



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



# DIAGNOSTIC

## Programme Local de l'Habitat 2023-2028

1<sup>er</sup> arrêt – Mars 2022

**INTRODUCTION : Le PLH, outil de gouvernance et de mise en œuvre des politiques locales de l’habitat** **8.**

- › Qu’est ce qu’un Programme Local de l’Habitat ..... 9.
- › La hiérarchie des normes ..... 10.
- › Les plans et schémas à prendre en compte ..... 11.
- › Un enjeu à ancrer l’écologie au cœur des politiques publiques de l’habitat..... 12.
- › Une montée en compétences de la Métropole..... 14.
- › Le bilan du 2<sup>ème</sup> PLH ..... 15.
- › Les attentes de l’Etat ..... 17.
- › Les différentes phases d’élaboration du nouveau PLH..... 19.

<b>PARTIE I : Une Métropole dynamique</b>	<b>20.</b>
› Présentation du territoire .....	21.
▪ Histoire de l'EPCI .....	22.
▪ Le schéma de cohérence territoriale .....	25.
▪ Les perspectives liées au changement climatique et environnemental .....	28.
› Un territoire attractif .....	29.
▪ Une croissance démographique affirmée .....	30.
▪ Un territoire plus jeune que le Département mais vieillissant .....	33.
▪ Un revenu médian proche des Métropoles de comparaison .....	34.
› Un territoire en développement .....	35.
▪ Une production de logements importante mais concentrée .....	36.
▪ Des projets pour développer l'offre de transports .....	37.
▪ Une activité économique soutenue .....	38.
▪ Un projet culturel ambitieux.....	39.

**PARTIE 2 : Des spécialisations socio-spatiales toujours à l'œuvre 40.**

- › Des dynamiques socio-démographiques contrastées entre les communes..... 41.
  - Des tendances démographiques hétérogènes au sein de la Métropole ..... 42.
  - Des communes périphériques davantage en emploi et familiales ..... 44.
  - Un vieillissement plus ou moins fort en fonction des communes .....45.
  - Une distinction Ouest-Est en matière de revenus ..... 46.
- › Une certaine spécialisation géographique liée à la structure de l'offre en habitat ..... 48.
  - Une Métropole dominée par des logements collectifs très concentrés..... 49.
  - Un territoire de résidences principales ..... 50.
  - Le locatif privé, un statut d'occupation majoritaire uniquement dans le parc de résidences principales de Clermont-Ferrand ..... 51.
  - Des communes comptant essentiellement de grands logements ..... 52.
  - Un territoire à l'ancienneté plutôt homogène, mais certaines communes présentant un parc légèrement plus ancien ..... 53.
- › Le rééquilibrage de l'offre : un processus en cours, à poursuivre et à affiner..... 55.
  - Des engagements de la Métropole en matière de territorialisation de l'offre et de développement d'une offre abordable ..... 56.
  - Une production récente guidée par les logiques de financement ..... 61.
  - Malgré des efforts engagés, un déséquilibre toujours constaté dans la répartition de l'offre sociale ..... 66.



**PARTIE 3 : Des difficultés persistantes sur le parc existant malgré les politiques de rénovation mise à l'œuvre 74.**

- › **Le parc privé ..... 75.**
  - **Un parc privé faisant face à de multiples enjeux ..... 76.**
    - Zoom - L'habitat pavillonnaire ..... 84.
    - Zoom – Les copropriétés ..... 89.
  - ... malgré de nombreux dispositifs d'amélioration de l'habitat privé ..... 93.
- › **Le parc social ..... 104.**
  - Les caractéristiques du parc social ..... 105.
  - Une politique ambitieuse de renouvellement et de réhabilitation du parc social .....109.

**PARTIE 4 : Des besoins à mieux prendre en compte dans l’offre d’habitat à développer 114.**

- › Une offre de logements souvent trop chère pour les ressources des ménages ..... 115.
  - Une tension de la demande locative sociale impliquant un besoin non-couvert en logement abordable pour les ménages modestes ..... 116.
  - Une accession à la propriété coûteuse sur la Métropole entraînant un report des ménages vers les territoires périphériques ..... 119.
  - Une location privée au global abordable par rapport aux Métropoles de comparaison mais des disparités entre secteurs et types de biens ..... 129.
  
- › Une inadéquation de la taille des logements avec les besoins et les capacités des ménages .. 136.
  - Un décalage constaté entre taille des ménages et taille des logements ..... 137
  - ...Mais une évolution socio-démographique bien prise en compte dans la production récente ..... 139.
  
- › Des publics spécifiques aux besoins plus ou moins bien pris en compte satisfaire ..... 142.
  - ZOOM - Les personnes âgées et en situation de handicap ..... 143.
  - ZOOM - Les jeunes ..... 158.
  - Les personnes en situation de grande précarité ..... 163.
  - Les gens du voyage ..... 168.

**PARTIE 5 : Le diagnostic foncier**

**173.**

- › Les documents à prendre en compte pour le volet foncier ..... 176.
  - Le Porter à Connaissance et la note d'enjeu de l'État ..... 177.
  - Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain – Diagnostic foncier ..... 17.
- › Les tendances foncières à l'œuvre sur le territoire ..... 182.
  - Artificialisation des sols, flux d'artificialisation, quelle différence ? ..... 183.
  - Sur la décennie 2009 – 2019 ..... 184.
  - Sur la période 2012 – 2017 ..... 187.
  - Sur la période du PLH 2014 – 2019 ..... 192.
- › Analyse du potentiel foncier ..... 195.
  - Note explicative de la méthode ..... 196.
  - Estimation du nombre de logements produits entre 2022-2027..... 197.
  - Complément : cas « extensions souhaitées » ..... 198.



**Note méthodologique :**

**Les traitements ont été réalisés par Espacité** sauf mention contraire dans le document.



## INTRODUCTION :

# Le PLH, outil de gouvernance et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat

- › Qu'est ce qu'un Programme Local de l'Habitat
- › La hiérarchie des normes
- › Les plans et schémas à prendre en compte
- › Une montée en compétences de la Métropole
- › Le bilan du 2<sup>ème</sup> PLH
- › Les attentes de l'Etat
- › Les différentes phases d'élaboration du nouveau PLH



# Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'Habitat ?

## › Objectifs stratégiques du PLH

L'élaboration d'un PLH vise à :

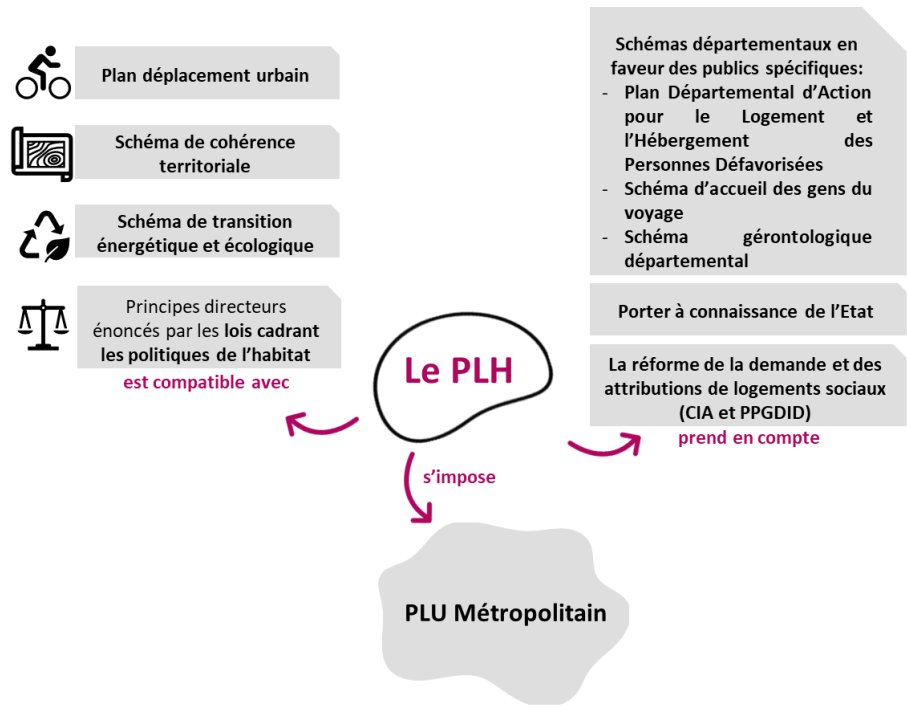
- **Définir des objectifs concrets** en matière de production et de requalification des logements pour mieux accompagner les parcours résidentiels et répondre aux besoins des habitants ;
- **Affirmer l'action publique en matière d'habitat** et l'articuler avec le projet de territoire (développement durable et cadre de vie, mobilités, développement économique, etc.)
- **Accroître la connaissance partagée** du secteur de l'habitat et des différents dispositifs d'intervention pour construire, rénover et améliorer le parc de logements

## › Obligations légales et réglementaires

Le PLH doit s'attacher à :

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel) ;
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés ;
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, militaires, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage,...) ;
- Définir une stratégie foncière cohérente;
- Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH.

› **Articulation des documents réglementaires**



**Article L-123-9 du Code de l'urbanisme**

« Lorsque [le PLH] est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »

**Circulaire 2006-12 UHC/PA3 du 17 Février 2006**

« Les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par secteur géographique et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH (article L123-1 du Code de l'Urbanisme). »

« Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, c'est-à-dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH. »

# Les plans et schémas

Le futur PLH devra prendre en compte et s'articuler avec d'autres documents réglementaires à différentes échelles.

## › Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont

Clermont Auvergne Métropole appartient au syndicat mixte du Grand Clermont, dont le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 29 novembre 2011. Le SCoT a fait l'objet de six modifications et la modification n°6 a été approuvée le 20 décembre 2019.

## › Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Les orientations stratégiques du PDALHPD 2017-2022 du Puy-de-Dôme, co-porté par le Préfet et le Président du Conseil départemental, se structurent autour d'un principe, « le logement d'abord » et d'une ambition, fluidifier les parcours d'accès au logement en accompagnant tous les publics au cœur du Plan, dans un projet lisible et visible par tous.

## › Les documents de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux

Clermont Auvergne Métropole a installé la Conférence Intercommunale du Logement en 2017 et a adopté un document cadre d'orientations, une convention intercommunale d'attributions et un plan partenarial de gestion de la demande en 2019. Ces documents fixent des objectifs de rééquilibrage territorial, conciliant mixité sociale et droit au logement.

## › Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) du Puy-de-Dôme, signé par le Préfet et le Président du Conseil général le 18 mars 2002, révisé le 19 décembre 2012, est actuellement dans une nouvelle phase de révision.

## › Le schéma gérontologique

Le Conseil départemental a adopté en mars 2017 son schéma gérontologique 2017-2021 afin de porter des actions dans le domaine de l'autonomie des personnes âgées. Le futur PLH devra ainsi intégrer la problématique de l'habitat de ces publics, en accord avec les actions du schéma.

# Un enjeu à ancrer l'écologie au cœur de la politique publique de l'habitat

Selon la Convention Citoyenne pour le Climat, l'habitat et la construction représentent 2/3 des émissions (directes et indirectes) de gaz à effet de serre en France. Le parc immobilier représente à lui seul 16 % de ces émissions. Une division par 10 des émissions du parc immobilier est nécessaire pour atteindre la neutralité carbone en 2050.

Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la **loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021**. Cette loi accélère la transition du modèle de développement vers une société neutre en carbone, plus résiliente, plus juste et plus solidaire. En matière d'habitat, elle fixe des objectifs ambitieux et durcit le cadre réglementaire. Parmi les mesures principales, on retrouve les éléments suivantes :

## Performance et rénovation énergétique :



Création d'un **carnet d'information du logement** par le propriétaire, comprenant notamment une attestation de la performance énergétique et, le cas échéant, les dates et la description des travaux de rénovation énergétique



L'obligation pour les **copropriétés** de plus de 15 ans de réaliser un **Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)** comprenant une estimation des besoins du bâtiment en matière d'amélioration de la performance énergétique



L'obligation de réaliser, d'ici 2022 à 2027 un **audit énergétique en cas de vente immobilière** avec projet de travaux pour les maisons individuelles ou immeubles non soumis à un statut de copropriété, de classe D,E,F ou G.



L'**interdiction d'augmenter les loyers des logements énergivores F ou G** sur tout le territoire, pour l'ensemble du parc locatif privé, d'ici 2022 en Métropole et d'ici 2024 en Outre-Mer (élargissement de la disposition en vigueur).



Le **renforcement des caractéristiques de décence** : non plus définie comme *seuil maximal d'énergie finale* mais comme *niveau de performance énergétique minimal*, compris en Métropole entre les classes A et F d'ici 2025, A et E d'ici 2028, A et D d'ici 2034 ; en Outre-Mer, entre les classes A et F d'ici 2028, A et E d'ici 2031.



L'extension du régime d'autorisation de mise en location (**permis de louer**) au respect des caractéristiques de décence – et non plus uniquement si atteinte à la sécurité des occupants ou la salubrité publique.



# Un enjeu à ancrer l'écologie au cœur de la politique publique de l'habitat

## Lutte contre l'artificialisation des sols :



La définition de l'artificialisation des sols comme « l'altération durable de tout ou partie de ses fonctions écologiques et plus particulièrement de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».



L'objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050, et réduction de l'artificialisation par tranches de 10 années, dans le SRADDET, le PADD (d'ici 2023) le SCoT (d'ici 2026), le PLU (d'ici 2027). Ajout du critère de la réduction du rythme d'urbanisation des sols à l'évaluation du SCoT.



L'obligation pour les collectivités de réaliser un rapport au moins tous les 3 ans, rendant compte de l'atteinte ou non des objectifs fixés, transmis dans les 15 jours au préfet de région et de département, président du conseil régional, président de l'EPCI.



L'intégration dans le PLU d'une part minimale de surfaces en pleine terre végétalisées dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, et les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique



L'inclusion de la limitation de l'artificialisation des sols dans les objectifs de l'action foncière des EPF

Pour répondre aux grands enjeux écologiques et s'inscrire dans le cadre réglementaire, il apparaît essentiel à la Métropole de se donner les moyens d'atteindre progressivement des objectifs ambitieux de rénovation énergétique des logements et plus globalement d'amélioration du parc privé existant afin d'assurer son attractivité et son utilisation optimale. Il apparaît également nécessaire d'orienter la production de logement vers le renouvellement urbain plutôt que vers la consommation de fonciers non urbanisés.

# Une montée en compétence de la Métropole

## › Des évolutions administratives majeures

Le territoire de Clermont Auvergne Métropole a connu depuis l'adoption du précédent PLH (2014-2019) diverses évolutions ayant un impact direct sur les politiques publiques :

- ❖ La création de la région Auvergne-Rhône-Alpes a repositionné l'ancienne capitale régionale Clermont-Ferrand dans un ensemble plus vaste.
- ❖ La loi MAPTAM, puis la loi relative « au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain » ont permis successivement à la Communauté d'Agglomération de devenir Communauté Urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2017 puis d'accéder au statut de Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2018.
- ❖ Ces transformations se sont traduites par l'intégration de nouvelles compétences intercommunales, avec l'urbanisme, la voirie, le tourisme, l'eau et l'assainissement.

## › Un renforcement de la politique habitat

Sur le champ de l'habitat, plusieurs évolutions sont à noter depuis l'approbation du PLH en 2014 :

- Clermont Auvergne Métropole est **déléataire des aides à la pierre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015** pour une période de 6 ans (renouvelée deux fois).
- La Métropole s'est affirmée comme cheffe de file dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions de logement sociaux, à la suite des évolutions législatives de 2014 à 2018 (lois Lamy, ALUR, Egalité et Citoyenneté, ELAN). De plus, le territoire s'investit dans une mise en œuvre du projet de rénovation urbaine sur 3 quartiers d'intérêts nationaux NPRU sur Clermont Ferrand.
- Le premier Plan Local d'Urbanisme Métropolitain est en cours d'élaboration.
- La prise de compétence liée au fonds de solidarité logement (FSL) depuis que le territoire est devenu Métropole.
- Renforcement des compétences gens du voyage depuis la loi du 7 novembre 2018 avec l'aménagement, l'entretien et la gestion des terrains familiaux (en complément des aires d'accueil).

> Des objectifs quantitatifs atteints, des projets ambitieux initiés

Des **objectifs de production et de réhabilitation de logements sociaux atteints** mais une **localisation des logements locatifs sociaux insuffisamment orienté vers les communes déficitaires en logement social.**

Une mise en œuvre ambitieuse de la **réforme de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement** (*territorialisation des objectifs, mise en place d'un réseau d'accueil, adhésion au fichier partagé, charte de la vente HLM, etc.*)

PLAN QUINQUENNAL POUR LE LOGEMENT D'ABORD

L'instauration d'un cadre de mise en œuvre de la politique du **Logement d'abord**

Un **NPRU** ambitieux pour les quartiers des Vergnes, de la Gauthière et Saint-Jacques avec un montant de 389 millions d'euros de travaux et un cadre partenarial pour le logement (*1292 démolitions, une reconstitution au 1 pour 1, 502 logements en diversification, 988 réhabilitations*)

Une mobilisation continue des dispositifs **d'intervention sur le parc privé** et le lancement de la plateforme de rénovation énergétique **Rénover + demain** (*PIG qui atteint ses objectifs, pôle département LHI, Observatoire des Copropriétés, travail sur la vacance*)

> Des points d'attention et d'amélioration

Un PLH 2 perçu comme un outil tourné vers la production de logement social plutôt que comme une feuille de route générale		Vers une vision plus transversale de l'ensemble des thématiques liées à l'habitat ? Vers une territorialisation de l'offre ?
Un déficit d'instances de pilotage, de suivi et d'outils d'observation partagés propres au PLH		Vers la mise en place d'une gouvernance et d'un observatoire métropolitain ?
Une stratégie foncière à affirmer		Vers un volet foncier du PLH articulé au PLU métropolitain ?

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

*Le bilan du deuxième Programme Local de l'Habitat a permis d'évaluer la réalisation de quatre orientations, avec une fiche-bilan détaillant les objectifs initiaux et les réalisations quantitatives et qualitatives.*

● Action non-engagée ou peu avancée   ● Travail amorcé mais objectifs partiellement atteints   ● Bon état d'avancement / objectifs atteints

**Orientation 1 : Une Métropole pilote de l'habitat**

<u>Action 1.1</u> : Partager la vision stratégique de l'habitat et communiquer auprès du public et développer les partenariats et l'innovation	●
<u>Action 1.2</u> : Développer les outils de suivi et d'observation du PLH	●
<u>Action 1.3</u> : Veiller à la traduction du PLH dans les documents d'urbanisme	● ●

**Orientation 2 : Une Métropole qui promeut un développement territorial et un habitat équilibré**

<u>Action 2.1</u> : Mettre en place une stratégie de peuplement métropolitaine via la CIL visant à guider les politiques d'attributions des logements sociaux	●
<u>Action 2.2</u> : Engager un programme ambitieux de rénovation urbaine dans les quartiers retenus au titre du NPRU	●
<u>Action 2.3</u> : Poursuivre la diversification des produits immobiliers	●

**Orientation 3 : Une Métropole qui s'engage en faveur d'un habitat abordable et durable**

<u>Action 3.1</u> : Produire une offre de logements suffisante, diversifiée et abordable	● ●
<u>Action 3.2</u> : Poursuivre et consolider les actions sur le parc privé existant	● ●
<u>Action 3.3</u> : Mettre en place une stratégie foncière partenariale pour atteindre les objectifs de production de logements	●

**Orientation 4 : Une Métropole qui soutient un habitat solidaire**

<u>Action 4.1</u> : Soutenir l'habitat des personnes en situation de fragilité et favoriser l'accès et le maintien dans le logement	● ●
<u>Action 4.2</u> : Développer un habitat social pour les jeunes	●
<u>Action 4.3</u> : Définir les conditions d'adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap	●
<u>Action 4.4</u> : Organiser les conditions d'accueil et les parcours résidentiels des gens du voyage présents sur la Métropole	●



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

## › Accompagner la mise en œuvre du renouvellement urbain



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

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



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

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

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

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



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

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

## › Soutenir la rénovation énergétique des bâtiments



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

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

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

## › Mettre en œuvre une stratégie foncière efficace



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

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

## › Répondre aux besoins spécifiques



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

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



### Suivi et évaluation

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

# Les différentes phases d'élaboration du nouveau PLH

## › Le diagnostic : première étape de la mise en place d'un nouveau PLH

La démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat a été lancée en décembre 2020 par Clermont Auvergne Métropole. Le 24 mars 2021 s'est tenue la première Conférence Métropolitaine de l'Habitat. Son objectif : fédérer les élus et l'ensemble des acteurs locaux autour d'une stratégie habitant prenant en compte de manière transversale les politiques publiques portées par la Métropole.

Le PLH se décompose en trois phases :

- 1** Le **diagnostic** présente une synthèse de la situation du territoire en matière sociodémographique, dresse le bilan de la situation actuelle et des dynamiques en cours, ainsi que des politiques locales de l'habitat et du fonctionnement des marchés immobiliers et fonciers. Son objectif est de mettre en exergue les risques et les potentiels d'évolution du territoire et de servir d'appui pour le document d'orientations et le programme d'actions.
- 2** Dans un second temps, le **document d'orientations** présente les principes et les grands objectifs d'une stratégie partenariale d'intervention en matière d'habitat, notamment autour de la validation d'un scénario de développement démographique.
- 3** Enfin, le **programme d'actions** précise les objectifs quantifiés en matière de production et de localisation de l'offre neuve, ainsi que les modalités d'intervention dans le parc privé et social existant. Ce document vise également à organiser l'observation du secteur de l'habitat, l'évaluation du PLH et à mettre en place les dispositifs.

### Méthodologie

Le travail de diagnostic a été réalisé à partir de sources complémentaires :

- Des analyses statistiques approfondies
- Des études documentaires
- Une consultation des acteurs locaux et des partenaires

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le

**SLO**

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



## **PARTIE 1 :**

# **Une Métropole dynamique**

- › Présentation du territoire
- › Un territoire attractif
- › Un territoire en développement



## PRESENTATION DU TERRITOIRE

La Métropole se positionne comme capitale de l'ouest régional aux atouts multiples (dynamisme de l'emploi, cadre de vie et paysages remarquables, développement touristique et culturel, etc.). Elle tend à affirmer son fait métropolitain dans les années récentes, notamment à travers sont SCOT, le futur PLH, le PLUI et le STEE. Ces documents doivent planifier le développement stratégique du territoire, notamment face aux enjeux environnementaux. Cette partie s'appuie notamment sur le diagnostic du PLUI.

- › Histoire de l'EPCI
- › Le schéma de cohérence territoriale
- › Les perspectives liées au changement climatique et environnemental

Le territoire de Clermont Auvergne Métropole est composé de **21 communes**, d'abord regroupées en communauté d'agglomération dès 1999, puis en communauté urbaine en 2017 et enfin en Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. La Métropole regroupe **289 817 habitants** selon les données Insee 2017 et figure ainsi, parmi les «nouvelles Métropoles», à la 15<sup>e</sup> place (hors Métropole du Grand Paris) en termes de population, la plaçant dans la catégorie des «Métropoles intermédiaires».

Si le territoire constitue historiquement le carrefour géographique du centre de la France et reste la capitale historique de l'Auvergne, rayonnant sur l'ensemble du Massif-Central, elle a perdu son statut de capitale de Région au 1<sup>er</sup> janvier 2016, suite à la fusion des régions Auvergne et Rhône-Alpes. Elle n'en reste pas moins un pôle urbain structurant du territoire national.



Source: diagnostic du PLUI, 2020

Ce nouveau contexte institutionnel implique cependant des **opportunités pour l'intégration du territoire à la 2<sup>ème</sup> région française en termes de population**, d'emploi et de création de richesses. Elle constitue également un défi en termes d'équilibre territorial, avec d'une part, la prépondérance de l'agglomération lyonnaise et d'autre part, un jeu concurrentiel accru entre les Métropoles en termes d'attractivité économique et résidentielle, au niveau national autant que régional.

Ainsi, Clermont Auvergne Métropole se positionne comme **Métropole d'équilibre de l'ouest régional pouvant notamment entraîner les territoires voisins**. Elle souhaite s'affirmer en tant que Métropole notamment autour de la **valorisation des atouts de son territoire**. Dans la continuité du diagnostic du PLUI, on peut souligner les éléments d'attractivité du territoire suivants :

- Une **augmentation constatée du rythme de la croissance démographique**, proportionnellement plus forte que dans les Métropoles régionales telles que Grenoble et Saint-Etienne (cf. partie suivante),
- Une **part de l'emploi dédiée aux cadres des fonctions métropolitaines** (CFM) supérieures aux autres Métropoles dites « intermédiaires », et portée de manière très significative par la recherche et l'innovation industrielle. Ce constat résulte d'un écosystème performant, du fait de la présence d'industrie de pointe et de deux groupes de dimensions internationales (Michelin et Limagrain) et par le rayonnement universitaire,
- Des atouts en matière de **cadre de vie et un développement touristique**, notamment grâce aux paysages et espaces naturels remarquables entre Val d'Allier et Chaîne des Puys, aux portes du Parc Régional des Volcans d'Auvergne. Le classement au Patrimoine de l'Unesco de l'ensemble tectono-volcanique de la chaîne des Puys et de faille de Limagne en 2018 vient conforter la visibilité du territoire avec des retombées attendues en termes de développement du tourisme et d'attractivité résidentielle,
- Une **vitalité culturelle et une excellence sportive**, soutenue activement par la collectivité. Celles-ci s'expriment à la fois par une gamme d'équipements structurants et de proximité en développement constant, une vitalité du tissu associatif ainsi que l'organisation de grands événements. Clermont-Ferrand est ainsi candidate pour être capitale européenne de la culture en 2028
- Une **Métropole « à taille humaine »** et qui défend un certain art de vivre, à la fois par une bonne articulation des temps du quotidien, des structures et filières dédiées au bien-être, la mise en valeur des produits locaux et de la gastronomie ainsi qu'une richesse patrimoniale et archéologique.

Métropole Nature

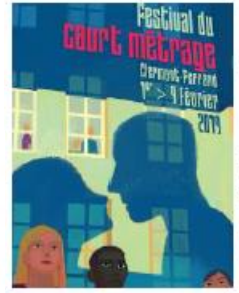


Patrimoine et Art de vivre



La Chaîne des Puyes, classée au Patrimoine Mondial de l'Unesco en 2018

Culture



Métropole étudiante et innovante



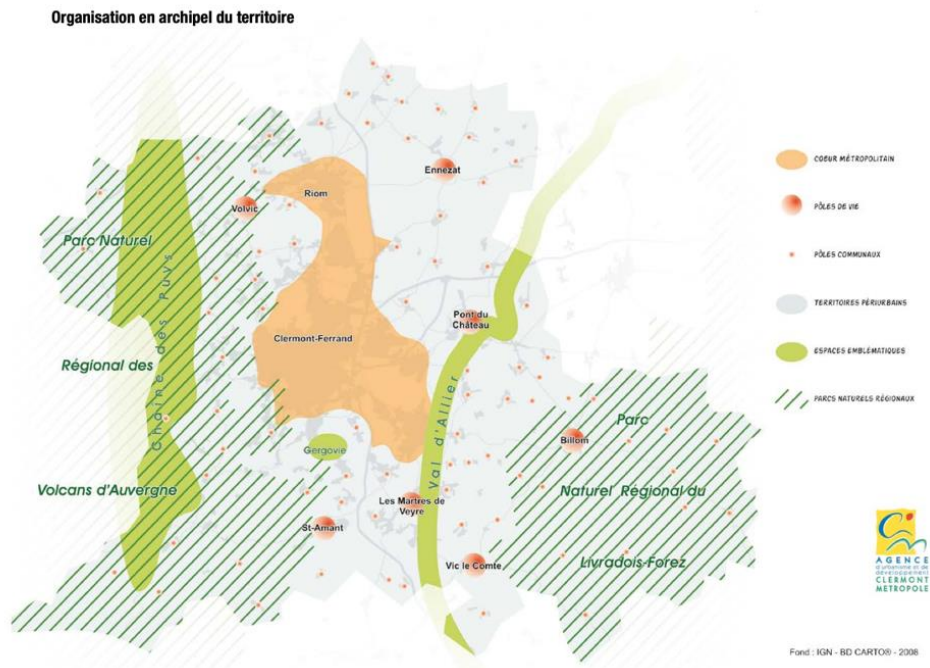
Un maillage territorial

À l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, le maillage territorial fixé par le SCoT s'organise en 3 niveaux de polarité :

**Un cœur métropolitain** constitué de Aubière, Aulnat, Beaumont, Cebazat, Ceyrat, Chamalières, Clermont-Ferrand, Cournon-d'Auvergne, Durtol, Gerzat, Le Cendre, Lempdes, Romagnat et Royat.

**Un pôle de vie** : la commune de Pont-du-Château est identifiée comme pôle de vie sur le territoire et est ainsi considérée comme une commune dont le développement doit être accentué.

**Un territoire périurbain** : Blanzat, Châteaugay, Nohanent, Orcines, Perignat-lès-Sarlièves et Saint-Gènes-Champanelle sont considérés comme appartenant à ce territoire périurbain.



L'établissement de cette organisation a comme « objectif de [...] tendre vers une répartition des constructions nouvelles, à hauteur de 70% dans le cœur métropolitain, 15% dans les pôles de vie et 15% dans les territoires périurbains »

D'après le SCoT du Grand Clermont, approuvé en 2011



› **Le document d'orientations générales (DOG) du SCOT**

Les orientations fixées dans le DOG en matière d'habitat et de foncier devront être suivies pour l'élaboration du PLH, notamment :

- **Un nombre maximum de logements autorisés par EPCI sur la période 2011-2030,**
- **Des densités pour les nouveaux logements, « vers lesquels il faut tendre »,**
- **Une surface maximale pour la construction de logements par EPCI**
- **Un minimum de construction de 20% de logements sociaux** dans les logements neufs situés dans le cœur métropolitain, **abaissé à 15% pour les pôles de vie.**

*Objectifs habitat 2030, territorialisés*

EPCI	Logements autorisés	Dont, nombre de logements maximum pour les communes périurbaines	Nombre de logements supplémentaires autorisés en renouvellement urbain ou sur les « dents creuses » pour les communes périurbaines	Surface foncière maximale pour la construction de logements entre 2011 et 2030
Clermont Auvergne Métropole	32 430 logements	1 200 logements	400 logements	575 ha

*Tableau récapitulatif des objectifs habitat à l'horizon 2030 extrait du SCoT du Grand Clermont*

**Ces objectifs ont été intégrés au PLH de 2014 – 2019 et sont à prendre en compte au PLH de 2022 – 2027.**

L'évaluation du Scot réalisée en 2017 montre que ses orientations ont engagé une **dynamique permettant d'amorcer** un rééquilibrage territorial. Néanmoins, les évolutions démographiques et la production de logements se révèlent sensiblement inférieures aux ambitions fixées (écart de – 3400 habitants selon le RP 2014 à l'échelle du Grand Clermont).

