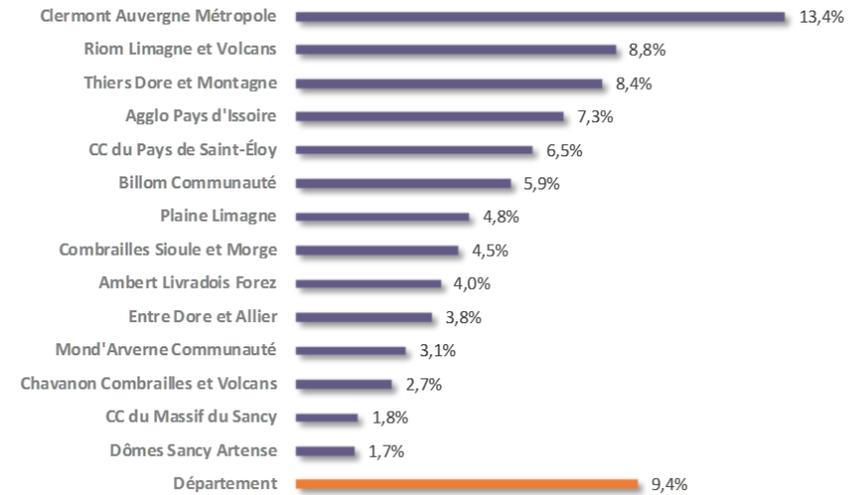
Si l'on rapporte le nombre de ménages aidés au nombre de ménages sous le seuil de pauvreté\* (qui pourraient potentiellement prétendre à ces aides), les EPCI Clermont Auvergne Métropole,

Riom Limagne et Volcans, Thiers Dore et Montagne et Agglo Pays d'Issoire semblent davantage concernés que les autres.

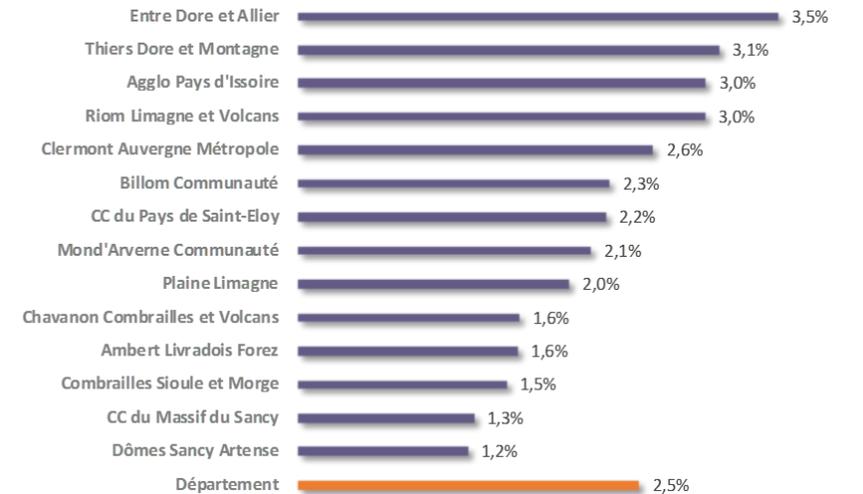
Montants des aides accordées en 2017

Subventions accordées	
Aides à l'accès	293 554 €
Aides au maintien	112 384 €
Fourniture d'eau	10 260 €
Fournitures d'énergie	508 703 €
ASLL	473 141 €
AML	82 562 €
<b>Total : 1 480 605 €</b>	
Prêts accordés	
Aides à l'accès	79 543 €
Mise en jeu de la garantie locative ou caution	257 464 €
<b>Total : 337 007 €</b>	
Total des engagements	
Garantie locative et cautions	2 241 975 €

Rapport entre le nombre de bénéficiaires FSL accès et le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté



Rapport entre le nombre de bénéficiaires FSE et le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté

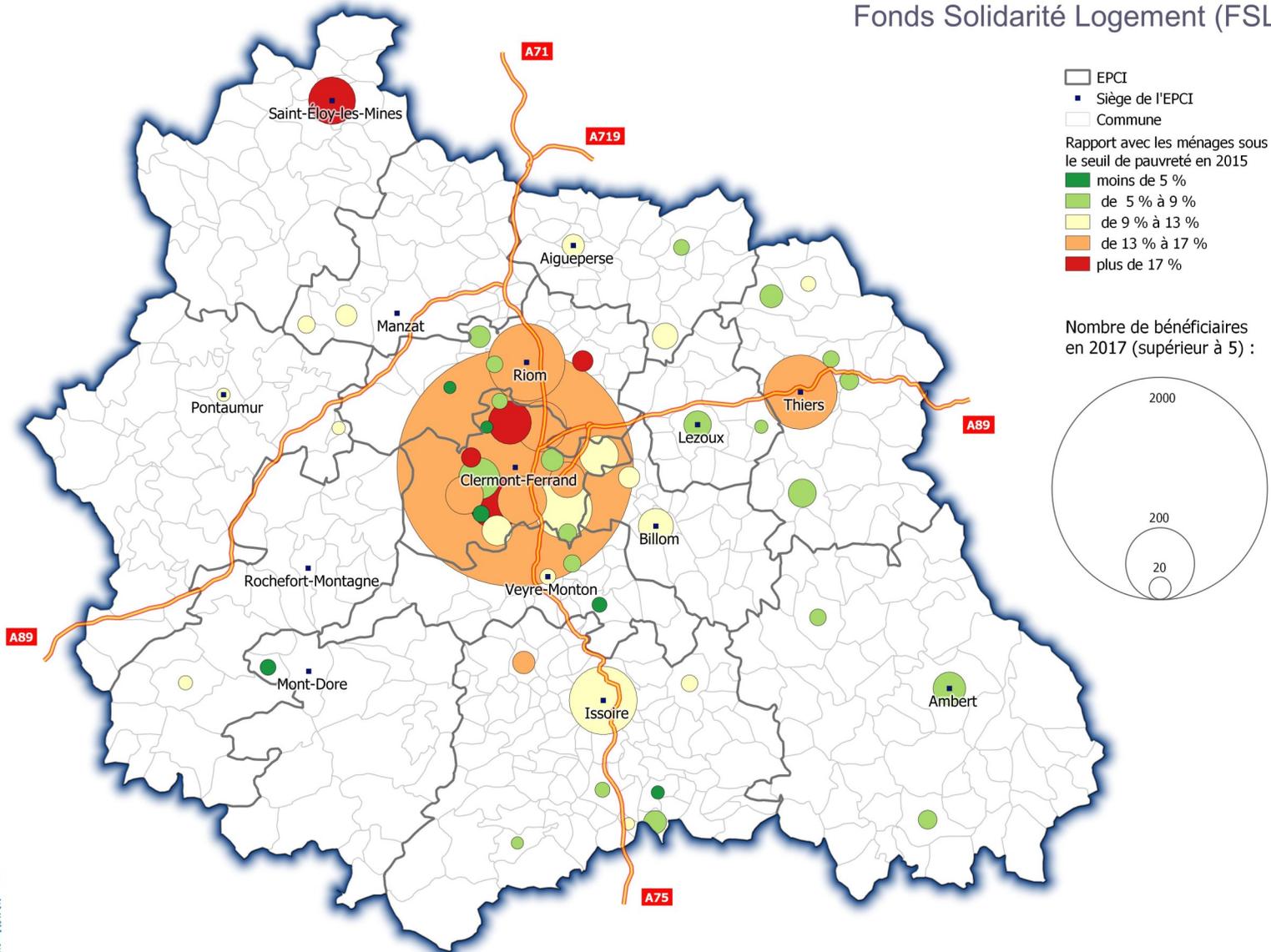


Source : Fichier FSL-FSE CD63 2017 — Filocom DGFIP 2015

\* Attention il ne s'agit pas de la part des ménages sous le seuil de pauvreté qui ont bénéficié d'une aide FSE mais d'un rapport indicatif entre les 2 indicateurs. Le seuil de pauvreté correspond à 8 775 €/UC /an soit 730 € par personne par mois.

→ LES PUBLICS VULNÉRABLES AU REGARD DE L'ACCÈS OU DU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

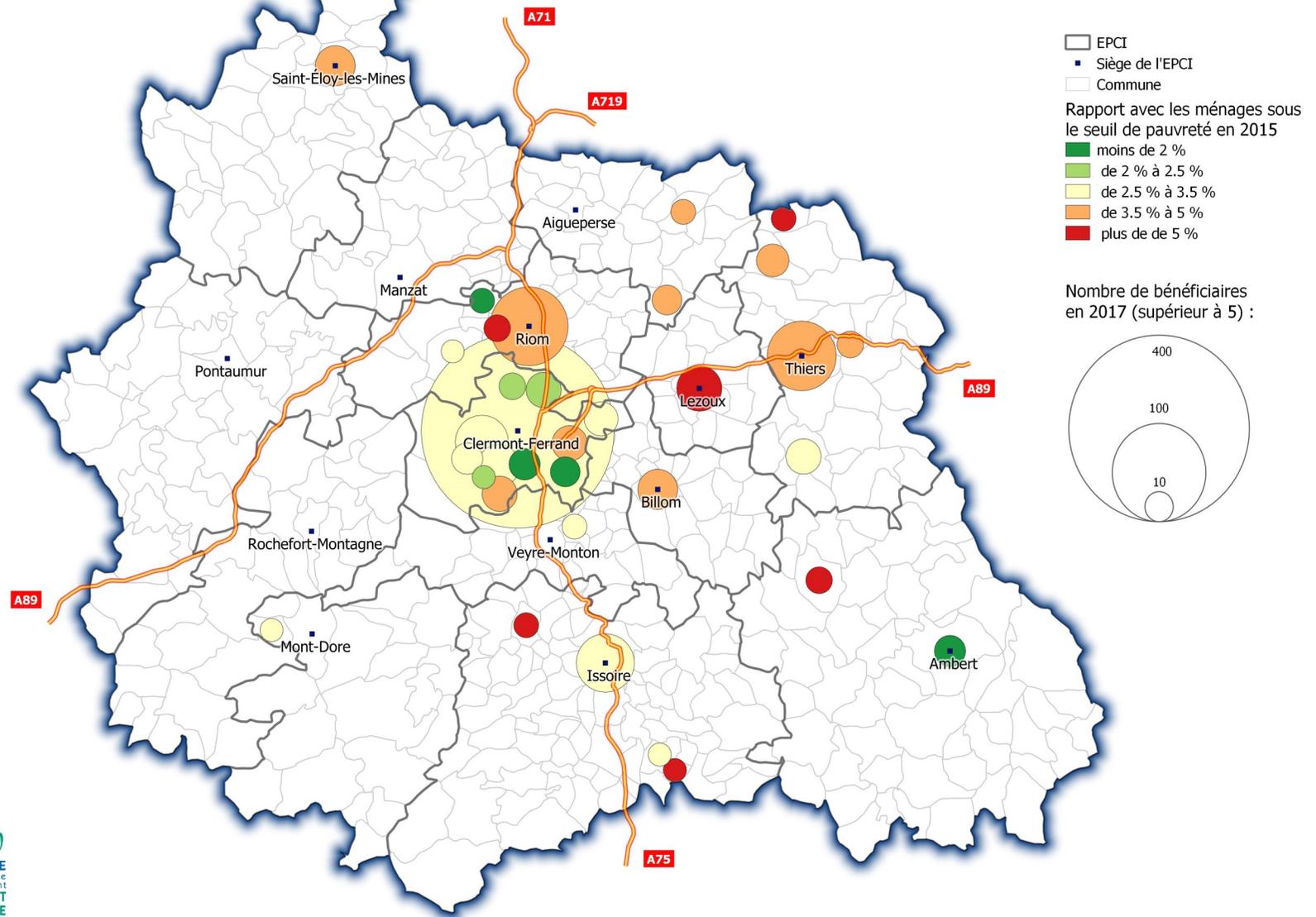
Fonds Solidarité Logement (FSL)



