

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



2019 - 2024

SYNTHÈSE



PUY-DE-DÔME
LE DÉPARTEMENT

SOMMAIRE

Avant-propos.....	p. 03
Méthodologie d'élaboration.....	p. 04
DIAGNOSTIC	p. 05
Un développement démographique contrasté selon les territoires.....	p. 06
Une dynamique socio-économique en demi-teinte.....	p. 08
Structure et évolution de l'offre de logements dans le département	p. 10
L'accession à la propriété demeure le statut d'occupation majoritaire	p. 12
Un parc locatif encore peu représenté sur certains territoires.....	p. 14
Des populations aux besoins spécifiques	p. 16
Synthèse des dynamiques territoriales dans le Puy-de-Dôme	p. 18
ORIENTATIONS.....	p. 21
Stratégie départementale en matière d'habitat	p. 23
Orientation 1 - Développer le «Logement d'abord» pour répondre aux besoins et aux parcours de vie des publics.....	p. 25
Orientation 2 - Améliorer les logements existants pour un habitat durable	p. 28
Orientation 3 - Penser et agir collectivement pour l'habitat de demain	p. 31
TABLEAU DE SYNTHESE DES ACTIONS	p. 35

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.

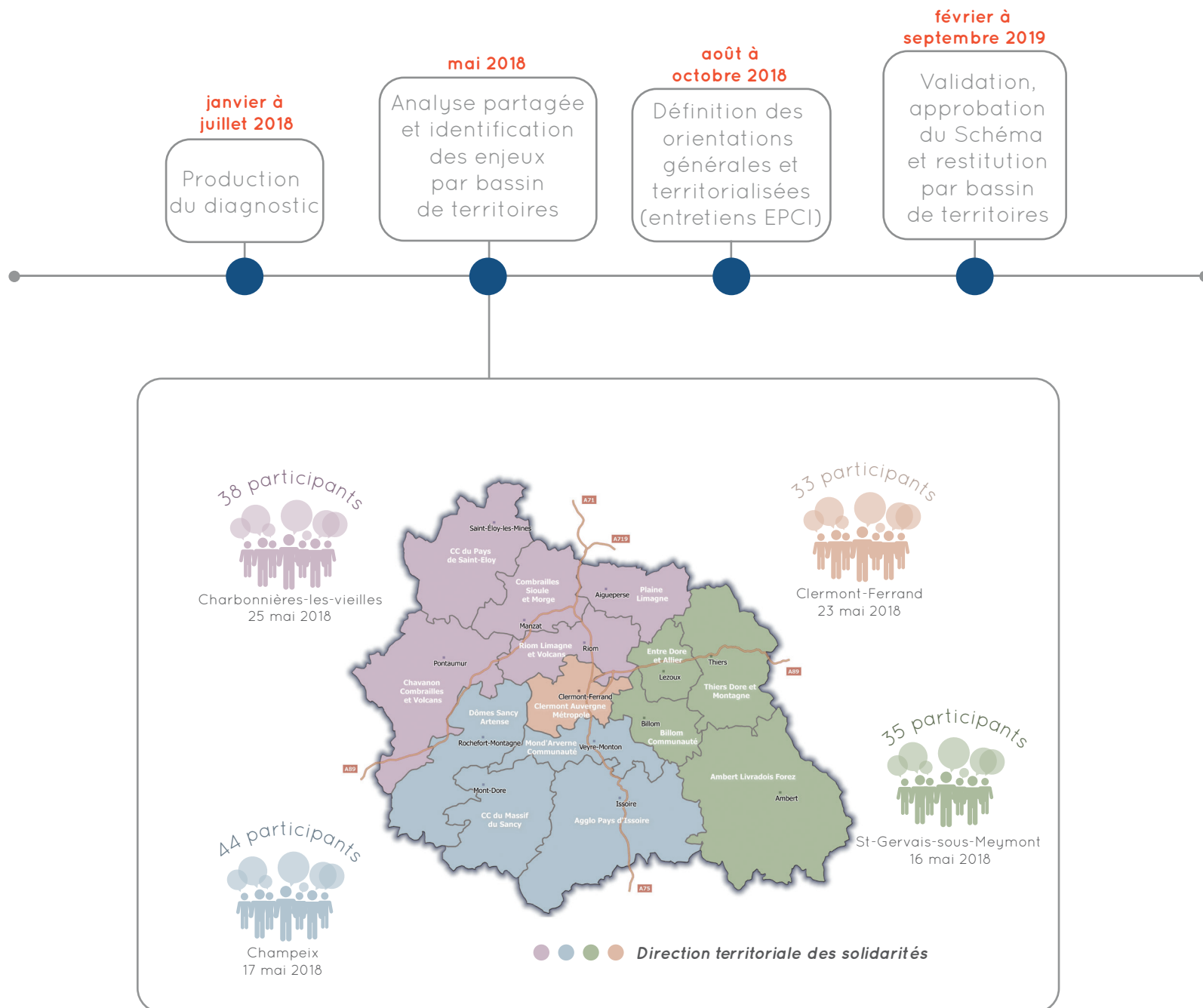
Dans le cadre du SDH, l'organisation d'ateliers en territoires constituait une seconde étape de partage avant l'élaboration concertée des orientations territorialisées avec chaque EPCI. Le Département souhaite ainsi adapter ses réponses aux attentes spécifiques des territoires.

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.

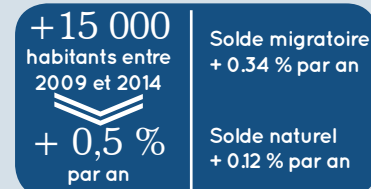
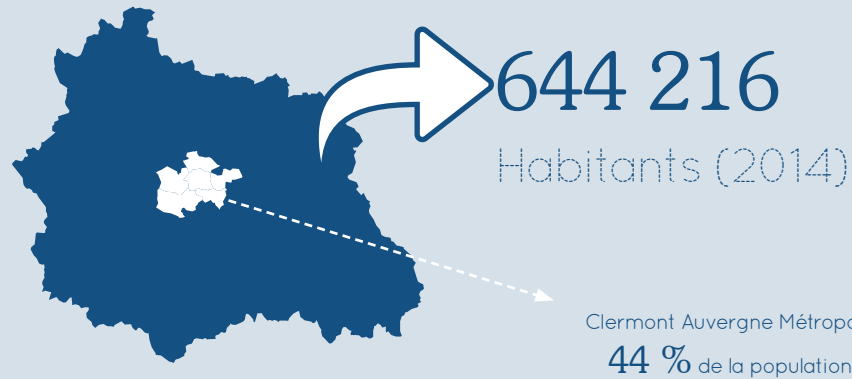
A l'inverse des PLH, le SDH n'est pas un document programmatique. Il n'est pas susceptible de remettre en cause les typologies et les polarités établies dans les SCoT et les PLH.

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.



DIAGNOSTIC

UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE CONTRASTÉ SELON LES TERRITOIRES



Le département du Puy-de-Dôme rassemble 8 % de la population de la nouvelle région Auvergne Rhône Alpes. La métropole clermontoise est le territoire le plus peuplé, accueillant 44 % de la population départementale.

Une croissance démographique modérée, portée par le solde migratoire

- Le département attire des habitants des départements voisins, essentiellement des actifs et des étudiants.
- Deux nouveaux emménagés sur trois s'installent dans la métropole.
- La Métropole concentre les arrivées mais perd ensuite des habitants au profit des EPCI limitrophes.

+ 6 000

Personnes entre
2013 et 2014

21 000 entrées

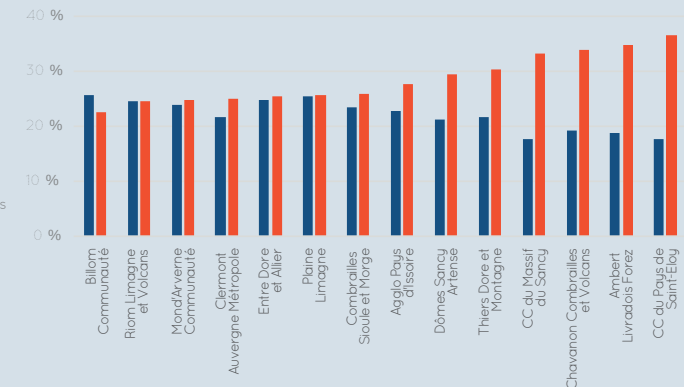
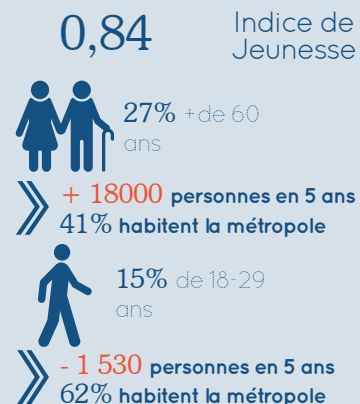
15 000 sorties

20 %

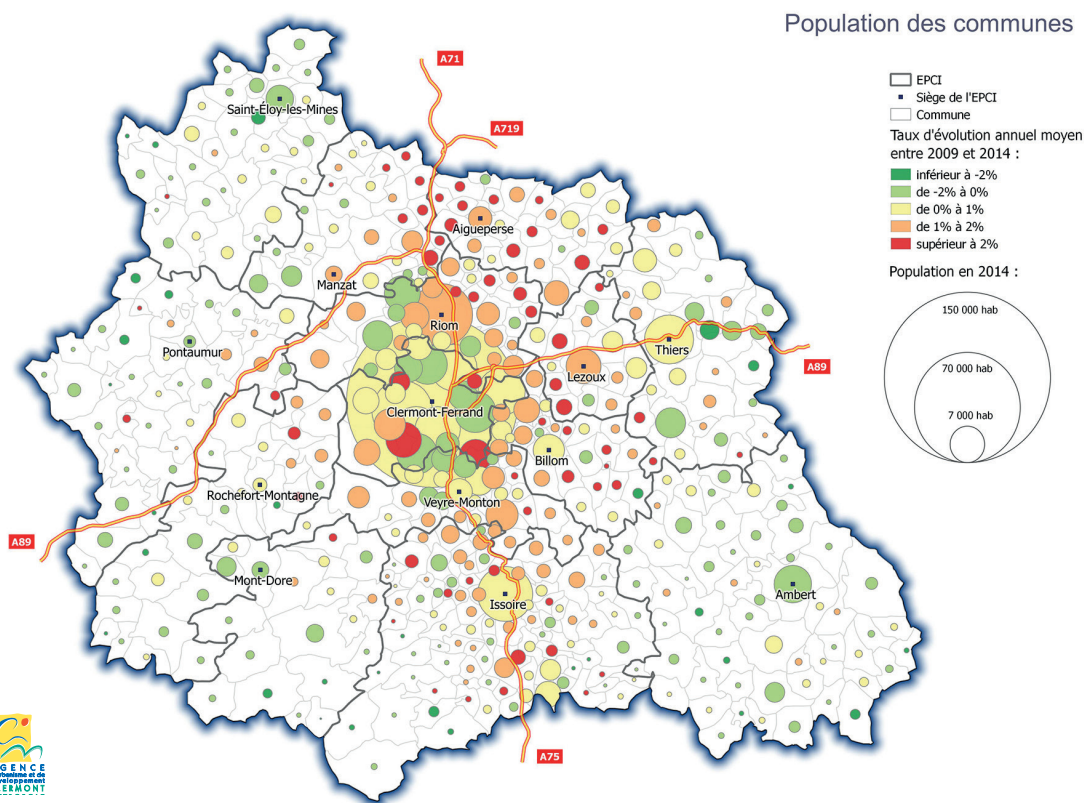
provient des
départements
limitrophes
de l'ex région
Auvergne

Un profil d'habitants plutôt âgé et une classe d'âge des jeunes actifs qui se rétracte

- Le département compte une proportion de personnes âgées supérieure à la moyenne nationale et celle-ci augmente rapidement.
- Les territoires comptant la plus forte part de seniors sont les plus ruraux ou montagneux (Sancy, Livradois, Combrailles, Thiers ou Saint-Eloy)
- La classe d'âge des jeunes adultes se rétracte, en dehors de la Métropole où elle se maintient tout juste.



Un croissant Est autour du Grand Clermont en forte croissance démographique quand les territoires les plus excentrés perdent des habitants



La dynamique démographique se porte sur le Val d'Allier, dans les territoires situés à proximité des axes autoroutiers (A75 et A89 en direction de Lyon). La progression de la population est ici 2 à 3 fois supérieure à la moyenne (Plaine Limagne, Agglo Pays d'Issoire, Entre Dore et Allier, Billom Communauté).



Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2009 - 2014

Une recomposition de la structure des ménages : davantage de personnes seules et familles monoparentales

- Le desserrement des ménages se poursuit plus lentement.
- Toutefois la composition des ménages évolue : avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie, les couples avec enfants sont de moins en moins nombreux et a contrario le nombre de ménages isolés progresse.
- Les personnes seules caractérisent en premier lieu la Métropole et quelques EPCI ruraux (Saint-Eloy, Massif du Sancy, Ambert).
- Les familles monoparentales ont une représentativité assez homogène selon les territoires.



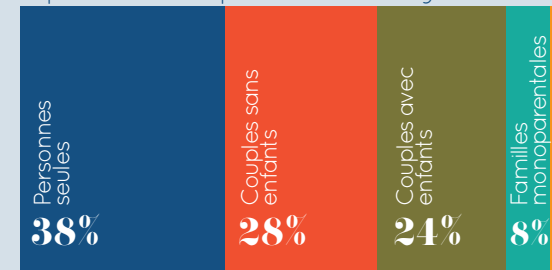
298 500 ménages (2014) >> + 0,8 % par an

2,1 personnes par ménages

+ 8 340 personnes seules en 5 ans >> + 1,5 % par an

+ 1 960 familles monoparentales en 5 ans >> + 1,8 % par an

Répartition et composition des ménages



UNE DYNAMIQUE SOCIO-ÉCONOMIQUE EN DEMI-TEINTE



20 700 €
de revenu
médian*
disponible



265 900
emplois au
lieu de travail
+ 1 % en 2009



266 465
actifs
occupés
+ 1 % en 2009

L'emploi continue de progresser et le taux de chômage est moins marqué qu'ailleurs, mais il progresse notablement et de nombreux ménages se trouvent en difficulté. Certains territoires apparaissent particulièrement fragilisés.

Le revenu médian cache de grandes disparités territoriales

- Avec 20 700 euros de revenu médian annuel disponible*, les ménages du Puy-de-Dôme ont un niveau de vie légèrement inférieur à la moyenne régionale.
- Les communes directement dans l'aire d'influence des grandes villes affichent les niveaux de vie les plus élevés, tandis que les résidents des communes les plus excentrées apparaissent plus modestes (revenu inférieur à 17 000 euros par an).
- C'est dans les pôles urbains que l'on retrouve les plus forts écarts de ressources entre les plus pauvres et les plus riches.



12,6%

de ménages
sous le seuil
de pauvreté



22,7%
moins de 30 ans



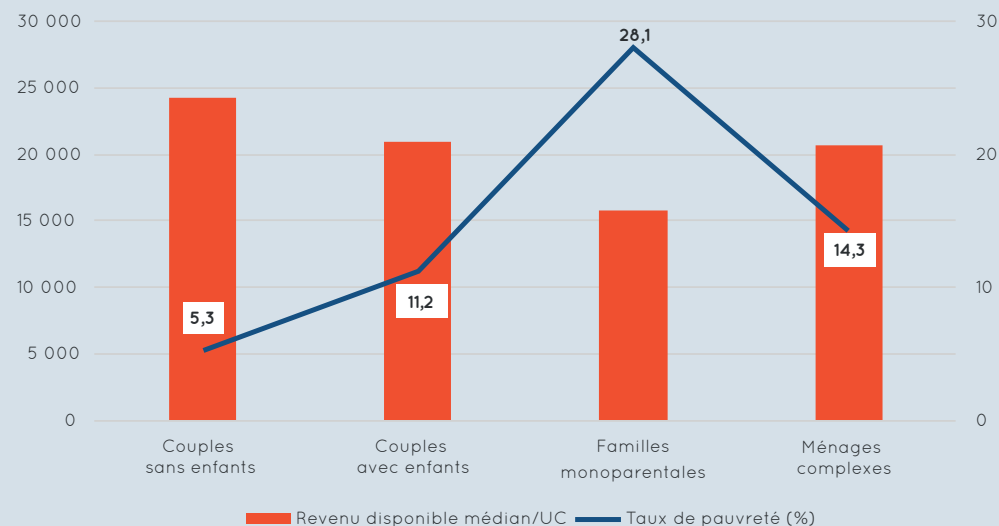
8,4%
plus de 75 ans

Rapport
Interdécile
3,2

(Rapport
entre les 10 %
les plus modestes
et les 10 %
les plus aisés)

Les jeunes, les personnes âgées et les familles monoparentales particulièrement vulnérables

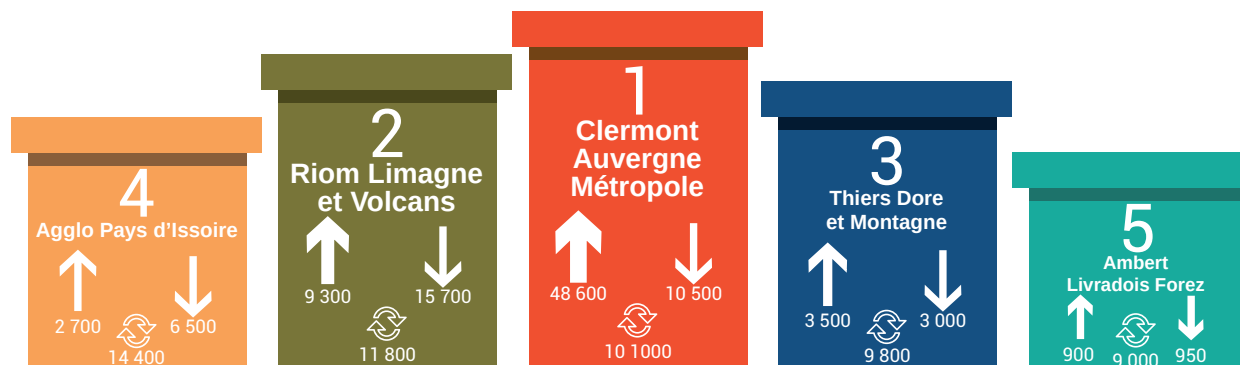
- Le revenu disponible des jeunes puydômois (moins de 30 ans) est inférieur de 900 euros /an à celui de l'ensemble des jeunes de la région.
- Le taux de pauvreté des plus de 75 ans est plus marqué dans le Puy-de-Dôme qu'au niveau régional.
- Il existe un réel décrochage des familles monoparentales par rapport aux autres structures de ménages (revenus inférieurs de 30 % à l'ensemble des ménages).



* Le revenu médian disponible correspond aux ressources dont disposent réellement les ménages après déduction des impôts et versement des prestations sociales

Une dynamique de l'emploi encore favorable et des mobilités quotidiennes importantes, notamment vers la Métropole

- Le département offre autant d'emplois qu'il accueille d'actifs occupés, la majeure partie des emplois étant salariés (87 %).
- Trois emplois sur quatre se situent sur les EPCI de Riom, Issoire et Clermont (dont 60 % sur la Métropole).
- En lien avec la concentration de l'emploi, les flux domicile-travail sont les plus importants dans et vers la Métropole (100 000 déplacements internes, 48 000 provenant de l'extérieur).
- Le nombre d'emplois progresse depuis 2009, en particulier sur l'agglomération d'Issoire qui rassemble 30 % des nouveaux emplois.
- La Métropole continue de créer de l'emploi mais perd des actifs occupés au profit des EPCI périphériques.



Mais une part non négligeable d'emplois précaires et une hausse du chômage

- Le taux de chômage est légèrement inférieur à la moyenne nationale ou régionale (12 % et 14 %) mais il progresse depuis 2009 et sur certains territoires, il dépasse 14 % (Thiers Dore et Montagne, Pays de Saint-Eloy, Clermont Auvergne Métropole).
- Parmi les actifs, 15 % occupent un emploi précaire (CDD, intérim, emploi jeune, etc.). Ce taux reste stable depuis 2009 mais il concerne davantage quelques EPCI comme Massif du Sancy, Ambert Livradois Forez, Clermont Auvergne Métropole et Agglo Pays d'Issoire (17 % à 24 %).



35 500
demandeurs
d'emploi

» **+ 5 000** depuis 2009
Taux de chômage : **11,9 %**



35 450
salariés en
emploi précaire

» **+ 490** depuis 2009
Taux d'emploi précaire : **15 %**

STRUCTURE ET EVOLUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LE DÉPARTEMENT

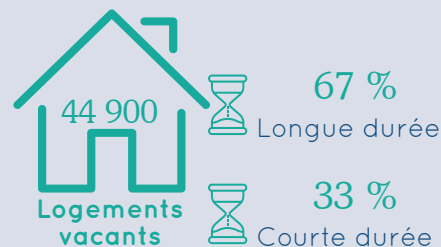
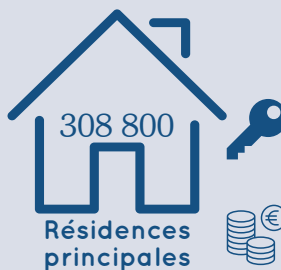
 **387 900**
Logements (2015)

308 800 résidences principales » 80 %

+ 17 400 entre 2009 et 2015 » + 6 %

40 % issues de la construction neuve

Structure du parc de logements en 2015



La construction neuve explique une bonne partie de la progression de l'offre de logements

- Depuis la crise de 2008, la construction a ralenti et se stabilise à un rythme régulier entre 2 500 et 3 000 logements sur le département du Puy-de-Dôme.
- La majeure partie se réalise sous forme pavillonnaire, notamment dans les territoires périphériques, mais la part d'individuel groupé ou de collectif tend à augmenter ces dernières années.



2 500 à 3 000 logements
construits par an depuis 2008

» **4,1** logements
pour 1000 habitants

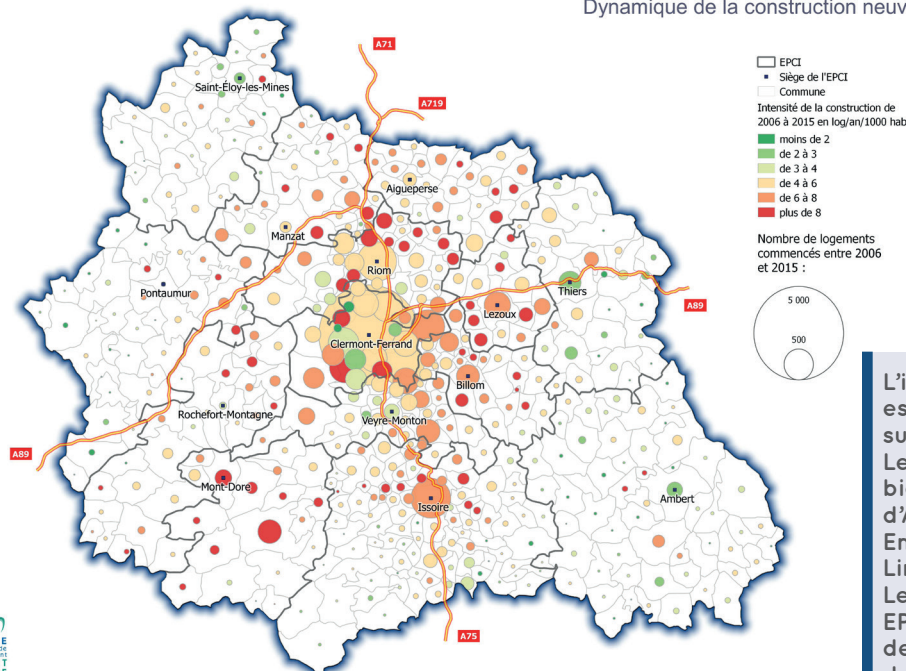
» **60 %**
de maisons individuelles



60 % des constructions
se réalisent en dehors de la métropole

Croissance démographique et intensité de la construction sont extrêmement liées

Dynamique de la construction neuve



L'intensité de la construction* est particulièrement marquée sur :

Les territoires péri-urbains bien desservis (le long du Val d'Allier) : Billom Communauté, Entre Dore et Allier, Plaine Limagne.

Les territoires touristiques : EPCI du Sancy (construction de résidences secondaires ou de tourisme).



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

Une vacance structurelle importante, notamment en milieu rural ou péri-urbain

- Le taux de vacance structurelle* du département se situe 3 points au-dessus de la moyenne nationale.
- En proportion, les EPCI ruraux et de montagne s'avèrent les plus concernés, notamment Thiers Dore et Montagne, Pays de Saint-Eloy et Chavanon Combrailles et Volcans (> 15 %).
- La vacance touche essentiellement des logements anciens, de petite taille, appartenant à des propriétaires âgés.



29 700

Logements
vacants

depuis plus d'1 an >> 8 %

>> + 2 000 en 5 ans

>> 1/4 situés à Clermont-Ferrand et Thiers

* Logements inoccupés depuis plus de 1 an.