De même, la comparaison de la production de logements selon les différents niveaux de l'armature territoriale est assez contrastée par rapport au nombre de logements prévus par le Scot, avec une certaine surconsommation des logements à produire pour les communes périurbaines.

Si l'évaluation du Scot porte sur une période statistique assez réduite (2012-2015), celle-ci peut être complétée au regard des logements mis en chantier (données Sitadel sur la période 2012- 2018) :

	<b>Objectifs SCOT</b>	<b>Logements commencés 2012-2018</b>
<b>Communes périurbaines</b>	1 200 logements	868 logements, soit 72%
<b>Pôle de vie</b>	2 000 logements	566 logements, soit 28%
<b>Cœur métropolitain</b>	29 000 logements	10 367 logements, soit 36%

Au-delà des orientations en termes de démographie et de production de logements, le Scot décline une stratégie visant notamment à :

- Accentuer le développement économique, en particulier au travers de la programmation de nouvelles zones d'activités ;
- Organiser les déplacements et le maillage en équipements
- Articuler développement urbain et préservation de l'environnement ;
- Valoriser les entrées de ville et les secteurs de renouvellement stratégiques (les EVRUP, Espaces de Valorisation et de Requalification des espaces Urbains Prioritaires).

Source: extrait du diagnostic du PLUI



# Les perspectives liées au changement climatique et environnemental

Le diagnostic du PLUI fait état des enjeux climatiques au sein du territoire et plus généralement à l'échelle de l'Auvergne en s'appuyant notamment sur une étude exploratoire des effets potentiels des changements climatiques au sein des territoires de la MEDCIE du Grand Sud-Est à horizon 2030 et 2050. Il en ressort que les premiers effets du changement climatique se font d'ores et déjà sentir au sein de Clermont Auvergne Métropole, notamment au travers l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des aléas associés aux risques naturels et à la modification des milieux structurant l'environnement. Plus particulièrement, en matière d'habitat, le diagnostic fait état d'un patrimoine inadapté aux nouvelles conditions climatiques et notamment à la hausse des températures.

Aussi, le PLH devra tenir compte de ces enjeux environnementaux, notamment s'inscrivant dans la stratégie du territoire établie dans son **schéma de transition énergétique et écologique (STEE)**. Le schéma met en évidence les enjeux en matière de qualité de l'air au sein du territoire, notamment du fait de la pollution aux particules fines.

Il s'articule autour de trois axes déclinés en une quinzaine d'actions:

- **Axe 1 : préserver les ressources et adapter le territoire aux changements à venir,**
- **Axe 2 : valoriser les ressources locales en s'appuyant sur le tissu économique,**
- **Axe 3 – miser sur un territoire sobre et efficace en énergie.**

Dans le cadre du PLH, il s'agira ainsi de prendre en compte les objectifs relatifs à la **préservation des ressources foncières** et à la valorisation des ressources locale et la **rénovation du parc ancien**. Le document vise aussi au renforcement de la densité urbain autour des pôles de mobilité, objectif à prendre en compte pour la territorialisation des objectifs de production de logements notamment.

Le PLH tiendra également compte des plans nationaux et du SRADDET Auvergne « Ambition Territoires 2030 » affichant un objectif régional d'atteindre une baisse de 30% des gaz à effets de serre à horizon 2030.



## UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Clermont Auvergne Métropole se caractérise par une croissance démographique, due au solde naturel et au solde migratoire redevenu récemment positif. Sa population est plus jeune qu'à l'échelle départementale, notamment du fait des pôles universitaires mais connaît une tendance au vieillissement. D'un point de vue économique, les revenus sont très hétérogènes à l'échelle du territoire. On observe globalement une tendance à l'affirmation des CSP+.

- › Une croissance démographique affirmée
- › Un territoire plus jeune que le département mais vieillissant
- › Un revenu médian proche des Métropoles de comparaison

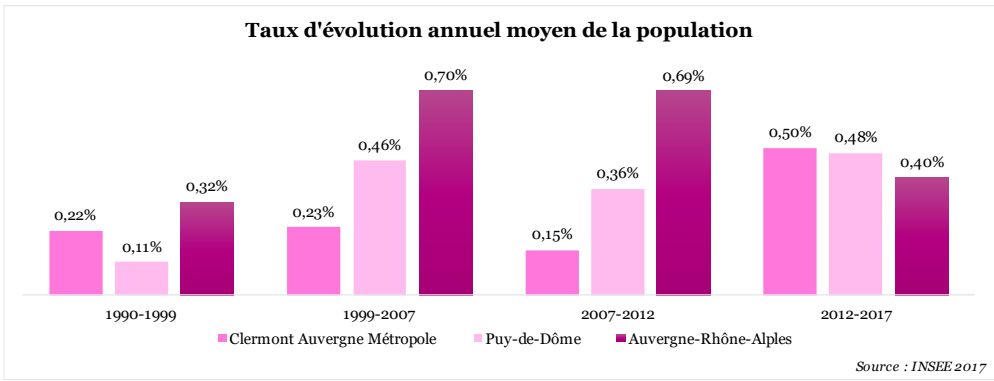
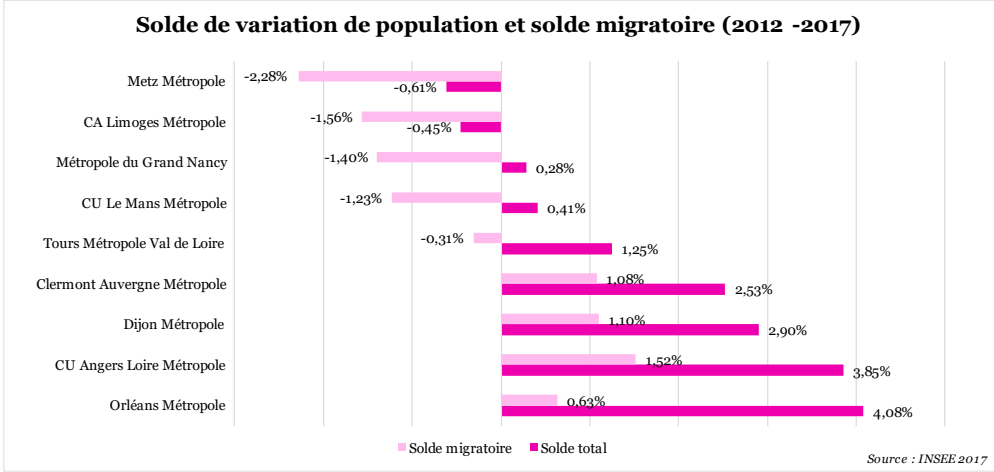
# Une croissance démographique animée

## › Une augmentation de la population ...

La Métropole compte 289 817 habitants en 2017, contre 270 032 en 1990, soit une augmentation de plus de 7% sur la période.

Plus précisément, on constate une augmentation annuelle de +0,5% entre 2012 et 2017, contre +0,33% à l'échelle du Puy-de-Dôme. Par ailleurs, cette croissance démographique est proportionnellement plus forte que sur les Métropoles de comparaison, notamment à l'échelle régionale (+0,1%/an à Grenoble Alpes Métropole).

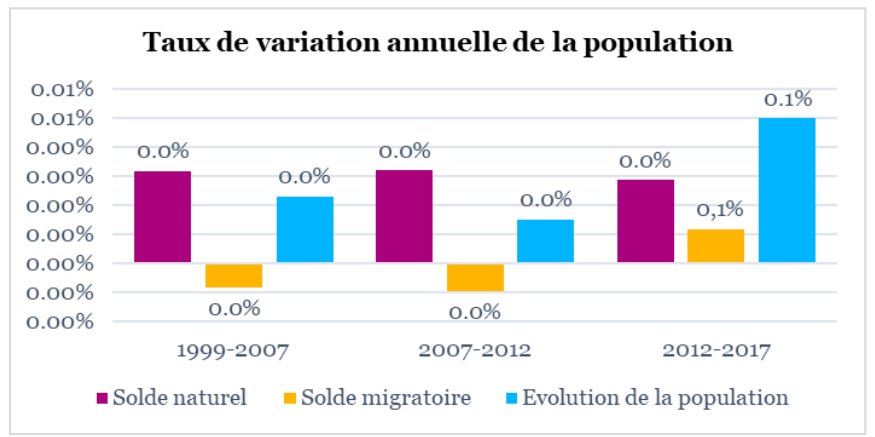
On note que cette tendance à l'augmentation de la population tend à s'affirmer selon les dernières données Insee publiée début 2021 (+ 4 310 personnes supplémentaires en un an). Selon les chiffres publiés début 2022, la progression annuelle moyenne est de 0,7% entre 2013 et 2019. Cela témoigne d'un dynamisme et d'une attractivité forte de la Métropole.



› **Renforcée par un solde migratoire de nouveau positif**

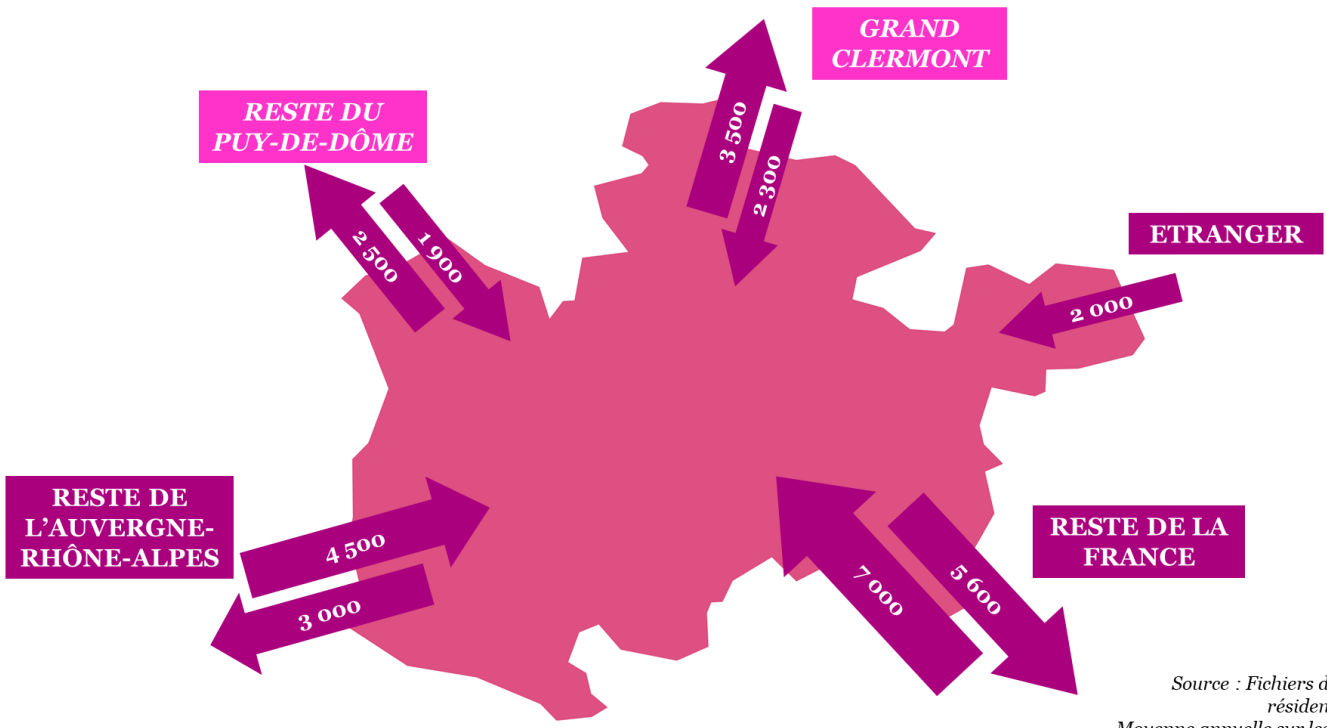
Sur la période récente (2012-2017), la croissance démographique annuelle s'assoit à la fois sur une positivité du solde migratoire et du solde naturel. Si le solde naturel réduit légèrement sur cette période, on note une remontée du solde migratoire alors que ce dernier était négatif depuis la fin des années 90. Ce constat renforce les conclusions liées à l'attractivité du territoire.

Aussi, le schéma ci-contre montre que le territoire est attractif pour les ménages originaires de la région Auvergne-Rhône-Alpes (+ 4500 personnes en moyenne) ou d'autres régions de France (+ 7000). Pour autant, on observe que les ménages de la Métropole sont plus nombreux à quitter le territoire vers le reste du Grand Clermont et le département qu'inversement.



Enfin, on constate que le territoire est plus ou moins attractif selon les échelles. En effet, la croissance démographique est très marquée dans certaines communes, notamment Cébazat, Pont-du-Château, Aubière, Le Cend्रे et Saint-Genès-Champanelle. La commune de Clermont-Ferrand enregistre une hausse de +0,3%/an sur la période 2012-2017 alors que 5 communes ont connu une diminution de leur population (Beaumont, Blanzat, Chamalières, Châteaugay, Romagnat)

## Flux migratoires vers et au départ de Clermont Auvergne Métropole



Source : Fichiers des migrations résidentielles, INSEE  
Moyenne annuelle sur les années 2015, 2016, 2017

# Un territoire plus jeune que le département mais vieillissant

Concernant sa population, on observe que la Métropole concentre une population plus jeune qu'à l'échelle départementale mais proche des taux régionaux. Ainsi, plus de 44% de la population a plus de 60 ans, contre plus de 48% à l'échelle du Puy-de-Dôme. On note également une plus grande proportion des jeunes et étudiants (15-29 ans) sur la Métropole : 23,3% en 2017, contre 17,8% à l'échelle départementale et 18,9% à l'échelle régionale.

Sur la période récente (2012-2017), on note pourtant que la part de ces ménages a eu tendance à réduire (-1,48%) alors que la part des personnes vieillissantes et âgées a largement augmenté (+10,91% de 60-74 ans et + 6,21% de 75 ans et plus). On le verra par la suite, ces évolutions impactent fortement les besoins en matière d'adaptation du parc notamment et la typologie des logements.

Aussi, la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer sur le territoire (1,96 personnes par ménage à Clermont Auvergne Métropole en 2012 contre 1,93 en 2017). On fait le même constat aux deux échelles de comparaison, bien qu'il soit légèrement moins marqué qu'à l'échelle départementale qui connaît un desserrement plus important de la taille des ménages. Cela va de paire avec la tendance au vieillissement de la population et le départ des enfants et jeunes actifs des ménages familiaux.

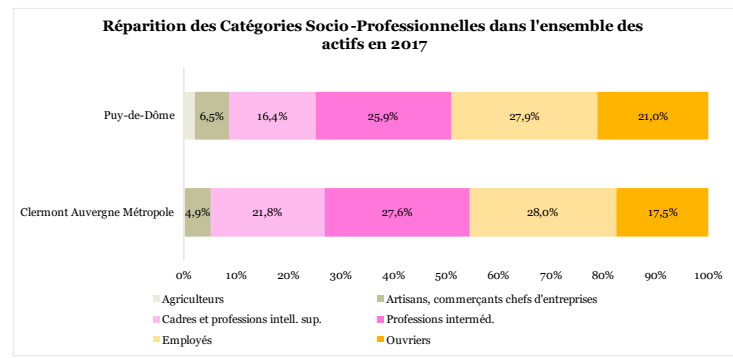
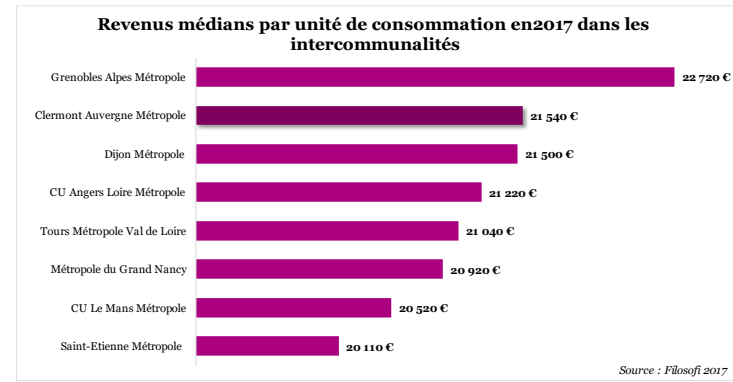


# Un revenu médian proche des Métropoles de comparaison

Concernant les revenus des habitants, on observe un revenu médian proche de celui des autres Métropoles de comparaison, supérieur à celui de Saint-Etienne Métropole et inférieur à celui de Grenoble Alpes Métropole.

Cependant, on note que les revenus médians sont relativement hétérogènes entre les communes, l'Ouest métropolitain se démarquant comme plus aisé (Beaumont, Chamalières, Durtol, Royat notamment) alors certaines communes enregistrent un revenu médian inférieur (Aulnat, Gerzat, Lempdes). Le revenu médian de la ville-centre est également inférieur de celui observé à l'échelle métropolitaine (19 200€/UC/an). Cela peut notamment être liée à la présence d'une population plus jeune et à la répartition de l'offre en logement social à l'échelle de la Métropole. On note par ailleurs des disparités infra-communales importantes, en particulier au sein de Clermont-Ferrand.

Concernant le lien à l'emploi, le taux de chômage apparait très variable : s'il est de 10,5% à l'échelle métropolitaine, 6 communes ont un taux inférieur à 6%. La commune de Clermont-Ferrand enregistre un taux de 12,2%, contre seulement 4,05% à Saint-Genès-Champanelle. Enfin, on observe une tendance à l'augmentation des CSP supérieures, aux dépens des secteurs primaires et secondaires (-10,6 % d'ouvriers, -3,7% d'employés).



## UN TERRITOIRE EN DEVELOPPEMENT

Le territoire se caractérise par un dynamisme marqué de son activité économique et de son rayonnement universitaire et culturel notamment. Ce dynamisme se traduit également par une production importante de logements sur les années récentes et des projets de transports en commun visant à renforcer la desserte du territoire et à y faciliter les mobilités douces et collectives dans une logique de préservation de l'environnement.

- › Une production de logements importante mais concentrée
- › Des projets pour développer l'offre de transports
- › Une activité économique soutenue
- › Un projet culturel ambitieux



# Une production de logements

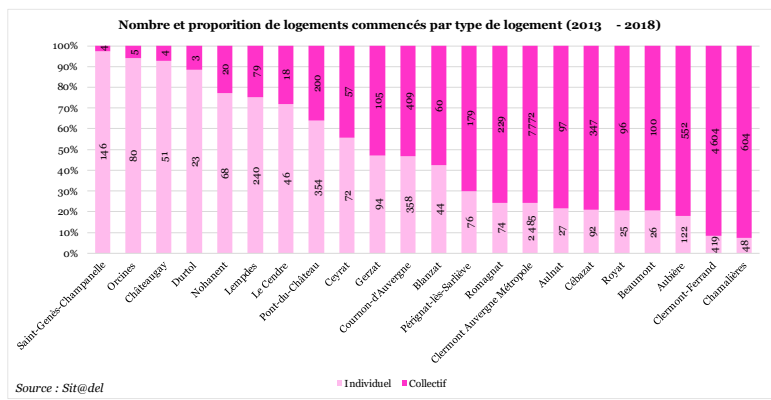
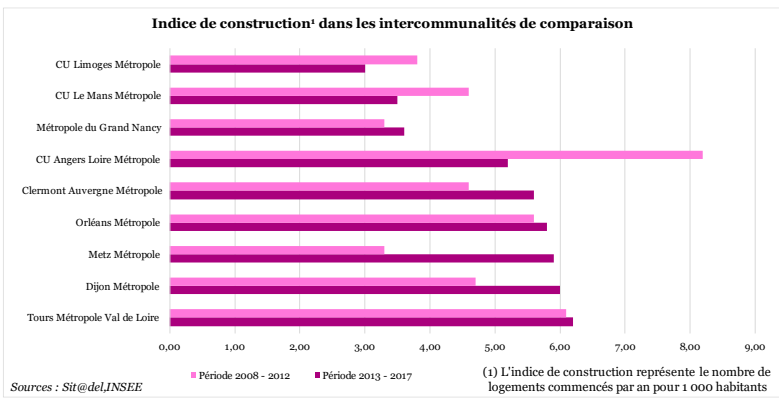
## › Une production de logements croissante

On observe une importante production de logements sur le territoire métropolitain et notamment une hausse de cette production sur les années récentes. En effet, une augmentation de 50 % des logements produits peut être constaté en comparant la production annuelle 2014 et celle de 2018 (avec un pic de 2 240 logements commencés en 2018).

Aussi, la dynamique de construction est forte lorsqu'on la compare aux Métropoles de comparaison : 5,6 logements commencés/an pour 1000 habitants sur la Métropole, contre 3,6 à Nancy, 5,20 à Angers, 5,80 à Orléans, 6 à Dijon.

Parmi ces logements, on note 75,8% de logements collectifs, soit une part largement supérieure à celle aux échelles départementale (47%) et régionale (62%). Cela cache néanmoins d'importants écarts entre les communes (cf. graphique ci-contre). Les communes les plus urbaines du territoire enregistrent un développement très faible de logements individuels notamment alors qu'il s'agit du mode d'habitat privilégié dans les communes périphériques. Plus globalement, on note que la majorité de la production se concentre sur la ville-centre.

Enfin, parmi les logements produits, près d'un quart sont des logements locatifs sociaux dans une logique de rééquilibrage à l'échelle métropolitaine. Ceci correspond aux prescriptions du SCoT indiquant que 20 % des nouveaux logements construits doivent être des logements sociaux dans le cœur métropolitain y compris pour les communes qui répondent d'ores et déjà aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU 3.



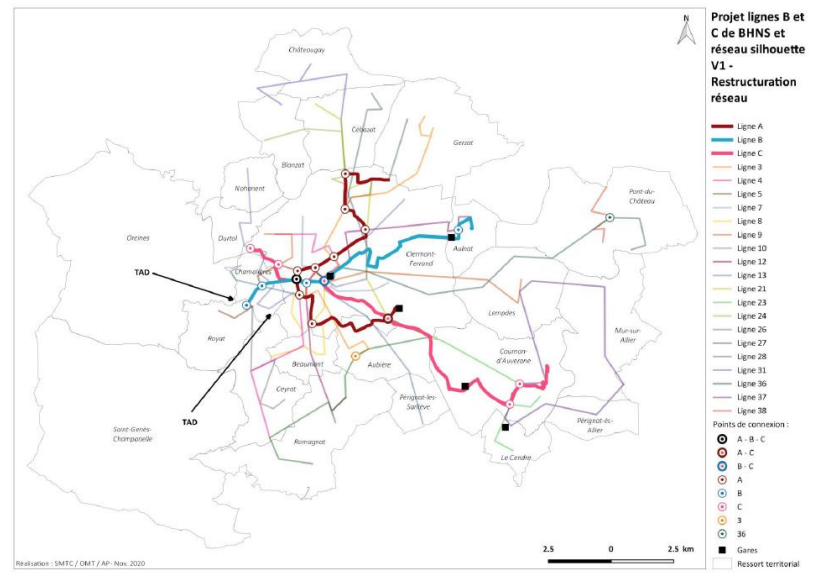
Envoyé en préfecture le 05/04/2022  
 Reçu en préfecture le 05/04/2022  
 Affiché le  
 ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

# Des projets pour développer l'offre de transports

A l'échelle métropolitaine, un plan de déplacement urbain a été adopté en juillet 2019. Il vise notamment à diminuer l'usage de la voiture, à promouvoir les modes doux et les transports collectifs, à améliorer la qualité de l'air et à améliorer le cadre de vie et favoriser un partage équilibré de l'espace public. Il se décline dans le plan d'actions articulé autour de 6 orientations. L'une des actions prévoit notamment de restructurer le réseau de transport urbain autour d'un réseau armature TCSP de 4 lignes. Ce projet majeur est à prendre en compte dans le cadre du PLH, considérant qu'il recomposera les mobilités résidentielles et fera potentiellement émerger de nouveaux lieux d'attractivité.

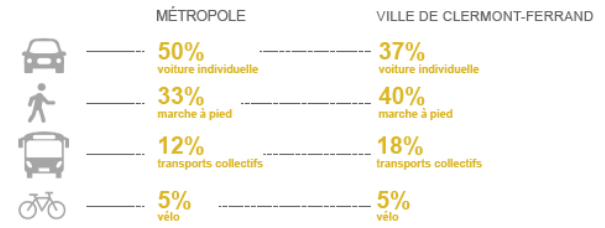
Le projet du futur réseau de transports se construit autour du développement des lignes B et C du bus à haut niveau de services afin de répondre prioritairement aux déplacements domicile-travail, aux déplacements des collégiens, lycéens, étudiants (dont apprentis), à l'accès aux centres hospitaliers et médicaux, aux déplacements à vocation de loisirs et commerciaux le week-end, à la desserte des grands équipements culturels (Zénith / Grande Halle d'Auvergne, FRAC, CRR Emmanuel Chabrier, musées etc.). Le projet comprend également la restructuration et l'amélioration du réseau existant.

Le processus de concertation 2021-2023 est engagé avec les communes, les partenaires et les citoyens avec un objectif de mise en service d'ici 2026.



Source: support du conseil métropolitain du 18 décembre 2020

### Les objectifs de parts modales du PDU à l'horizon 2030

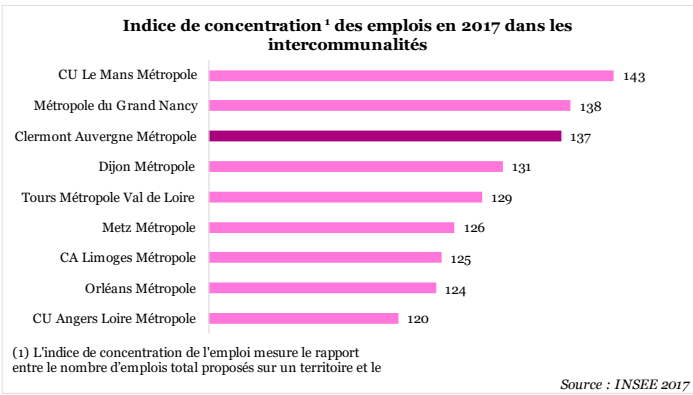


# Une activité économique soutenue

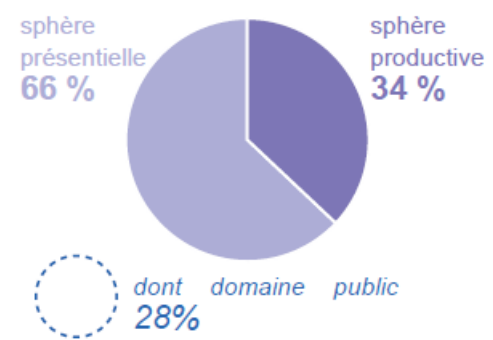
Le diagnostic du PLUI fait état du dynamisme économique de la Métropole clermontoise. En effet, on note un indice de concentration des emplois de 137 à Clermont Auvergne Métropole, soit largement au-dessus des indices des Métropoles de comparaison. Ainsi, **le territoire polarise largement sur son bassin de vie flux les flux liés à l'emploi**, avec 156 000 emplois présents sur le territoire pour une population active résidente ayant un emploi de 111 000 personnes (source: diagnostic du PLUI).

Cette activité économique soutenue tient à une tradition industrielle forte, avec des groupes de dimensions internationales, mais également un réseau de PME formant un écosystème dynamique, et une économie tertiarisée. La répartition des emplois sur le territoire confirme une économie tournée vers l'activité de service et une part des emplois publics qui restent importante. On note également des filières d'excellence stratégiques au service de l'innovation (16 000 emplois dans l'industrie du futur et mobilités, 7 000 dans le domaine de la prévention-santé bien-être et nutrition, 2 200 emplois dans le domaine numérique, 2 000 emplois dans l'agro-alimentaire et l'environnement, 1 300 emplois dans l'industrie culturelle et créative). Enfin, l'activité agricole participe également au dynamisme du territoire malgré la baisse constante du nombre d'exploitations, elle reste créatrice d'emplois directs ou saisonniers.

Pour autant, ce dynamisme économique reste à conforter, du fait notamment de quelques fragilités dont l'insularité économique pouvant nuire aux échanges internationaux, des capacités d'accueil et un foncier tertiaire limités, et la concurrence à l'échelle régionale notamment.



## Les sphères de l'économie



Source : diagnostic du PLUI

Au-delà des politiques culturelles déjà mises en œuvre sur le territoire, la Ville de Clermont-Ferrand se porte candidate pour devenir Capitale Européenne de la Culture 2028. La candidature impliquera l'ensemble des acteurs du Massif central. A ce titre, elle a élaboré un projet devant notamment permettre de valoriser la **diversité des cultures** en Europe, promouvoir le sentiment d'appartenance à un **espace commun**, favoriser le **développement à long terme des villes** et des territoires autour d'un **projet culturel et d'une gouvernance renouvelée**.

Cette candidature traduit plus globalement un projet de mutation urbaine et territoriale, à l'échelle du Massif Central, mais aussi une opportunité d'innovation et un vecteur de rayonnement national et international. Il s'agit en cela d'un levier pour répondre aux différents aspects de la crise : crise écologique, sanitaire, du lien humain, etc.

**Ainsi, dans cette démarche, la Métropole conforte son rôle de pôle territorial au sein du Massif Central, mais aussi à l'échelle nationale et européenne. Cette attractivité renforcée pourrait aussi permettre d'accélérer de potentiels grands investissements. Le projet est ainsi conçu en s'appuyant sur l'identité et les spécificités du territoire.**



#### 4 axes :

##### Le bien-vivre et la proximité

Renforcer la **cohésion**, l'**épanouissement** et le **bien-vivre**, grâce à la **culture**, l'**éducation**, l'attention au **cadre de vie** (urbanisme, paysages...) et la **convivialité**.

##### Un ADN volcanique

Replacer la **nature au cœur de la ville**, préserver le **patrimoine immatériel, bâti, vivant**, valoriser l'**identité volcanique** et les **modos de vie liés à cet environnement**.