Sources : IGN GEOFLA 2016, CG63 aides FSL-FSE 2017, DGFIP FILOCOM 2015

→ LES PUBLICS VULNÉRABLES AU REGARD DE L'ACCÈS OU DU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Fonds Solidarité Energie (FSE)



Sources : IGN GEOFLA 2016, CG63 aides FSL-FSE 2017, DGFIP FILOCOM 2015

→ LES PUBLICS VULNÉRABLES AU REGARD DE L'ACCÈS OU DU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

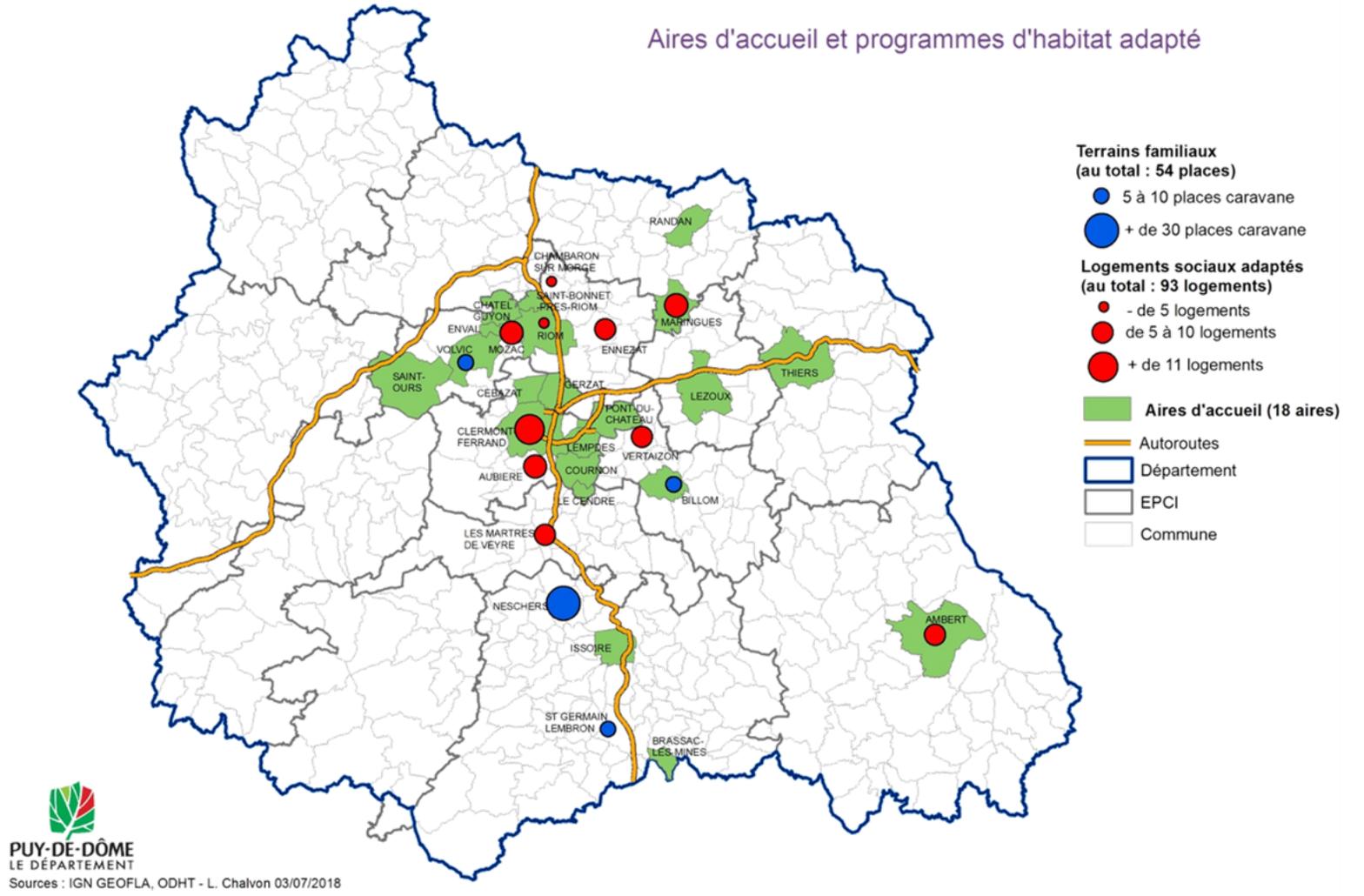
③ LES GENS DU VOYAGE

→ Les personnes vivant en résidence mobile montrent des difficultés spécifiques d'accès au logement

Sur la base d'un ancrage territorial ancien, la tendance générale à la sédentarisation s'accroît depuis une dizaine d'années et les familles se sont installées de façon pérenne sur les aires d'accueil faute de solutions alternatives. La plupart des aires sont actuellement suroccupées avec pour conséquences des difficultés de fonctionnement, d'entretien, de maintenance et des auto-aménagements ou auto-constructions non autorisés, dans un contexte global de pauvreté et de précarité.