Des efforts à poursuivre pour résorber le parc énergivore ou indigne

- Malgré les dispositifs déployés par les collectivités pour améliorer l'état du parc (PIG, OPAH), et la difficulté à chiffrer finement les phénomènes, il reste encore un parc potentiellement énergivore et/ou indigne à résorber.
- Les territoires ruraux apparaissent davantage concernés, notamment l'ouest du département et une partie du Livradois-Forez pour le logement indigne.
- L'habitat énergivore concerne également des territoires moins éloignés, notamment les EPCI péri-urbains du Val d'Allier.

179 600

Résidences principales
construites avant 1970

>> 58 %

12 800

Résidences principales
potentiellement énergivores*

>> 4 %

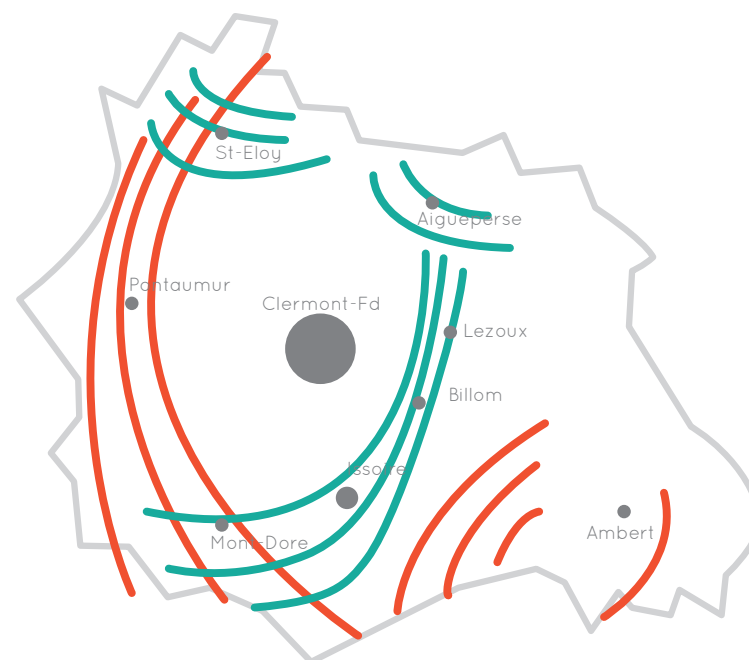
12 400

Logements privés
potentiellement indignes**

>> 4 %

* Résidences principales de plus de 100 m² construites avant 1970 et chauffées au fioul ou à l'électricité

** Résidences principales du parc privé de qualité médiocre (classement cadastral 6-7 ou 8) et occupées par des ménages à bas revenus



- Parc privé potentiellement indigne

- Logements potentiellement Energivores

L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DE MEURE LE STATUT D'OCCUPATION MAJORITAIRE

179 600 Propriétaires en 2015

63 % des RP
+ 6 % depuis 2009

84 %

occupent une maison individuelle

environ **9 000**

nouveaux accédants par an

La majorité des ménages du Département sont propriétaires de leur logement.

Dans certains EPCI, le parc en propriété occupante représente plus de 80 % des résidences principales (Combrailles Sioule et Morge, Mond'Arverne, Plaine Limagne).

Des propriétaires occupants plutôt âgés aux niveaux de vie très contrastés

- Plus de la moitié d'entre-eux sont installés depuis plus de 10 ans dans leur logement.
- Les ménages propriétaires apparaissent comme les plus aisés mais leur niveau de vie varie de 50 % d'un territoire à l'autre : de 15 000 €/UC à Chavanon Combrailles et Volcans ou Pays de Saint-Eloy à 23 000 €/UC sur la Métropole.



60 ans
d'âge moyen



13 ans
d'ancienneté dans le logement



5 %
Taux de rotation

Les jeunes, les personnes âgées et les familles monoparentales particulièrement vulnérables

- Le revenu disponible des jeunes puydômois (moins de 30 ans) est inférieur de 900 euros /an à celui de l'ensemble des jeunes de la région.
- Le taux de pauvreté des plus de 75 ans est plus marqué dans le Puy-de-Dôme qu'au niveau régional.
- Il existe un réel décrochage des familles monoparentales par rapport aux autres structures de ménages (revenus inférieurs de 30 % à l'ensemble des ménages).

Autour de 9 000 accédants par an

76 %

Le marché de l'occasion

- Autour de 8 400 ventes par an
- 80 % destinées à l'occupation personnelle
- 56 % de maisons (3/4 hors Métropole)
- 44 % d'appartements (85 % dans les agglomérations)
- Maisons de 700 €/m² à plus de 2 000 €/m²
- Appartements de 320 €/m² à 1 600 €/m²

15 %

La construction pour soi

- Autour de 1 300 constructions par an
- Prix médian du terrain entre 60 et 70 €/m²
- Fortes variations entre EPCI et communes :
 >130 €/m² à Riom Co, Murès Allier, Allier Comté
 >160 €/m² sur Clermont et sa première couronne
- Coût Moyen : 205 000 € pour une maison de 98 m² habitables

9 %

La promotion neuve

- Autour de 600 ventes par an, 772 en 2017
- 90 % sur la métropole
- Essentiellement des appartements
- 50 % destinés à l'occupation personnelle
- Un quart en accession sociale
- Prix : 3 280 €/m² sur la métropole, 2 880 €/m² sur le reste du département

3 accessions à la propriété sur 4 se font sur le marché de l'ancien

- Les maisons représentent plus de la moitié des ventes d'occasion et constituent un produit recherché sur tout le territoire départemental.
- Le marché de l'occasion est particulièrement actif sur la Métropole, Riom Limagne et Volcans, et Agglo Pays d'Issoire.
- En terme de prix, plus on s'éloigne de la Métropole plus les prix diminuent. On enregistre également un niveau de prix élevé le long du Val d'Allier.

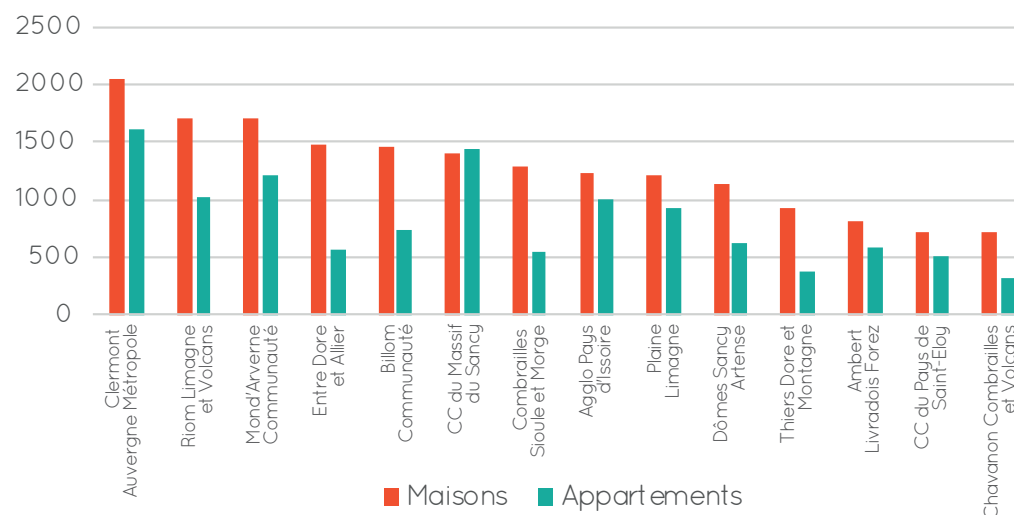
La promotion neuve se porte bien, 2017 étant une année record

- 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 l'agglomération clermontoise.
- Environ 1/4 des ventes à occupants se réalisent en accession sociale (bailleurs) ou PSLA (location-accession).

La construction pour soi reste à un niveau élevé

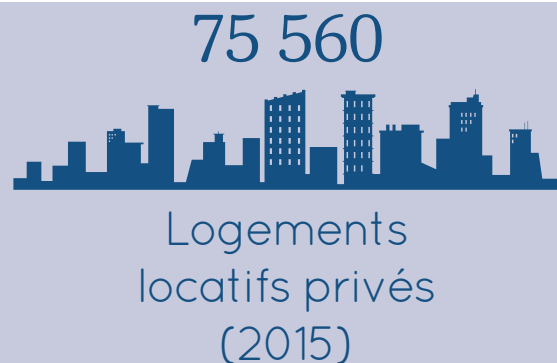
- On estime que 1300 ménages font chaque année construire une maison dans le Puy-de-Dôme.
- En moyenne, les ménages puydômois consacrent 55 000 à 60 000 € à l'achat de leur terrain. S'ajoute à cela le coût de construction de la maison, autour de 200 000 €.

Prix au m² des maisons et appartements d'occasion



	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du 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 % plafonds HLM	15%	39%	55%
Ménages non imposés	42%	51%	74%

UN PARC LOCATIF ENCORE PEU REPRÉSENTÉ SUR CERTAINS TERRITOIRES



25 %
des résidences
principales

+ 6 %
depuis
2009

28 % de maisons individuelles
Environ 17 800
nouveaux locataires par an

Le segment locatif privé représente une résidence principale sur 4 et se concentre sur les territoires les plus urbains.

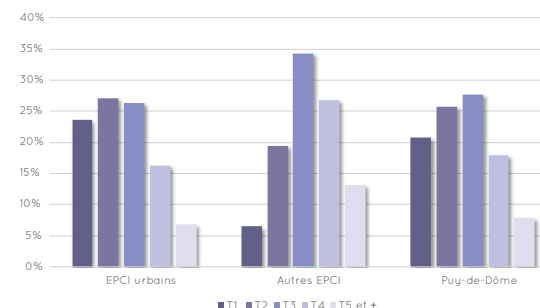
Le taux de locatif privé varie de 12 % pour la CC du pays de Saint-Eloy à 32 % pour la Métropole.

Ce segment reste peu développé.

Une offre différenciée selon les EPCI

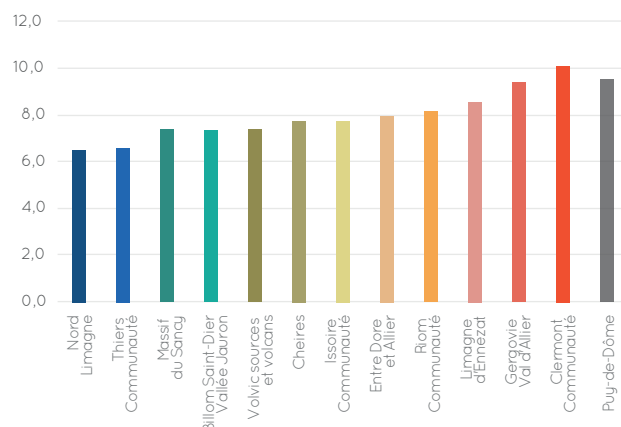
En terme de type de construction, on peut distinguer les EPCI les plus urbains* où le parc privé se compose majoritairement d'appartements et de petites typologies, et les EPCI péri-urbains ou ruraux où la maison individuelle domine avec de fait beaucoup moins de petits logements.

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



Des niveaux de loyers variant de 6 € à 10 € par m²

Les territoires les plus onéreux sont la Métropole et ex-Gergovie Val d'Allier. Les EPCI bordant la métropole clermontoise sur la partie nord-est affichent également des loyers élevés en raison de leur accessibilité rapide.



Des locataires plutôt jeunes et mobiles, parfois modestes

En terme de niveau de vie, une partie des locataires privés apparaît assez modeste : 40 % se situent en dessous de 60 % des plafonds HLM (équivalent de 1 000 € par mois pour une personne seule).





Logements
locatifs publics
(2015)

12%
des résidences
principales

+11 %
depuis
2009

» 14 % de maisons individuelles
» Environ 5 000
nouveaux locataires par an

Le segment locatif social : un parc peu représenté mais en développement.

En dehors de la Métropole, où il dépasse 20 %, le taux de locatif social reste faible dans les autres EPCI du Puy-de-Dôme. Il s'échelonne de 1 % pour Dômes Sancy Artense à 10 % pour Thiers Dore et Montagne.

Toutefois, le locatif social est le segment qui s'est le plus développé ces dernières années, notamment dans des territoires peu dotés.

Un parc aux loyers abordables, qui se diversifie.

- Traditionnellement les logements sociaux sont plutôt des logements familiaux, surtout dans les territoires péri-urbains (les 4 pièces et plus représentent 42 % de l'offre). La production récente tend à rééquilibrer l'offre en faveur des petits logements, d'autant plus que 37 % de la demande porte sur les T1-T2.
- Le loyer médian se situe autour de 5 €/m². Il varie suivant l'époque de construction et le type de financement.

	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 m²	5,3	6,8	4,2	6,0

Quatre demandes pour une attribution

- A l'image de la répartition de l'offre, l'essentiel de la demande locative sociale concerne la métropole (74 %), Riom Limagne et Volcans et l'agglomération d'Issoire.
- L'indice de pression de la demande montre que certains territoires sont fortement plébiscités par rapport à leur capacité d'attribution.