##### Le lien entre urbain et rural

Promouvoir un **développement urbain raisonné** en repensant les espaces et leurs fonctions, en favorisant le **local** et le **durable**.

##### Héritage ouvrier et mutation industrielle durable

Préserver le **patrimoine** et l'**esprit de solidarité ouvrier et rural** qui ont façonné la configuration de la ville, son économie et sa culture.



Source : support de présentation du conseil municipal de Clermont-Ferrand, 6 novembre 2020



## PARTIE 2 :

# Des spécialisations socio-spatiales toujours à l'œuvre

- › Des dynamiques socio-démographiques contrastées entre les communes
- › Une certaine spécialisation géographique liée à la structure de l'offre en habitat
- › Le rééquilibrage de l'offre : un processus en cours, à poursuivre et à travailler plus finement

# DES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES CONTRASTEES ENTRE LES COMMUNES

Si le territoire connaît une croissance démographique, on observe une hétérogénéité forte entre les communes de la Métropole et particulièrement un phénomène de polarisation de la ville-centre et de sa première couronne. On note également une dichotomie Est-Ouest, résultant de l'histoire du territoire, en matière de revenus, que l'on retrouvera également dans la répartition de l'offre sociale. Aussi, les communes périphériques semblent se distinguer du reste du territoire.

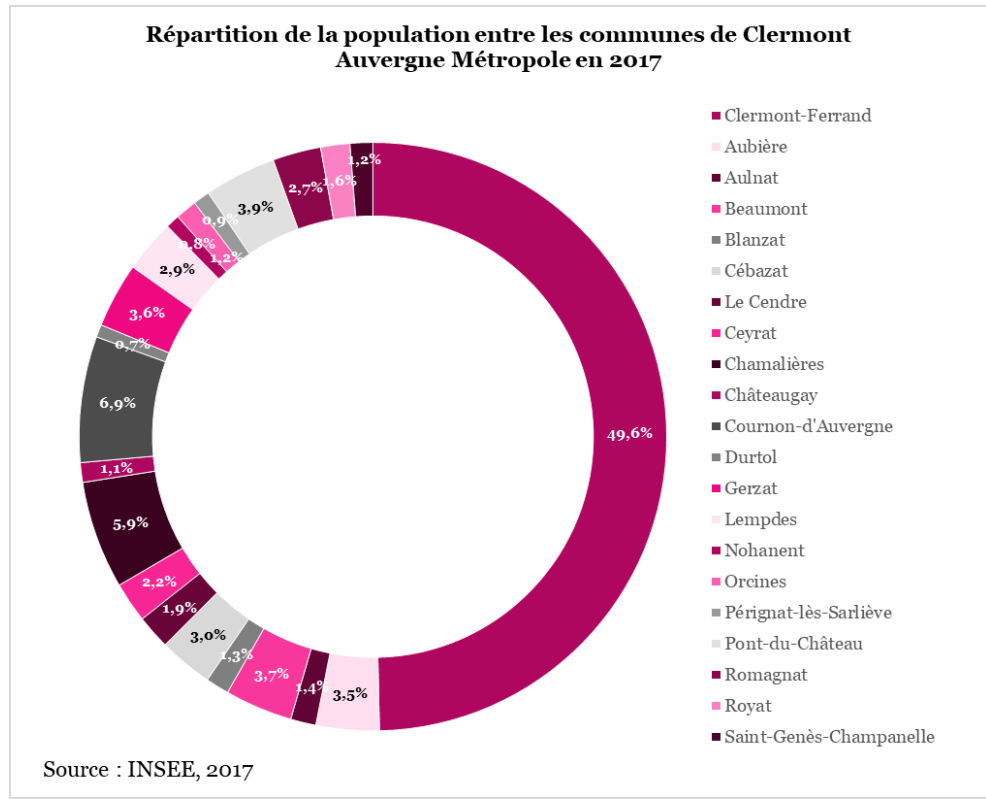
- › Des tendances démographiques hétérogènes au sein de la Métropole
- › Des communes périphériques davantage actives et familiales
- › Un vieillissement plus ou moins fort en fonction des communes
- › Une distinction Ouest-Est en matière de revenus

# Des tendances démographiques hétérogènes au sein de la métropole

## Une population fortement concentrée sur la ville-centre

Au sein de la Métropole, la population est **fortement concentrée sur la ville-centre et quelques communes urbaines**. Les communes doivent donc faire face à des dynamiques démographiques très différentes.

143 886 personnes, soit **la moitié des habitants de la Métropole, habitent la ville de Clermont-Ferrand**. Le reste des ménages est ensuite réparti entre les autres communes. 6 communes dépassent les 10 000 habitants : Cournon d’Auvergne (20 043 habitants, soit 6,9 % de la population de la Métropole), Chamalières (17 173 ; 5,9 %), Pont-du-Château (11 441 ; 3,9 %), Beaumont (10 787 ; 3,7 %), Gerzat (10 365 ; 3,6 %) et Aubière (10 061 ; 3,5 %). Le reste des communes comptent entre 8 409 habitants (Cébazat) et 2 015 (Durtol).



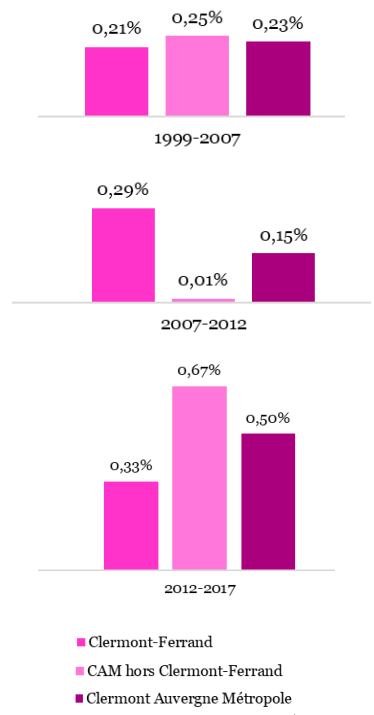
## Des dynamiques d'évolution démographique divers

Comme cela a été précédemment souligné, la Métropole connaît au global une croissance démographique avec un taux de croissance annuel moyen de +0,5 %. On observe également que la croissance tend à se renforcer sur la période récente (cf. graphique). Pour autant, des **disparités sont constatées entre les communes**.

**5 des 21 communes de la Métropole sont dans une situation de décroissance avec un taux de variation annuel moyen de la population négatif.** C'est le cas de Beaumont (-0,27 %), Blanzat (-0,15 %), Chamalières (-0,35 %), Châteaugay (-0,16 %), et Romagnat (-0,78 %).

Une **situation de croissance démographique est constatée sur les autres communes**. Cette augmentation de la population est plus **importante sur les communes de la couronne clermontoise qu'au sein de la ville-centre**. Alors que Clermont-Ferrand enregistre un **taux de croissance annuel moyen de +0,33 %, ce taux est en moyenne de +0,67 % pour les communes hors centre-ville**. Les communes de **Cébazat (+ 3,04 %)**, et **Ceyrat apparaissent comme particulièrement dynamiques** (+2,04 %) avec des taux de croissance supérieurs à 2 %, essentiellement dû au solde migratoire et à la production de logements récente dans des opérations d'aménagement importante (les trois fées à Cébazat, Bois Vallon à Ceyrat). Ces communes se sont révélées attractives pour les ménages certainement au regard de leur proximité à la ville-centre tout en proposant des prix plus faibles et des formes urbaines plus familiales. Les communes de **Le Cendre, Pont-du-Château, Saint-Genès-Champagnelle et Nohanent** connaissent également une croissance importante comprise entre +1,90 % et 2 %, également essentiellement explicables par le solde migratoire. Ces communes périphériques se sont donc révélées attractives sur la récente période. Cela peut s'expliquer par leur prix beaucoup plus accessibles et par la présence d'une offre individuelle importante.

Taux d'évolution annuel moyen de la population



Source : Insee, 2017



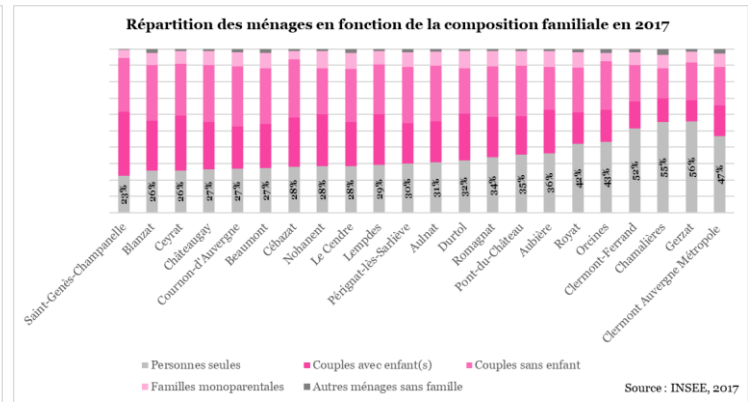
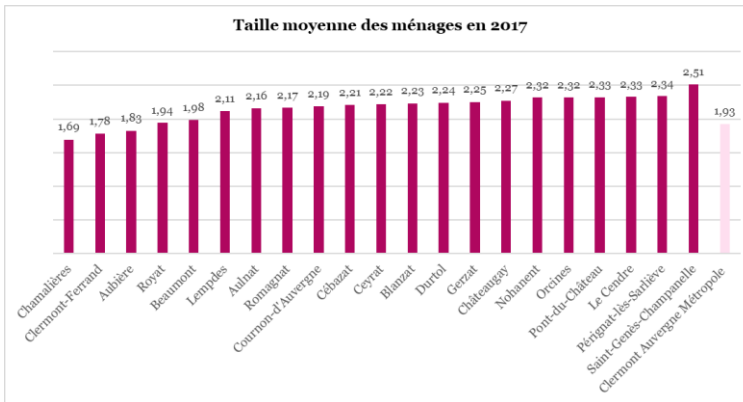
## Des communes périphériques d'aménagement actives et familiales

Les communes périphériques du territoire présentent un profil davantage familial que les autres communes de la Métropole. En effet, la taille moyenne des ménages au sein de ces communes est bien supérieure à celle de l'EPCI. Au sein des communes de Saint-Genès-Champanelle, Pérignat-lès-Sarliève, Le Cend्रे, Pont-du-Château, Orcines, Nohanent et Châteaugay la taille moyenne des ménages est comprises entre 2,51 personnes et 2,27.

Les communes de Chamalières et de Clermont-Ferrand sont les communes au sein desquelles les ménages sont les plus petits avec une taille moyenne inférieure à 2 personnes. Ceci est à mettre en lien avec les dynamiques de vieillissement (cf. Zoom « les personnes âgées et en situation de handicap »), considérant que ces communes concentrent une part importante de ménage âgés.

Les communes périphériques du territoire apparaissent davantage dans l'emploi que les autres communes de la Métropole. Le taux de chômage est inférieur à 6 % sur les communes de Saint-Genès-Champanelle, Nohanent, Orcines, Châteaugay, Pérignat-lès-Sarliève, Ceyrat. Cela peut être mis en lien avec la part de propriétaires occupants dans ces communes et leur profil familial ainsi qu'avec la réalisation récente d'importantes opérations d'aménagement.

Clermont-Ferrand et Aulnat sont les communes au sein desquelles le taux de chômage est le plus élevé. Il est de 10,25 % à Aulnat et de 12,15 % à Clermont-Ferrand.



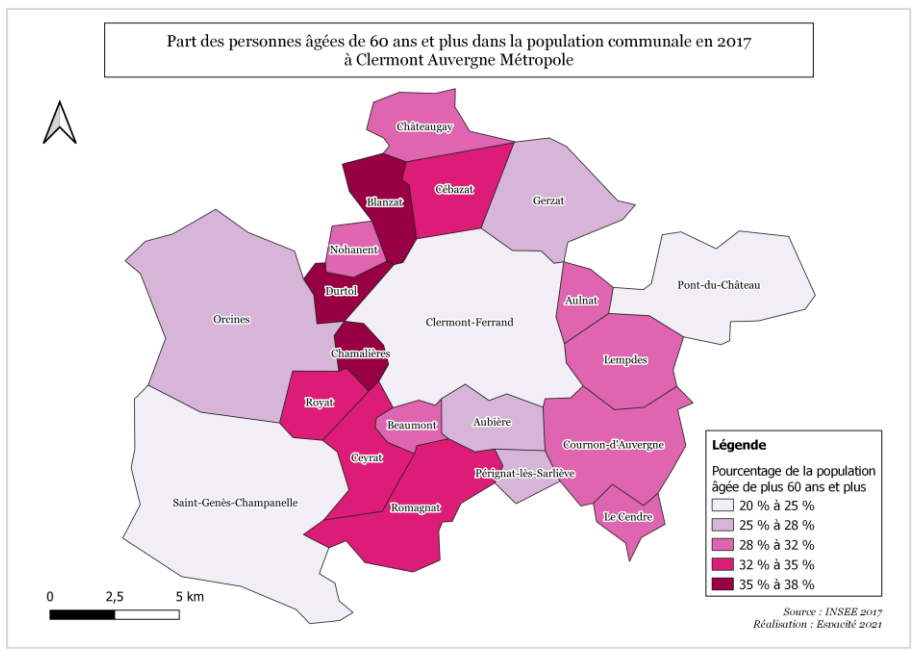
Source : Insee, 2017

# Un vieillissement plus ou moins fort en fonction des communes

Les communes de la Métropole sont différemment touchées par le vieillissement.

Les communes limitrophes situées à l'ouest de la Métropole sont celles qui enregistrent la part la plus importante de personnes âgées. 35 à 38 % des habitants des communes de Blanzat, Durtol et Chamalières ont plus de 60 ans. Romagnat, Ceyrat, Royat et Cébazat enregistrent quant à elle une part comprise entre 32 et 35 %.

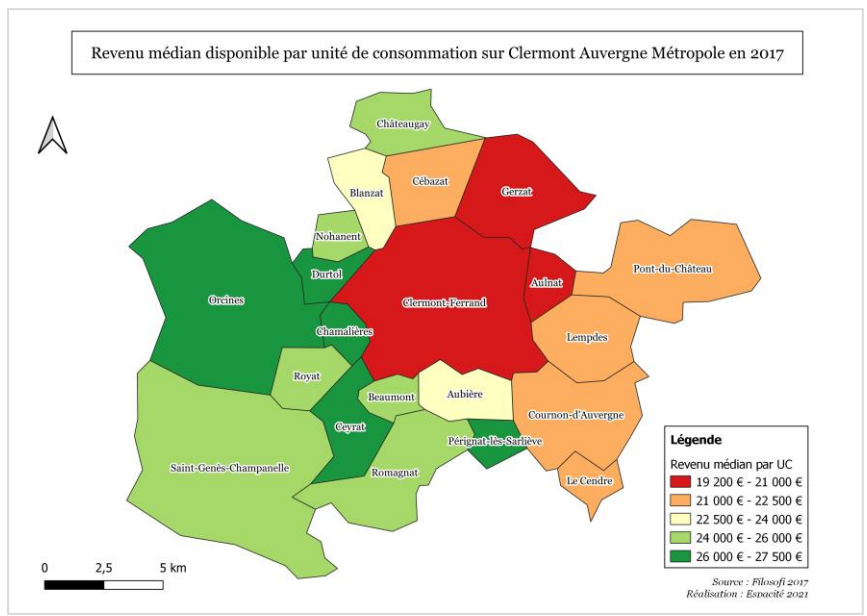
**La ville-centre et les communes les plus périurbaines présentent un profil plus jeune.** Cela s'explique sur la ville-centre par la présence de nombreux étudiants et jeunes actifs et sur les communes les plus périurbaines de nombreuses familles habitant dans le pavillonnaire.



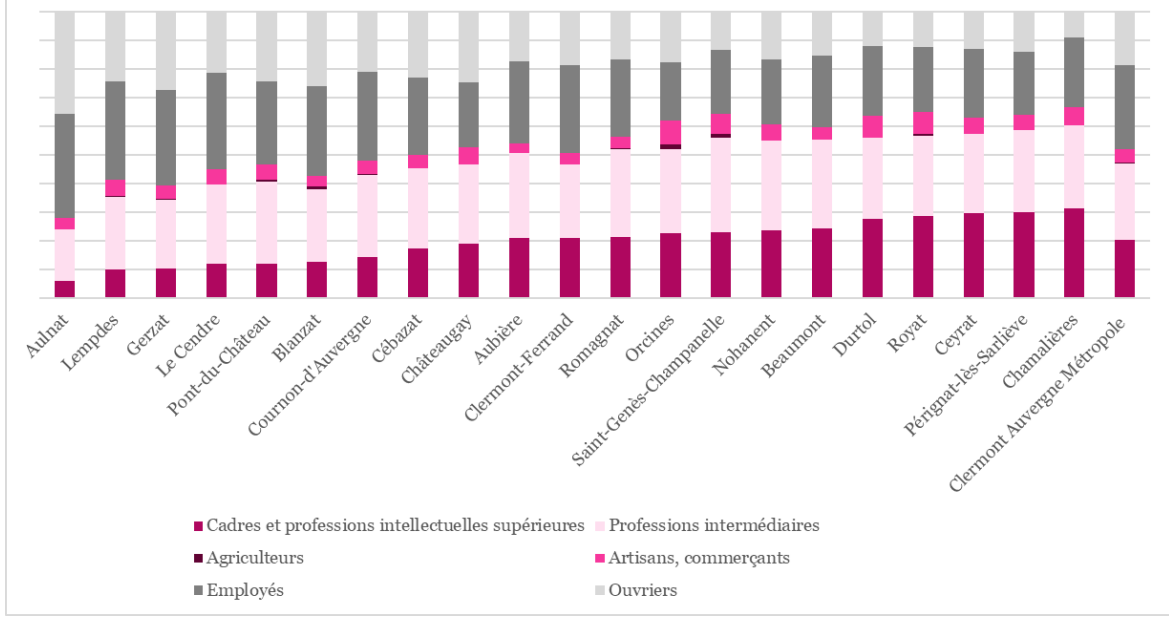
## Une distinction Est-Ouest en matière de revenus

Concernant les revenus médians disponibles, une **forte distinction Est-Ouest est constatée**. En effet, les communes de **l'ouest de la Métropole présentent des revenus supérieurs aux communes de l'est**. Le centre de la Métropole concentre les ménages les plus modestes du territoire (Clermont-Ferrand, Gerzat, Aulnat) avec des revenus compris entre 19 200 € et 21 000 €. Cela est à mettre en lien avec les caractéristiques du parc, la commune de Clermont-Ferrand concentrant une part importante de logements locatifs accessibles, dont l'offre de logement social (près de 60% de l'offre métropolitaine est située à Clermont-Ferrand et Aulnat comprend également une part important de logements sociaux).

Cette distinction Est-Ouest en matière de revenus est à mettre en lien la répartition des catégories socio-professionnelles à l'échelle de la Métropole. Les communes de l'Est de la Métropole ont une population davantage composée d'ouvriers et d'employés tandis que les communes de l'Ouest sont les communes comptant les parts de cadres et professions intellectuelles supérieures les plus importantes. La commune de Clermont-Ferrand est celle qui présente la plus grande diversité de ménages, avec une répartition entre les différentes CSP assez homogènes.



Répartition de la population parmi les différents catégories socio-professionnelles en 2017



# UNE CERTAINE SPECIALISATION GEOGRAPHIQUE LIEE A LA STRUCTURE DE L'OFFRE EN HABITAT

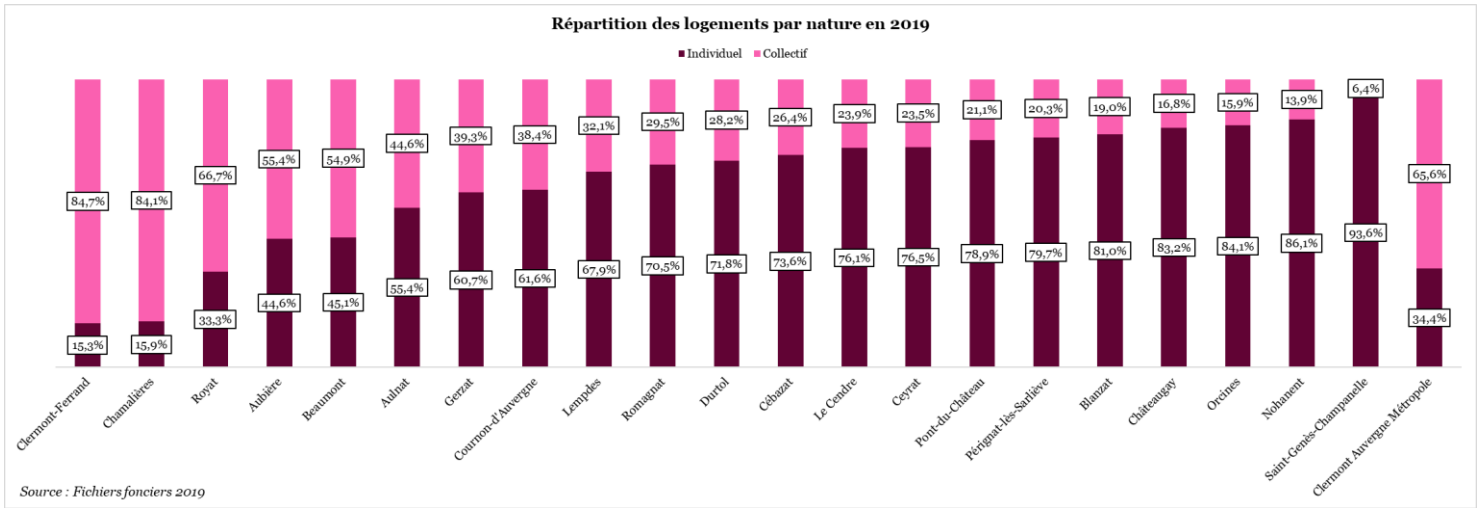
Le territoire se caractérise par une offre en logement majoritairement collective qui cache d'importantes disparités entre les communes. En effet, l'habitat individuel est largement présent sur les communes périphériques, répondant aux aspirations des ménages. Ainsi, réside un enjeu de consommation foncière pour le développement de l'offre en logement. On note aussi un enjeu d'adaptation du parc aux besoins, notamment en termes de typologie et coût.

- › Une Métropole dominée par des logements collectifs très concentrés
- › Un territoire de résidences principales
- › Le locatif privé, un statut d'occupation majoritaire uniquement dans le parc de résidences principales de Clermont-Ferrand
- › Des communes comptant essentiellement de grands logements
- › Un territoire à l'ancienneté plutôt homogène, mais certaines communes présentant un parc légèrement plus ancien

# Une Métropole dominée par des logements collectifs très concentrés

La majorité des logements de la Métropole sont des appartements. En effet, 65,6 % des logements sont des logements collectifs, soit 114 616 logements à la fin de l'année 2019. Pourtant, **la majorité des communes de la Métropole compte moins de 65 % de logements collectifs**. Cette offre est en effet **fortement concentrée sur la ville-centre et sur quelques communes limitrophes de Clermont-Ferrand**.

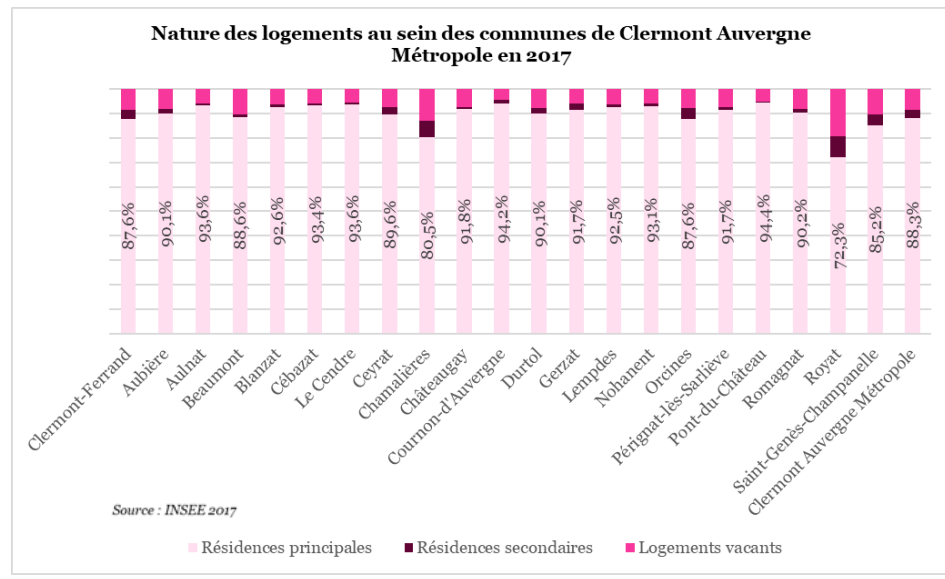
Aussi, seules 5 communes comptent plus de 50 % de logements collectifs : Clermont-Ferrand (84,7 %), Chamalières (84,1 %), Royat (66,7 %), Aubière (55,4 %) et Beaumont (54,9 %), les autres communes comptent une majorité de logements individuels inscrits dans des tissus anciens et les tissus pavillonnaires structurés ou diffus. Près de 80 % de l'offre en logements collectifs est concentrée sur les communes de Clermont-Ferrand et de Chamalières. Cela pose la question de la consommation foncière dans les communes périphériques notamment.



## Un territoire de résidences principales

Selon l'INSEE en 2017, **88,3 % des logements du territoire sont des résidences principales**, 3,3 % des résidences secondaires et 8,4 % des logements vacants. **Certaines communes comptent toutefois une part plus importante de résidences secondaires.** C'est notamment le cas de la commune de Royat au sein de laquelle 8,3 % des logements sont des résidences secondaires, soit 266 logements. Cela peut s'expliquer par la richesse paysagère et l'activité thermale de la commune. L'essentiel des résidences secondaires se concentrent sur la commune de Clermont (3 427 logements), toutefois la part que représentent ces logements au sein de la commune, est à peine supérieure à la moyenne intercommunale (3,8 %).

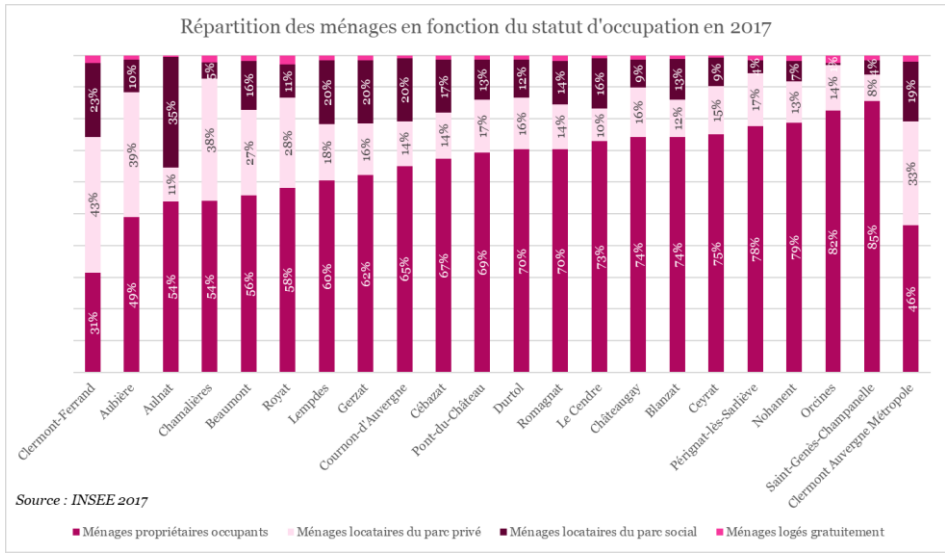
On note par ailleurs une vacance plus forte que la moyenne dans les communes de Royat, Chamalières et Beaumont.



# Le locatif privé, un statut d'occupation majoritaire uniquement dans le parc de résidences principales de Clermont-Ferrand

A l'échelle de la Métropole, **46 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire**, 33 % louées dans le parc privé et 19 % sont des logements locatifs sociaux (le reste correspondant aux ménages logés gratuitement).

Cette répartition entre les **statuts d'occupation est principalement influencée par la structure du parc de logements de la commune de Clermont-Ferrand**. En effet, le parc locatif privé n'est dominant que sur cette commune. Sur l'ensemble des autres communes du territoire c'est le **parc de logements privés occupés par leur propriétaire qui est majoritaire**, le parc locatif privé représentant entre 39 et 8 % des logements du parc. Le parc locatif social est également inégalement réparti entre les communes (malgré une amélioration notable depuis 10 ans , cf. p.63)

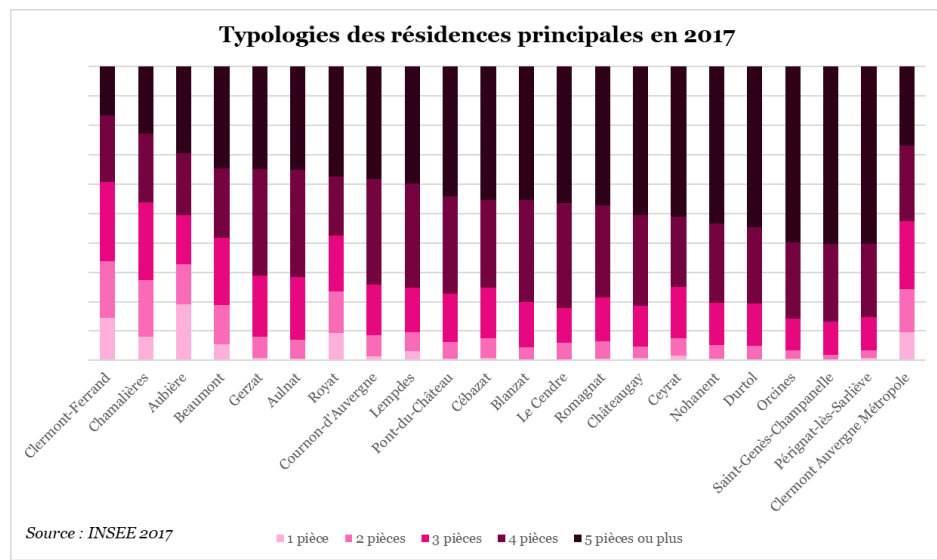




## Des communes comptant essentiellement de grands logements

A l'échelle de la Métropole, plus **d'un logement sur deux compte plus de 4 pièces** (52,7 %). Ce taux est toutefois supérieur pour la quasi-totalité des communes. En effet, seules les communes de Clermont-Ferrand, Chamalières, Aubières, Beaumont et Royat comptent plus de 40 % de T1 à T3. L'importance des petites typologies sur les communes centre peut notamment s'expliquer par l'investissement en logements étudiants.