Un phénomène d'errance corollaire affecte des groupes familiaux qui ne trouvent plus à s'arrêter dans les aires existantes. Près de 80 ménages (dont 50 sur Clermont Auvergne Métropole) sont en itinérance forcée, s'installant de façon illicite sur des terrains privés ou publics dont ils sont expulsés au bout de quelques semaines (public assimilable aux personnes en squats).

Près de 500 ménages sont confrontés à des niveaux de confort de l'habitat faible voire insalubre et insécure, sur des terrains dont le mode d'occupation n'est pas en conformité avec le zonage et le règlement des documents d'urbanisme en vigueur, et avec des statuts divers (propriétaires, sans droit ni titre, etc.).  
 Le futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (2019-2024) fera un état des lieux détaillé de la situation et des besoins dans le département. Nous vous renvoyons à ce document pour une analyse plus approfondie.



  
**PUY-DE-DÔME**  
 LE DÉPARTEMENT  
 Sources : IGN GEOFLA, ODHT - L. Chalvon 03/07/2018



## → LES PUBLICS VULNÉRABLES AU REGARD DE L'ACCÈS OU DU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

### ④ L'APPEL À MANIFESTATION D'INTERÊT SUR LE LOGEMENT D'ABORD

#### → La mise en œuvre accélérée du principe du « Logement d'abord »

Annoncé par le Président de la République le 11 septembre 2017 à Toulouse, le Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la Lutte contre le "sans-abrisme" (2018-2022) propose une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans domicile. Il répond au constat d'une saturation toujours croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence confrontés à une demande de plus en plus pressante à l'entrée et à des difficultés, pour les personnes hébergées, à accéder rapidement au logement.

Les publics visés par ce plan sont les personnes sans domicile ainsi que les personnes en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement pouvant mener à des ruptures (expulsions locatives, sorties d'institutions, troubles psychiques, etc.). Le but est de privilégier le développement de solutions pérennes de retour au logement, plutôt que la multiplication de réponses d'hébergement de court terme. Le plan propose un changement de logique et vise à réorienter rapidement et durablement les personnes sans domicile de l'hébergement vers le logement.

Afin de mettre en œuvre de façon accélérée le plan quinquennal, la Délégation Interministérielle de l'Hébergement et de l'Accès au Logement (DIHAL) a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) visant la désignation de 15 territoires en novembre 2017.

Le Conseil départemental et Clermont Auvergne Métropole ont répondu à l'AMI de manière conjointe, en déposant un dossier de candidature unique pour le territoire du Puy-de-Dôme, qui a été retenu.

Le plan propose un changement de logique et vise à réorienter rapidement et durablement les personnes sans-domicile de l'hébergement vers le logement, grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire. En accélérant l'accès au logement des personnes à la rue et hébergées, le plan Logement d'abord entend fluidifier l'hébergement d'urgence afin de lui permettre de retrouver sa vocation première d'accueil inconditionnel pour les personnes en situation de grande détresse.

De plus, le plan Logement d'abord implique des évolutions structurelles et organisationnelles des dispositifs existants et des pratiques professionnelles complémentaires à la production de logements abordables. L'optimisation et la réorientation des dispositifs de droit commun dans le champ de l'hébergement et l'accès au logement sera un enjeu important, en particulier sur le volet de l'accompagnement social.

Les objectifs poursuivis s'articuleront autour des 5 priorités et axes du plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022).

- Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées.
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées.
- Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement.
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle.
- Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord.

La feuille de route élaborée par l'État, le Département et la Métropole vise une amélioration significative de la situation du sans-abrisme sur le département du Puy-de-Dôme.

# DIAGNOSTIC



## PARTIE 8

### Synthèse des dynamiques territoriales



## → VERS UNE TYPOLOGIE DE TERRITOIRES

Afin de synthétiser les analyses thématiques du diagnostic, une classification des territoires du département a été réalisée au regard des principales caractéristiques démographiques, socio-économiques et résidentielles des communes.

Ainsi, 17 variables ont été croisées (dont 10 relatives au marché de l'habitat) pour faire ressortir les territoires qui se ressemblent. **De ce travail, ressortent 8 profils de territoires assez distincts.**

Cette approche permet de donner une vision synthétique du diagnostic et de sortir du cadre d'analyse classique basé sur les contours administratifs. Elle permet entre autre de mieux visualiser les dynamiques territoriales à l'œuvre en matière résidentielle et immobilière (vagues de périurbanisation, typologies de marchés, etc.).

### → 8 typologies de territoires ont été distinguées :

1. **Le cœur urbain (13 communes)**
2. **Les périphéries urbaines (28 communes)**
3. **Les communes périurbaines (168 communes)**
4. **Les pôles urbains intermédiaires (14 communes)**
5. **Les pôles structurants (12 communes)**
6. **Les pôles ruraux intermédiaires (22 communes)**
7. **Les pôles de proximité (30 communes)**
8. **Les communes rurales (179 communes)**

### Méthodologie

La classification porte sur l'ensemble des 467 communes du département. Elle a été réalisée grâce à une analyse en composantes principales (ACP) suivie d'une classification ascendante hiérarchique (CAH) sur les principaux axes ressortant de l'ACP.