40 ans
d'âge
moyen



7,5 ans
d'ancienneté
dans le
logement



19 750
demandes
en logement
social



1/3
demandes
de mutations
en interne

Beaucoup de demandeurs seuls et modestes

- La majorité des demandeurs sont des personnes seules ou des familles monoparentales. Près de 60 % sont logés dans le parc ordinaire mais 32 % sont hébergés chez un tiers et 7 % n'ont pas de logement personnel.
- Les demandeurs de logement social sont particulièrement modestes (72 % sous plafonds de ressources HLM).



4 825
logements
attribués



1 attribution
pour
4 demandes



8 mois
Délai moyen
d'attribution

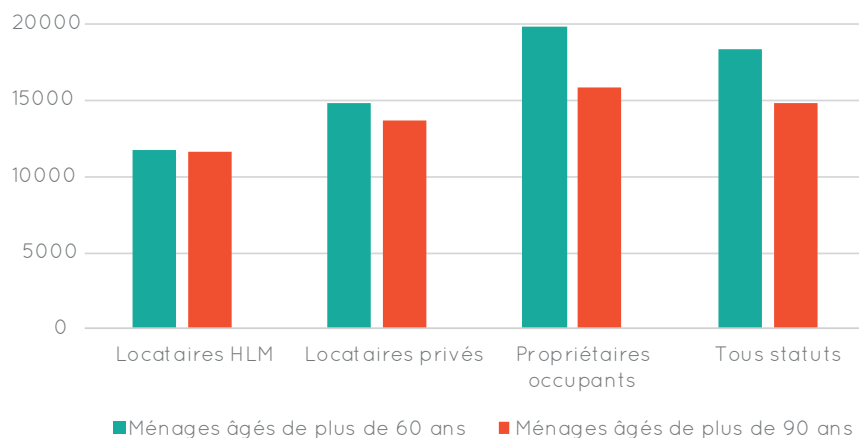
DES POPULATIONS AUX BESOINS SPÉCIFIQUES



79 800
jeunes
âgés de 15
à 24 ans



12 % de la population
60 % résident dans la
métropole



78 %
sont propriétaires



50 %
habitent un logement d'avant 1948



75 %
vivent seuls dans leur logement



7 133 places dans
93 EHPAD



667 places en
hébergement
non médicalisé



292 places en
accueil
familial

Une problématique de logement pour les jeunes travailleurs

- Les jeunes puydômois apparaissent plus modestes que la moyenne.
- Ils vivent encore majoritairement chez leurs parents mais au moins 8 % sont considérés comme personnes référentes de leur logement. Parmi ces jeunes décohabitants, 40 % exercent une activité professionnelle, et ce taux monte à 65 % dans les EPCI périphériques. Pour près de la moitié de ces jeunes salariés, il s'agit de contrats précaires (CDD, interim, formation rémunérée).
- Les besoins en logements diversifiés et adaptés pour ces publics sont donc à étudier. L'essentiel d'entre eux se logeant aujourd'hui dans le parc locatif privé.

Un enjeu de parcours résidentiel pour le public seniors, notamment dans le grand âge

- Le nombre de personnes âgées isolées de plus de 90 ans a doublé entre 2009 et 2015 et ils disposent d'un niveau de vie inférieur de 20 % à celui de l'ensemble des seniors.
- Ils occupent majoritairement des maisons dont ils sont propriétaires. Ces logements étant souvent anciens et inadaptés.
- L'offre en hébergement médico-social s'est fortement étoffée et diversifiée ces six dernières années. Mais les alternatives restent encore à développer entre l'habitat banalisé et l'établissement médicalisé. Il s'agit d'opérations de petite taille (10 à 20 logements), en locatif, avec des services et équipements partagés. Le Département accompagne ces opérations exemplaires (400 logements en 2018).

Une offre d'hébergement et d'insertion encore insuffisante

- Malgré une mobilisation importante et ancienne des acteurs publics dans les politiques d'habitat et du logement, une partie du public semble « oubliée » des dispositifs ou trop « complexe » à aborder.
- On enregistre une forte hausse du nombre de demandes d'hébergement au 115 ; 4 à 5 squats regroupant une soixantaine de personnes demeurent sur le territoire; l'hébergement de droit commun est insuffisant et le Conseil départemental mobilise donc des nuitées d'hôtel pour le public dont il a la charge. L'un des enjeux majeurs du PDALHPD est de rendre les dispositifs plus lisibles et accessibles à tous.

Hébergement d'urgence généraliste	Hébergement d'insertion et logement adapté
434 places en hébergement d'urgence	938 places en résidences sociales
200 en structure ou appartements *	109 places en pensions de familles
90 en hôtel *	112 places en sous-location
	88 places en bail-glissant
	41 mesures AVDL

* = places liées au dispositif hivernal

Des personnes en difficulté d'accès et de maintien aidées par le Fonds Solidarité Logement

- Dans un contexte de précarisation croissante des ménages et de renchérissement du coût du logement, nombre de ménages se trouvent en difficulté d'accès ou de maintien dans leur logement. Ainsi, près de 700 décisions d'expulsion locative pour impayés ont été prononcées en 2016 dans le Puy-de-Dôme. Chiffre en diminution mais largement supérieur à la moyenne des 11 dernières années.
- En 2017, 1 975 ménages ont bénéficié d'une aide du Conseil départemental pour l'accès au logement et 335 ménages ont bénéficié d'une aide au maintien dans leur logement. Sur cette même année, 1 266 ménages ont été bénéficiaires du Fonds Solidarité Energie 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 de Clermont, Riom, Thiers et Issoire apparaissent davantage concernés que les autres.

Des personnes vivant en résidence mobile qui montrent des difficultés spécifiques

- La plupart des aires d'accueil sont actuellement sur-occupées avec pour corollaire un phénomène d'errance de groupes familiaux qui ne trouvent plus de places. Près de 80 ménages sont ainsi en itinérance forcée sur des terrains privés ou publics dont ils sont expulsés au bout de quelques semaines. Par ailleurs près de 500 ménages sont confrontés à des niveaux de confort d'habitat médiocre voir insalubre et insécure avec des statuts divers.
- Le futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (2020-2025) fera un état des lieux détaillé et proposera des actions pour améliorer la situation de ces familles.

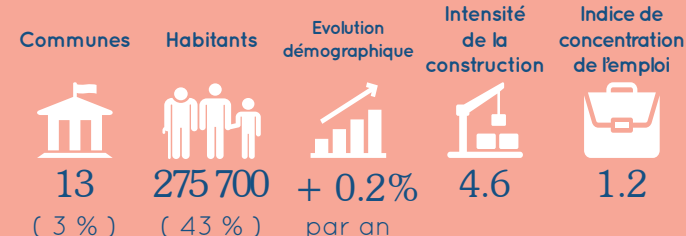
SYNTHESE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES DANS LE PUY-DE-DÔME

Le croisement des différentes dynamiques à l'œuvre sur le département en matière socio-économique, démographique et résidentielle permet de faire émerger une typologie de territoires. Nous pouvons ainsi regrouper des communes dont les caractéristiques s'avèrent très proches : 8 profils de territoires se dégagent. Cette approche peut éventuellement permettre d'imaginer des politiques publiques en s'affranchissant des contours administratifs classiques et en s'appuyant davantage sur les particularités locales.

Le cœur urbain

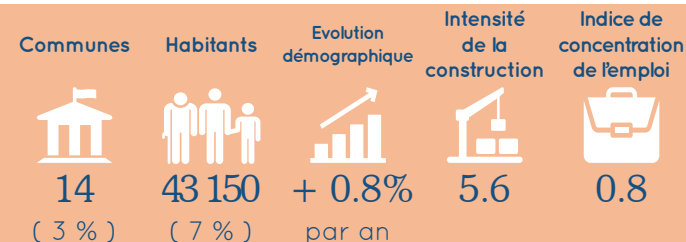
Ces communes cumulent les plus forts taux d'équipements et de concentration d'emplois du département ce qui les rend très attractives. De fait, le marché immobilier est dynamique et marqué par des prix élevés. Le parc de logements est diversifié, avec un segment locatif bien représenté. La population est plutôt stable avec des plus de 60 ans davantage représentés que les moins de 20 ans.

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



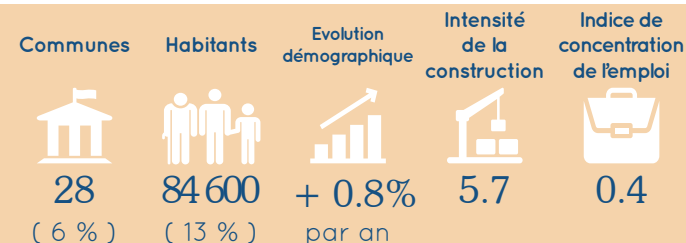
Les pôles intermédiaires

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, ces territoires sont d'autant plus attractifs que les prix de l'immobilier restent raisonnables. La population progresse à un rythme soutenu et le parc de logements est assez diversifié.



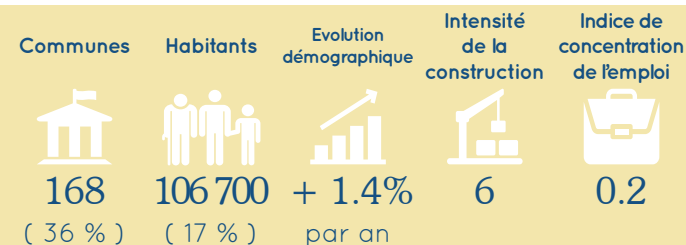
Les périphéries urbaines

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. Les prix de vente des maisons d'occasion sont supérieurs à la médiane du département. A noter également une pression importante sur le parc social.



Les communes péri-urbaines

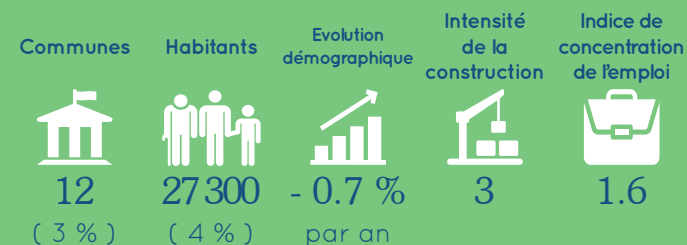
Caractéristiques de la deuxième vague de péri-urbanisation, ces territoires enregistrent les plus fortes croissances de population et une intensité de construction élevée. Le marché de l'habitat est ici orienté sur la maison individuelle en accession à la propriété. A noter un taux de vacance supérieur aux communes plus urbaines : problématique de dévitalisation des centres-bourgs au profit des zones pavillonnaires.



Définition des indicateurs : Intensité de la construction : nombre de logements construits entre 2012 et 2016 rapporté à 1000 habitants.

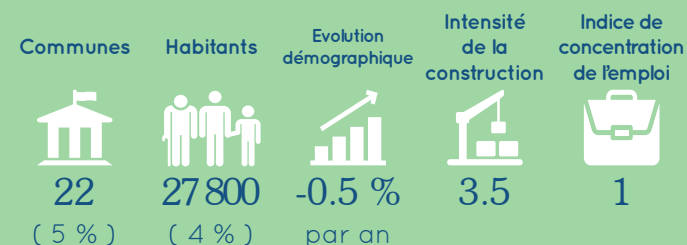
Les pôles structurants

Ces territoires jouent le rôle de pôles structurants au sein de bassins de vie plus éloignés du cœur urbain (emplois, niveau d'équipements satisfaisant). Ils souffrent néanmoins d'une perte d'attractivité démographique et résidentielle. La population est en décroissance et relativement âgée et le marché immobilier apparaît peu dynamique même si l'offre s'avère abordable et diversifiée.



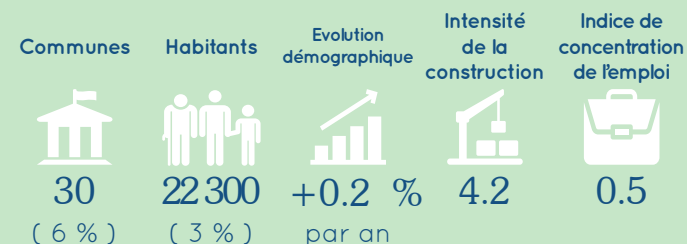
Les pôles ruraux intermédiaires

Il s'agit de territoires qui ont eu, ou ont encore, des fonctions de polarité (chefs-lieux de canton par exemple), mais qui connaissent aujourd'hui un déclin démographique et une attractivité résidentielle beaucoup plus mesurée (faible intensité de la construction et forte vacance de plus de 1 an). Ces communes affichent par ailleurs une certaine fragilité d'occupation (revenus modestes, fort taux de chômage).