Les petites typologies se font rare sur l'essentiel des communes de la Métropole, ce qui est à mettre en lien avec l'importance du parc individuel en dehors de la ville-centre, les maisons étant nécessairement plus grandes que les appartements. Seules les communes de Clermont-Ferrand (40 %), Aubières (32,8 %), Chamalières (37,3 %) et Royat (23,5 %) comptent plus de 20 % de petites typologies. Cela va également de paire avec les statuts d'occupation, les petits logements étant proportionnellement plus occupés par des locataires du parc privé.

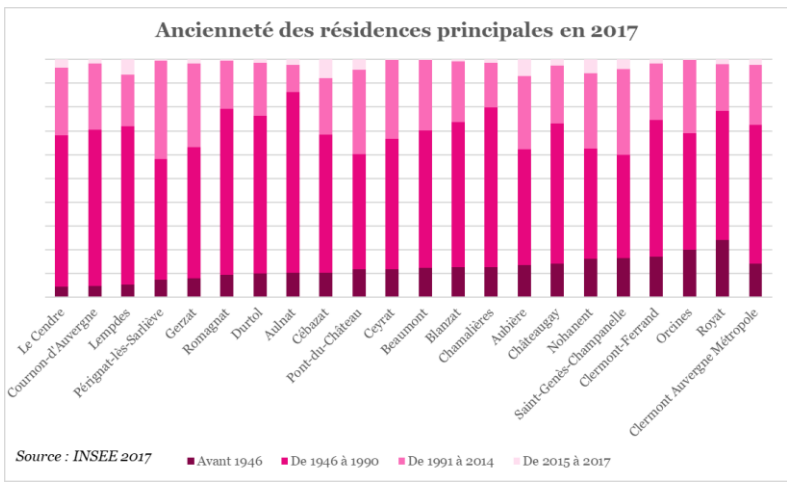


# Un territoire à l'ancienneté plutôt homogène, mais certaines communes présentant un parc de logements plus ancien

A l'échelle de Clermont Auvergne Métropole, 14 % des logements ont été construits avant 1946, 58,6 % entre 1946 et 1990, 25,3 % entre 1991 et 2014 et 2,1 % entre 2015 et 2017.

Certaines communes présentent une part de logements d'avant guerre plus importante que la moyenne, c'est notamment le cas de Royat (24 %) – la ville s'étant développée sur les cures thermales, Orcines (20 %), Clermont-Ferrand (16,9 %) – centre historique ancien, Saint-Genès-Champagnelle (16,5 %) et Nohanent (16 %). Cela peut s'expliquer par le développement historique du territoire pour les communes les plus peuplées et par la moindre importance du développement de l'offre en logements dans le temps (en volume) sur les communes plus périphériques.

De manière générale, aucune commune ne se démarque trop fortement de la répartition intercommunale du parc de logements entre les niveaux d'ancienneté. Cela peut s'expliquer par l'existence de tissus urbains anciens sur l'ensemble des communes, aucune commune n'ayant connu un développement soudain et fulgurant l'ayant fait passer d'un petit bourg rural à une commune très peuplée et urbanisée.



### Ce qu'il faut retenir:

- Une **polarisation de la ville-centre** et **d'importantes disparités entre les territoires**.
- La **ville-centre** se caractérise par une offre de logements collectifs et une majorité de locataires, contrairement aux autres communes de la Métropole. La population y est plus précaire qu'au sein des autres communes.
- Des **communes périphériques** qui se distinguent du reste de la Métropole, notamment par leur occupation et par les modes d'habiter majoritairement individuels.
- Une **dichotomie Est-Ouest** en matière de répartition des revenus et des modes d'habiter variés d'un côté à l'autre de la Métropole.

## LE REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE : UN PROCESSUS EN COURS, A POURSUIVRE ET A AFFINER

Si des efforts récents ont été réalisés en matière de construction de logements locatifs sociaux et de rééquilibrage de l'offre à l'échelle métropolitaine, des enjeux de spatialisation de la production demeurent.

En matière de production, le zonage A/B/C reste un enjeu majeur contribuant aux disparités fortes entre les communes et à la concentration de l'offre neuve.

- › Des engagements de la Métropole en matière de territorialisation de l'offre et de développement d'une offre abordable
- › Une production récente guidée par les logiques de financement
- › Malgré des efforts engagés, un déséquilibre toujours constaté dans la répartition de l'offre sociale

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

# Des engagements de la Métropole en matière de territorialisation de l'offre et de développement d'une offre abordable

## › Une territorialisation introduite dans le Programme Local de l'Habitat

Au-delà des orientations qualitatives, le programme local de l'habitat définit aussi les objectifs de production de logements par type et par commune.

Afin, d'une part de pouvoir répondre aux ambitions démographiques de l'agglomération et d'être en cohérence avec le SCoT et d'autre part de respecter les obligations de production de logements fixés par la loi SRU, l'objectif de production est fixé à **15 254 logements sur la période** dont 14 123 logements neufs (soit plus de 2 350 logements par an) et 1 131 logements existants remis sur le marché (dont 516 logements sociaux en acquisition-amélioration et 615 logements sortis de la vacance dans le parc privé). Les objectifs sont également déclinés par types de produit.

Enfin, ils sont territorialisés, c'est-à-dire déclinés par commune. Le PLH prévoit notamment que 43 % de la production neuve soit localisée sur la commune de Clermont-Ferrand soit 6 044 logements (cf. page suivante).

Dans le cadre du bilan, ces objectifs sont apparus trop ambitieux pour le territoire. Le futur PLH devra permettre d'ajuster ces objectifs et de travailler finement à leur territorialisation.

Type de production	Déclinaison de l'objectif global de production de logements
<b>Objectif global</b>	<b>15 254 logements</b>
Production neuve	14 123
Remise sur le marché du parc existant	1 131
Décomposition de l'objectif global	
Logements locatifs sociaux	36 %
Accession sociale	10 à 15 %
Accession libre et investissement locatif Duflot	49 à 54 %

Source : PLH 2014-2019

**Objectifs de production du PLH fixés initialement puis révisés à la suite du bilan à mi-parcours**

	Objectifs initiaux de production 2014-2016	Objectifs modifiés 2014-2019	Différentiel
Aubière	550	926	376
Aulnat	255	230	-25
Beaumont	471	412	-59
Blanzat	226	350	124
Cébazat	1 025	908	-117
Le Cendre	204	207	3
Ceyrat	351	308	-43
Chamalières	399	629	230
Châteaugay	139	143	4
Clermont-Ferrand	6 044	5 394	-650
Courmon-d'Auvergne	1 271	1 144	-127
Durtol	253	217	-36
Gerzat	993	862	-131
Lempdes	407	374	-33
Nohanent	110	100	-10
Orcines	32	56	24
Pérgnat-lès-Sarliève	245	316	71
Pont-du-Château	627	809	182
Romagnat	345	311	-34
Royat	61	134	73
Saint-Gènes-Champanelle	115	115	0
<b>Clermont Auvergne Métropole</b>	<b>14 123</b>	<b>13 945</b>	<b>-178</b>


Source : PLH 2014-2019

## › Une mise en place ambitieuse de la réforme des attributions rééquilibrage

Afin de répondre aux nouvelles obligations réglementaires, issues de la loi ALUR puis des lois Egalité & Citoyenneté et ELAN, la Métropole a installé sa Conférence intercommunale du Logement (CIL) en décembre 2015. Elle a confié à l'agence d'urbanisme du Grand Clermont la réalisation d'un diagnostic présenté en novembre 2017. La Métropole a ensuite engagé près de deux ans de travail partenarial avec l'ensemble des membres de la CIL pour l'élaboration des documents de la réforme de la demande et des attributions.

**La CIL a ainsi adopté son document cadre d'orientations en juillet 2018 et a validé la convention intercommunale d'attribution (CIA) et le plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs (PPGDID) en mai 2019.** Ces documents définissent la stratégie métropolitaine en matière d'attributions et de gestion de la demande de logement social. Ils doivent ainsi **faciliter le parcours des demandeurs de logement social et contribuer au rééquilibrage social et à la mixité à l'échelle de la Métropole.** Afin de mettre en œuvre sa nouvelle politique, la Métropole a inscrit 12 orientations thématiques dans son document cadre, déclinées en 17 actions détaillées dans la CIA. Les principales modalités opérationnelles de mises en œuvre sont les suivantes :

- La **territorialisation des objectifs d'attributions** aux ménages du premier quartile en dehors des quartiers prioritaires (QPV) afin de favoriser le rééquilibrage social à l'échelle métropolitaine,
- La définition d'un **nouveau cadre de financement des opérations de logements locatifs sociaux** (en lien avec le futur PLH),
- L'élaboration d'une **charte de la vente HLM responsable**,
- La mise en place d'un **observatoire de l'habitat**, prévu en lien avec le futur PLH,
- **L'adhésion au fichier partagé** de la demande mis en place par l'association inter bailleurs,

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

- **L’articulation des dispositifs d’accompagnement** (dans le plan social et en lien avec la politique du Logement d’Abord et prise de compétence du FSL),
- **L’articulation avec le NPRU** et notamment le relogement des ménages concernés par les démolitions,
- **La mise en place d’instances** de pilotage et de groupe de travail technique thématique,
- La réflexion sur la gestion en flux et la cotation de la demande,
- **La mise en place d’un réseau d’accueil des demandeurs** et la définition d’une information unique à l’échelle métropolitaine.

Le rappel des objectifs quantitatifs d’attribution :

- **25% des attributions hors QPV et hors anciennes ZUS doivent bénéficier à des demandeurs du premier quartile à l’échelle de la Métropole** (réparties de la manière suivante : 30% pour les territoires peu fragiles, 25% pour les territoires moyennement fragiles et 21% pour les territoires fragiles);
- **Au moins 50% des attributions réalisées en QPV doivent bénéficier à des demandeurs des autres quartiles**, considérant qu’il ne s’agit pas de réduire le taux actuellement atteint, soit 75% ;
- **Chaque réservataire et chaque bailleur doit consacrer 25% de ses attributions à des ménages reconnus DALO et à défaut à des ménages prioritaires.**

Sur l’année 2020, **13,38 % des attributions ont été réalisées hors QPV au profit de ménages du 1<sup>er</sup> quartile ou concernés par une opération de renouvellement urbain et 72 % au profit des ménages des autres quartiles en QPV**. L’objectif d’attribution aux ménages les plus fragiles en dehors des quartiers prioritaires de 25 % est donc encore loin d’être atteint même si une légère amélioration peut être constatée (13,38% en 2020 contre 13% en 2017, considérant que le nombre d’attributions réalisées en 2020 a réduit). La constitution d’une offre abordable en dehors des QPV constitue un enjeu important pour l’atteinte des objectifs d’attributions.



## › L'élaboration de projets urbains ambitieux et intégrés en matière de renouvellement urbain

En décembre 2014, trois quartiers de la Métropole ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024 (NPRU), parmi les 200 quartiers sélectionnés d'intérêt national par l'ANRU: **Saint Jacques Nord, La Gauthière et Les Vergnes**, situés à Clermont-Ferrand. Le nouveau programme a été élaboré sur la base de nombreuses études thématiques (habitat, mobilité, développement économique) conduites par la Métropole, permettant d'inscrire les futurs projets dans une vision métropolitaine d'ensemble. Il a également été établi dans un cadre de concertation. Validé en comité d'engagement de l'ANRU le 21 mars 2019, la convention NPRU a été signée le 14 novembre 2019. La convention prévoit un montant total hors taxe de **389 millions d'euros de travaux** dont 122 millions apportés par l'ANRU au titre de subventions et de prêts d'Action Logement. Le territoire affiche donc un projet ambitieux **avec 1 292 démolitions et une reconstitution au 1 pour 1 dont 1/3 sur la commune de Clermont-Ferrand hors quartiers prioritaires de la politique de la ville, 1/3 dans les communes déficitaires SRU et 1/3 dans les autres communes**. On note sur ce point un **enjeu de territorialisation de l'offre** sur lequel il sera nécessaire de travailler dans le cadre du document d'orientations et du programme d'actions.

Concernant les démolitions, des opérations anticipées ont été réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration, notamment la démolition de la Muraille de Chine et de l'allée de Dômes. Ainsi, **un protocole interbailleur et une charte de relogement** ont déjà été élaborés au sein du territoire. La convention intercommunale d'attribution précise également les modalités de relogement, permettant ainsi d'articuler le projet NPRU et la stratégie locale d'attribution.

Enfin, la mise en œuvre du renouvellement urbain prévoit également des instances spécifiques, permettant l'affirmation d'une **gouvernance métropolitaine**. Ainsi, le suivi du NPRU est assuré par une équipe projet constituée pour chaque secteur. Il est prévu un comité technique trimestriel suivi par la Métropole ainsi qu'un comité de suivi du relogement et un groupe technique relogement. Le schéma des instances de la CIL (*cf.* convention intercommunale d'attribution) permet de rendre lisible l'articulation de ces instances et de celles récemment créées pour le pilotage de la politique d'attributions.

# Une production récente guidée par les technologies de financement

## › Un impact significatif du changement de zonage Pinel

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les communes situées en **zone B2 et C ne peuvent plus bénéficier du dispositif d'investissement locatif Pinel** alors qu'elle pouvait auparavant solliciter une dérogation auprès du Préfet de Région (communes étaient concernées). Pour le territoire de Clermont Auvergne Métropole, seules les communes de Clermont-Ferrand et de Chamalières sont classées en zone B1 et peuvent ainsi mobiliser ce dispositif depuis cette date. Cette évolution du dispositif Pinel a eu un **impact sur la production de logements, cette dernière ayant alors tendance à se concentrer au sein des communes éligibles au dispositif**. Cette évolution a ainsi créé une **distorsion entre les communes et entraîné une concentration de la production sur la commune de Clermont-Ferrand et plus marginalement sur la commune de Chamalières**.

En effet, on observe une part croissante des ventes sur la ville-centre notamment puisque 62,4% des ventes ont eu lieu sur Clermont-Ferrand entre 2016 et 2017, contre près de 80% sur les trois années suivantes.

Il en va de même pour les logements commencés, dont 50% étaient localisés à Clermont-Ferrand en 2013, contre 73 % en 2018.

Cette concentration est d'autant plus forte lorsqu'on ne considère que les logements collectifs. Ce constat est confirmé par les données de l'Observatoire Evolutif de l'Immobilier Local, qui note une augmentation des volumes de ventes au sein de la ville-centre contre une diminution des volumes de ventes sur les communes périphériques sur la période 2016-2020 (80 % des ventes ont été réalisées en 2020 à Clermont-Ferrand (516 ventes nettes), contre 71 % en 2016.



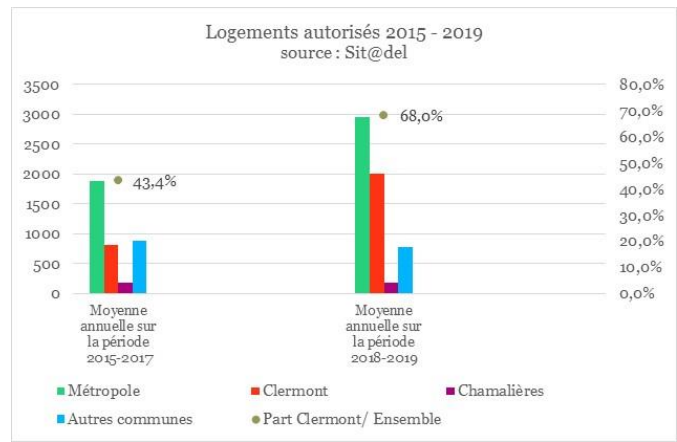
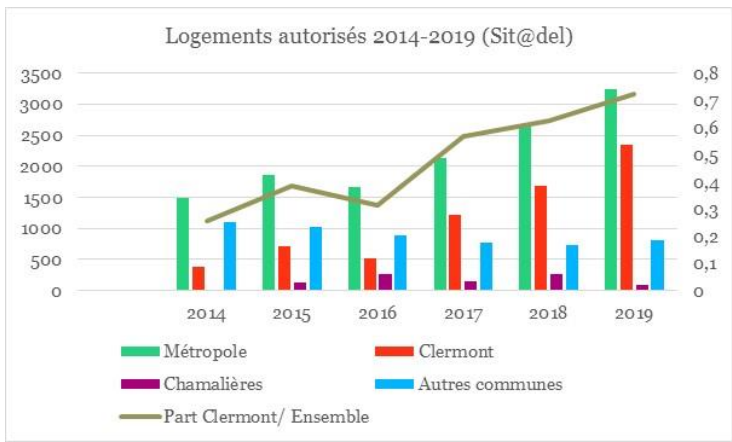
### De quoi parle-t-on ?

**Le dispositif d'investissement locatif Pinel** permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'achat d'un logement neuf ou réhabilité. Pour se voir accorder cet avantage fiscal les propriétaires doivent s'engager à louer le bien nu, à usage d'habitation principale, pendant au moins six ans à un tarif inférieur d'environ 20% au prix du marché. Pour être éligible au dispositif d'investissement locatif Pinel, le logement doit se trouver dans une zone de tension immobilière, c'est-à-dire une zone où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande. **Il doit donc se situer en zones A (zone A bis comprise) et B1.**

On observe sur les graphiques ci-dessous une tendance à la hausse du nombre de logements autorisés sur le territoire. On note plus particulièrement que cette hausse est essentiellement portée par la ville-centre.

**Sur l'ensemble de la période, Clermont-Ferrand représente 52,5% des logements autorisés, pour 49,6% de la population.** Aussi, le poids des logements autorisés à Clermont est en hausse entre les périodes 2015-2017 et 2018-2019 alors que la commune de Chamalières semble stable. A l'inverse, les autres communes connaissent une petite diminution du nombre de logements autorisés, au profit de la ville-centre notamment (cf. cartes pages suivantes). On observe donc une concentration de la production sur la ville-centre, qui porte la hausse de la production.

*A noter cependant que l'indicateur proposé peut présenter des biais du fait d'opérations importantes sur une année donnée.*



Réalisation : Espacité

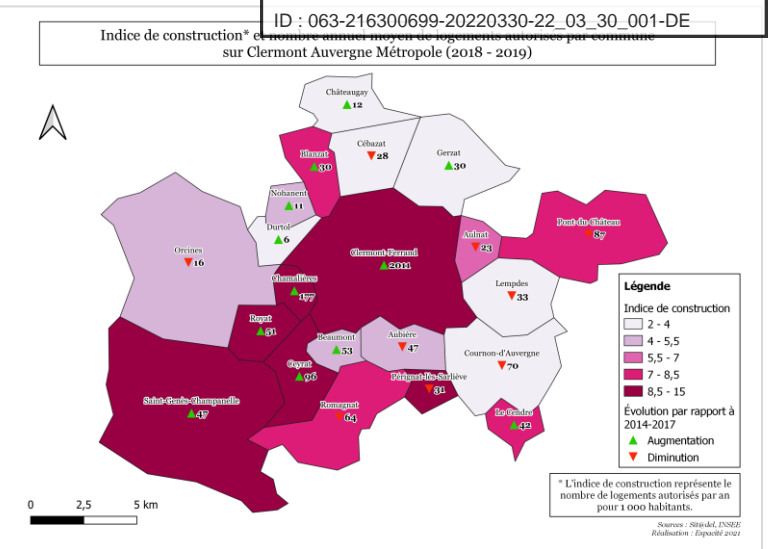
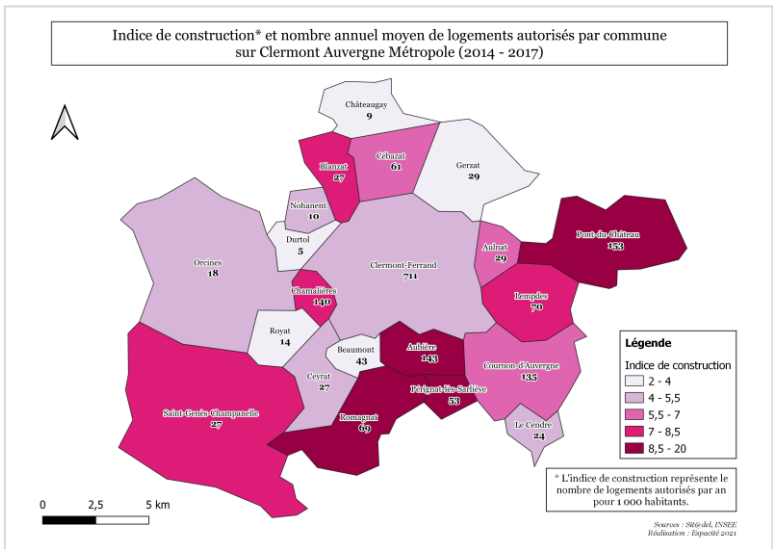


**Précaution méthodologique :** Les logements autorisés concernent les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré, ils sont ici observés car ils permettent d'analyser des données pour l'année 2019 et donc l'impact sur un plus long terme du changement de zonage, ce que ne permet pas l'étude des logements commencés.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022  
 Reçu en préfecture le 05/04/2022  
 Affiché le

**SLO**

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



Les cartes représentent l'indice de construction pour les périodes 2014-2017 (à gauche) et 2018-2019 (à droite) ainsi que le nombre annuel moyen de logements autorisés par commune sur le territoire de la Métropole. On observe une **très forte augmentation du nombre annuel moyen de logements autorisés sur la commune de Clermont** (+183%, soit un volume de logements passant de 711 à 2011 entre les périodes 2014-2017 et 2018-2019). A l'inverse, on **observe une diminution du nombre de logements autorisés sur les communes ne disposant plus de la dérogation, particulièrement à Aubière, Cournon-d'Auvergne et Cébazat**. Parmi les autres communes, les volumes étant plus faible, les légères progressions ou diminutions, témoignent surtout de volumes stables, mis à part à Saint-Genès-Champanelle et Pont-du-Château. Les volumes sont relativement stables pour Chamalières.

Enfin, il convient de rappeler que d'autres facteurs peuvent contribuer à expliquer, au-delà de l'effet Pinel, cette évolution. De plus, l'analyse sur 2 ans depuis l'évolution du zonage n'est pas suffisante pour mesurer de manière consolidée.

## › Des disparités entre communes en matière d'atteinte de l'objectif de production neuve fixés dans le PLH

Ce changement de **zonage explique également en partie les disparités observées en matière d'atteinte des objectifs de production fixés dans le PLH**. Sur la période du PLH (2014-2019), 10 894 logements ont été commencés sur le territoire de la Métropole pour un objectif initial de 13 945 logements. 78 % de l'objectif a ainsi été atteint (cf. tableau page suivante).

Ce chiffre cache toutefois des **disparités territoriales importantes**. En effet, certaines communes **ont dépassé, atteint ou quasiment atteint leur objectif quand d'autres ont construit moins de la moitié des logements programmés**.

L'objectif est **atteint et dépassé à Clermont-Ferrand** où 5 698 logements ont été construits sur les 5 394 programmés (106 % de l'objectif atteint). L'objectif est **également atteint à Orcines, Romagnat, Saint-Genès-Champanelle**. L'objectif est **presque atteint à Chamalières et Lempdes** (plus de 80 %) et l'avancement encourageant à **Aubière, Ceyrat, Cournon, Nohanent, Pérignat-lès-Sarliève, et Pont-du-Château** (plus de 70 % de l'objectif atteint). **Dans l'ensemble des huit autres communes, moins de la moitié de la production programmées a été construite (cf. page suivante)**.



**Précaution méthodologique :** Afin de pouvoir analyser des données similaires pour 2017, 2018 et 2019, les logements commencés en « date de prise en compte » ont été pris en compte et non les logements commencés « en date réelle » (uniquement disponibles pour l'année 2017). Aucune correction de l'information enregistrée à un temps T n'est a posteriori réalisée. Peuvent ainsi figurer de manière marginale des projets commencés mais abandonnés. Ce biais peut avoir pour effet une légère surestimation du nombre de logements commencés. Par ailleurs, les données disponibles ne permettent pas de distinguer les logements par type de financement, notamment le logement social, l'accession sociale, l'accession libre.

**Objectifs initiaux et révisés et nombre de logements commencés sur la période 2014-2019**

	Objectifs initiaux de production 2014-2016	Objectifs modifiés 2014-2019	Total des logements commencés 2014-2019	Pourcentage de réalisation sur l'ensemble du PLH 2014-2019
Aubière	550	926	664	72%
Aulnat	255	230	115	50%
Beaumont	471	412	124	30%
Blanzat	226	350	189	54%
Cébazat	1025	908	399	44%
Le Cendre	204	207	98	47%
Ceyrat	351	308	231	75%
Chamalières	399	629	513	82%
Châteaugay	139	143	53	37%
Clermont-Ferrand	6044	5394	5698	106%
Cournon-d'Auvergne	1271	1144	728	64%
Durtol	253	217	37	17%
Gerzat	993	862	165	19%
Lempdes	407	374	339	91%
Nohanent	110	100	73	73%
Orcines	32	56	81	145%
Pérignat-lès-Sarliève	245	316	223	71%
Pont-du-Château	627	809	579	72%
Romagnat	345	311	335	108%
Royat	61	134	86	64%
Saint-Gènes-Champanelle	115	115	164	143%
<b>Clermont Auvergne Métropole</b>	<b>14123</b>	<b>13945</b>	<b>10894</b>	<b>78%</b>

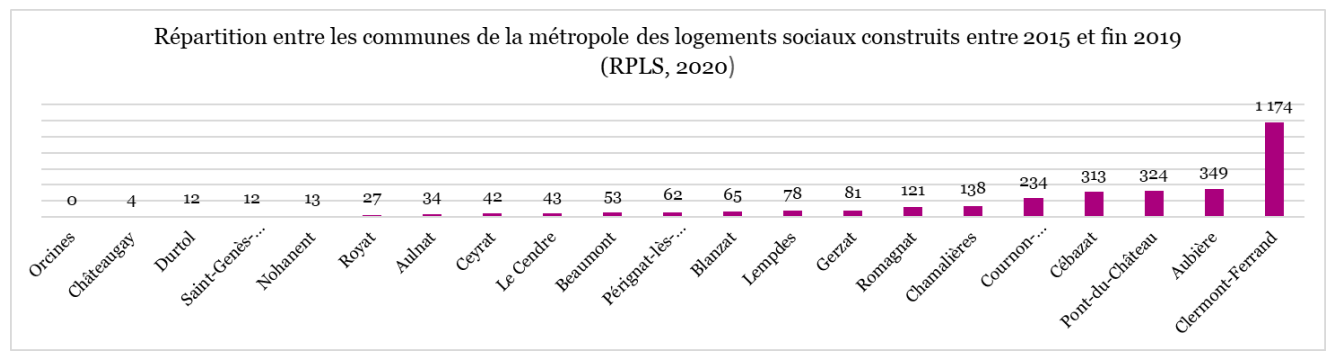
Source : PLH 2014, 2019 et Sit@del

## Malgré des efforts engagés, un déséquilibre

toujours constaté dans la répartition de l'offre sociale

### Un développement de l'offre locative sociale en dehors de la ville-centre en partie au sein des communes ouest

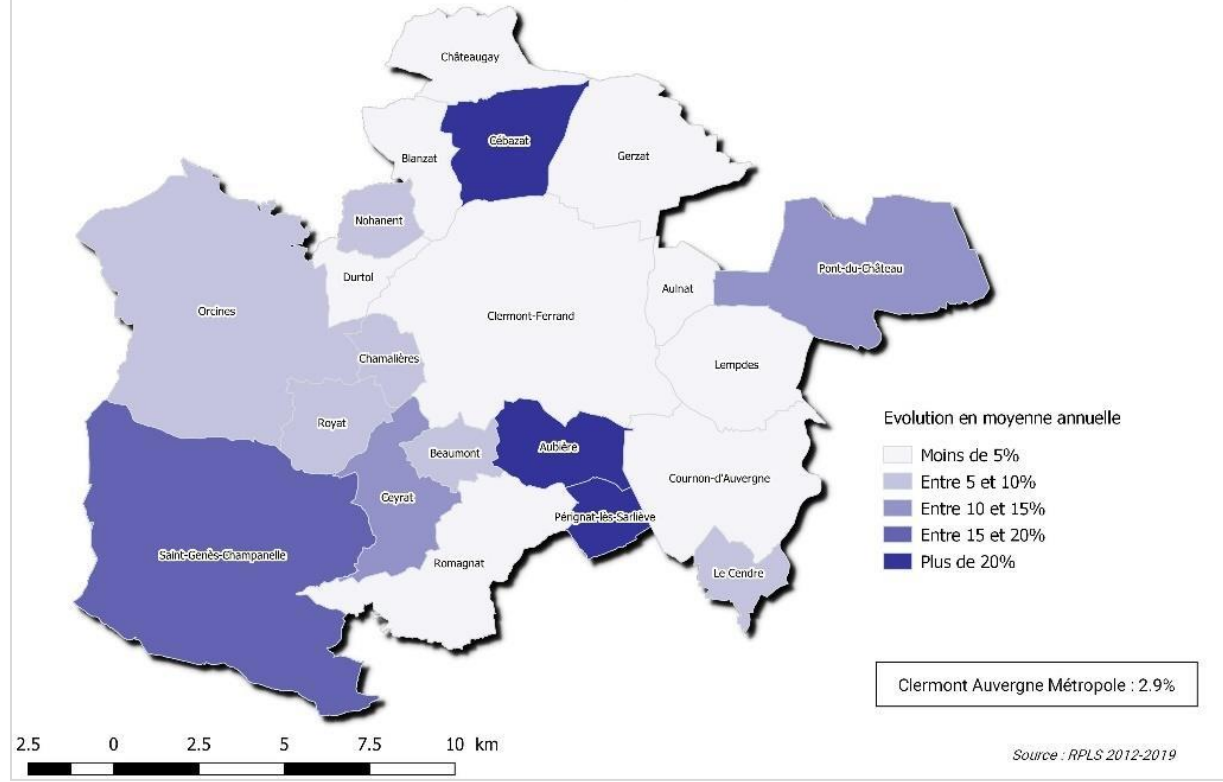
**66 % des logements sociaux construits entre 2015 et 2019 ont été construits en dehors de la ville-centre.** Près de 40 % de la production s'est concentrée sur les communes d'Aubière (11 %), Pont-du-Château (10,2 %), Cébazat (9,8 %) et Cournon d'Auvergne (7,4 %).