**L'Analyse en Composantes Principales** est une méthode d'analyse des données et plus généralement une analyse factorielle qui permet de mesurer les liens entre plusieurs variables quantitatives et de les visualiser grâce à une représentation graphique « compréhensible ». Il s'agit d'une approche à la fois statistique et géométrique.

**La Classification Ascendante Hiérarchique** permet le regroupement d'individus ayant des caractéristiques similaires. Sa technique vise à répartir les individus, caractérisés par des variables en un certain nombre de sous-groupes aussi homogènes que possible.

**Les variables utilisées sont les suivantes :**

#### HABITAT :

- Intensité de la construction ;
- Taux de logements vacants de plus de 1 an ;
- Taux de logements potentiellement énergivores ;
- Part de maisons individuelles ;
- Part de locatif privé ;
- Part de propriétaires occupants ;
- Part de logements locatifs sociaux ;
- Indice de pression de la demande en logement social ;
- Taux d'activité du marché de l'ancien ;
- Écart à la moyenne départementale du prix des maisons d'occasion.

#### DEMOGRAPHIE :

- Taux d'évolution annuel moyen de la population 2009-2014 ;
- Indice de jeunesse.

#### SOCIO-ECONOMIE :

- Revenu disponible médian par UC ;
- Indice de concentration de l'emploi ;
- Indicateur de chômage en 2014 ;
- Indice d'équipement des communes ;
- Indice d'accessibilité aux transports en communs (offre et fréquence).

→ VERS UNE TYPOLOGIE DE TERRITOIRES

**Cœur urbain**

- ◆ 13 communes (3 %) - 275 700 habitants (43 %)
- ◆ Evolution démographique : + 0,2 % /an
- ◆ Intensité de la construction : 4,6
- ◆ Indice de concentration de l'emploi : 1,2

**Pôles ruraux intermédiaires**

- ◆ 22 communes (5 %) - 27 800 habitants (4 %)
- ◆ Evolution démographique : - 0,5 % /an
- ◆ Intensité de la construction : 3,5
- ◆ Indice de concentration de l'emploi : 1

**Pôles de proximité**

- ◆ 30 communes (6 %) - 22 300 habitants (3 %)
- ◆ Evolution démographique : + 0,2 % /an
- ◆ Intensité de la construction : 4,2
- ◆ Indice de concentration de l'emploi : 0,5

**Communes rurales**

- ◆ 179 communes (38 %) - 45 000 habitants (7 %)
- ◆ Evolution démographique : - 0,4 % /an
- ◆ Intensité de la construction : 3,6
- ◆ Indice de concentration de l'emploi : 0,5

**Périphéries urbaines**

- ◆ 28 communes (6 %) - 84 600 habitants (13 %)
- ◆ Evolution démographique : + 0,8 % /an
- ◆ Intensité de la construction : 5,7
- ◆ Indice de concentration de l'emploi : 0,4

**Communes péri-urbaines**

- ◆ 168 communes (36 %) - 106 700 habitants (17 %)
- ◆ Evolution démographique : + 1,4 % /an
- ◆ Intensité de la construction : 6
- ◆ Indice de concentration de l'emploi : 0,2