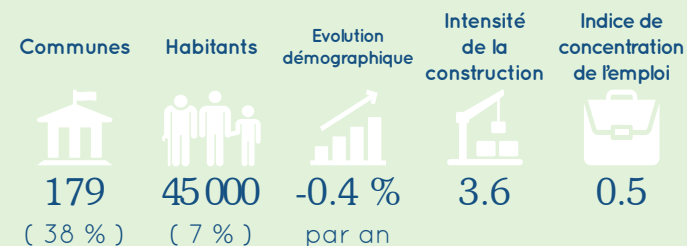
Les pôles ruraux de proximité

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, 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.

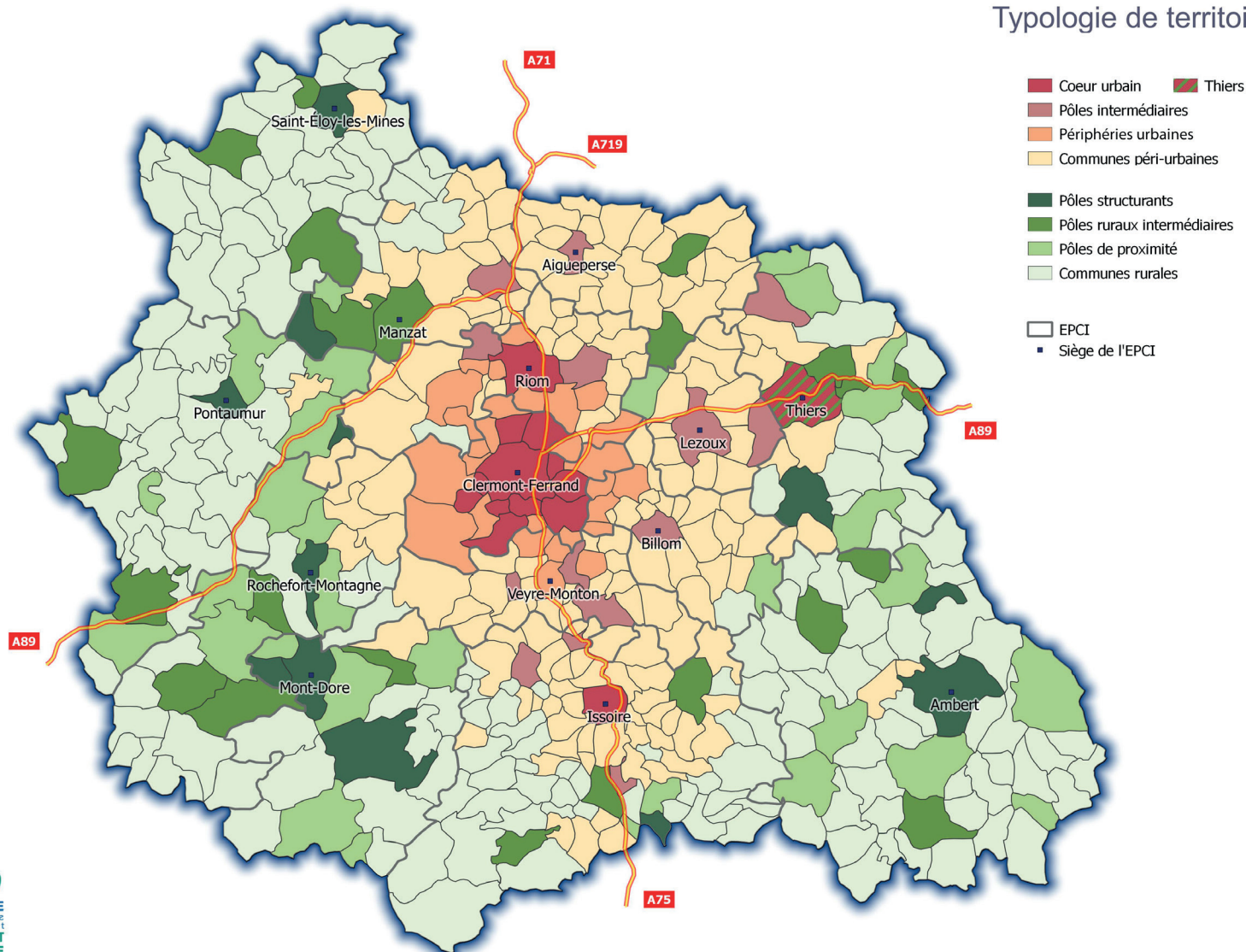


Les communes rurales

Elles se caractérisent par une décroissance démographique et une population âgée (indice de jeunesse le plus faible des 8 profils). 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. Les occupants apparaissent plutôt modestes, avec un revenu médian annuel disponible autour de 18 000 € /UC (contre 23 800 € /UC dans les « périphéries urbaines » par exemple).



Typologie de territoires



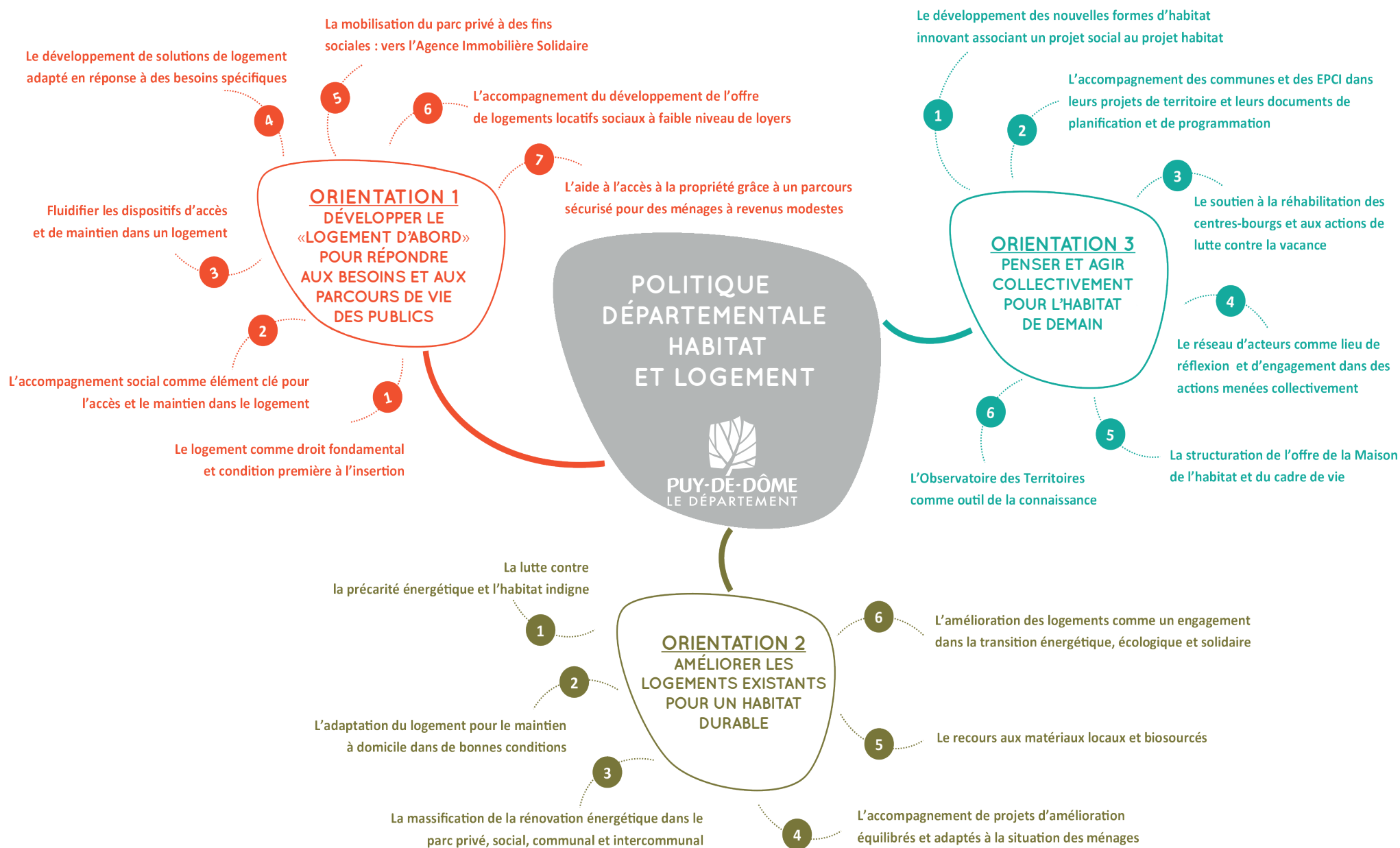
Sources : IGN GEOFLA 2016, INSEE RP 2014, FILOCOM 2015, DVF 2014/2015/2016, RPLS 2016

ORIENTATIONS



LA STRATÉGIE DU DÉPARTEMENT EN MATIÈRE D'HABITAT

Une intervention volontariste au cœur des politiques sociales et territoriales



Développer le «Logement d'abord» pour répondre aux besoins et aux parcours de vie des publics

Le constat réalisé ces dernières années par différentes études indique que les Français consacrent une part de plus en plus importante de leurs revenus pour se loger, entamant bien souvent de manière substantielle leur pouvoir d'achat parfois jusqu'au surendettement, ce qui tient éloignés du logement les plus fragiles. Se loger décemment est pourtant un droit fondamental dont l'exercice doit être garanti.

Malgré une mobilisation importante et ancienne des différents acteurs publics et privés 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 » ou trop complexe à aborder : cumul de difficultés, problèmes de santé, absence totale de revenus, situation administrative précaire, etc.

Le PDALHPD et le Plan quinquennal pour « le Logement d'Abord » reposent sur deux leviers principaux :

- le logement comme condition première à l'insertion,
- les compétences des personnes comme moteur de réussite.

Ils ont pour ambition de changer les représentations et les modèles qui ont accompagné jusqu'ici les politiques de l'hébergement et du logement.

Plutôt que d'héberger les personnes parfois sur une longue période, la philosophie du «Logement d'Abord» est de proposer le plus rapidement possible d'accéder directement à un logement en évitant les effets « d'escalier » du logement d'insertion. L'objectif visé par cette nouvelle dynamique est de s'appuyer sur les capacités d'innovation des collectivités territoriales pour faire face aux besoins de leurs territoires et de proposer un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire pour éviter la spirale des hébergements temporaires et garantir

une continuité résidentielle notamment au bénéfice des publics les plus vulnérables.

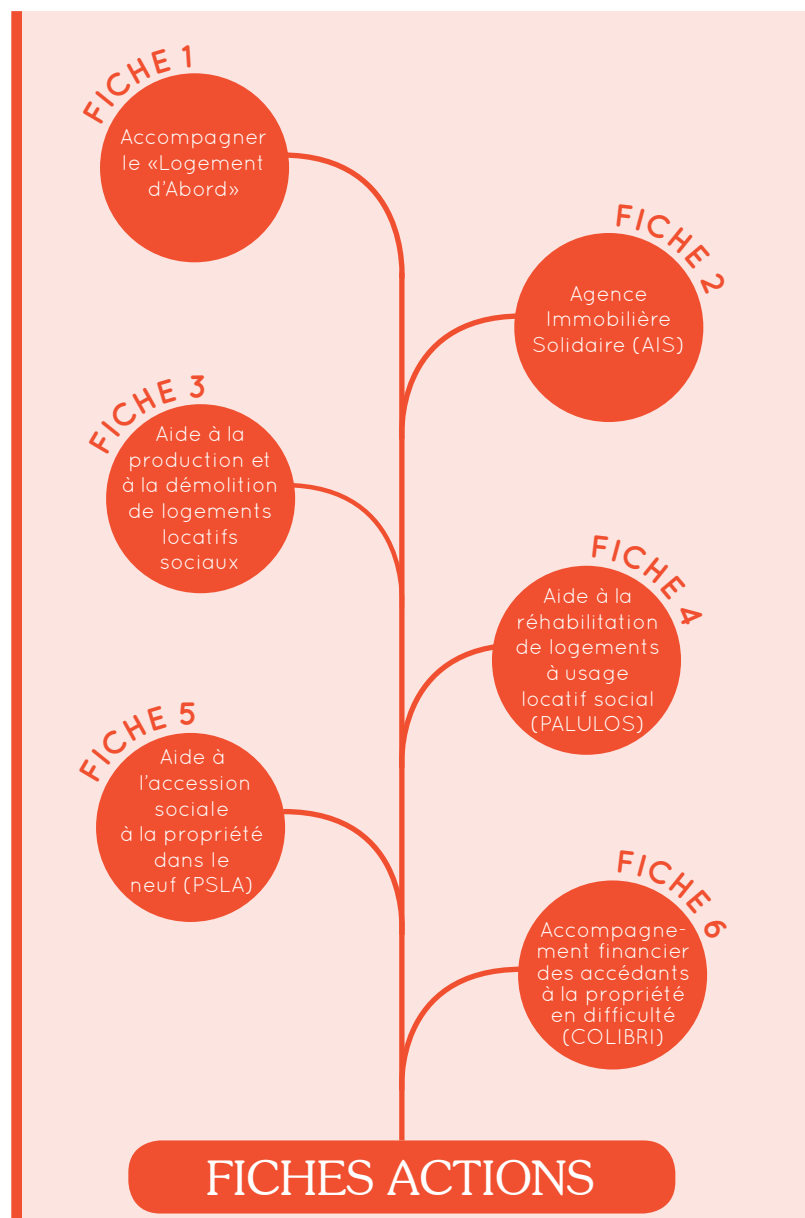
La philosophie du « Logement d'Abord » s'accompagne d'une croissance de l'offre en logement social et d'une recherche de solutions de logement dans le parc privé via des dispositifs d'intermédiation locative.