**La progression du parc locatif social a été significative dans les communes de l'Ouest de la Métropole, notamment du fait du rattrapage SRU.** Les communes de Cébazat, Aubière et Pérignat-lès-Sarliève sont celles qui ont connu la croissance du parc la plus forte (plus de 20 % d'évolution moyenne annuelle). Saint-Genès-Champanelle, Ceyrat et Pont-du-Château enregistrent également une augmentation considérable (entre 15 et 20 %). Cela contribue au rééquilibrage territorial alors qu'il s'agit des communes historiquement les moins dotées en logement social.

Sur la commune de Clermont-Ferrand, l'intensité de la production s'est maintenue mais le parc étant important en volume, les logements nouvellement créés ont un moindre impact sur le taux d'évolution annuelle (cf. carte page suivante).

## Taux d'évolution annuelle moyenne du nombre de logements 2019

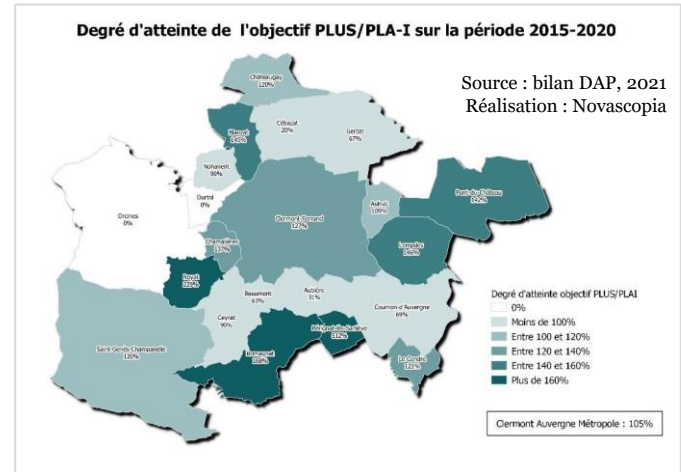


Source : bilan DAP, 2021  
 Réalisation : Novascopia



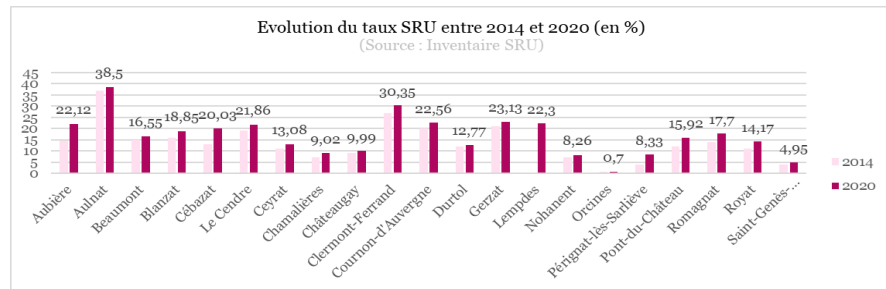
### Un degré d'atteinte des objectifs PLUS/PLA-i territorialisés très variables selon les communes

En matière d'atteinte des objectifs de production fixés dans le PLH et la convention de délégation des aides à la pierre, le bilan est encore contrasté. La moitié des communes ont atteint voire dépassé l'objectif fixé. L'autre moitié ne l'a pas atteint. Parmi les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs, certaines s'en sont fortement approchées, c'est le cas notamment de Ceyrat (90 %), Nohanent (90 %), d'autres ont bien engagé le travail (Gerzat, Beaumont, Cournon d'Auvergne). Aubière et Cébazat ont réalisé moins de la moitié de l'objectif fixé, enfin Orcines et Durtol n'ont produit aucun logement sur cette période (ces communes ne sont pas soumises aux obligations SRU)



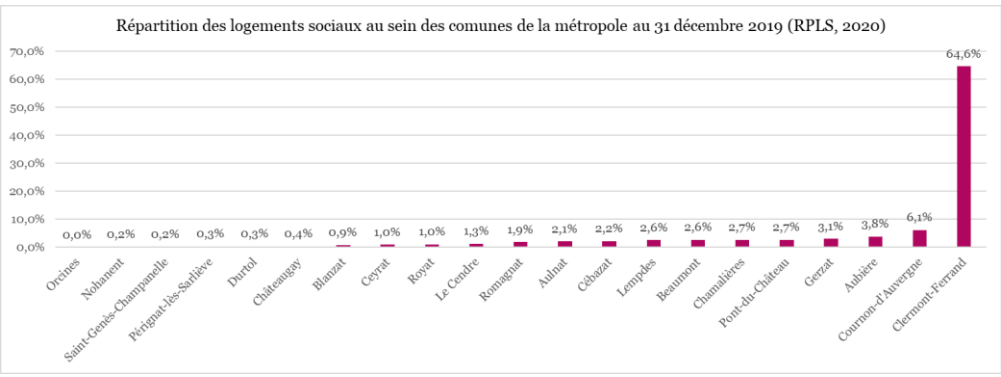
### Une progression du taux de logement social dans la majorité des communes mais des objectifs réglementaires pas toujours atteints

Le taux SRU a progressé dans la quasi-totalité des communes entre 2014 et 2020 témoignant des efforts engagés par ces dernières et la Métropole. Entre 2014 et 2020, 3 communes ont atteint le taux de 20 % : Aubière et Le Cendrier au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et Cébazat au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (cf. graphique page suivante). Par ailleurs, la population des communes de Saint-Genès-Champanelle et Orcines se rapproche des 3 500 habitants.



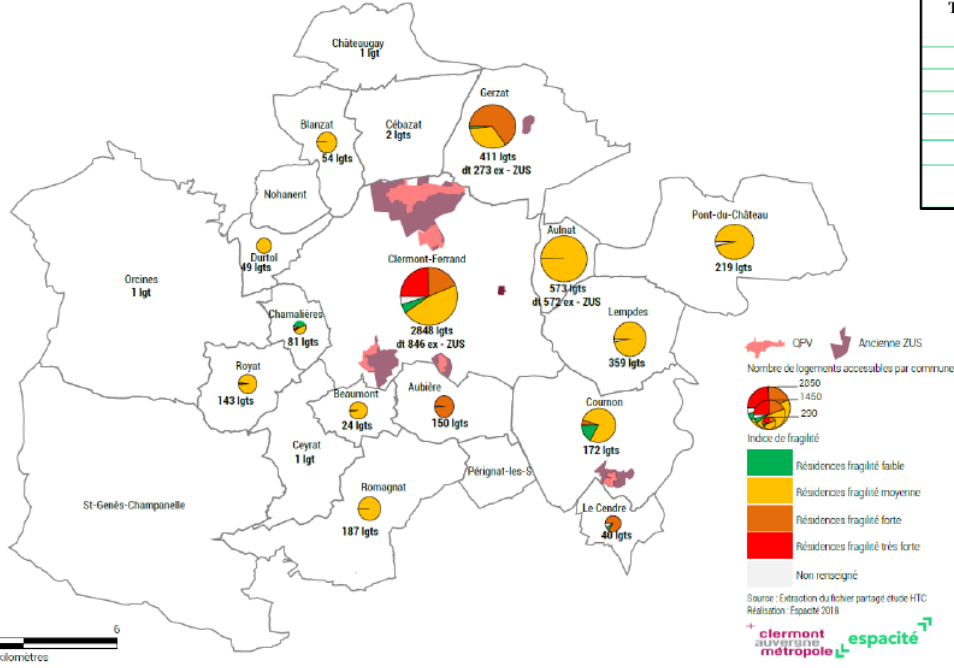
## › Un enjeu majeur de poursuite du rééquilibrage territorial de l'offre de logements locatifs sociaux

Malgré les efforts engagés, le **rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux reste un enjeu majeur pour Clermont Auvergne Métropole**. En effet, l'offre reste en stock géographiquement concentrée malgré un effort de rééquilibrage constaté (cf. p. 62). A la fin de l'année 2019, sur les 33 022 logements sociaux que compte la Métropole 21 329 logements sociaux sont localisés au sein de la commune de Clermont-Ferrand soit 64,6 % de l'offre. De plus, 6 919 logements sont localisés en quartier prioritaire de la politique de la ville soit 21 % de l'offre, bien que le NPRU devrait également permettre de contribuer au rééquilibrage, du fait d'une logique de reconstitution de l'offre démolie hors QPV et territorialisée à l'échelle de la Métropole.



La concentration géographique est particulièrement marquée pour le parc à bas loyer et les logements financièrement accessibles aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile (au sein de la commune de Clermont-Ferrand et au sein des QPV, cf. carte p. 24). L'enjeu de rééquilibrage est ainsi lié à la mise en œuvre de la réforme des attributions, de sorte à favoriser la mixité sociale à l'échelle de la Métropole et des communes.

### Répartition du parc accessible aux ménages du premier quartile hors QPV à Clermont Auvergne Métropole



Loyers maximums par typologie		
Typologie de logements	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer maximum
T1	32,61	138€
T2	48,73	220€
T3	65,05	286€
T4	78,10	398€
T5	93,69	474€
T6	108,11	551€

Source : RPL 2016, Espacitè 2018

Source : RPL 2016, étude de l'AR HLM relative aux capacités d'accueil du parc  
 Traitements statistiques et cartographie réalisés par Espacitè

La poursuite du rééquilibrage de l'offre apparaît nécessaire pour :

- **Atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux fixés dans la loi SRU.**

En effet, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 7 communes restent déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU : Beaumont (16,55 %), Blanzat (18,85 %), Ceyrat (13,08 %), Chamalières (9,02 %), Pont-du-Château (15,92 %), Romagnat (17,70 %), Royat (14,17 %). Parmi ces dernières, Beaumont est la seule commune carencée. Par ailleurs, les communes d'Orcines et de Saint-Genès-Champanelle pourraient passer le seuil d'application de la loi SRU (3 500 habitants) et être concernées par la loi SRU, sauf dérogation. A noter que ces chiffres sont issus du dernier bilan triennal, l'inventaire SRU des communes déficitaires au 1<sup>er</sup> janvier 2021 montre la progression de l'atteinte de l'objectif parmi l'ensemble des communes.

- **Mettre en œuvre les objectifs et orientations définis dans le cadre de la Convention Intercommunale du Logement,** en particulier l'atteinte du taux de 25 % d'attributions hors QPV pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile et les ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

- **Répondre aux besoins observés dans les différentes communes de la Métropole.**

A l'échelle de l'EPCI, 52 % des ménages sont, de par leur revenus, éligibles au logement locatif social PLUS/PLAI. La proportion est plus ou moins significative selon les communes. Pour autant, elle se situe aux alentours de 40 % pour la majorité des communes.

EPCI	Communes	Nombre de logements recensés au 01/01/2020	Nombre de résidences principales au 01/01/2020	Taux de logements sociaux au 01/01/2020	Nombre de logements représentés 20 %	Nombre de logements manquants
CAM	Aubière	1124	5082	22,12 %	1016	
CAM	Aulnat	750	1948	38,50 %	390	
CAM	Beaumont	937	5661	16,55 %	1132	195
CAM	Blanzat	322	1708	18,85 %	342	20
CAM	Cébazat	773	3860	20,03 %	772	
CAM	Ceyrat	386	2951	13,08 %	590	204
CAM	Chamalières	964	10690	9,02 %	2138	1174
CAM	Châteaugay (1)	140	1402	9,99 %	280	
CAM	Clermont-Ferrand	23767	78305	30,35 %	15661	
CAM	Cournon	2144	9505	22,56 %	1901	
CAM	Durtol (1)	112	877	12,77 %	175	
CAM	Gerzat	1070	4627	23,13 %	925	
CAM	Le Cendre	511	2338	21,86 %	468	
CAM	Lempdes	900	4035	22,30 %	807	
CAM	Nohanent (1)	81	981	8,26 %	196	
CAM	Orcines (1)	11	1562	0,70 %	312	
CAM	Pégnat les Sarièves (1)	106	1273	8,33 %	255	
CAM	Pont du Château	839	5271	15,92 %	1054	215
CAM	Romagnat	657	3711	17,70 %	742	85
CAM	Royat	373	2633	14,17 %	527	154
CAM	Saint Genès Champanelle (2)	77	1554	4,95 %	311	
	<b>TOTAL CAM</b>					<b>2047</b>

(1) commune de moins de 3500 habitants  
 (2) communes exemptées du dispositif  
 Bénéficiaire DSU en 2020  
 Communes déficitaires

Source : Inventaire SRU, 2020

## › La spatialisation de la production : un sujet stratégique majeur pour Clermont Auvergne Métropole et ses partenaires

La **territorialisation de la production est un enjeu majeur pour le territoire**. La remise à plat de la spatialisation dans le cadre du PLH et du PLU métropolitain doit permettre:

- d'éviter le risque d'une **concentration de la production dans des secteurs déjà bien dotés** ;
- **d'aller plus loin dans le rééquilibrage territorial de l'offre, pour améliorer la mixité et les équilibres socio-territoriaux entre les communes et les quartiers de la Métropole**, créer des conditions favorables à la mise en œuvre des orientations et des objectifs de la Conférence Intercommunale du logement.

A l'échelle de Clermont-Ferrand, 30,35 % des résidences principales sont des logements locatifs sociaux (inventaire SRU 2020). La commune **respecte le quota de 20% de la loi SRU et dispose d'un parc d'ores et déjà relativement développé**. Pour autant, il paraît essentiel de **poursuivre la production de logements locatifs sociaux dans la ville-centre mais en privilégiant une approche territoriale très fine** :

- La ville a un poids démographique important au sein de la Métropole et un rôle stratégique majeur dans l'attractivité et le dynamisme du territoire.
- La répartition du logement social est très inégale entre les secteurs de la ville-centre, certains IRIS comptant 0 % de logement social.
- Elle concentre une part significative de la demande de logement social.
- Elle offre un cadre de vie adapté pour de nombreux profils de ménages –accès aux transports en commun, aux équipements, aux services...
- Elle concentre de nombreuses opportunités foncières (reconversion de friches) essentielles pour la production des prochaines années.

La spatialisation et sa déclinaison opérationnelle (dans la politique de l'habitat et dans les outils règlementaires du PLUi) constituent un **enjeu majeur**. Il s'agira non seulement de décliner l'offre globale (PLUS/PLA-I/PLS) mais aussi par type de financement / type de produit.

### Ce qu'il faut retenir :

- Des **objectifs du précédents PLH globalement atteints** mais estimés **ambitieux au regard des besoins en volume**.
- **Des politiques publiques spécifiques** mises en œuvre pour contribuer au **rééquilibrage**, notamment via la conférence intercommunale du logement et les projets NPRU.
- Un **impact très fort du zonage Pinel** qui participe à la **concentration de l'offre neuve**, en collectif notamment, sur deux communes, au détriment du développement d'une offre en logement équilibrée à l'échelle de la Métropole.
- Des **déséquilibres toujours à l'œuvre en matière de production de logements sociaux**, malgré une tendance au rééquilibrage entre l'Est et l'Ouest et des efforts récents de certaines communes.
- Un **enjeu de développement d'une offre de logement social à bas loyer**, notamment dans les territoires les moins dotés afin de participer au rééquilibrage de l'occupation du parc.
- Un **enjeu de spatialisation, ou territorialisation** de l'offre en logement, à travailler dans le cadre du PLH 2022-2027.



## PARTIE 3 :

# Des difficultés persistantes sur le parc existant malgré les politiques de rénovation mises à l'œuvre

- › Le parc privé
- › Le parc social

# LE PARC PRIVE

Les enjeux du parc privé sont multiples, dépendant des formes urbaines, de l'ancienneté des logements, de leurs occupants. On observe un enjeu fort concernant le parc locatif privé, essentiellement en collectif, mais aussi concernant le logement individuel majoritairement occupé par ses propriétaires. Les politiques publiques à l'œuvre pourraient mieux s'articuler, l'intervention sur le parc privé étant un levier pour construire la ville sur la ville dans une logique de maîtrise foncière.

- › Un parc privé faisant face à de multiples enjeux
- › Malgré de nombreux dispositifs d'amélioration de l'habitat privé

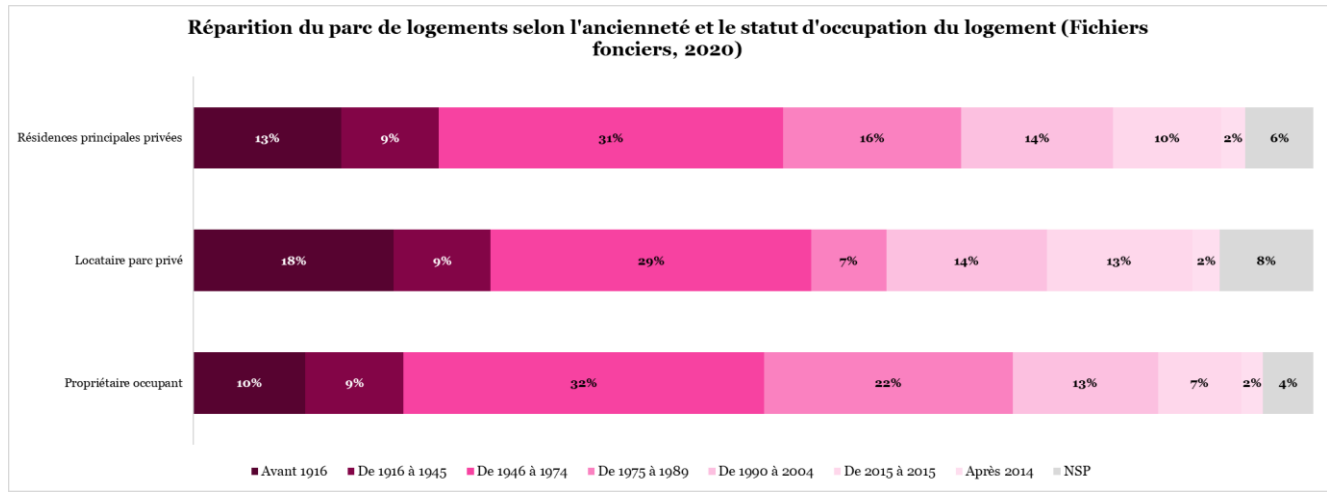


# Un parc privé faisant face à de multiples enjeux

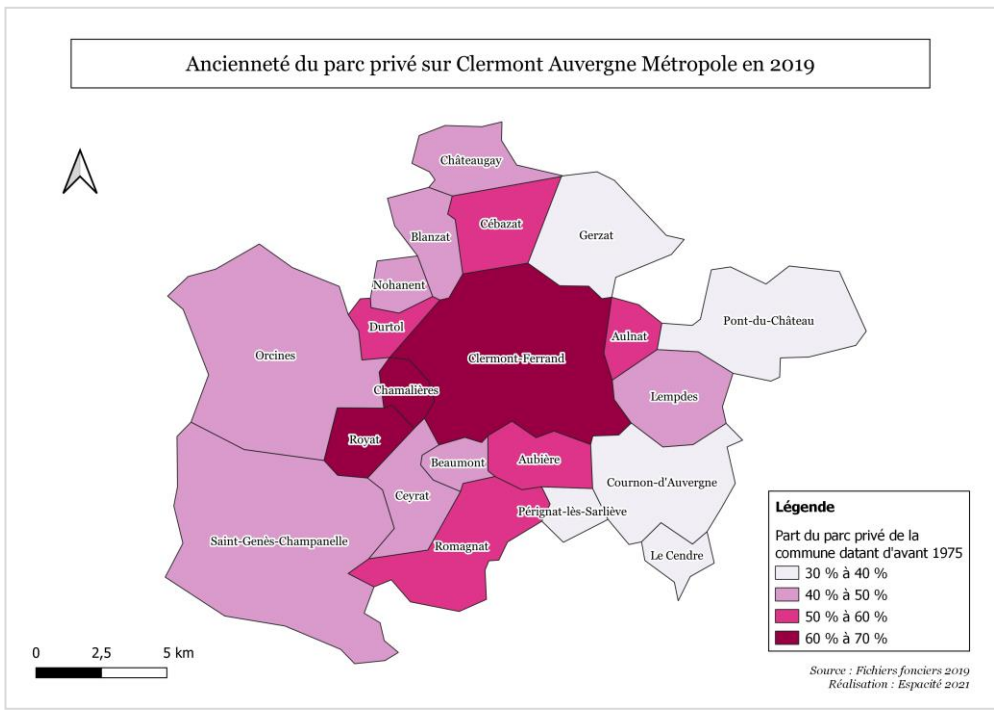
## Une ancienneté du parc privé importante en particulier pour le parc locatif

Le parc privé de la Métropole est **assez ancien** puisque plus d'un logement privé sur deux (53 %) a été construit avant 1975, soit avant les premières réglementations thermiques en matière de construction (1974). Ainsi, il apparaît un risque de précarité énergétique importante chez les occupants du parc privé.

Ce **constat est légèrement plus prégnant pour le parc locatif privé**. Celui-ci présente en effet, un niveau d'ancienneté plus élevé que le parc des propriétaires occupants. 56 % du parc locatif privé a été construit avant 1975 contre 51 % du parc des propriétaires occupants. Cela constitue un enjeu important d'autant plus qu'il apparaît difficile de toucher les propriétaires-bailleurs à travers les dispositifs publics de réhabilitation, ceux-ci étant souvent peu enclins à se lancer dans ce type de démarche du fait des loyers plafonds fixés par le conventionnement et de travaux dont le retour sur investissement profitent aux locataires et non aux propriétaires.



» Une ancienneté marquée au centre et à l'ouest de la Métropole



Les communes de la Métropole présentent des **niveaux d'ancienneté variables** liés à la **dynamique historique de développement du territoire**. La ville-centre ainsi que les communes de première couronne présentent des niveaux d'ancienneté plus élevé. Ainsi, plus de 60 % du parc de Clermont-Ferrand, Chamalières, et Royat a été construit avant 1975. Pour Royat cela peut s'expliquer par l'histoire thermale de la commune. Les communes de Cébazat, Aulnat, Aubière, Romagnat et Durtol présentent également des niveaux d'ancienneté supérieure à la moyenne. Les communes de l'Est (Gerzat, Pont-du-Château, Cournon-d'Auvergne, Le Cendre, Pérignat-les-Sarrièves) comptent une offre en logement plus récente. Du fait de cette ancienneté différente, les communes font face à des enjeux différents en matière de réhabilitation du parc privé.

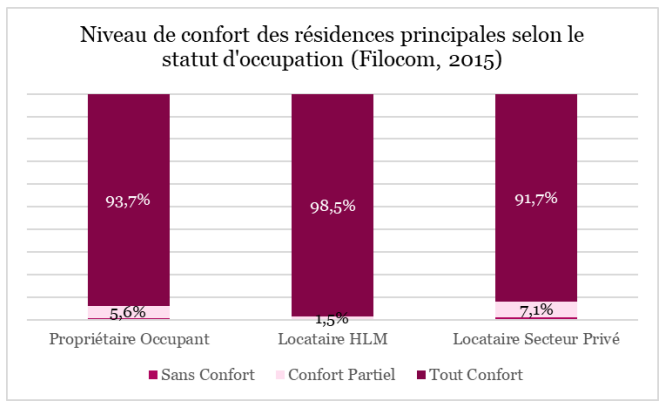
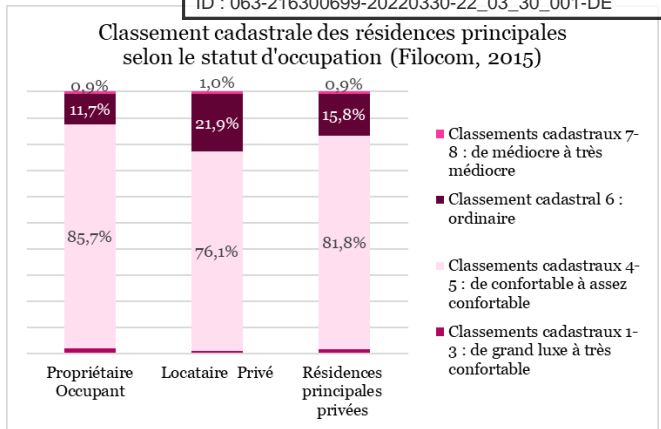
## Un parc locatif privé présentant un moindre niveau de confort

La **majorité des logements du parc privé est assez confortable** (classement cadastral 5). Toutefois, 16,7 % des résidences principales privées sont de qualité ordinaire à très médiocre contre 15,1 % des résidences principales globales.

Le **parc locatif privé**, plus ancien, présente un **classement cadastral moins bon** que le parc des propriétaires occupants. En effet, **22,9 % des logements locatifs privés sont de qualité ordinaire à très médiocre** contre **12,6 % des logements occupés par leur propriétaire**.

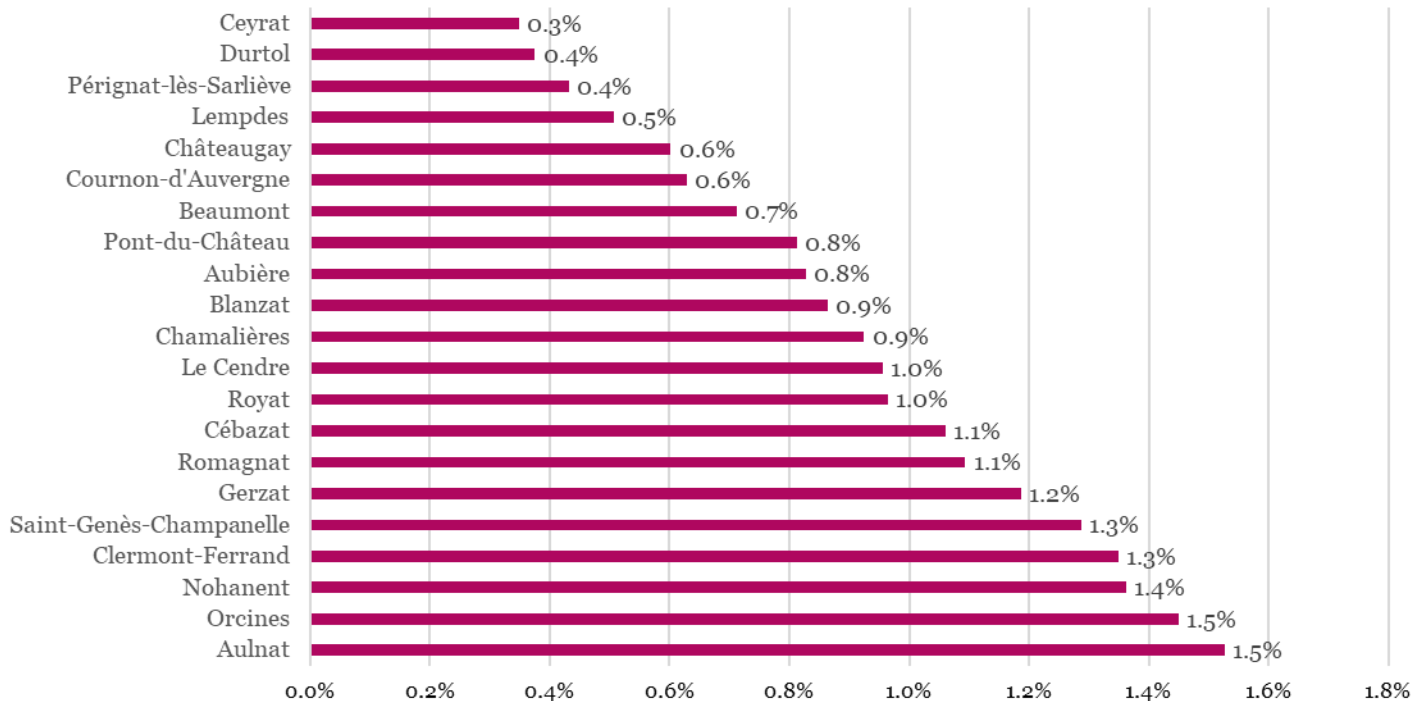
Cette tendance s'observe également lorsque l'on **regarde le niveau de confort des résidences principales**. 8,2 % des logements locatifs privés présentent un niveau de confort partiel ou une absence de confort contre 6,3 % des logements occupés par leur propriétaire.

Si toutes les communes présentent un part de logements privés « tout confort » supérieur à 85 % des résidences principales privées, des disparités sont tout de même à observer. En effet, les communes de Aulnat (15,3 % des logements présentent une absence de confort ou un niveau de confort partiel), Orcines (14,5 %), Nohanent (13,6 %), Clermont-Ferrand (13,5 %), Saint-Genès-Champanelle (12,9 %), Gerzat (11,9 %), Romagnat (10,9 %) et Cébazat (10,6%) comptent **plus d'un logement sur dix avec une absence de confort ou un niveau de confort partiel**. Lorsque l'on ne regarde que les logements sans confort, c'est la commune de **Saint-Genès-Champanelle qui se démarque**, en particulier pour les logements privés (un logement locatif privé sur 10 serait sans confort d'après les données Filocom 2015)



**Précaution méthodologique :** Les données Filocom utilisées sont les données Filocom 2015, dernières données disponibles. Par ailleurs, ces données sont fondées en partie sur les fichiers fonciers qui ne sont pas toujours à jours concernant les classes de logement.

## Part des résidences principales privées "sans confort" et avec "confort partiel" (Filocom, 2015)



› **Un parc vacant limité ...**

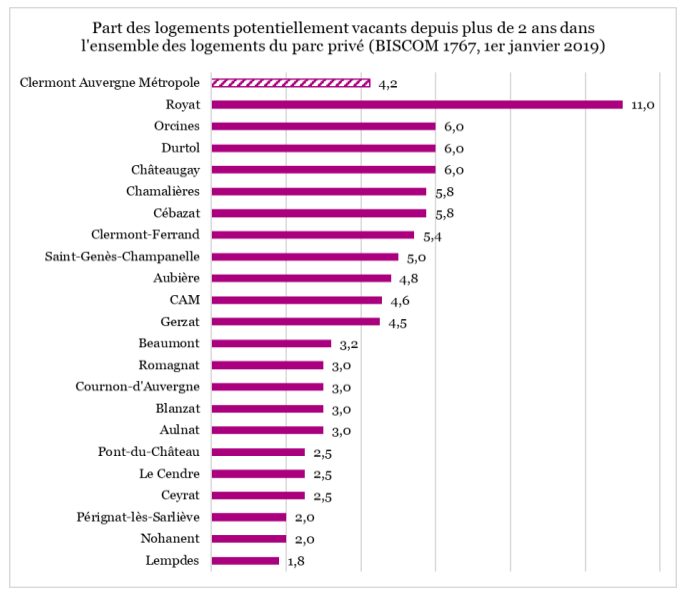
Selon l'Insee, la part des **logements potentiellement vacants** est de **8,4 %** sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole soit 13 885 logements en 2017. La part des **logements potentiellement vacants a légèrement augmenté depuis 2012** (8,3 %).