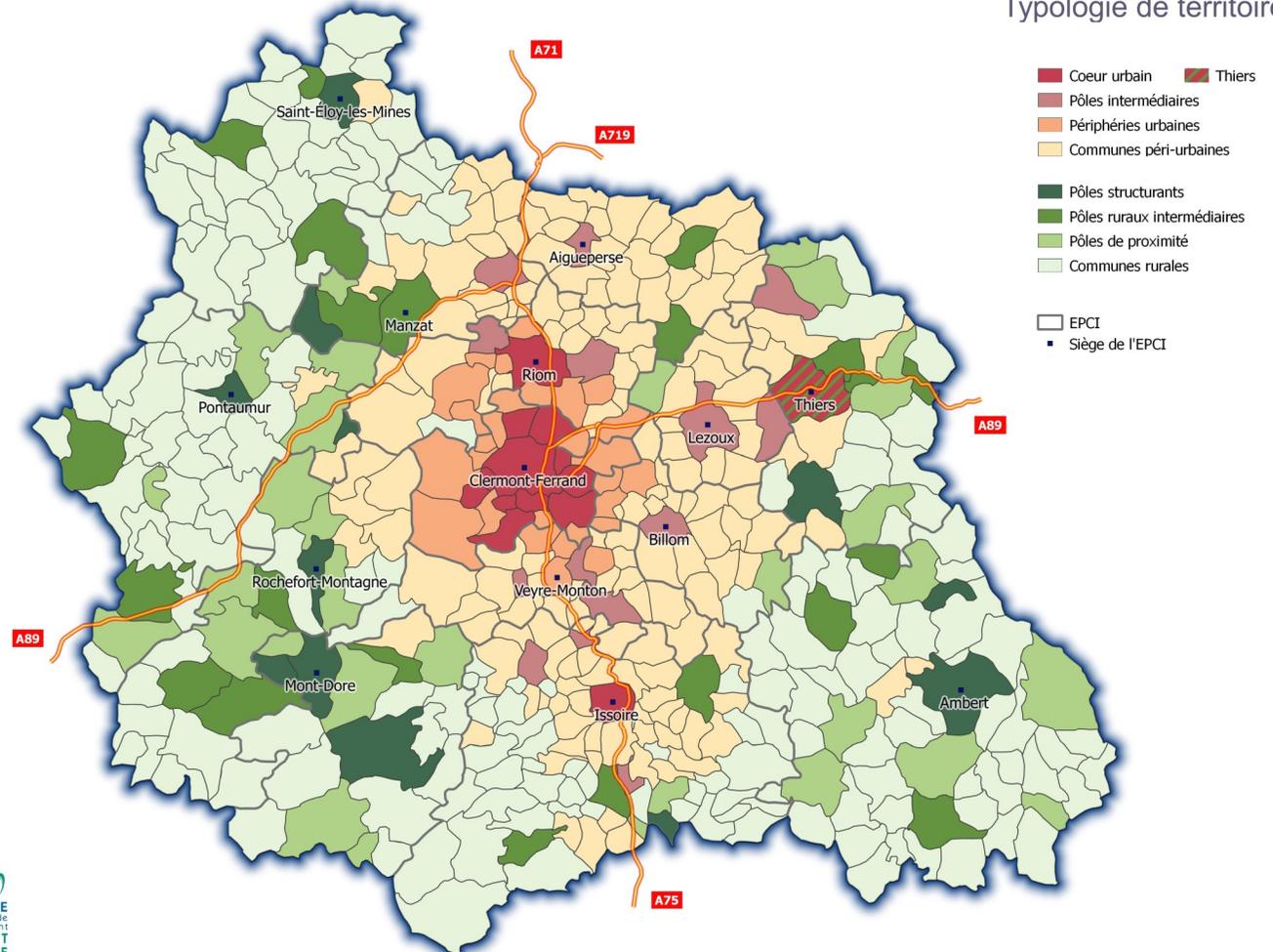
**Pôles urbains intermédiaires**

- ◆ 14 communes (3 %) - 43 150 habitants (7 %)
- ◆ Evolution démographique : + 0,8 % /an
- ◆ Intensité de la construction : 5,6
- ◆ Indice de concentration de l'emploi : 0,8

**Pôles structurants**

- ◆ 12 communes (3 %) - 27 300 habitants (4 %)
- ◆ Evolution démographique : - 0,7 % /an
- ◆ Intensité de la construction : 3
- ◆ Indice de concentration de l'emploi : 1,6

Typologie de territoires



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014, FILOCOM 2015, DVF 2014/2015/2016, RPLS 2016



## → VERS UNE TYPOLOGIE DE TERRITOIRES

### 1 Le cœur urbain

Ces communes cumulent les plus forts taux d'équipements et de concentration d'emplois du département, ce qui les rend très attractives. Cette attractivité se reflète sur l'activité du marché de l'ancien ainsi que sur les prix des maisons d'occasion qui sont 520 € /m<sup>2</sup> plus élevés que la médiane du département.

Le parc de logements est assez diversifié, avec une part médiane de locatif social de 20 % (allant de 7 % à 36 %) et une part médiane de locatif privé de 29 %. Les logements potentiellement énergivores et vacants de plus de 1 an sont présents mais avec une part relativement faible.

La population est plutôt stable, avec un peu plus de personnes de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans. Les chômeurs représentent 11,8 % des actifs de 15 à 65 ans.

La commune de Thiers se distingue avec des caractéristiques proches du cœur urbain (équipements, accessibilité, mixité du parc) mais avec un marché immobilier plus atone et des indicateurs socio-économiques moins favorables.

### 2 Les périphéries urbaines

Proches des villes-centres, ces communes de première couronne sont facilement accessibles et bien dotées en équipements. Davantage résidentielles, elles enregistrent une croissance démographique notable et accueillent des ménages plutôt aisés (médiane de revenu à 23 800 € /an). Le chômage est également moins élevé.

Concernant le marché immobilier, il est marqué par une plus forte proportion de maisons individuelles et de propriétaires occupants que le profil précédent.

Les prix de vente des maisons d'occasion sont supérieurs à la moyenne départementale (+ 320 € /m<sup>2</sup>). Certaines communes proposent des logements sociaux mais la demande en logement social reste forte (médiane : 4,7 demandes actives pour une attribution).

### 3 Les communes péri-urbaines

Ces communes sont caractéristiques de la deuxième vague de périurbanisation. Elles enregistrent les plus fortes croissances de population (médiane : + 1,4 % /an) et une intensité de construction élevée.

Elles ont un profil résidentiel (faible taux d'équipements, indice d'accessibilité faible, et peu ou pas d'emplois) avec un marché de l'habitat orienté sur la maison individuelle et l'accession à la propriété.

A noter une proportion non négligeable de logements potentiellement énergivores (médiane de 9 % contre 7,2 % au niveau départemental), et un taux de vacance supérieur aux communes plus urbaines (problématique de dévitalisation des centres bourgs au profit des zones pavillonnaires).

### 4 Les pôles urbains intermédiaires

Ces communes ont un rôle de relais entre les espaces urbains et les bourgs des territoires plus ruraux. Disposant d'un bon niveau d'équipements et d'une offre d'emploi non négligeable (indice de concentration de l'emploi à 0,8), ces territoires sont d'autant plus attractifs que les prix de l'immobilier restent raisonnables.

En effet, la population progresse à rythme soutenu (médiane à 0,8 % /an) et le marché immobilier apparaît dynamique (intensité de la construction de 5,6 et activité du marché de l'ancien à 6,7).

Malgré un parc de logements diversifié avec une offre en logements sociaux, la demande en locatif social reste nettement supérieure (médiane : 5,5 demandes actives pour une attribution).

## → VERS UNE TYPOLOGIE DE TERRITOIRES

**5 Les pôles structurants**

Ces communes jouent le rôle de pôles structurants au sein de bassins de vie plus éloignés du cœur urbain. Elles offrent un niveau d'équipements satisfaisant et une bonne accessibilité aux transports en commun. Elles jouent également un rôle économique important avec une offre d'emploi conséquente, et davantage d'emplois que d'actifs.