La mobilisation du parc privé à des fins sociales est un enjeu fort pour trouver des réponses à la problématique de l'accès et du maintien des personnes fragiles dans un logement autonome. Depuis plusieurs années, le Département ambitionne ainsi de constituer une Agence Immobilière Solidaire (AIS) qui capterait les logements dans le parc privé, accompagnerait les familles, et gérerait les logements pour le compte des propriétaires.

Par ailleurs, le rôle des organismes HLM est essentiel car ils participent pleinement à ce que tous les publics précaires puissent disposer d'un habitat digne. Le Département les accompagne dans la production de logements sociaux afin de contribuer à l'accroissement de l'offre de logements aux loyers plus faibles que ceux du marché, dans le but d'accueillir en priorité les ménages aux ressources les plus modestes.

Le Département, par cette action, favorise également la mixité sociale en permettant à des ménages de se loger dans des communes ou quartiers d'où ils seraient exclus par le niveau des loyers.

Enfin, le Département intervient pour accompagner les accédants à la propriété en difficulté, sécuriser leur parcours de vie, ou leur apporter une aide face aux difficultés rencontrées grâce au Fonds Habitat « Colibri ».



DÉVELOPPER LE «LOGEMENT D'ABORD» POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ET PARCOURS DE VIE DES PUBLICS

Fiche action 1

Accompagnement du «Logement d'Abord»

Constat

De plus en plus de ménages rencontrent des difficultés à se loger, en particulier lorsqu'ils sont confrontés à une précarité socio-économique importante. Dans le cadre du PDALHPD et des politiques volontaristes du Département, ce dernier apporte des financements dans ce domaine. La poursuite de ces engagements dans le cadre du Plan « Logement d'Abord » doit permettre aux personnes les plus défavorisées de s'inscrire dans une logique d'accès et de maintien dans un logement adapté dans le respect de leur dignité.

Objectifs

- Accompagner les parcours de vie pour favoriser le «Logement d'Abord»
- Proposer et financer des dispositifs d'accompagnement au logement « à la carte » en fonction de publics cibles et dans une dynamique de décloisonnement des outils
- Développer des outils d'accompagnement permettant aux ménages d'être acteurs de leur projet de vie
- Améliorer la qualité de vie des familles, le plus souvent confrontées à une grande précarité matérielle et psychologique

Mesures

- Mesure 1 : Interventions en faveur du logement accompagné
- Mesure 2 : Soutien de l'action des Foyers Jeunes Travailleurs
- Mesure 3 : Accompagnement des publics non statutaires en situation de grande précarité

Fiche action 2

Agence Immobilière Solidaire

Constat

La mobilisation du parc privé devient un enjeu primordial afin de trouver des réponses à la problématique de l'accès et du maintien dans le logement des personnes fragiles. Le Plan « Logement d'Abord » propose une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans domicile. La création d'une Agence Immobilière Solidaire (AIS) permettra de développer la prospection de logement. Elle sera chargée d'effectuer des mandats de gestion et de la Gestion Locative Adaptée.

Objectifs

- Lutter contre le mal logement et les marchands de sommeil
- Instaurer une médiation entre le bailleur et le locataire
- Augmenter le parc de logements sociaux en intervenant sur la captation de logements privés
- Accompagner le locataire dans ses démarches de recherche de logement, dans ses relations avec le bailleur, dans la gestion quotidienne de son logement
- Développer une offre de logement diversifiée sur les territoires ruraux et développer une offre nouvelle sur les territoires tendus
- Accompagner les collectivités (communes et EPCI) dans la gestion de leurs logements locatifs

Mesures

- Mesure 1 : Mise en œuvre de la plateforme de captation de logements
- Mesure 2 : Création du fonds de garantie/mutualisation rénovation

Fiche action 3

Aide à la production et à la démolition de logements locatifs sociaux

Constat

Le parc locatif social est concentré sur le territoire de la métropole. Le nombre de logements sociaux est aujourd'hui insuffisant pour répondre à la demande. Par ailleurs, la typologie des logements sociaux n'est pas toujours adaptée, bien que la production récente tende à rééquilibrer l'offre. Enfin, le parc social est confronté à un appauvrissement des ressources et au vieillissement de ses occupants.

Objectifs

- Connaître l'état du parc social par EPCI
- Accompagner le développement d'une offre en logements locatifs sociaux adaptés au territoire et à la population
- Favoriser les opérations de production de logements locatifs très sociaux (PLAI)
- Contribuer à la restructuration des centres-bourgs ruraux
- Territorialiser l'offre en adéquation avec la demande et cibler les territoires où la pression est la plus forte
- Reconstituer l'offre dans le cadre du NPRU

Mesures

- Mesure 1 : Etude des opérations en Commission départementale de sélection
- Mesure 2 : Financement des logements locatifs très sociaux (PLAI) et des logements locatifs sociaux (PLUS)
- Mesure 3 : Octroi de garanties d'emprunts
- Mesure 4 : Connaître l'état du parc social dans les territoires
- Mesure 5 : Aide à la démolition de logements locatifs sociaux
- Mesure 6 : Contingent réservataire départemental

Fiche action 4

Aide à la réhabilitation de logements à usage locatif social (PALULOS)

Constat

Les communes et les EPCI disposent d'un parc de logements qui s'avère parfois ancien et énergivore, et peuvent rencontrer des difficultés à le gérer et l'entretenir. Ces logements sont souvent vacants. Par ailleurs, les bailleurs sociaux ne sont pas présents sur tous les territoires. Les petites communes ont néanmoins des besoins en termes de logements locatifs conventionnés, à des niveaux de loyers maîtrisés.

Objectifs

- Développer, avec les communes et les EPCI, une offre en logements locatifs sociaux
- Accompagner les communes et les EPCI pour des travaux de rénovation réalisés dans des logements existants et conventionnés à l'APL hors Clermont Auvergne Métropole
- Pouvoir loger des ménages dans des logements adaptés et conformes aux nouvelles normes tant en matière d'énergie que de confort, à des niveaux de loyers maîtrisés

Mesures

- Mesure 1 :
Financement des logements bénéficiant de la Prime à l'Amélioration de Logements à Usage Locatif (PALULOS)

Fiche action 5

Aide à l'accès social à la propriété dans le neuf (PSLA)

Constat

Les augmentations des prix d'achat d'un bien immobilier dans le neuf et dans l'ancien rendent l'accès à la propriété très difficile pour les ménages à revenus modestes. Ces ménages sont parfois exclus du système bancaire ou bien se retrouvent dans des situations difficiles, lors de parcours d'accès non sécurisés.

Objectifs

- Accompagner le développement d'une offre PSLA afin de permettre à des ménages dont les revenus sont faibles d'accéder à la propriété grâce à un parcours sécurisé
- Permettre aux bailleurs sociaux de proposer à des primo-accédants d'accéder à la propriété dans le neuf à un coût inférieur à celui du marché
- Favoriser la mixité des produits au sein d'une opération de logements sociaux

Mesures

- Mesure 1 :
Études des opérations PSLA en commission départementale de sélection
- Mesure 2 :
Financement des logements en prêt social de location accession (PSLA)

Fiche action 6

Accompagnement financier des accédants à la propriété en difficulté (COLIBRI)

Constat

De nombreux ménages en accession à la propriété de leur résidence principale rencontrent des difficultés de paiement de leurs échéances d'emprunt et ne peuvent plus faire face à leurs échéances et aux frais financiers liés aux procédures engagées. Ces situations aboutissent parfois à la perte du logement.

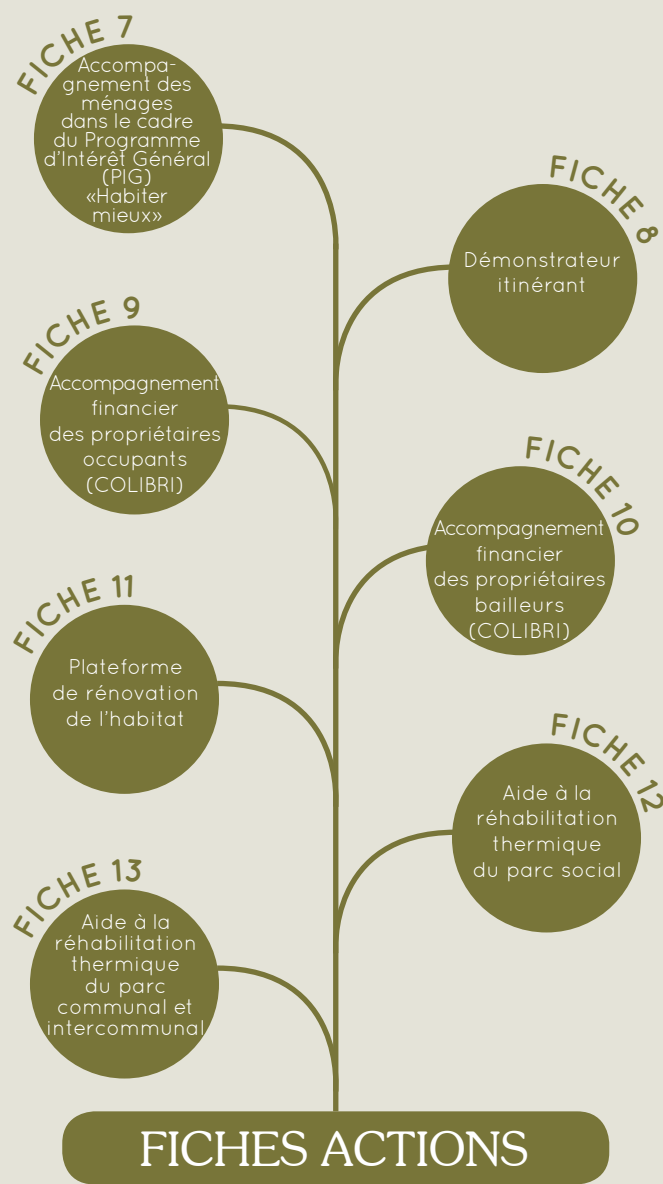
Objectifs

- Permettre à l'accédant confronté à des difficultés ponctuelles (séparation, divorce, perte d'emploi, longue maladie...) de poursuivre son projet d'accès et de faire face à ses engagements.

Mesures

- Mesure 1 :
Accompagnement financier des ménages

Améliorer les logements existants pour un habitat durable



L'objectif de la politique de l'habitat portée par le Département est de permettre aux ménages de vivre dans un logement décent, sain et adapté aux besoins et aux moyens de ses occupants. Il rejoint les objectifs nationaux de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne. Cela répond également à l'objectif de maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans des conditions favorables. Le Département est ainsi engagé aux côtés de l'Etat pour accompagner les politiques nationales, telles que le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux ».

Dans le même temps, l'enjeu principal est de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre dans le contexte du changement climatique. En ce sens, la politique départementale vise une plus grande performance énergétique et environnementale des logements.

Les caractéristiques du parc puydômois nécessitent des réponses adaptées (logements anciens, performances énergétiques faibles, territoire rural et d'altitude, etc.).

Le Département souhaite accompagner par de l'ingénierie ou des soutiens financiers comme le Fonds Habitat « Colibri » les propriétaires de logements - occupants, bailleurs publics et privés - tout en cherchant à accélérer et massifier la rénovation énergétique dans le département. Cette action touche en premier lieu le parc privé, mais aussi le parc social et les parcs communal et intercommunal qui méritent d'être réhabilités thermiquement voire rénovés complètement.

Toutes les aides agissent indirectement sur l'activité des entreprises locales et le maintien de l'emploi. Le projet de plateforme de rénovation énergétique comporte d'ailleurs une dimension partenariale avec

les artisans.

Les aides sont systématiquement bonifiées en faveur des matériaux biosourcés pour préserver l'environnement. Parmi ces derniers, le bois fait l'objet d'une attention particulière car il constitue une ressource sous-utilisée dans de nombreux territoires ruraux.