Néanmoins, **plus de la moitié de cette vacance est conjoncturelle**, de courte durée et donc liée au fonctionnement normal du marché. Le taux de vacance moyen sur la Métropole tombe alors à 4,2 %.

En volume, l'essentiel des logements vacants se situent dans le **centre-ville de Clermont-Ferrand** mais en proportion se sont les communes de **Royat (11 %), Orcines, Durtol et Châteaugay**, qui apparaissent les plus concernées par la problématique (6 %).

L'analyse à l'échelle fine des IRIS révèle que la vacance est la plus forte dans **deux types de secteurs (> 8%)** :

- Les **zones d'activités** où le nombre de logements est très limité et ces derniers peu attractifs,
- Les **secteurs de centre-ville et de centre-bourg**, révélant un enjeu de mobilisation de ces logements afin de favoriser la construction de la ville sur la ville et en limitant aussi la consommation foncière pour la production de logements.



### › Mais un enjeu important de remobilisation de ces logements vacants

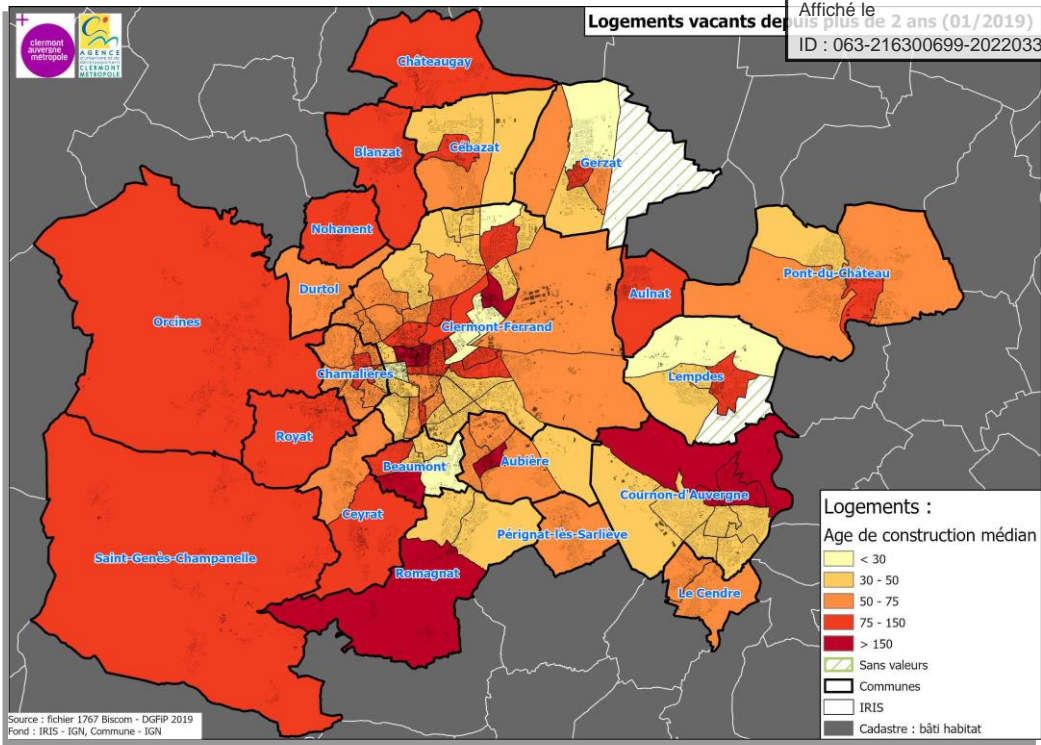
Le parc potentiellement vacant se constitue **majoritairement d'appartements** (70 %). Ils appartiennent pour la **moitié d'entre eux à une copropriété**.

Les biens vacants sont par ailleurs essentiellement des logements anciens. **50 % des logements potentiellement vacants depuis plus de deux ans** ont été **construits avant 1948**. On note toutefois une **forte distinction Est-Ouest en matière d'ancienneté des logements vacants** – les communes de l'Ouest présentant un âge médian des logements vacants plus élevé que les communes de l'Est. L'âge médian de construction des logements vacants des communes de Blanzat, Nohanent, Châteaugay, Saint-Genès-Champanelle est supérieur à 100 ans, alors qu'il est compris entre 55 et 62 ans sur les communes de Le Cendre, Pérignat-lès-Sarliève, Gerzat. Lorsque l'on observe l'ancienneté des logements vacants à une échelle infra-communale, on distingue sans surprise une ancienneté plus importante des logements vacants de centre-bourg (Montferrand, Le Port, Jaude pour Clermont-Ferrand, Vieux-bourg-La-Nef-Les Vergers pour Cournon d'Auvergne, Le Bourg pour Romagnat).

On note par ailleurs une **large prépondérance des T1 et T2** par rapport au parc total de logements. La **vacance des petites typologies est particulièrement marquée pour les logements construits avant 1946**. La vacance des petites surfaces peut s'expliquer par la **vétusté des logements ou l'inadaptation des logements** pour ce parc ancien. Elle interpelle néanmoins considérant que réside un déficit de petits logements sur le territoire (cf. partie 4). De plus, les **forts volumes de produits investisseurs** (studios entre autres) qui ont été livrés ces dernières années ont sans **doute contribué à « vider » les biens les moins adaptés**, vieillissants et moins accessibles (pas de stationnement, pas d'ascenseur).

Enfin, la vacance touche des **biens dont les propriétaires sont âgés** : 50 % des logements vacants sont la propriété des ménages **de plus de 70 ans**. Ce constat est vrai pour la plupart des communes.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022  
 Reçu en préfecture le 05/04/2022  
 Affiché le plus plus de 2 ans (01/2019)  
 ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE



Si les logements vacants sont limités par rapport aux échelles de comparaison, ils constituent, de part leurs caractéristiques, **un enjeu et une opportunité pour la Métropole**. Principalement de petite taille et localisés dans les centres-bourgs et centres-villes anciens, ces logements rénovés et remis sur le marché peuvent répondre à un besoin important en logements abordables et à un impératif de limitation de la consommation foncière dans la production de logements. La remobilisation des logements vacants constitue donc un enjeu important pour la Métropole.

## › Des difficultés du parc privé à mettre en lien avec les propriétaires et des occupants

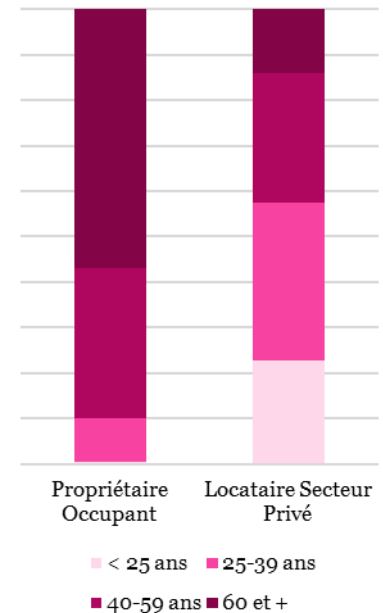
On observe tout d'abord un **vieillissement et une certaine précarité d'une partie des propriétaires qui peuvent de ce fait éprouver des difficultés à rénover leur bien** :

- **55 % des propriétaires** (personnes physiques, aussi bien occupants que bailleurs) ont **plus de 60 ans**. C'est le cas de **54,9 % des propriétaires occupants**. Près d'un quart ont plus de 75 ans. En effet, les propriétaires occupants constituent le statut d'occupation pour lequel la part des personnes âgées est la plus importante.
- À l'âge peut être également **ajouté une certaine précarité**. En effet, 56 % des propriétaires occupants vivant sous le seuil de pauvreté sont des personnes âgées de plus de 60 ans sur le territoire de la Métropole.

**L'ancienneté des logements et les problématiques induites par cette ancienneté** (moindre niveau de confort, moindre performance énergétique) peuvent **renforcer les fragilités de certains ménages** (coût des charges, impact sur la santé d'une absence d'ascenseur, etc.) :

- **66,2 % des locataires du parc privés sont éligibles au parc social** et 35,5 % ont des **revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources Hlm**. 54 % des ménages du parc privé ne sont pas imposables et un quart vivent en dessous du seuil de pauvreté.
- **80,4 % des moins de 25 ans vivent dans le parc locatif privé**. En début de parcours professionnels et résidentiels, ces ménages présentent souvent des revenus modestes.
- Près de 20 % des locataires du parc privé ont moins de 60 ans. Les personnes âgées peuvent rencontrer plus de difficultés à vivre dans un parc ancien notamment en lien avec une éventuelle perte de mobilité.

### Âge des personnes de référence vivant sous le seuil de pauvreté (Filocom, 2015)



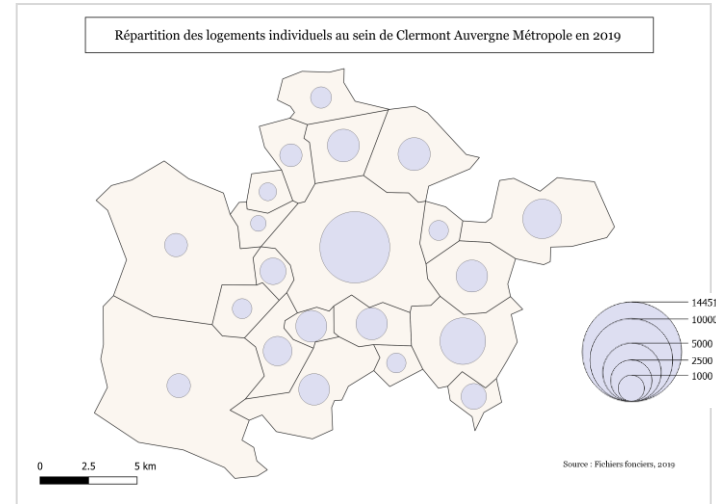




### › Une offre présente sur l'ensemble des communes de la Métropole

Selon les fichiers fonciers, le territoire de la Métropole compte **60 121 logements individuels** qui représentent **34 % des logements du territoire**. L'ensemble des communes de la Métropole comporte du parc pavillonnaire. Durtol est la commune qui enregistre le plus petit nombre de pavillons (724) et Clermont-Ferrand le plus grand (14 451).

50 % de l'offre pavillonnaire se situe sur 5 communes : Clermont-Ferrand (24 %), Cournon d'Auvergne (10 %), Pont-du-Château (7 %), Gerzat (5 %) et Cébazat (5 %). Le reste de l'offre étant répartie sur les autres communes de la Métropole.



### › Des communes périphériques et de l'Ouest fortement dominées par le pavillonnaire

Les **logements individuels représentent plus de la moitié du parc de logements sur la quasi-totalité des communes à l'exception de 5** : Clermont-Ferrand, Chamalières, Royat, Aubière, et Beaumont.

Les **communes périphériques, en particulier à l'Ouest sont celles comptant la part de maisons la plus importante** : Saint-Genès-Champanelle (94 %), Nohanent (86 %), Orcines (84,1 %), Châteaugay (83,2 %), Pérignat-lès-Sarliève (79,7 %), etc. Les communes d'Aulnat, Aubière, Beaumont et Royat comptent entre 30 et 60 % de logements individuels. Clermont-Ferrand et Chamalières sont les communes comptant la part la plus petite de maisons (inférieure à 16 %)



### › Un parc pavillonnaire dominé par les propriétaires occupants

83,2 % des résidences principales individuelles sont occupées par leur propriétaire contre 25,4 % des résidences principales collectives. Le marché locatif privé de maisons est assez limité sur le territoire puisque seulement 5,1 % des maisons sont loués. 10,7 % des maisons appartiennent au parc social, les bailleurs sociaux présentant des logements individuels afin de répondre aux aspirations résidentielles des ménages modestes.

### › Un parc de grands logements

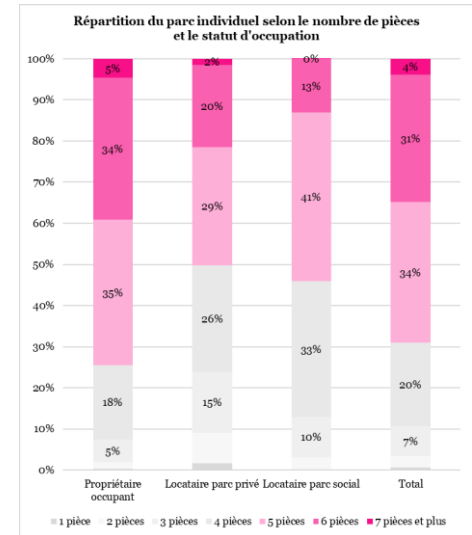
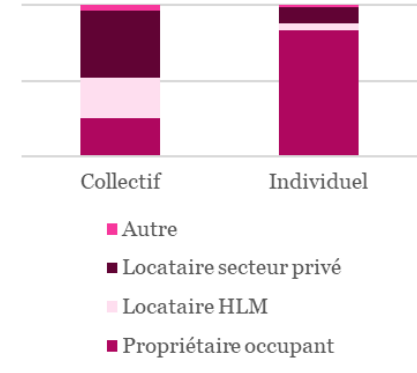
Le parc individuel est un parc de grands logements, 69 % du parc comptant plus de 5 pièces. Les maisons occupées par leur propriétaire sont celles présentant le plus grand nombre de pièces. En effet, 74 % du parc comptent plus de 5 pièces, contre 51 % des maisons louées du parc privé et 54 % des maisons louées au sein du parc social. La taille de ces logements peut constituer une difficulté pour certains ménages vieillissants. En effet, 68,7 % des plus de 60 ans sont propriétaires occupants et 65 % des biens occupés sont des maisons. Les personnes âgées représentent donc une part importante des propriétaires occupants du parc privé. De grands biens peuvent devenir compliqués à entretenir pour des ménages âgés dont les capacités de mobilité peuvent décliner.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le

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



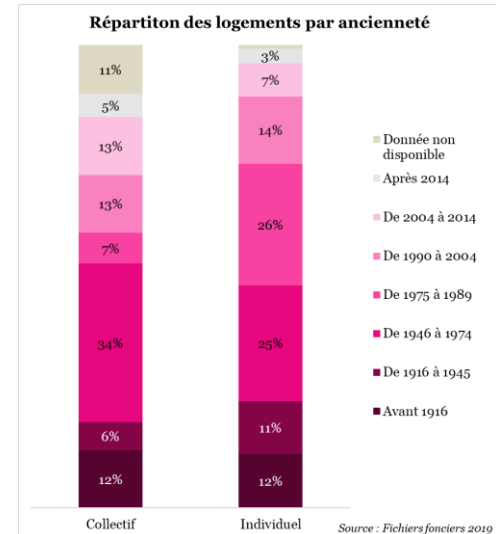
Source : Fichiers fonciers, 2019



### Un parc individuel légèrement plus ancien que le parc de logements collectifs

23 % des logements individuels de la Métropole ont été construits avant 1945 contre 18 % du parc collectif. La part des logements très récents est également inférieure : 10 % des logements ont été construits après 2004 contre 18 % des logements collectif. La majorité des logements ont été construits entre 1946 et 1989, en effet 1 maison sur 2 a été construite sur cette période.

Le parc individuel étant légèrement plus ancien, il est davantage exposé aux problématiques de rénovation énergétique et de réhabilitation. En effet, 48 % du parc pavillonnaire a été construit avant les premières réglementaires thermiques (1974)

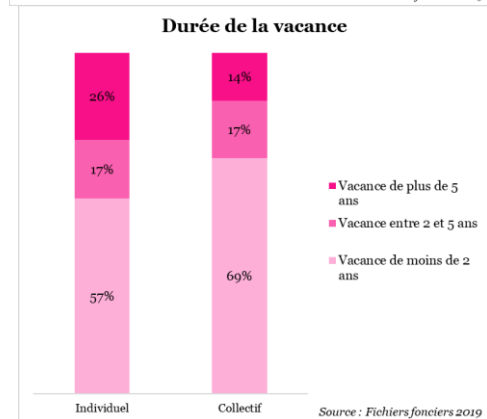


### Un parc moins touché par la vacance mais des cas de vacance plus structurels

Le parc pavillonnaire est moins touché par la vacance que le parc collectif. En effet, alors que 5 % des logements sont identifiés comme potentiellement vacants dans le parc individuel, c'est le cas de 11,2 % des logements collectifs.

Toutefois, la vacance semble être plus longue pour les logements individuels. En effet, alors que 43 % des logements individuels potentiellement vacants le sont depuis plus de 3 ans, c'est le cas de 31 % des logements collectifs.

Cela peut s'expliquer par le fait que les logements individuels sont plus lourds (financièrement et en volume) à réhabiliter, d'où des situations de vacance qui s'inscrivent plus dans la durée.



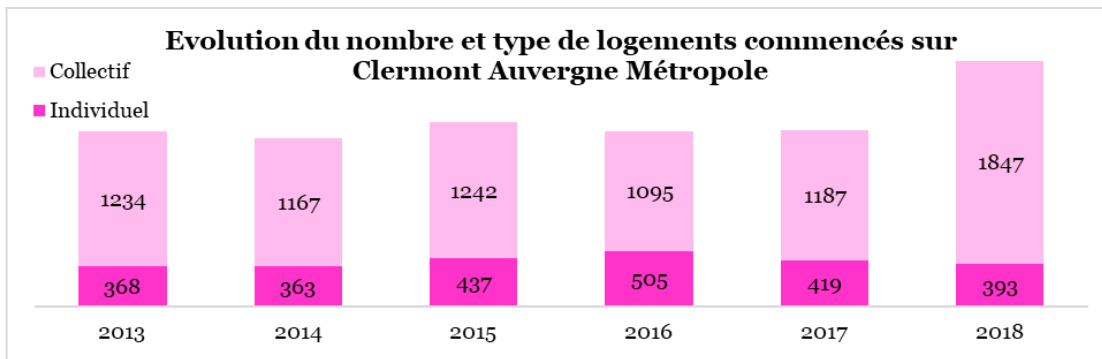


### › Un développement du parc pavillonnaire en léger déclin et concentré sur certaines communes

Si le nombre de logements commencés a fortement augmenté au global entre 2013 et 2018, l'augmentation est essentiellement due à l'augmentation du nombre de logements collectifs produits. Le **nombre de logements individuels n'a que très légèrement augmenté entre 2013 et 2018** (368 logements en 2013 contre 393 logements en 2018 soit + 25 logements). La production de logements individuels a connu un pic en 2016 puis a ensuite diminué.

Près d'une maison sur deux dont les travaux ont débuté entre 2013 et 2018 est localisée sur 3 communes de la Métropole : Clermont-Ferrand (16,9 %), Cournon d'Auvergne (14,4 %) et Pont-du-Château (14,2 %). La production a également été très importante à Lempdes (9,7 %) et Saint-Genès-Champanelle qui comptent pourtant un parc plus limité.

Le développement du marché immobilier a été dominé par le développement de l'offre pavillonnaire sur la moitié des communes. Celles-ci sont essentiellement pavillonnaires (cf. page suivante)



Source : Sit@del



### › Une prise de conscience progressive des enjeux de limitation de l'artificialisation

Selon les acteurs interrogés, le développement du parc pavillonnaire se fait surtout au coup par coup au sein des communes de la Métropole, au gré des opportunités foncières et des projets portés par des promoteurs privés. L'EPF Auvergne n'est que très ponctuellement sollicité pour des projets concernant le développement du parc pavillonnaire. Alors que sur d'autres communes de l'ancienne région Auvergne, des études sont commandées à l'EPF sur l'identification des possibilités foncières pour densifier le tissu pavillonnaire, ces réflexions ne sont encore que peu engagées à l'échelle de la Métropole, où le développement du pavillonnaire passe encore beaucoup par l'extension urbaine.

Toutefois, l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » introduit par le Plan Biodiversité de juillet 2018, est connu et questionne les élus du territoire. L'enjeu de limiter l'artificialisation des sols est bien identifié par l'essentiel des communes. L'EPF Auvergne anticipe une demande prochaine en accompagnement des collectivités dans l'élaboration d'une stratégie pour respecter les objectifs du ZAN : mobilisation de la vacance, densification, etc. Par exemple, la commune d'Aulnat est notamment déjà engagée sur le sujet. Elle s'est formée à l'outil Mieux Connaitre pour Mieux Agir proposé par l'EPF Auvergne afin d'identifier les potentialités en matière de limitation de son étalement urbain.

### › Un enjeu de rénovation

Ainsi, on observe un enjeu de rénovation du parc pavillonnaire ancien, considérant qu'il s'agit d'un parc de logements occupés notamment par des propriétaires occupants vieillissants ou âgés. Ces publics peuvent être confrontés à un enjeu d'adaptation de leur logement mais aussi de mise aux normes environnementales. Il s'agit d'un axe de travail considérant qu'il est complexe de réaliser des travaux de réhabilitation au sein des résidences occupés par leurs propriétaires (cf. parties précédentes). De plus, on note un enjeu de mutation de ces logements, considérant qu'ils pourraient être remobilisés pour de nouveaux ménages, notamment des familles jeunes cherchant à accéder sur le territoire. La remobilisation de ce patrimoine, via les logements vacants ou l'accompagnement des personnes seules ou des couples les occupants, constitue une opportunité de développement forte et enjeu pour les années à venir au sein du territoire.

Un enjeu de rénovation énergétique persiste également et doit pouvoir être traité dans le cadre du futur PLH.



### Un parc de copropriétés de taille moyenne concentré sur deux communes

En 2019, on compte **plus de 5 000 copropriétés** sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole. **61 942 logements sont localisés en copropriété**, soit un peu plus de 40 % des logements. 1 836 logements sont localisés en QPV, soit un peu moins de 3 %.

La grande majorité des copropriétés (85 %) sont **localisées sur deux communes** : Clermont-Ferrand (71,9 %) et Chamalières (12,9 %), communes présentant également la part la plus importante de logements collectifs. Le reste du parc (15 %) se répartit entre les autres communes. Seules les communes de Beaumont, Cournon-d’Auvergne, Aubière et Royat compte plus de 100 copropriétés.

Les copropriétés sont de **taille de moyenne**, puisqu’elles comptent **en moyenne 12 logements**. Les communes comptant le plus de copropriétés sont également celles comptant les copropriétés les plus grandes, à deux exceptions près. En effet, Lempdes et Pérignat-lès-Sarliève comptent peu de copropriétés mais celle-ci sont de taille importante : respectivement 15 et 22 logements.


Les logements sont **majoritairement de taille intermédiaire** avec une surface moyenne de **59 m<sup>2</sup>**. Le parc est réparti de façon homogène entre les **différentes typologies (environ 20 de T1, T2, T3, T4 et T5)**.

Commune	Nombre de copropriétés	Nombre de logements en copropriété	Part du parc de copropriétés	Part des logements en copropriété	Nombre moyen de logements par copropriété
CLERMONT-FERRAND	3 828	44 921	71,9%	72,5%	12
CHAMALIERES	687	8 617	12,9%	13,9%	13
BEAUMONT	163	2 033	3,1%	3,3%	12
COURNON-D'AUVERGNE	117	1 557	2,2%	2,5%	13
AUBIERE	111	1 056	2,1%	1,7%	10
ROYAT	100	1 206	1,9%	1,9%	12
GERZAT	60	733	1,1%	1,2%	12
ROMAGNAT	50	405	0,9%	0,7%	8
CEBAZAT	36	184	0,7%	0,3%	5
CEYRAT	31	208	0,6%	0,3%	7
LE CENDRE	31	203	0,6%	0,3%	7
PONT-DU-CHÂTEAU	31	148	0,6%	0,2%	5
LEMPDES	24	370	0,5%	0,6%	15
DURTOL	12	46	0,2%	0,1%	4
CHATEAUGAY	10	26	0,2%	0,0%	3
PERIGNAT-LES-SARLIEVE	7	152	0,1%	0,2%	22
BLANZAT	6	14	0,1%	0,0%	2
AULNAT	5	34	0,1%	0,1%	7
NOHANENT	5	11	0,1%	0,0%	2
SAINT-GENES-CHAMPANELLE	4	8	0,1%	0,0%	2
ORCINES	3	10	0,1%	0,0%	3
Clermont Auvergne Métropole	5 321	61 942	100,0%	100,0%	12

Source : Observatoire des copropriétés (IMOPE by URBS)



### Des copropriétés plutôt anciennes mais présentant plutôt

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

Le parc des copropriétés est un **parc ancien** puisque **66 % des copropriétés ont été construites avant 1974** (3 513 logements) ce qui est le cas de 49 % des copropriétés en France. Le parc des copropriétés est par ailleurs plus ancien que le parc de résidences principales privés, dont 53 % des logements ont été construits avant 74. Parmi les logements en copropriété, une part considérable date de la période d'après-guerre – 37 % des logements ont été construits entre 1945 et 1974. Les copropriétés anciennes (avant 1944) se situent essentiellement dans le centre-ville de Clermont-Ferrand (Jaude, Le Port, Ballainvilliers, Bonnabaud, Sud de Saint-Alyre) et sur le quartier historique de Montferrand.

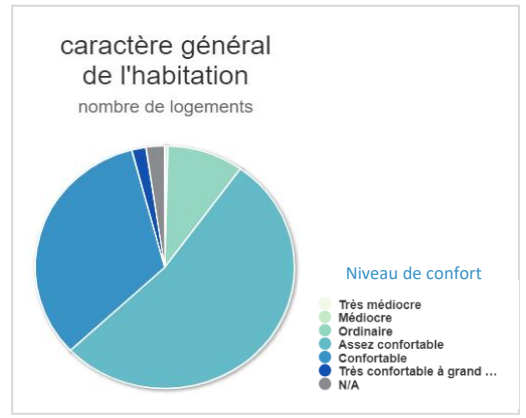
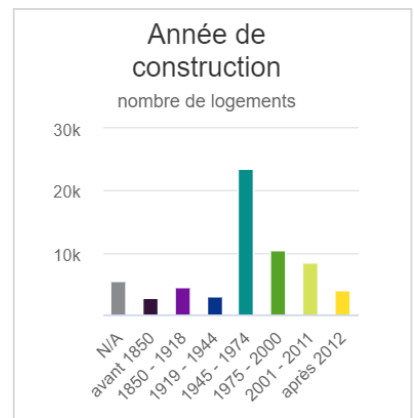
Malgré leur ancienneté, les logements présentent **plutôt un bon niveau de confort**. 88 % des logements présentent des niveaux de confort compris entre « assez confortable » à « très confortable à grand luxe ». **10 % des logements présentent un niveau de confort dit « ordinaire »**. Le nombre de logements classés comme médiocre est très faible (189 logements).

Sur l'ensemble des logements en copropriétés, **221 sont considérés comme potentiellement indignes**, soit **moins de 0,3 %**. **1 656 logements présentent un mauvais état d'entretien**. Les copropriétés concentrant les logements avec le plus mauvais niveau de confort sont principalement situées au cœur de la commune de Clermont-Ferrand, en particulier sur les Iris de Jaude, Le Port, Ballainvilliers, Charras.

Du fait de leur ancienneté, la majorité des copropriétés ne comptent pas d'ascenseur (58 %).



**Définition :** Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) est une méthode statistique créée au début des années 2000 pour le repérage des logements indignes. Pour identifier ces logements, sont croisés : les classements cadastraux 6 (logements ordinaires), 7 (logements médiocres), 8 (logements très médiocres) et les logements occupés par des ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté Filocom.



Source : Observatoire des copropriétés (IMOPE by URBS)



### › Une précarité énergétique toutefois importante

Du fait de leur ancienneté, les logements présentent des performances énergétiques plutôt mauvaises. 76,5 % des logements ont une étiquette énergétique (DPE) classée entre D et G, contre 62 % des logements en France. Les logements ont également un impact plutôt important en matière d'émission de gaz à effet de serre puisque 70 % des logements ont une étiquette GES classées entre D et G, contre 44 % des logements en France. On note donc un fort enjeu de rénovation.


Le système de chauffage est essentiellement individuel (65 %). La source d'énergie principale est le gaz. 68 % des logements en copropriétés sont chauffés grâce à ce système. Le chauffage au fioul concerne 3 % des logements.

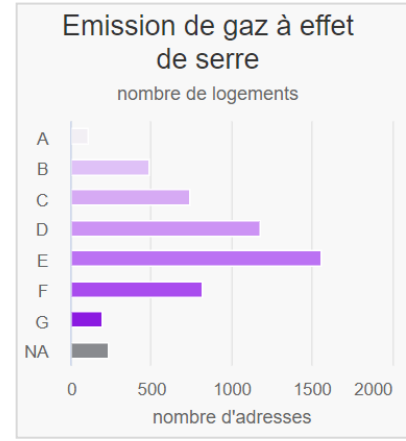
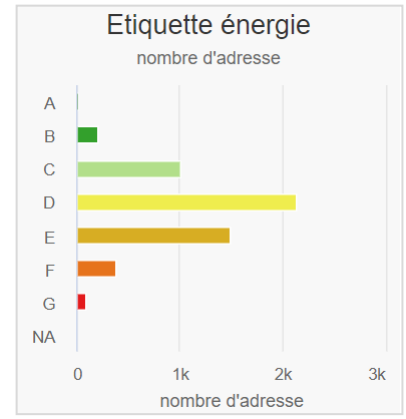
La rénovation énergétique des logements en copropriétés constitue ainsi un enjeu important, en particulier pour les logements loués.



### De quoi parle-t-on ?

Le **DPE ou Diagnostic de Performance Énergétique** permet d'évaluer la consommation en énergie d'une maison ou d'un appartement et va de paire avec l'étiquette GES, qui permet de mesurer son impact en émissions de gaz à effet de serre. Les étiquettes sont composées de 7 classes, allant de A (la meilleure note) à G (la moins bonne).