En revanche ces communes souffrent d'une perte d'attractivité démographique et résidentielle. La population est en décroissance et relativement âgée, avec pratiquement deux personnes de plus de 60 ans pour un jeune de moins de 20 ans.

Le marché immobilier n'est pas très dynamique (faible intensité de la construction, forte vacance de plus de 1 an, activité du marché de l'ancien), néanmoins le parc de logements est diversifié et accessible (19 % de locatif privé, 32 % d'appartements, prix médian des maisons inférieur de 470 € /m<sup>2</sup> à la moyenne départementale).

**6 Les pôles ruraux intermédiaires**

Ces communes offrent également un niveau d'équipements et d'accessibilité aux transports en commun même s'il est moins complet. L'offre d'emploi est équivalente au nombre d'actifs.

La décroissance démographique (médiane à - 0,7 % /an) et le marché immobilier (faible intensité de la construction, forte vacance de plus de 1 an) dénotent une attractivité toute relative (prix médian des maisons inférieur de 720 € /m<sup>2</sup> à la moyenne départementale, soit l'écart le plus important).

Ces communes affichent par ailleurs une fragilité d'occupation avec des revenus médians inférieurs à la moyenne et surtout un taux de chômage particulièrement élevé (médiane à 12 % contre 9 % à l'échelle départementale).

Néanmoins, ces communes ont ou ont eu des fonctions de polarité (chefs lieux de canton par exemple...).

**7 Les pôles de proximité**

Situées généralement dans l'aire d'influence des pôles structurants ou intermédiaires, ces communes sont marquées par un indice de construction un peu plus élevé (4,2), moins de vacance et davantage de propriétaires occupants.

La population reste stable avec une légère croissance de la population (+ 0,2 % /an).

En revanche, on retrouve peu d'emplois et l'accessibilité par les transports en commun est quasi inexistante. Il existe néanmoins quelques commerces et services qui les distinguent des communes rurales.

**8 Les communes rurales**

Ces communes se caractérisent par une décroissance démographique (médiane - 0,4 % /an) et le plus faible indice de jeunesse parmi les profils de territoires.

La majorité des ménages sont propriétaires d'une maison, et il y a peu de mouvements dans le parc de logements tant en construction que sur le marché de l'ancien, où les prix sont largement inférieurs à la moyenne départementale (700 € /m<sup>2</sup> de moins que pour la moyenne départementale).

Les occupants apparaissent plutôt modestes avec des revenus parmi les plus faibles du département.



## → VERS UNE TYPOLOGIE DE TERRITOIRES

### Tableau des indicateurs par profils de territoire

Communes concernées	Département			Cœur urbain			Thiers			Pôles intermédiaires			Périphéries urbaines			Communes péri-urbaines		
	Médiane	Min	Max	Médiane	Min	Max	Médiane	Min	Max	Médiane	Min	Max	Médiane	Min	Max	Médiane	Min	Max
	467			13 soit (3%)						14 soit (3%)			28 soit (6%)			168 soit (36%)		
<b>Habitat</b>																		
Intensité de la construction	4,9	0,0	21,9	4,6	2,4	6,4	2,5			5,6	2,9	7,4	5,7	1,8	9,1	6,0	0,0	17,6
Taux de logements vacants de plus de 1 an	9,4	1,5	31,9	3,5	1,5	7,7	19,5			6,7	4,8	13,7	3,3	1,8	8,4	6,6	2,0	20,0
Taux de logements potentiellement énergivores	7,2	0,9	55,1	1,9	1,2	3,1	4,6			4,7	2,9	5,9	3,8	1,2	6,7	9,0	2,3	31,3
Part de maisons individuelles	93,8	17,1	100,0	51,8	17,1	79,8	56,1			81,0	65,3	88,3	92,4	74,6	96,8	96,6	85,5	100,0
Part de locatif privé	11,5	0,0	40,0	29,3	10,6	40,0	26,5			21,6	15,3	30,3	12,9	8,4	18,2	10,5	2,9	21,5
Part de propriétaires occupants	81,7	32,2	100,0	56,4	32,2	72,5	54,9			69,2	61,2	72,7	80,8	69,8	86,3	84,9	66,5	93,7
Part de logements locatifs sociaux	0,0	0,0	36,1	19,8	6,9	36,1	16,9			7,8	1,0	16,6	4,5	0,0	18,2	0,0	0,0	5,9
Indice de pression de la demande en logement social	0,0	0,0	61,0	3,9	2,3	7,2	3,0			5,5	2,6	10,0	4,7	0,0	61,0	0,0	0,0	11,0
Taux d'activité du marché de l'ancien	5,3	0,0	14,5	6,9	4,8	11,1	6,5			6,7	3,8	12,6	5,6	3,6	8,8	5,9	1,5	10,8
Ecart à la moyenne départementale du prix des maisons d'occasion	-355	-1 229	1 400	520	107	1 118	-590			-33	-385	368	320	-66	869	-195	-1 077	762
<b>DEMOGRAPHIE</b>																		
Taux d'évolution annuel moyen de la population 2009-2014	0,4	-8,6	6,5	0,2	-1,3	1,6	0,1			0,8	-0,6	2,1	0,8	-0,9	2,7	1,4	-1,1	6,5
Indice de jeunesse	0,8	0,0	2,3	0,8	0,5	1,1	0,7			0,9	0,6	1,4	0,9	0,6	1,9	1,1	0,5	2,3
<b>SOCIO-ECO</b>																		
Revenu disponible médian par UC	19 741	13 993	27 779	21 737	18 743	25 920	17 357			20 506	19 125	23 219	23 795	20 678	27 779	21 399	17 628	27 303
Indice de concentration de l'emploi	0,4	0,1	4,6	1,2	0,5	2,4	1,8			0,8	0,4	1,4	0,4	0,2	1,1	0,2	0,1	1,2
Indicateur de chômage en 2014	8,9	0,0	30,6	11,8	8,9	17,4	20,6			11,3	8,1	15,3	7,3	5,1	9,9	7,9	2,6	20,5
Indice d'équipement des communes	1,0	1,0	4,0	3,0	2,0	4,0	3,0			2,0	1,0	3,0	2,0	1,0	3,0	1,0	1,0	2,0
Indice d'accessibilité aux transports en communs (offre et fréquence)	0,0	0,0	12,0	8,5	5,0	12,0	12			2,5	1,0	10,5	6,0	1,0	11,0	0,0	0,0	6,0