Le recours au bois local dans la construction et la rénovation contribue au captage et au stockage du CO₂ sur le long terme, avec un très faible impact en matière d'énergie grise. C'est un enjeu de développement local dans les massifs montagneux.

En résumé, l'amélioration des logements existants pour un habitat durable s'inscrit dans une dynamique de transition énergétique, écologique et solidaire face aux enjeux climatiques et démographiques.

AMÉLIORER LES LOGEMENTS EXISTANTS POUR UN HABITAT DURABLE

Fiche action 7

Accompagnement des ménages dans le cadre du Programme «Habiter mieux»

Constat

Le parc de logements est relativement ancien dans le Puy-de-Dôme et présente de faibles performances énergétiques. Les situations de précarité énergétique et d'habitat indigne sont nombreuses. Par ailleurs, la population est vieillissante et modeste, et réside parfois dans des logements non adaptés.

Objectifs

- Accompagnement de 1734 logements sur 3 ans, avec 3 thématiques d'intervention :
 - Lutter contre la précarité énergétique.
 - Lutter contre l'habitat indigne et non-décent
 - Participer au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

Mesures

- Mesure 1 : Actions de communication
- Mesure 2 : Formation et sensibilisation des travailleurs sociaux sur le territoire
- Mesure 3 : Subvention complémentaire aux aides de l'Anah par les EPCI
- Mesure 4 : Engager les EPCI et les communes dans la mise en œuvre du « permis de louer »

Fiche action 8

Démonstrateur itinérant

Constat

Face à la hausse du prix de l'énergie et l'ancienneté du parc de logements, la sensibilisation des ménages à la maîtrise de l'énergie et à la réalisation de travaux pour gagner en confort est trop peu développée. Les ménages ne savent pas toujours quels sont les aides et les dispositifs existants.

Objectifs

- Le démonstrateur itinérant doit permettre : la sensibilisation des particuliers aux économies d'énergie, la sensibilisation à la réalisation de travaux de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, la sensibilisation à la réalisation de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie
- Le démonstrateur itinérant a vocation à se déplacer dans tout le département

Fiche action 9

Accompagnement financier des propriétaires occupants (COLIBRI)

Constat

La réalisation de travaux permettant de satisfaire aux caractéristiques des logements décentes n'est pas toujours possible, en particulier pour les ménages très modestes. Leur situation financière ne leur permet pas d'envisager des travaux, pourtant indispensables à la résorption des problématiques dans le logement (absence de sanitaires, dangerosité de l'électricité, etc.).

Objectifs

- Maintenir les propriétaires dans un logement pouvant satisfaire aux caractéristiques du logement décent.
- Garantir la réalisation de travaux adaptés aux besoins du propriétaire occupant
- Accompagner un projet d'amélioration équilibré et adapté à la situation financière du propriétaire occupant

Mesures

- Mesure 1 : Accompagnement des propriétaires occupants en difficulté porteurs d'un projet d'amélioration de leur habitat
- Mesure 2 : Améliorer la lisibilité du fonctionnement du Fonds habitat « Colibri » et renforcer les liens avec ses prescripteurs (travailleurs sociaux et opérateurs)
- Mesure 3 : Organiser une meilleure communication sur le Fonds habitat «Colibri »
- Mesure 4 : Recourir à des mesures d'ASLL dans le cadre du fonds «Colibri »
- Mesure 5 : Lancer une consultation à destination des EPCI voulant s'impliquer dans certains types de travaux
- Mesure 6 : Créer un référentiel de travaux

AMÉLIORER LES LOGEMENTS EXISTANTS POUR UN HABITAT DURABLE

Fiche action 10

Accompagnement financier des propriétaires bailleurs (COLIBRI)

Constat

L'offre en logements locatifs est insuffisante dans le département. Par ailleurs, compte tenu de la précarisation des publics, de nombreux ménages se retrouvent en difficulté d'accès et de maintien dans un logement à bas niveau de loyer. Parallèlement, 11% des logements sont vacants et ne sont pas remis sur le marché notamment en raison de leur état de dégradation.

Objectifs

- Mobiliser le parc locatif privé à des fins sociales afin de développer une offre de logements locatifs adaptée aux ménages à faibles revenus
- Inciter les bailleurs privés à améliorer la qualité des logements et lutter contre les logements locatifs énergivores
- Inciter les bailleurs privés à remettre sur le marché locatif des logements rénovés
- Favoriser l'intermédiation locative
- Accompagner la redynamisation des bourgs par la lutte contre la vacance

Mesures

- Mesure 1 : Accompagnement des propriétaires bailleurs en difficulté porteur d'un projet d'amélioration de leur habitat
- Mesure 2 : Construire un schéma de fonctionnement entre le fonds Colibri, l'Agence Immobilière Solidaire, les PIG et OPAH

Fiche action 11

Plateforme de rénovation de l'habitat

Constat

Les enjeux de rénovation de l'habitat sont importants : l'objectif de la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte est de rénover 500000 logements par an et de supprimer les passoires thermiques. De forts potentiels de rénovation existent dans le Puy-de-Dôme, compte tenu de l'ancienneté des logements et des caractéristiques géographiques du département.

Objectifs

- Massifier la rénovation énergétique sur le territoire : gagner en confort de vie dans les logements, réduire les consommations et les factures d'énergie des ménages pour augmenter le reste à vivre, anticiper les situations de précarité énergétique et contribuer au maintien des personnes âgées à leur domicile
- Améliorer l'attractivité du territoire et la valeur patrimoniale des logements
- Mettre en relation une multitude d'acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat

Mesures

- Mesure 1 : Accompagnement des particuliers
- Mesure 2 : Mobilisation des professionnels du bâtiment
- Mesure 3 : Partenariat avec les secteurs bancaire et immobilier
- Mesure 4 : Plan de communication

Fiche action 12

Aide à la réhabilitation thermique du parc social

Constat

Le parc social est composé d'un certain nombre de logements sociaux anciens, qui ont des loyers faibles mais des qualités énergétiques insuffisantes au regard de l'objectif de maîtrise des charges énergétiques. 15 % des locataires du parc social sont en situation de précarité énergétique. Ces logements sociaux énergivores sont occupés par des ménages modestes, exposés à la précarité énergétique.

Objectifs

- Développer un soutien financier en matière de réhabilitation des logements locatifs sociaux sur tout le département (y compris hors Clermont Auvergne Métropole)
- Connaître l'état du parc social et les besoins en réhabilitation pour aboutir à une programmation pluri-annuelle par EPCI
- Maintenir les ménages du parc social dans des logements adaptés et conformes aux nouvelles normes tant en matière d'énergie que de confort

Mesures

- Mesure 1 : Aide à la réhabilitation thermique du parc social

Fiche action 13

Aide à la réhabilitation thermique des logements communaux et intercommunaux

Constat

Les communes et les EPCI disposent d'un parc de logements locatifs qui permettent de loger des publics modestes, en complément du parc locatif privé. Les collectivités peinent néanmoins à gérer et à entretenir ces logements parfois anciens et énergivores, qui nécessitent des travaux.

Objectifs

- Aider les collectivités à réaliser des diagnostics complets de leur parc de logements
- Aider les collectivités à financer les travaux dans le cadre de plans pluriannuels d'investissement

Mesures

- Mesure 1 : Financement des diagnostics du parc de logements communal et intercommunal
- Mesure 2 : Financement des travaux de réhabilitation thermique du parc de logements communal et intercommunal

Penser et agir collectivement pour l'habitat de demain

Les évolutions rapides de notre société amènent le Département à adopter une attitude prospective, nourrie d'observations de terrain, qui permette de forger des solutions de logement alternatives, créatives et innovantes pour les publics les plus fragiles (jeunes en période de formation et d'insertion professionnelle, saisonniers, personnes âgées, etc.). Cette approche innovante permet également de répondre aux changements sociétaux (vieillesse de la population, accroissement de la précarité, évolution des structures familiales, morcellement des trajectoires résidentielles, etc.). C'est l'objet du Fonds OSIRIS.

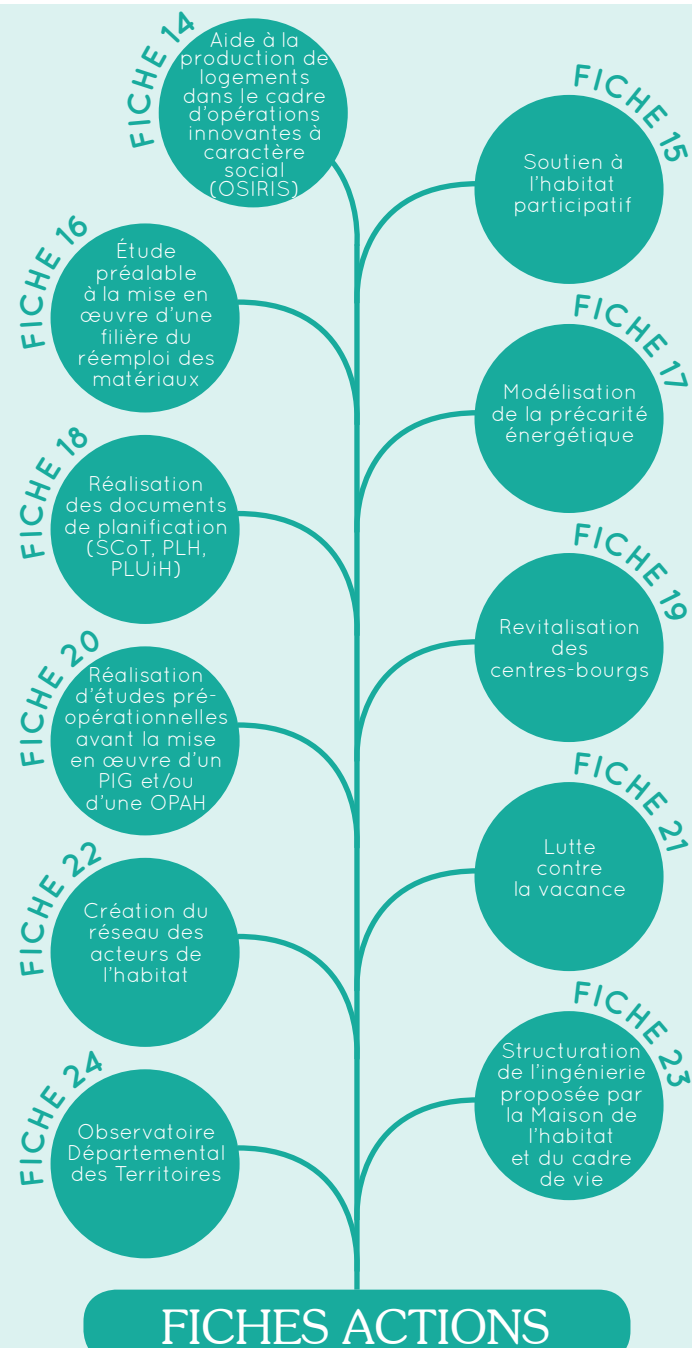
Dans le domaine de l'aménagement, le Département continue de financer toutes les études de planification, de revitalisation des centres-bourgs, de lutte contre la vacance et pour l'amélioration de l'habitat, qui favorisent une réflexion transversale et l'association des habitants. Le Département facilite ainsi les interventions de soutien à la requalification des bourgs-centres qui sont confrontés à la dévitalisation et la vacance. La remise sur le marché de logements vacants permet aussi de développer une offre abordable en réponse aux besoins en logement non satisfaits.

Pour rester en phase avec les problématiques des territoires, le Département organisera prioritairement un réseau d'acteurs pour échanger et partager autour des questions d'urbanisme et d'habitat et capitaliser collectivement sur les expériences et les actions conduites localement. Parallèlement, la Maison de l'Habitat entreprendra la structuration de son offre de compétences en direction des EPCI et des communes pour proposer un accompagnement plus lisible et mieux coordonné des projets locaux, ainsi qu'un panel de formations à l'intention des élus et des techniciens. L'observatoire départemental des territoires trouvera sa place dans cette offre de

services, avec de nouvelles fonctionnalités et l'intégration d'un observatoire des paysages sur le périmètre classé au patrimoine mondial.

La volonté d'agir localement s'accompagne de la nécessité de penser globalement, en augmentant le niveau de connaissance des acteurs locaux par la mise en place de partenariats avec la recherche universitaire, par le recours à des interventions d'experts et par la poursuite d'études préalables sur des thématiques complexes comme la modélisation de la précarité énergétique et la création d'une filière de réemploi des matériaux.

Les actions du Département ont pour objectif de répondre au défi de penser et d'agir collectivement pour l'habitat de demain.