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



Source : Observatoire des copropriétés (IMOPE by URBS)





### Un parc essentiellement loué

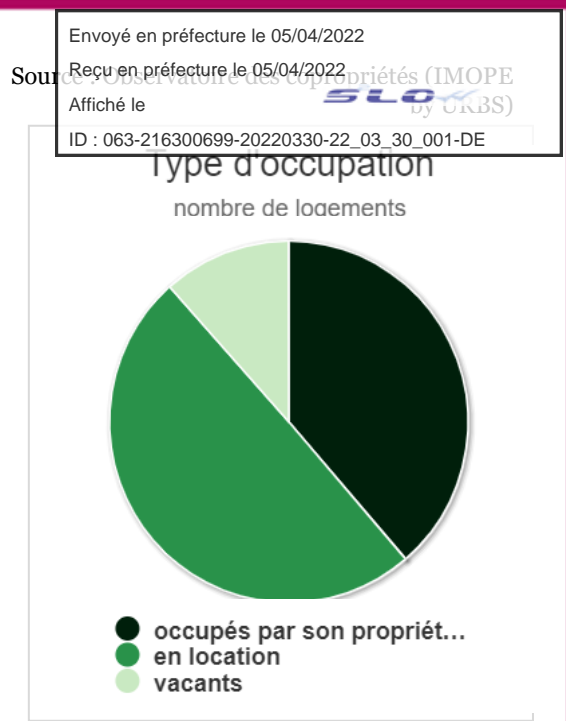
En 2019, **50 % des logements** en copropriété sont des logements **loués**, **38 % occupés par leur propriétaire** et **12 % vacants**. La part des logements vacants en copropriété **est supérieure** à la part des **logements vacants au sein des résidences principales** (8,4 %) – ce qui est à mettre en lien avec les dynamiques de confort et de performance énergétique.

Les occupants des logements en copropriétés présentent des **revenus intermédiaires**. **73 %** des ménages occupants un logement en copropriétés ont **des revenus annuels inférieurs à 25 000 euros**. Toutefois, on distingue **d'importantes disparités en fonction des secteurs**. Plusieurs poches de copropriétés très modestes (moins de 18 000 euros/an) sont à observer autour des QPV en particulier au sein de l'IRIS de Poncillon, près du quartier prioritaire Saint-Jacques, mais également à l'Ouest de l'Iris Jaude et au sein des quartier de la Raye Dieu et de la Chau. De la même façon, les copropriétés plus fortunées sont elles aussi concentrées, essentiellement à Chamalières et à l'Ouest de la ville-centre (Iris Bonnabaud).

### Un nombre important de copropriétés présentant des difficultés de gestion

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

D'après le registre d'immatriculation des copropriétés, l'essentiel des copropriétés ont déjà tenu une assemblée générale. Seule 78 ne l'ont pas fait soit 1,4 % des copropriétés. Près d'une copropriété sur 4 (23 %) présente un taux d'impayé de charges de copropriété compris entre 8 et 25 %, dont près de 10 % avec un taux supérieur à 15 %. Un nombre limité de copropriétés présentent un taux d'endettement supérieur à 50 % (1,5 %). L'essentiel des copropriétés présentent un indice de fragilité compris entre 30 et 40 (62 %).



# Malgré de nombreux dispositifs d'amélioration de l'habitat privé

## Des dispositifs d'intervention sur le parc privé nombreux

La Métropole a mis en œuvre **plusieurs dispositifs d'intervention sur le parc privé existant**, notamment dans le cadre de l'action 3.2 du PLH 2 « *Poursuivre et consolider les actions sur le parc privé* » et plus récemment du STEE (Schéma de Transition Énergétique et Ecologique). En matière air, énergie, climat, Clermont Auvergne Métropole se fixe pour objectif :

- Une baisse de 39% de la consommation énergétique en 2050 par rapport à 2015, ce qui permet de s'approcher des objectifs de la loi TEPCV (-50% par rapport à 2012). La consommation énergétique du territoire passerait ainsi de 6 985 GWh en 2015 à 4 250 GWh en 2050.
- de diviser par 4 (73%) les émissions de gaz à effet de serre en 2050, objectif inscrit dans la législation française depuis 2005. Les émissions seraient ainsi réduite de 1,45 Mteq CO2 en 2015 à 391 kteq CO2 en 2050.

Le programme d'actions du STEE fixe pour cible la réponse aux enjeux sanitaire en matière d'amélioration la qualité de l'air, la mise en place d'un schéma directeur de la rénovation des logements, la réduction de la précarité énergétique d'ici 2030 ainsi que l'innovation pour l'efficacité énergétique. En effet, il existe un enjeu fort de diminuer les charges des locataires en lien avec un contexte d'augmentation du coût de l'énergie et l'amélioration du confort d'usage (confort d'été et d'hiver).

Pour atteindre ces objectifs, les dispositifs suivants existent sur la Métropole :

- Un **Programme d'Intérêt Général (PIG)** communautaire couvrant la période 2016-2020
- Sur les copropriétés :
  - Un **observatoire métropolitain des copropriétés** en cours de finalisation ;
  - Un **diagnostic des copropriétés situés dans les quartiers NPRU** ;
  - Accompagnement de 16 copropriétés énergivores pour la réalisation de travaux de réhabilitation.

- Une **plateforme « Rénover + Demain »** (Plateforme Territoriale de la ~~Renovation Energetique~~) remplacée en 2021 par le Service Public de l'Efficacité Energétique (SPPEH)
- Une **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) à venir** pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs de la Métropole.

L'ensemble de ces dispositifs sont détaillés ci-après. De manière générale, les résultats sont encourageants mais les efforts à poursuivre. Il s'agit notamment de favoriser la transversalité de l'action publique en matière de réhabilitation du parc privé et de sortir d'une logique de guichet, en silo.

## PIG

**Le Programme d'Intérêt Général, mis en place par Clermont Auvergne Métropole, a pour but d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur(s) logement(s) en proposant une assistance administrative et technique et des aides financières<sup>(1)</sup>.**

### Pour qui ?

Ce programme concerne :

- les propriétaires de logement principal qu'ils occupent ou qu'ils vont occuper,
- les propriétaires privés d'un ou plusieurs logements qu'ils louent ou souhaitent louer en résidence principale,
- les propriétaires privés d'un ou plusieurs logements vacants.

Les locataires de leur logement principal dans le secteur privé ayant besoin de travaux peuvent aussi le faire connaître.

### Pour quoi ?

Les logements entrant dans le dispositif ont plus de 15 ans et sont situés sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole<sup>(2)</sup>.

Les travaux aidés doivent permettre de mieux vivre dans le logement :

- en **renvoiant aux normes des logements dégradés**
- en améliorant son confort
- en l'adaptant au handicap ou à la perte d'autonomie
- en économisant l'énergie (en lien avec l'ADE, Point Info Énergie)...

Pour les propriétaires bailleurs, le PIG permet de financer des travaux de réhabilitation dans le souci de lutter contre les vacances de logement et favoriser leur location. En contre-partie, ils doivent louer le bien rénové à des locataires soumis à des plafonds de ressources.

Les travaux sont exécutés par des artisans du bâtiment du choix du propriétaire.

(1)Subventions versées à des conditions de ressources, excepté pour les bailleurs  
 (2)Enfin quartiers couverts par une opération spécifique.

## Comment ?


**Une assistance technique**  
 Clermont Auvergne Métropole met en place un service d'accompagnement personnel gratuit. À chaque étape, un conseiller habitat guide les propriétaires dans leurs démarches.

**Des aides**  
 Pour construire le budget de son projet, le propriétaire peut bénéficier d'aides financières :

- subventions<sup>(1)</sup> de l'Agence Nationale de l'Habitat, de Conseil départemental de l'Yzeure et de Clermont Auvergne Métropole
- éco-prêts
- crédit d'impôt
- TVA réduite
- avantages fiscaux pour la réalisation de logement locatif conventionné



Source : Clermont Auvergne Métropole

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

## › Un PIG métropolitain aux résultats encourageants, mais des efforts à poursuivre

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) mis en place et piloté par Clermont Auvergne Métropole et dont le suivi-animation est externalisé **constitue une des interventions centrales de la Métropole en matière d'amélioration du parc privé**. Le PIG propose ainsi un service d'accompagnement personnalisé gratuit des ménages éligibles aux aides de l'ANAH dans leur démarche d'amélioration de l'habitat notamment en matière d'aides financières.

Le **programme atteint ses objectifs à près de 80%**. A la fin 2019, 1 276 logements ont été agréés pour un objectif global sur les quatre premières années du programme de 1 644 logements à rénover.

**En fonction des volets et des publics les résultats restent toutefois très hétérogènes**. Le programme **peine à toucher les propriétaires bailleurs** et n'atteint pas ses objectifs alors même que ceux-ci sont bien inférieurs à ceux fixés pour les propriétaires occupants. Les **loyers plafonds ont en effet tendance à freiner les investisseurs**. La non-atteinte des objectifs s'agissant des propriétaires bailleurs n'est pas spécifique à Clermont Auvergne Métropole, un constat similaire est fait sur de nombreux territoires. Pour autant, cet enjeu de mobilisation des propriétaires bailleurs pour développer du parc locatif de qualité et financièrement accessible constituera un sujet de réflexion pour la suite de la démarche de PLH.

Par ailleurs, les **objectifs ne sont pas atteints en matière de résorption de l'habitat indigne**. Ceci s'explique à la fois par la **complexité des dossiers** à traiter et par un **déficit de coordination** entre les **domaines du social et du juridique**. Les objectifs fixés sont également jugés trop faibles, du fait d'un manque de moyens, qui limite le nombre de dossiers accompagnés.

Indicateur	Objectifs sur 4 ans	Résultats 2016-2019	Niveau d'atteinte
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>1255</b>	<b>1195</b>	<b>94%</b>
LHI / grosses dégradations	45	6	<b>8%</b>
Sécurité/Salubrité	10	5	<b>50%</b>
Autonomie	530	458	<b>80%</b>
Economie d'énergie	670	718	<b>109%</b>
Précarité + adaptation	0	8	
<b>Propriétaires bailleurs</b>	<b>369</b>	<b>78</b>	<b>16%</b>
Logements indignes / grosse dégradation	80	34	<b>42,5%</b>
Transformation d'usage	0	3	/
Sécurité/salubrité	24	0	<b>0%</b>
Dégradation moyenne	64	12	<b>19%</b>
Adaptation	4	0	<b>0%</b>
Energie	177	7	<b>4%</b>
<b>Copropriétés énergivores ou situation d'habitat indigne</b>	<b>16-24</b>	<b>3</b>	<b>15%</b>

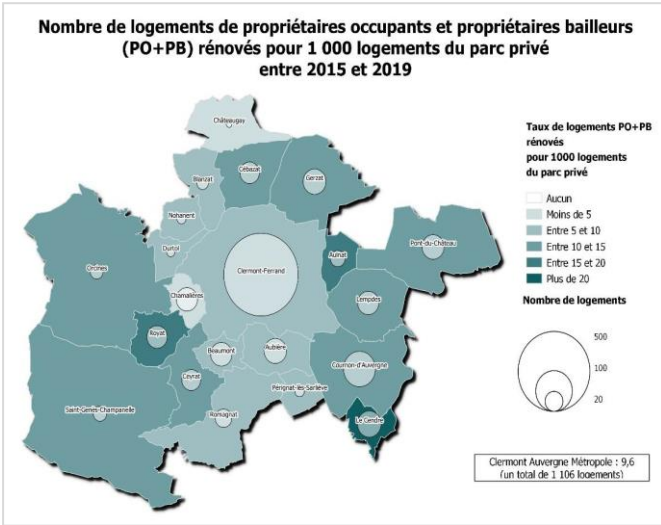
 Attention : pour les propriétaires bailleurs, il s'agit uniquement des dossiers déposés et non agréés, l'information concernant le conventionnement final n'étant pas disponibles. On peut ainsi imaginer que les résultats sont en-dessous de ceux affichés dans le tableau.

Source : bilan PIG 2019 (Urbanis)

La dynamique de rénovation a été variable entre les communes. Les communes d'Aulnat, Royat et Le Cendre ont enregistré un taux de plus de 20 logements rénovés pour 1 000 logements du parc privé entre 2015 et 2019. Différents paramètres peuvent expliquer que certaines communes aient connu une dynamique plus soutenue. A Aulnat par exemple, cela est lié à deux facteurs : l'implication forte des élus d'abord mais aussi le caractère modeste de la population la rendant davantage éligible aux aides. A Royat, le service communal d'hygiène est particulièrement dynamique et actif. Les agents sont particulièrement attentifs aux phénomènes/risque de division d'anciens hôtels ou pensions de familles liées au thermalisme.

De manière générale, le PIG s'inscrit dans une logique de guichet qui ne facilite pas la lisibilité de la politique publique ni l'adhésion des communes à une politique coconstruite de l'habitat. Pour les acteurs interrogés, cette logique de guichet pourrait s'articuler avec d'autres dispositifs plus généraux, portant une vision davantage stratégique.

Afin de compléter ce PIG et de toucher un public plus large que les seuls ménages éligibles aux aides Anah, la Métropole a lancé en 2018 une plateforme territoriale de rénovation énergétique (Rénover + demain) proposant un accompagnement technique, juridique et des conseils financiers pour les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation.

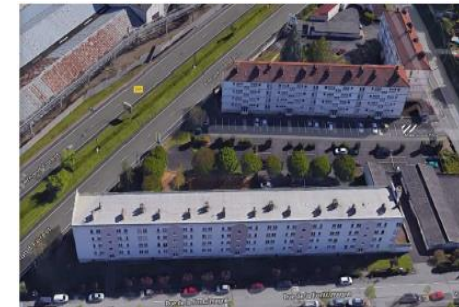


Source : bilan DAP 2020 (Novascopia)

## › Un enjeu d'observation des copropriétés pour garantir des interventions ciblées et stratégiques

En dehors du PIG, peu d'actions ont été engagées en faveur de la réhabilitation des copropriétés dont les locataires sont souvent vieillissants. A ce jour, **seules deux copropriétés sont accompagnées dans le cadre d'Habiter Mieux** (résidence Champfleuri et Résidence Foncimagne à Clermont-Ferrand). Il est aujourd'hui **difficile pour le PIG de convaincre les syndicats de réaliser des travaux, et ce malgré les aides proposées**. De premières investigations et analyses approfondies sur les copropriétés ont également été menées dans le cadre du projet d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) copropriété dégradée sur les 10 copropriétés des Vergnes et de la Gauthière (662 logements) inscrite dans la convention NPRU de la Métropole.

Toutefois, **d'importants efforts ont été engagés par la Métropole pour affiner ses connaissances des caractéristiques et problématiques des copropriétés du territoire**. Un dispositif de **Veille et Observation des Copropriétés (VOC)** a été mis en place en 2019. En 2020, un outil « Imope » a été développé dans ce cadre. Il croise plusieurs bases de données et permet de géolocaliser à la parcelle, les copropriétés et leurs caractéristiques (techniques, énergétiques, socio-économiques, administratives). Il a vocation à parfaire les connaissances de l'intercommunalité, à identifier les problématiques existantes et à détecter les situations de fragilité. Cet observatoire devra permettre de mieux cibler la politique publique et les formes d'accompagnements à proposer, notamment par le SPPEH.



*Les résidences Champfleuri et Foncimagne*

(Source : Clermont Auvergne Métropole, 2018)



## › De la plateforme « Rénover + Demain » au Service Public Energétique de l'Habitat (SPPEH) : une montée en puissance progressive en matière de rénovation énergétique.

La Plateforme Rénover + Demain est entrée en phase opérationnelle le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et est prise en charge par l'ADIL. L'objectif de la plateforme est de massifier le marché de la rénovation énergétique performante de l'habitat. Seuls les ménages dont les ressources sont supérieures au plafond de l'ANAH peuvent être accompagnés. La plateforme a ainsi vocation à compléter les actions du Programme d'Intérêt Général (PIG) pour l'amélioration de l'habitat des ménages les plus modestes

L'offre proposée est double :

- **Accompagnement des ménages** : évaluations énergétiques en ligne sur logiciel, orientation vers un auditeur en cas de besoin en diagnostic complémentaire, proposition d'un plan de rénovation (plan de financement, travaux à réaliser), mise en lien avec des opérations, analyse de projets et de devis
- **Mobilisation des professionnels** : travail de prise de contacts avec les représentations professionnelles des entreprises du bâtiment, des bureaux d'études et maîtres d'œuvre

La plateforme Rénover + est aujourd'hui bien identifiée par les élus et de plus en plus par les administrés. Par ailleurs, la plateforme a été bien accueillie par les professionnels (entreprise du bâtiment, bureaux d'études, banques) eu égard à l'intérêt économique que la plateforme peut engendrer.

Toutefois, il est aujourd'hui **compliqué de mesurer l'efficacité de la plateforme**. En effet, une fois les informations collectées par les ménages et la mise en lien faite avec des professionnels, la **Métropole ne dispose plus d'aucun moyen de suivi : les ménages réalisent leur travaux/ou non sans les avvertir**. Il semblerait toutefois que les **objectifs fixés ne soient pas atteints**, le nombre de personnes ayant contacté la plateforme étant déjà inférieur à l'objectif chiffré de travaux réalisés.



## Objectifs Rénover + :

Indicateurs	2018	2019	2020	Total
Nombre de rénovations avec accompagnement personnalisé par la Plateforme	100	200	300	600

Source : Rapport d'activité 2018 Rénover +

## Résultats :

Bilan au 31 octobre 2020 de la plateforme, qui a traité en phase expérimentale la maison individuelle :

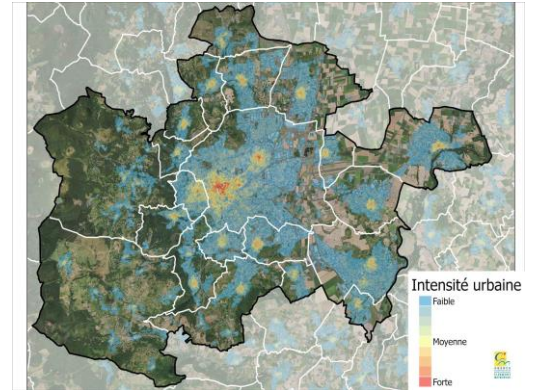
Années	Nombre de ménages sélectionnés	Etude ADIL	Etude BE	Passeport remis	Analyse devis	Plan de financement	Travaux réalisés ou en cours	Suivi des consommations
2018	83	49	6	43	14	3	11	0
2019	158	81	0	79	18	3	35	2
10/2020	128	85	0	81	19	0	30	0
Totaux	369	215	6	203	51	6	76	2

Source : Candidature SPPEH

## › Une ORT à venir pour revitaliser les centralités et leur offre

Une démarche d'**Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)** a été lancée en 2020. Il s'agit d'élaborer un document contractuel traduisant une stratégie territoriale de revitalisation des centres-villes. Elle porte les priorités suivantes :


- Intervention sur l'habitat, notamment via la lutte contre l'habitat indigne, le recyclage d'îlots dégradés et la remise sur le marché de logements vacants,
- La production de logements attractifs (retour des familles en ville), adaptés pour les personnes âgées et à faible consommation d'énergie,
- Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements,
- Valorisation du patrimoine,
- Développement des mobilités au sein d'une ville inclusive.



Source : Agence d'urbanisme Clermont Métropole

Une première **phase de diagnostic a été lancée afin de délimiter et qualifier les centres-villes et centres-bourgs** en considérant leur besoin de revitalisation, leur niveau de déprises et fragilités, leur intensité urbaine, etc. 17 communes sont candidates. L'objectif est ensuite de définir une stratégie ainsi que des périmètres et objectifs opérationnels pour arriver à la formalisation du contrat ORT.

Cette opération devra permettre de **traiter de façon transversale la problématique du déclin d'attractivité des logements de centre-bourg et de répondre à des besoins en logements abordables et adaptés aux parcours résidentiels des ménages de la Métropole.**

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

## › Un réseau d'acteurs en structuration en matière de lutte contre l'habitat indigne mais des outils d'intervention à développer

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

Le Pôle départemental a confié à l'ADIL le rôle de guichet unique. L'agence assure ainsi un rôle de signalement en orientant les différents dossiers repérés vers les services compétents. Les dossiers sont transmis à la Métropole qui fait ensuite organiser par l'opérateur du PIG, une visite technique des logements (qualification juridique des désordres, enquête sociale des occupants, etc.). Lorsque la situation d'indignité est avérée, le dossier est transmis à un **Comité Technique et Social (CTS) unique pour les différentes communes** dont Royat qui a un Service Communal d'Hygiène et de Santé. Le SCHS de Clermont-Ferrand traite directement les signalements mais, depuis 2020, il a initié l'organisation d'un CTS Ville pour échanger, avec les partenaires, sur les dossiers les plus complexes.

**Si les signalements restent encore limités, ils ont tendance à augmenter et le partenariat avec les communes tend à se consolider.**

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

De manière générale, il semble que les **communes manquent d'outils de repérages et de moyens coercitifs pour forcer les propriétaires à rénover ou à vendre.** Ceci est particulièrement problématique à Clermont-Ferrand où les situations d'habitat indigne sont les plus nombreuses. La commune serait intéressée par l'expérimentation d'un permis de louer. Une réflexion pourrait être engagée dans le cadre du futur PLH sur la mise en place d'un tel outil à l'échelle métropolitaine.

### Ce qu'il faut retenir :

- **Un taux de vacance structurelle limitée mais en hausse** : Même si la vacance structurelle est limitée à l'échelle de la Métropole, elle n'en constitue pas moins un «vivier» pour produire de nouveaux logements et à l'inverse, si elle n'est pas traitée, elle peut avoir des incidences fortes sur l'image et le fonctionnement des secteurs concernés. Il s'agit d'un enjeu dans les centres-bourgs notamment.
- **Des logements globalement énergivores** : à l'échelle de la Métropole, le potentiel de logements à rénover au sein du parc de propriétaires occupants (étiquettes énergétiques E, F et G) est estimé à 29100 logements (soit 44% de ce segment d'offre). Des enjeux liés à la précarité énergétique émergent également dans les copropriétés.
- **Des situations d'indignité** : environ 3 000 logements seraient potentiellement indignes sur le territoire (données 2013), soit 2,6% du parc de logements privés.
- Un enjeu de **rénovation du parc privé locatif** montrant des signes d'inconfort et de **rénovation des logements individuels de sorte à répondre au vieillissement** de leurs occupants notamment.
- Un enjeu **d'observation et d'accompagnement des copropriétés** montrant des signes de mauvaises gestion (taux d'impayés, endettement, etc.).
- De nombreux dispositifs à l'œuvre sur le territoire mais des besoins à traiter grâce à leur articulation, la **transversalité de l'action publique** et en engageant une communication forte sur les aides existantes auprès du grand public et des communes, avec une approche par ménages ou besoins plutôt que par dispositif (à élaborer dans une logique de design de service).

# LE PARC SOCIAL

Le parc social de la Métropole est géré par un nombre limité de bailleurs, ce qui en facilite la gestion. Historiquement développé au sein de la ville-centre et dans les communes de l'Est de la Métropole, il se caractérise encore aujourd'hui par une répartition inégale entre l'Est et l'Ouest. Le parc social est relativement ancien mais reste performant énergétiquement, notamment grâce aux réhabilitations et projets de rénovation engagés. Il s'agit d'un parc de logements familiaux, parfois peu adapté aux besoins des demandeurs.

- › Les caractéristiques du parc social
- › Une politique ambitieuse de renouvellement et de réhabilitation du parc social

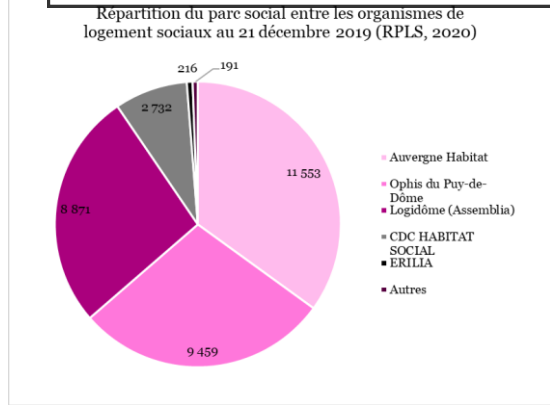
## Les caractéristiques du parc social

### Un parc géré par un nombre limité de bailleurs

**98 % des 33 022 logements sociaux du territoire sont gérés par 4 bailleurs sociaux :**

- Auvergne Habitat : 11 553 logements (35 % du parc)
- Ophis du Puy-de-Dôme : 9 459 logements (29 % du parc)
- assemblia (née au 1<sup>er</sup> janvier 2020 de la fusion de SEAu et Logidôme) : 8 871 logements (27 %)
- CDC Habitat : 2 732 logements (8 %)

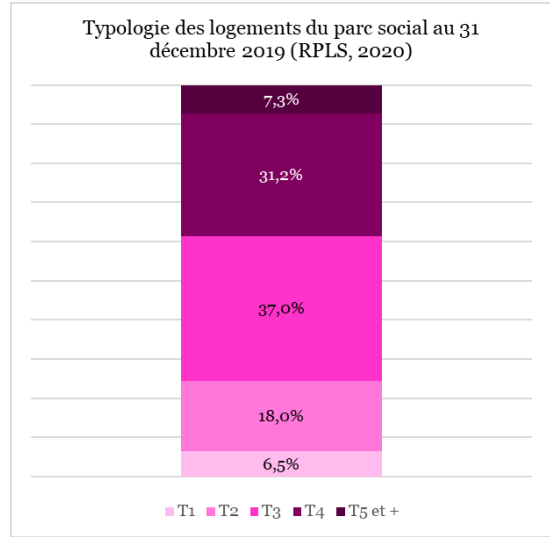
Les autres bailleurs présents sur le territoire sont : Erilia, Société foncière Habitat et Humanisme, Entreprendre pour Humaniser la Dépendance



### Un parc de logements collectifs de taille moyenne et grande

88 % des logements sociaux sont des logements collectifs (3 070 logements). Logidôme (devenu Assemblia) et Auvergne Habitat sont les deux bailleurs proposant l'offre collective la plus importante : 1 071 maisons pour Logidôme (soit 14 % du parc) et 1 243 pour Auvergne Habitat (12 %).

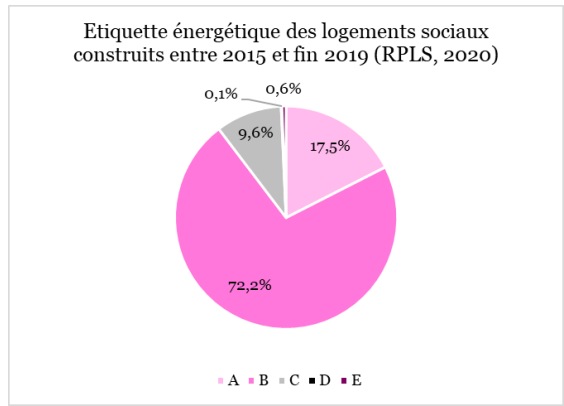
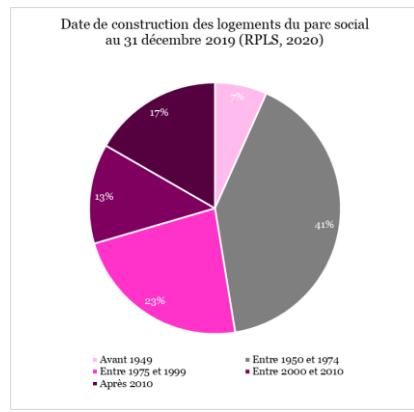
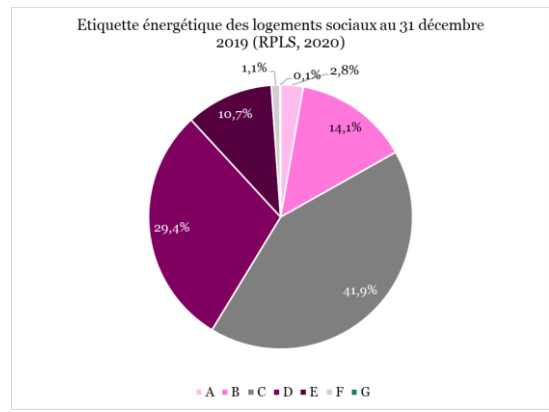
**37 % des logements sociaux du territoire comptent 3 pièces et 38,5 % des logements sociaux comptent plus de 4 pièces.**



› **Un parc social plutôt performant énergétiquement malgré son ancienneté**

Un peu plus d'un logement social sur dix peut être considéré comme énergivore (étiquettes DPE E, F,G). L'essentiel des logements du parc social sont donc plutôt performants énergétiquement. Les logements construits entre 2015 et 2019, sont encore plus performants énergétiquement, avec 90 % des logements présentant une étiquette énergétique A ou B.

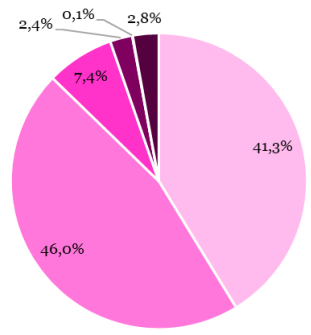
La bonne performance énergétique du parc peut apparaître paradoxale lorsque l'on regarde l'ancienneté de celui-ci. En effet, près d'un logement sur deux a été construit avant les premières réglementaires thermiques en matière de construction de 1974. Cela traduit l'ambition des projets de rénovation mis en œuvre par les bailleurs (cf. sous-partie suivante)



## Un parc de PLUS

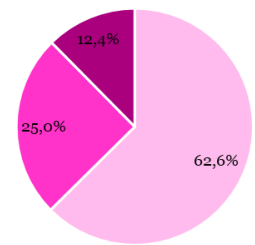
Les logements du parc social sont essentiellement des logements PLUS (87,3 %). Les logements PLAI représentent 7,4 % du parc social et les logements intermédiaires (PLS, PLI), 2,9 % du parc. Les logements récents sont davantage produits en PLAI. En effet, 25 % des logements construits entre 2015 et 2019 ont été construits avec ce type de financement.

	PLAI	PLUS	PLS
Isolée : une personne seule	11 531 €	<b>20 966 €</b>	27 256 €
2 personnes sans personne à charge, sauf jeune ménage, ou une personne seule en situation de handicap	16 800 €	<b>27 998 €</b>	36 397 €
3 personnes ou personne seule + 1 ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	20 203 €	<b>33 670 €</b>	43 771 €
4 personnes ou seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	22 479 €	<b>40 648 €</b>	52 842 €
5 personnes ou seul + 3 personnes à charges ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	26 300 €	<b>47 818 €</b>	62 163 €
6 personnes ou seule + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	29 641 €	<b>53 891 €</b>	70 058 €
Personne supplémentaire	3 306 €	<b>6 011 €</b>	7 814 €



PLUS av 1977 - PLUS ap 1977 - PLAI - PLS - PLI - Autres financements

Type de financement des logements sociaux construits entre 2015 et fin 2019 (RPLS, 2020)



PLUS - PLAI - PLS

Source : ANIL (<https://www.anil.org/aj-plafonds-ressources-2021-logement-social/>)



### › Un taux de vacance proche de celui du parc privé

4,5 % des logements du parc social sont vacants au 31 décembre 2019. Ce taux est proche de celui observé sur le parc privé. Toutefois, cette vacance est de plus courte durée. En effet, la vacance est en moyenne de 4,5 mois sur le parc social

### › Un taux de rotation plutôt élevé mais en diminution

Le taux de rotation est de 9,5 % au sein du parc social, en 2018. Cela signifie que près de 10 % des logements ont été libérés et reloués sur cette année. Ce taux de rotation est inférieur à celui observé en 2016 qui était de 11 %. Ce diminution du taux de rotation peut s'expliquer par une précarité grandissante des ménages impliquant des possibilités plus limitées de parcours résidentiels ascendants ou de mobilité.