### → Liste des communes concernées par chaque profil de territoire :

**Cœur urbain** : Aubière, Aulnat, Beaumont, Cébazat, Chamalières, Clermont-Ferrand, Cournon-d'Auvergne, Gerzat, Issoire, Lempdes, Riom, Romagnat, Royat, Thiers.

**Périphéries urbaines** : Blanzat, Ceyrat, Chappes, Châteaugay, Dallet, Durtol, Enval, La Roche-Blanche, Le Cendre, Les Martres-d'Artière, Malintrat, Ménétrou, Mezel, Mirefleurs, Mozac, Nohanent, Orcet, Orcines, Pérignat-lès-Sarliève, Pérignat-sur-Allier, Pont-du-Château, Saint-Beauzire, Saint-Bonnet-près-Riom, Saint-Genès-Champanelle, Sayat, Vertaizon, Veyre-Monton, Volvic.

**Communes périurbaines** : Antoingt, Artonne, Aubiat, Augnat, Aulhat-Flat, Authezat, Aydat, Bansat, Bas-et-Lezat, Beaumont-lès-Randan, Beaugard-l'Évêque, Beaugard-Vendon, Bergonne, Bongheat, Bort-l'Étang, Bouzel, Brenat, Bulhon, Busséol, Bussièrès-et-Pruns, Ceysnat, Chadeleuf, Chambaron-sur-Morge, Champs, Chanonat, Chaptuzat, Charbonnières-les-Varennes, Charbonnières-les-Vieilles, Charnat, Chas, Chauriat, Chavaroux, Clerlande, Corent, Courgoul, Cournols, Crevant-Laveine, Culhat, Davayat, Dorat, Effiat, Eglise-neuve-près-Billom, Entraigues, Escoutoux, Espirat, Estandeuil, Fayet-le-Château, Gignat, Gimeaux, Glaine-Montaigut, Isserteaux, Jozerand, La Roche-Noire, La Sauvetat, Lamontgie, Laps, Le Broc, Le Cheix, Le Crest, Le Monestier, Le Vernet-Sainte-Marguerite, Lempty, Les Pradeaux, Limons, Lisseuil, Loubeyrat, Ludesse, Lussat, Luzillat, Malauzat, Manglieu, Marcellat, Mareugheol, Marsat, Martres-sur-Morge, Mauzun, Mazaye, Meilhaud, Moissat, Mons, Montaigut-le-Blanc, Montcel, Montfermy, Montmorin, Montpensier, Montpeyroux, Moriat, Moureuille, Nébouzat, Néronde-sur-Dore, Neschers, Neuville, Noalhat, Nonette-Orsonnette, Olby, Olloix, Orbeil, Orléat, Palladuc, Pardines, Parent, Parentignat, Paslières, Perrier, Pessat-Villeneuve, Pignols, Plauzat, Prompsat, Pulvérières, Ravel, Reignat, Saint-Agoulin, Saint-André-le-Coq, Saint-Angel, Saint-Babel, Saint-Bonnet-lès-Allier, Saint-Bonnet-près-Orcival, Saint-Cirgues-sur-Couze, Saint-Clément-de-Régnat, Saint-Denis-Combarnazat, Saint-Étienne-sur-Usson, Saint-Flour, Saint-Genès-du-Retz, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Gervazy, Saint-Hilaire-la-Croix, Saint-Ignat, Saint-Jean-d'Heurs, Saint-Jean-en-Val, Saint-Julien-de-Coppel, Saint-Laure, Saint-Maurice, Saint-Myon, Saint-Ours, Saint-Pierre-le-Chastel, Saint-Priest-Bramefant, Saint-Quentin-sur-Sauxillanges, Saint-Quentin-sur-Sioule, Saint-Rémy-de-Charnat, Saint-Sandoux, Saint-Saturnin, Saint-Sylvestre-Pragoulin, Saint-Vincent, Saint-Yvoine, Sallèdes, Sardon, Sauvagnat-Sainte-Marthe, Sauviat, Seychalles, Solignat, Sugères, Surat, Tallende, Teilhède, Thiolières, Thuret, Trézioux, Usson, Varennes-sur-Morge, Varennes-sur-Usson, Vassel, Vensat, Vichel, Villeneuve-les-Cerfs, Vinzelles, Vitrac, Yronde-et-Buron, Yssac-la-Tourette.

**Pôles urbains intermédiaires** : Aigueperse, Billom, Champeix, Châtel-Guyon, Combronde, Coudes, Ennezat, Le Breuil-sur-Couze, Les Martres-de-Veyre, Lezoux, Peschadoires, Puy-Guillaume, Saint-Amant-Tallende, Vic-le-Comte.

Analyse des médianes des profils	
Valeur minimale	min
Valeur maximale	max
valeur faible	Sous représentation
valeur très faible	
valeur forte	Sur représentation
valeur très forte	