PENSER ET AGIR COLLECTIVEMENT POUR L'HABITAT DE DEMAIN

Fiche action 14

Aide à la production de logements dans le cadre d'opérations innovantes

Constat

Des besoins en logements adaptés pour des publics spécifiques ont été recensés dans le département, que ce soit à destination des personnes âgées, des jeunes, ou encore des publics vulnérables (publics très précaires, publics ayant des problèmes de santé, gens du voyage, etc.). Malgré une mobilisation importante et ancienne des acteurs, une partie du public semble oubliée des dispositifs. Les logements classiques ne permettent pas de répondre aux besoins spécifiques.

Objectifs

- Encourager le développement de formules d'habitats innovants en tenant compte de la nécessité d'associer un projet social au projet habitat
- Développer une offre de logements adaptés (à l'âge, au handicap, aux jeunes, aux publics spécifiques)
- Développer une offre de logements sur le modèle de l'habitat participatif et/ou de l'habitat intergénérationnel

Mesures

- Mesure 1 : Étude de besoin/de marché
- Mesure 2 : Accompagnement technique à la réalisation d'opérations expérimentales et/ou innovantes accompagnées d'un projet social
- Mesure 3 : Financement d'opérations innovantes (Fonds départemental OSIRIS)

Fiche action 15

Soutien à l'habitat participatif

Constat

L'habitat participatif constitue une manière innovante « d'habiter » tant d'un point de vue environnemental que social. Des projets commencent à émerger dans les centres-bourgs, où l'habitat participatif pourrait constituer un outil majeur de redynamisation et de soutien intergénérationnel. L'habitat participatif répond aux attentes d'un nombre croissant de citoyens, aux enjeux des politiques en matière de logement et d'habitat et aux enjeux sociaux et écologiques actuels.

Objectifs

- Soutenir les groupes d'habitants (accompagnement financier et/ou en ingénierie auprès des associations œuvrant pour la promotion, le développement de l'habitat participatif, et le soutien aux habitants)
- Accompagner, conseiller et soutenir les collectivités souhaitant mettre en œuvre ce type de projet sur leur territoires
- Accompagner les bailleurs sociaux qui sont sollicités par des groupes d'habitants, ou des collectivités qui portent un projet

Fiche action 16

Étude préalable à la mise en œuvre d'une filière du réemploi des matériaux

Constat

Les activités de construction, de réhabilitation et de démolition produisent 73 % des déchets. Ces derniers ne sont pas valorisés. Le réemploi est une bonne alternative à l'extraction de matière première et à l'enfouissement des déchets. Il permet de définir un nouvel usage pour ces matériaux afin de leur conférer une seconde vie. Le réemploi permet donc de préserver les ressources, en valorisant les matériaux.

Objectifs

- Étudier l'opportunité de l'utilisation de matériaux de réemploi à l'échelle départementale, en tenant compte des acteurs qui préexistent localement : définir les potentiels d'usage du réemploi dans les projets d'infrastructures routières et d'espaces publics, et dans le domaine de l'habitat
- Identifier les conditions de faisabilité à la mise en œuvre d'une filière du réemploi des matériaux
- Mettre en place des actions de sensibilisation afin de faire monter en compétence les acteurs en présence

Fiche action 17

Modélisation de la précarité énergétique

Constat

Dans le département, 69 400 ménages sont en précarité énergétique, soit 19 % de la population. Plusieurs dispositifs existent mais ils restent insuffisants pour endiguer la problématique. Une connaissance approfondie sera un outil d'aide la décision pour mener une politique efficace et ambitieuse.

Objectifs

- Caractériser la précarité énergétique liée à l'habitat et aux mobilités quotidiennes
- Objectiver l'ampleur du phénomène et engager une action de communication phare sur une commune cible
- Définir une stratégie d'actions concertée

Mesures

- Mesure 1 : Opération « Coup de poing » de repérage et de traitement des situations de précarité énergétique

Fiche action 18

Réalisation des documents de planification (SCoT, PLH, PLUiH)

Constat

Le Département accompagne la réalisation des documents de planification, qui permettent de fixer des objectifs à atteindre en matière d'habitat notamment. La réforme territoriale a rendu caduque la plupart des documents de programmation.

Objectifs

- Accompagner les EPCI dans la réalisation des documents de programmation et de planification leur permettant de traduire leur projet de territoire

Mesures

- Mesure 1 : Aider à la réalisation des schémas de cohérence territoriale (SCoT)
- Mesure 2 : Aider à la réalisation des programmes locaux de l'habitat (PLH et PLUiH)
- Mesure 3 : Aider à la réalisation des PLH et des PLUiH pouvant avoir les effets d'un SCoT (Massif du Sancy, Dômes Sancy Artense)

Fiche action 19

Revitalisation des centres-bourgs

Constat

Le département est confronté à la dévitalisation de certains quartiers ou de la totalité de centres-bourgs, marqués par la vacance des logements et des commerces, la disparition de services, la déshérence et le délabrement. Les centres anciens sont devenus inadaptés aux nouveaux modes de vie. La réhabilitation des centres-bourgs apparaît comme un enjeu majeur.

Objectifs

- Accompagner les communes dans leurs projets de revitalisation des centres-bourgs grâce à quatre études et une aide opérationnelle : Schéma directeur d'organisation et de requalification du centre-bourg, Programme d'Aménagement Durable (PAD), Requalification d'ensembles urbains, Réalisation d'extensions, éco-habitat, Projet d'aménagement ponctuel, Reconversion des friches de centres-bourgs, Démolition

Mesures

- Mesure 1 : Schéma directeur d'organisation et de requalification du centre-bourg
- Mesure 2 : Programme d'Aménagement Durable (PAD)
- Mesure 3 : Requalification d'ensembles urbains, réalisation d'extensions, éco-habitat
- Mesure 4 : Projet d'aménagement ponctuel, reconversion des friches de centres-bourgs
- Mesure 5 : Démolition de bâtiments en centre-bourg

Fiche action 20

Réalisation d'études pré-opérationnelles avant la mise en œuvre d'un PIG

Constat

Tout le département est couvert par des opérations PIG et OPAH. Des EPCI se sont engagés dans ces dispositifs et le Département porte un PIG sur le reste du territoire. Des collectivités peuvent s'investir dans la mise en œuvre ou le renouvellement d'un PIG ou d'une OPAH. Dans ce cas, la réalisation d'une étude pré-opérationnelle est nécessaire.

Objectifs

- Réaliser un diagnostic et une évaluation des programmes existants
- Définir le périmètre d'intervention du nouveau programme (enjeux, objectifs opérationnels, missions)
- Identifier les acteurs et les partenariats à mobiliser
- Préparer la nouvelle convention de programme avec l'Anah

Mesures

- Mesure 1 : Financement d'études pré-opérationnelles

Fiche action 21

Lutte contre la vacance

Constat

La lutte contre la vacance obéit à des impératifs de recyclage des logements existants dans un contexte de transition vers des territoires plus durables. La lutte contre la vacance a des incidences sociales, urbaines et économiques ; elle constitue donc plus que jamais un enjeu et une opportunité, pour les collectivités, de structuration et d'aménagement des territoires.

Objectifs

- Aider les collectivités à définir une stratégie d'intervention publique et à dimensionner des dispositifs d'intervention contre la vacance
- Accompagner les communes et les EPCI dans la lutte contre la vacance structurelle (> 3 ans) en finançant la vérification sur le terrain et auprès des élus, du pré-repérage statistique réalisé par l'Agence d'Urbanisme Clermont Auvergne Métropole
- Mener des actions opérationnelles

Mesures

- Mesure 1 : Analyse de la vacance au niveau départemental
- Mesure 2 : Financement de la mission de vérification sur le terrain
- Mesure 3 : Appel à projets «opérations sortie de vacance»
- Mesure 4 : Accompagner les collectivités pour favoriser la sortie de vacance d'îlots identifiés avec l'EPF-SMAF Auvergne
- Mesure 5 : Contribution au déficit foncier d'opération pour la vente de maison à 1€ à des primo-accédants

PENSER ET AGIR COLLECTIVEMENT POUR L'HABITAT DE DEMAIN

Fiche action 22

Création du réseau des acteurs de l'habitat

Constat

Les EPCI ne sont pas tous dotés de ressources équivalentes en ingénierie bien qu'ils soient confrontés aux mêmes problématiques d'habitat et de logement. Le Département souhaite créer, coordonner et animer un réseau des acteurs de l'habitat, composé des élus et des techniciens

Objectifs

- Soutenir les politiques locales de l'habitat en favorisant l'acquisition de connaissances, les échanges et la coopération
- Renforcer la cohérence territoriale

Fiche action 23

Structuration de l'ingénierie proposée par la Maison de l'habitat

Constat

Après plus de dix ans d'existence, il apparaît que le fonctionnement de la MHCV peut être sensiblement amélioré : la coopération entre les structures peut être renforcée et élargie afin d'aboutir à une véritable offre de la MHCV en direction des particuliers et des collectivités.

Objectifs

- Structurer les interventions de la MHCV en mettant en œuvre un schéma de coopération et d'intervention inter-structures
- Conduire une mission spécifique d'accompagnement des territoires pour la réhabilitation des centres-bourgs et la résorption de la vacance
- Proposer des formations aux élus

Mesures

- Mesure 1 : Développer et renforcer les missions de la MHCV comme centre d'information et d'ingénierie

Fiche action 24

Observatoire Départemental des Territoires

Constat

Mis en ligne depuis 2012, l'Observatoire de l'Habitat doit s'adapter aux attentes des utilisateurs. Il est donc nécessaire de proposer une nouvelle ergonomie et de nouveaux services. Dans le cadre du classement UNESCO de la Chaîne des Puys - faille de Limagne, un Observatoire photographique doit être mis en ligne. Un travail collaboratif entre les 2 Observatoires devraient permettre la mise en ligne d'un portail commun intitulé Observatoire départemental des Territoires.

Objectifs

- Apporter des éléments de connaissance objectifs pour l'analyse et la description des territoires
- Devenir un véritable vecteur d'animation du réseau des acteurs de l'habitat
- Observer l'évolution des paysages sur le périmètre classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- Offrir de nouveaux services et de nouveaux indicateurs

Mesures

- Mesure 1 : Former les utilisateurs au fonctionnement de l'Observatoire départemental des Territoires
- Mesure 2 : Promotion et communication autour du nouvel Observatoire Départemental des Territoires

SYNTHÈSE DES FICHES ACTION

Fiches Action	Communes ou CCAS	EPCI	Bailleurs sociaux	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Accédants	Bureaux d'études	Associations
Fiche 1 : Accompagnement du « Logement d'abord »								
Fiche 2 : Agence Immobilière Solidaire								
Fiche 3 : Aide à la production et à la démolition de logements locatifs sociaux								
Fiche 4 : Aide à la réhabilitation de logements à usage locatif social (PALULOS)								
Fiche 5 : Aide à l'accession sociale à la propriété dans le neuf (PSLA)								
Fiche 6 : Accompagnement financier des accédants à la propriété en difficulté (COLIBRI)								
Fiche 7 : Accompagnement des ménages dans le cadre du Programme 'Habiter Mieux'								
Fiche 8 : Démonstrateur itinérant								
Fiche 9 : Accompagnement financier des propriétaires occupants (COLIBRI)								
Fiche 10 : Accompagnement financier des propriétaires bailleurs (COLIBRI)								
Fiche 11 : Plateforme de rénovation de l'habitat								
Fiche 12 : Aide à la réhabilitation thermique du parc social								
Fiche 13 : Aide à la réhabilitation thermique du parc communal et intercommunal								
Fiche 14 : Aide à la production de logements dans le cadre d'opérations innovantes à caractère social (OSIRIS)								
Fiche 15 : Soutien à l'habitat participatif								
Fiche 16 : Étude préalable à la mise en œuvre d'une filière du réemploi des matériaux								
Fiche 17 : Modélisation de la précarité énergétique								
Fiche 18 : Réalisation des documents de planification (SCoT, PLH, PLUiH)								
Fiche 19 : Revitalisation des centres-bourgs								
Fiche 20 : Réalisation d'études pré-opérationnelles avant la mise en œuvre d'un PIG et/ou d'une OPAH								
Fiche 21 : Lutte contre la vacance								
Fiche 22 : Création du réseau des acteurs de l'habitat								
Fiche 23 : Structuration de l'ingénierie proposée par la Maison de l'habitat et du cadre de vie								
Fiche 24 : Observatoire Départemental des Territoires								



Conseil départemental du Puy-de-Dôme

Pôle Patrimoine, Habitat et Collèges - Direction de l'Habitat

Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie

129 avenue de la République - 63100 Clermont-Ferrand

Tél : 04 73 42 30 70

Agence d'Urbanisme et de développement Clermont Métropole :

Conception/co-animation des ateliers en territoires / Rédaction du diagnostic et de la synthèse

Mise en page / Élaboration de l'Atlas cartographique

Impression : Conseil départemental du Puy-de-Dôme / Document façonné par l'ESAT du Brézet - Clermont-Ferrand