### › Une occupation similaire à celle observée aux échelles de comparaison

Indicateur	QPV de Clermont Auvergne Métropole		Clermont Auvergne Métropole		Puy-de-Dôme		Auvergne-Rhône-Alpes	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Ménages étudiés dont le revenu est < à 40 % du plafond PLUS	1 961	<b>52 %</b>	8 984	<b>36,9 %</b>	11 812	<b>36,9 %</b>	155 289	<b>37,8 %</b>
Emménagés récents dont le revenu est < à 40 % du plafond PLUS	406	<b>70,9 %</b>	2503	<b>44 %</b>	3 230	<b>43,9 %</b>	38 214	<b>45,4 %</b>
Majeurs au chômage	771	<b>15,3 %</b>	4 051	<b>13,6 %</b>	5 073	<b>13,1 %</b>	68 180	<b>11,3 %</b>
Majeurs ayant un emploi	1 661	<b>33 %</b>	13 3810	<b>46,5 %</b>	18 248	<b>47,3 %</b>	271 047	<b>45 %</b>
Majeurs sans emploi	/	/	11 828	<b>39,8 %</b>	15 292	<b>39,6 %</b>	262 745	<b>43,6 %</b>
Familles monoparentales	570	<b>15,1 %</b>	5 007	<b>20,6 %</b>	6 893	<b>21,5 %</b>	84 177	<b>20,5 %</b>
Personnes seules	1 695	<b>45 %</b>	10 619	<b>43,7 %</b>	13 881	<b>43,4 %</b>	161 992	<b>39,4 %</b>
Familles nombreuses (3 enfants ou plus)	480	<b>12,7 %</b>	< 10 %		< 10 %			<b>11,1 %</b>
Titulaire du bail âgé de moins de 29 ans	/	/	2 721	<b>11,2 %</b>	3 372	<b>10,5 %</b>		< 10 %
Titulaire du bail âgé de plus de 75 ans	/	/	2 478	<b>10,2 %</b>	3 275	<b>10,2 %</b>	47 700	<b>11,6 %</b>

Les QPV de la Métropole se démarquent néanmoins par une occupation plus précaire et un phénomène de précarisation très marqué (près de 71% des emménagés récents ont un revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS, contre 44% à l'échelle métropolitaine). On observe aussi que le taux d'occupants en emploi est plus faible qu'à l'échelle métropolitaine (33% contre plus de 46%).

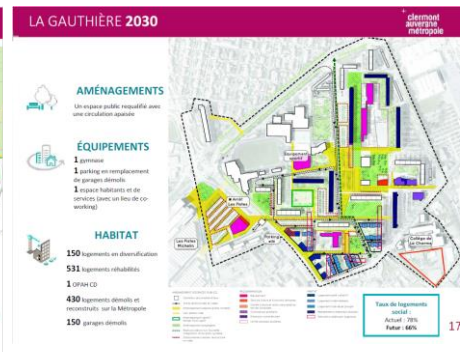
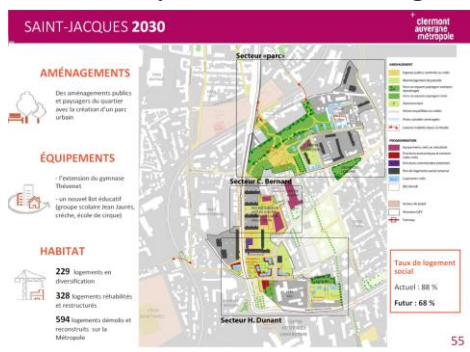
Source : données OPS 2018  
 extraites du GIP SNE

# Une politique ambitieuse de renouvellement et de réhabilitation sur le parc social

## Des interventions importantes sur le parc social dans le cadre du conventionnement ANRU

Dans le cadre du PRU 1, des interventions importantes ont été menées sur le parc locatif social dans les quartiers Champratel, Croix-Neyrat, La Gauthière, Les Vergnes et Saint-Jacques nord à Clermont-Ferrand ainsi que sur le Patural à Gerzat :

- 713 logements ont été démolis. La convention prévoyait initialement 640 logements à détruire,
- 688 logements sociaux ont été reconstruits à l'échelle de la Métropole et 159 logements construits en accession sociale à la propriété,
- 3 901 logements ont été réhabilités,
- 2 601 logements ont vu la qualité des services améliorés,
- Un foyer de travailleurs-migrants a été démoli et reconstruit

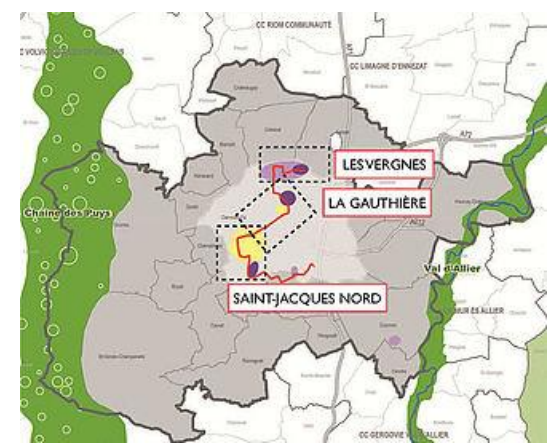


Source : Revue de projet NPRU, février 2021


La politique de rénovation urbaine sera poursuivie dans trois quartiers projets d'intérêt national dans le cadre du NPRU : les Vergnes, La Gauthière et Saint-Jacques Nord. Ce projet concerne à l'échelle de l'agglomération environ 4 480 logements, dont 3 570 logements sociaux. La convention prévoit un montant total hors taxe de **389 millions d'euros de travaux** dont 122 millions apportés par l'ANRU au titre de subventions et de prêts d'Action Logement.

Le NPRU prévoit les interventions suivantes :

- La démolition de 1 292 logements. Ils seront reconstitués au 1 pour 1 selon le principe établi des 3 tiers (1/3 sur la commune de Clermont-Ferrand dans les secteurs peu pourvus en logements locatifs sociaux, 1/3 dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, 1/3 sur les autres communes de la Métropole dans les secteurs peu pourvus en logements locatifs sociaux). La territorialisation de cette reconstruction devra être affinée dans le cadre du PLH.
- Des opérations anticipées ont été prévues dans le cadre du protocole de préfiguration, notamment la démolition de la Muraille de Chine et de l'allée de Dômes.
- Une programmation ambitieuse en matière de diversification de l'offre d'habitat dans les quartiers concernés.



Source : Site internet de la Métropole  
(<https://www.clermontmetropole.eu/accompagner-aider/la-politique-de-la-ville/renouvellement-urbain/nouveau-programme-de-renouvellement-urbain-2014-2024/>)

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

## › Des réalisations ambitieuses en matière de réhabilitation thermique du parc public grâce à un soutien financier important


De 2017 à 2019, l'objectif de 600 logements sociaux réhabilités par an fixé dans le PLH 2014-2019 a été largement atteint sur le territoire de la Métropole. Les travaux réalisés ont principalement concerné des rénovations thermiques. Des réhabilitations internes et externes ont parfois été réalisées nécessitant dans certains cas des relogements tiroirs.

Ces réalisations ambitieuses ont notamment été permises par le Contrat Territorial de Développement Durable (CTDD) du département du Puy-de-Dôme initialement signé pour la période 2015-2017, et prolongé de 3 ans. 4 200 000 € ont ainsi été versés sur la période 2018-2020 afin de permettre la rénovation thermique de plus de 2 700 logements du parc social de Assemblia, Auvergne Habitat, Ophis. Clermont-Auvergne-Métropole apporte, sur ces projets déjà financés, un montant équivalent à celui versé par le Département.

Pour les bailleurs sociaux, la réhabilitation constitue un outil important pour la gestion du peuplement et il pourrait, à l'avenir, être envisagé de conduire une stratégie encore plus ambitieuse en la matière. En effet, les réhabilitations, sur des logements anciens aux loyers modérés, sont une manière de générer une offre renouvelée grâce à un produit complètement requalifié. Si les coûts des réhabilitations restent élevés, cela permet néanmoins de développer une offre à un niveau de loyer non atteignable dans le cadre du neuf.

## › Des réhabilitations à diversifier

Dans la convention initiale de la délégation des aides à la pierre et le PLH, la réhabilitation de logements locatifs sociaux **concernait principalement les rénovations thermiques**. Or, la requalification et **l'amélioration du parc locatif social existant** et, plus globalement, le **maintien de son attractivité dans la durée ne dépendent pas uniquement de la performance énergétique**. **D'autres dimensions sont à explorer dans la stratégie d'intervention dans les prochaines années**, notamment l'adaptation au vieillissement et aux personnes à mobilité réduite, mais aussi le remembrement de certaines résidences pour proposer des formes et des tailles de logements plus adaptées aux besoins et caractéristiques des ménages (A noter que des actions ont d'ores et déjà engagées par la Métropole et ses partenaires sur le volet de l'adaptation).

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

En effet, il existe un enjeu important d'adaptation du parc à deux phénomènes socio-démographiques observés sur la Métropole :

- Un **vieillessement des ménages est observé et s'accompagne d'un besoin important en logements adaptés à la perte d'autonomie**. Or le parc social de Clermont Auvergne Métropole est **un parc ancien**, comme dans de nombreuses Métropoles et **n'est pas toujours adapté aux problèmes de mobilité** (absence d'ascenseur, présence de baignoires, etc.). On note que **10,2 % des locataires** du parc social (âge du titulaire du bail) **ont plus de 75 ans, 8,3 % des demandeurs** de logement social en **2020 ont plus de 65 ans et que 48 % des logements datent d'avant 1974**
- **Une diminution de la taille des ménages** (notamment liée au vieillissement) est enregistrée au sein de la Métropole comme sur le reste du territoire national. Or le parc social a été essentiellement développé pour un public familial et est composé de grands logements qui ne correspondent pas aux besoins de plus petits ménages. Pour rappel, 13,7 % des locataires du parc social sont des personnes seules, 51 % des demandes de logement social en 2020 sont des personnes seules et moins d'un quart des logements du parc social sont des T1 et T2. La question de l'accessibilité des logements neufs de pose également : ils restent trop chers par rapport aux capacités financières des personnes seules, notamment du fait de leur surface de taille moyenne.

### › **Un parc mobilisé pour favoriser l'accès sociale à la propriété**

Face à l'incitation à la vente HLM, notamment depuis la loi ELAN, la Métropole a souhaité définir un cadre commun de mise en œuvre de cette politique avec les bailleurs sociaux. En effet, il apparaît que la vente peut avoir des effets sur les conditions d'accès au logement et sur la composition du parc social. Ces effets peuvent venir en contradiction avec les objectifs poursuivis par Clermont Auvergne Métropole, notamment dans le cadre de la réforme des attributions. Ainsi, la Métropole et les bailleurs ont conjointement élaboré une **charte de la vente HLM responsable**. Elle a notamment vocation à favoriser les parcours résidentiels des ménages et l'accès à la propriété, en s'assurant de la sécurisation des accédants, sans remettre en cause les équilibres territoriaux et en prévenant les éventuels risques de constitution de copropriétés dégradées. Cette charte a été adoptée en 2019.

### Ce qu'il faut retenir :

- Un parc de logements locatifs sociaux principalement **collectif** et plutôt **performant énergétiquement malgré son ancienneté**.
- Une offre **majoritairement composée de logements équivalents PLUS**, même si **les logements en PLAI se développent**.
- Des **interventions importantes sur le parc social**, notamment au sein des **quartiers prioritaires via le PRU et le NPRU** à l'œuvre sur le territoire.
- Des **réalisations ambitieuses de réhabilitation** du parc public grâce au soutien financier apporté notamment.
- **Des réhabilitations à diversifier** afin de permettre l'adaptation du parc aux évolutions des caractéristiques des locataires : plus petits ménages vieillissants.



## **PARTIE 4 :**

# **Des besoins à mieux prendre en compte dans l'offre d'habitat à développer**

- › Une offre de logements souvent trop chère pour les ressources des ménages
- › Des logements souvent trop grands
- › Des publics spécifiques aux besoins plus ou moins bien pris en compte

# UNE OFFRE DE LOGEMENT SOUVENT TROP CHERE POUR LES RESSOURCES DES MENAGES

On observe une augmentation importante des prix du foncier et de l'immobilier. Aussi, si les logements restent accessibles aux habitants de la Métropole, l'attractivité économique de l'offre en logement des territoires alentours les attire. On observe ainsi une tendance aux départs des ménages familiaux notamment. Dans le parc social, la tension sur la demande est croissante et l'offre neuve reste difficilement accessible.

- › Une tension de la demande locative sociale impliquant un besoin non-couvert en logement abordable pour les ménages modestes
- › Une accession à la propriété coûteuse sur la Métropole entraînant un report des ménages vers les territoires périphériques
- › Une location privée au global abordable par rapport aux Métropoles de comparaison mais des disparités entre secteurs et types de biens

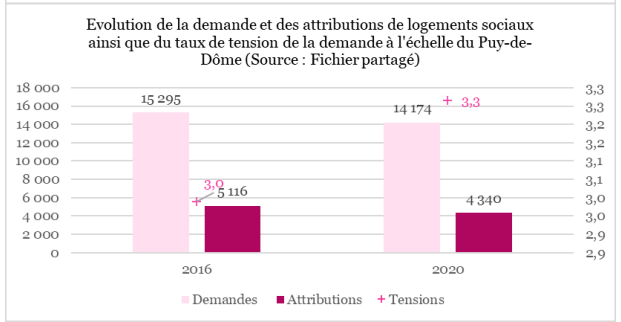
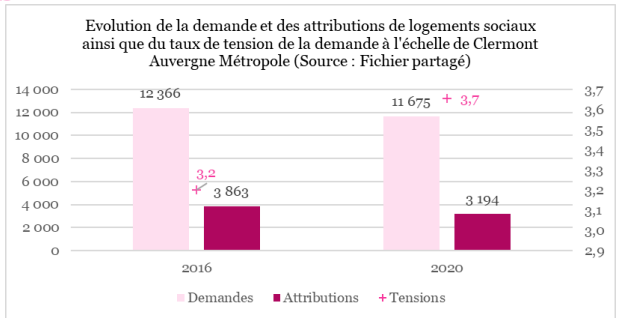


# Une tension de la demande locative sociale impliquant un besoin non ouvert en logement abordable pour les ménages modestes

## › Une tension de la demande locative sociale mettant en évidence un besoin non ouvert en logement abordable pour les ménages modestes

La demande en logement social a légèrement diminué entre 2016 et 2020 à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole (-691 demandes) et du Puy-de-Dôme (-1121 logements). Toutefois, cette baisse de la demande ne s'est pas accompagnée d'une meilleure satisfaction des demandes exprimées puisqu'une diminution des attributions a également été enregistrée sur cette période aux deux échelles (-669 attributions à l'échelle de la Métropole et -776 du Puy-de-Dôme). Cela est à mettre en lien avec la diminution du taux de rotation. En effet, la part des logements libérés chaque année sur le territoire a tendance à décroître, limitant la capacité des bailleurs à relouer les biens et donc satisfaire les demandes. Les données de l'année 2020 doivent aussi être lues en tenant compte de la crise sanitaire, ayant freiné la rotation du parc.

La tension de la demande en logement social est ainsi de 3,7 demandes pour une attribution en 2020 contre 3,2 demandes pour une attribution en 2016. Cette tension est supérieure à celle observée à l'échelle du Puy-de-Dôme qui est de 3,3 demandes pour une attribution en 2020. Le délai moyen d'attribution a également augmenté. Il est passé de 9,5 mois en 2016 à 10,8 mois en 2020.

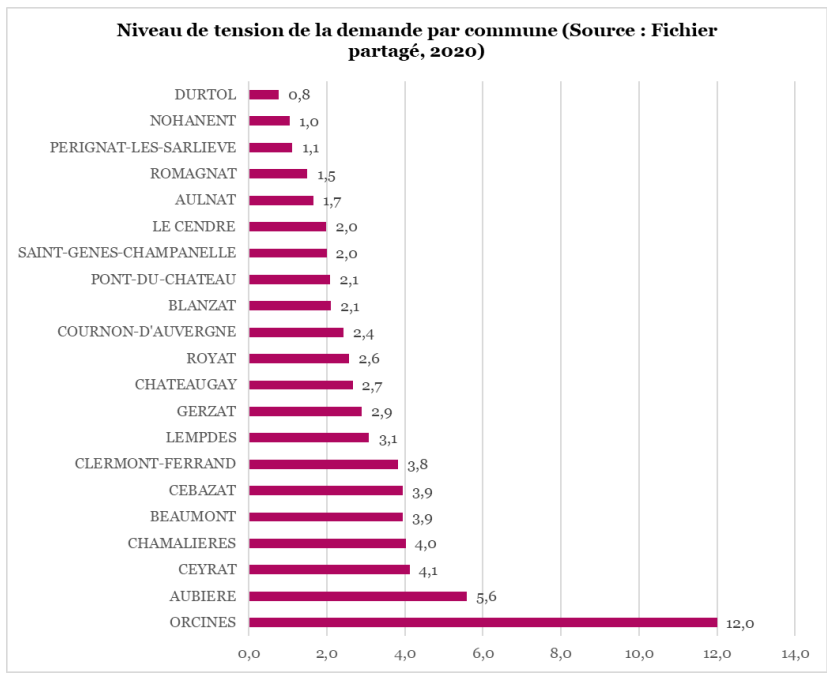


**i** **Précaution méthodologique :** La tension ici considérée correspond au ratio entre nombre de demandes de logement social (demandes nouvelles et demandes de mutation) et nombre d'attributions. Il ne s'agit pas ici de la tension prise en compte par l'Etat dans le cadre des demandes d'exemptions des agglomérations de plus de 30 000 habitants. Celle-ci est en effet calculée à l'échelle des aires urbaines et exclues les demandes et attributions de mutations (cf. Décret n° 2019-662 du 27 juin 2019).

› **Des niveaux de tensions variés entre les communes**

Le niveau de tension varie en fonction des communes de la Métropole. Le taux de tension est supérieur à la moyenne sur les communes de : Orcines (12 demandes pour une attribution), Aubière (5,6), Ceyrat (4,1), Chamalières (4), Beaumont (3,9), et Clermont-Ferrand (3,8). Cette tension peut s'expliquer pour des raisons différentes :

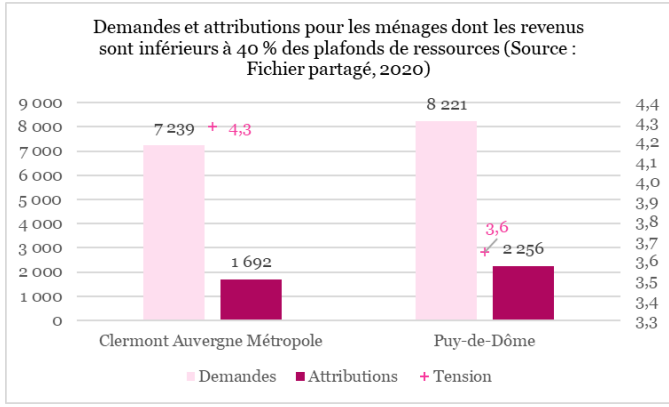
- **Orcines** : une offre extrêmement limitée en logements sociaux (11 logements) limitant la capacité à répondre aux quelques demandes de logement social (12 demandes enregistrées en 2020 pour une seule attribution)
- **Ceyrat, Chamalières, Beaumont** : des communes déficitaires au titre de la loi SRU, une offre sous-développée par rapport aux besoins
- **Aubière, Cébazat, Clermont-Ferrand** : une offre répondant aux objectifs réglementaires mais une très forte attractivité pour les ménages. Clermont-Ferrand et Aubière sont les communes les plus demandées.



## Une tension de la demande d'autant plus forte pour les ménages les plus modestes

La tension de la demande locative sociale pour les ménages dont le revenu est inférieur à 40 % des plafonds de ressources PLUS est supérieure à la tension de la demande globale au sein de la Métropole et du département. La tension est en effet de 4,3 demandes pour une attribution à l'échelle de la Métropole (contre 3,7 au global comme nous l'avons vu) et de 3,6 demandes pour une attribution à l'échelle départementale (contre 3,3 au global).

Ainsi, alors que les ménages dont les revenus sont inférieurs à 40 % des plafonds représentent 62 % des demandeurs, ils représentent 53 % des attributaires. Inversement, les ménages dont les ressources sont supérieures à 100 % des plafonds représentent 5 % des demandeurs mais 7 % des attributaires.



On note également que la tension est plus importante pour les personnes au chômage et pour les personnes en situation précaire de logement. En effet, alors que les chômeurs représentent 17,2 % des demandeurs, ils représentent 11,8 % des attributaires. De la même façon, alors que les personnes en situation précaire représentent 7 % des demandeurs, ils représentent 6 % des attributaires. Cette tension plus importante pour les ménages les plus fragiles constitue un enjeu au regard de la précarisation grandissante des demandeurs de logement social :

- La moitié des demandeurs disposent de ressources inférieures à 675 €/mois et se trouvent sans activité ou au chômage (source : comité de suivi du 16 décembre 2020 sur la demande de logement social),
- Un quart de la demande concerne des situations d'urgence,
- En 2019, 204 recours DALO sont enregistrés (assez stable depuis 2016). La moitié des demandes ont pour motif l'absence de logement autonome. Les personnes seules et les familles monoparentales sont surreprésentées parmi les ménages ayant déposé un recours DALO.

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

# Une accession à la propriété coûteuse sur la Métropole en particulier accédants entraînant un report des ménages vers les territoires limitrophes

- Des prix dans la fourchette basse des prix observés sur les Métropoles de comparaison mais supérieurs à ceux constatés dans les territoires limitrophes

## Comparaison prix médian par m<sup>2</sup> sur différents territoires

Sur le territoire de la Métropole, le prix médian par m<sup>2</sup> est de 2 108 € pour une maison ancienne, 1 710 € pour un appartement ancien, 2 333 € pour une maison neuve et de 3 010 € pour un appartement neuf. Si les prix de l'immobilier, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, **se situent dans la fourchette basse des Métropoles de comparaison** (cf. prix p.117), ils sont **supérieurs aux prix observés au sein des territoires limitrophes**.

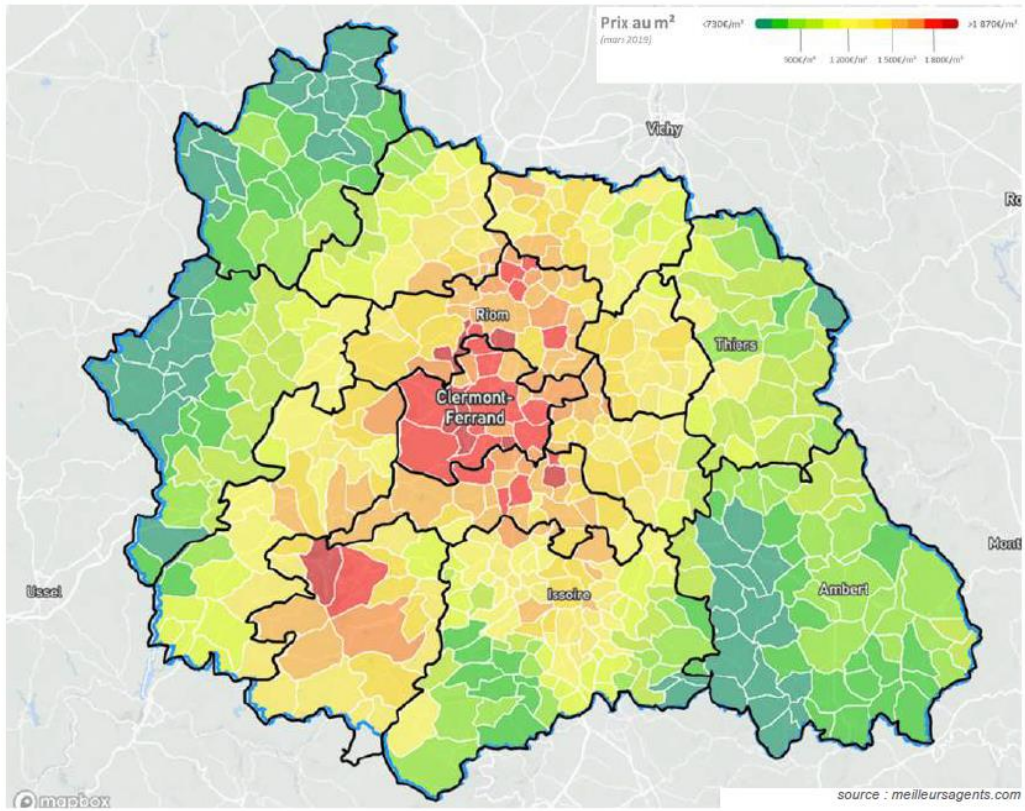
EPCI	Maisons anciennes	Ecart de prix avec Clermont Auvergne
CA Riom Limagne et Volcans	1 720 €	-18%
CC entre Dore et d'Allier	1 480 €	-30%
CC Mond'Auverne Communauté	1 910 €	-9%
CC Billom Communauté	1 430 €	-32%
CC Dômes Sancy Artense	1 080 €	-49%

Sources : immobilier.notaires.fr / DVF pour Clermont Auvergne Métropole

EPCI	Maisons anciennes	Appartements anciens	Maisons neuves	Appartements neufs
Grenoble Alpes Métropole	2 850 €	2 170 €	3 350 €	3 660 €
Dijon Métropole	2 330 €	2 050 €	2 440 €	3 450 €
Orléans Métropole	2 070 €	2 000 €	2 630 €	3 390 €
CU Angers Loire Métropole	2 150 €	2 180 €	2 420 €	3 540 €
Tours Métropole Val de Loire	2 420 €	2 330 €	3 120 €	3 630 €
Métropole du Grand Nancy	1 870 €	1 760 €	2 320 €	3 500 €
CA Limoges Métropole	1 530 €	1 260 €	2 000 €	3 360 €
Saint-Etienne Métropole	1 860 €	1 030 €	2 630 €	2 970 €
CA du Grand Ancey	4 250 €	4 250 €	4 120 €	5 270 €
Clermont Auvergne Métropole	2 108 €	1 710 €	2 333 €	3 010 €

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

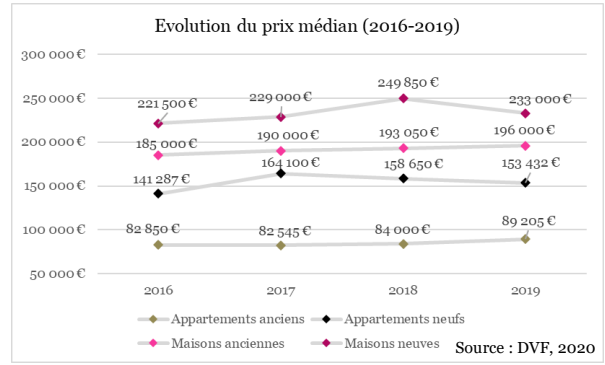
### Prix moyen, tous biens confondus (neuf / ancien, collectif / individuel)



## Une augmentation des prix constatée sur le territoire

S'ils ont pu connaître des variations entre 2016 et 2019, les prix ont au global augmenté sur le territoire aussi bien pour les biens anciens que pour les biens neufs, pour les biens individuels que collectifs.

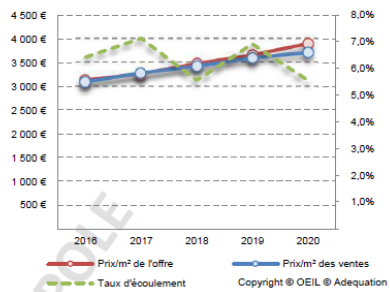
L'analyse des données DVF (Demande de Valeurs Foncières) montre que le prix médian des maisons anciennes est passé de 141 287 à 153 432 € et le prix des maisons neuves de 185 000 à 196 000 €. Le constat est le même lorsque l'on regarde les appartements, le prix des appartements anciens étant passé de 82 650 à 89 205 € et celui des appartements neufs de 221 500 à 233 000 €.



Si les données DVF montre une tendance à la diminution des prix des appartements neufs sur la période récente, il convient de relativiser ces éléments et de compléter l'analyse par les données relatives au prix du collectif hors logement aidé communiqué par l'CEIL. On observe ainsi également une forte tendance à l'augmentation des prix. Cette tendance se confirme, voire s'accroît selon les données communiquées en 2021 (hausse des prix de 6% entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2020 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2021, soit un prix moyen en collectif neuf de 3 840 € pour la Métropole).

### EVOLUTION DES PRIX DU LOGEMENT LIBRE NEUF (hors logement "aidé")

Prix hors parking	2016	2017	2018	2019	2020
Taux d'écoulement	6,4%	7,1%	5,6%	6,9%	<b>5,6%</b>
Prix/m² de l'offre	3 126 €	3 255 €	3 468 €	3 652 €	<b>3 889 €</b>
Prix/m² des ventes	3 085 €	3 273 €	3 417 €	3 587 €	<b>3 701 €</b>
Prix au m² du marché					
Prix au m² du logement le moins cher					
Prix au m² du logement le plus cher					
(*)96% de l'offre disponible entre					
et					
<b>5 419 €</b>					
Prix parking inclus	2016	2017	2018	2019	2020
Prix/m² de l'offre	3 361 €	3 527 €	3 746 €	3 930 €	<b>4 159 €</b>
Prix/m² des ventes	3 317 €	3 546 €	3 702 €	3 887 €	<b>3 996 €</b>



Cette augmentation globale des prix de l'accession sur la période 2016-2019 sur le territoire de la Métropole constitue un enjeu pour le territoire. La production et le maintien d'une offre abordable pourra ainsi faire l'objet d'actions spécifiques

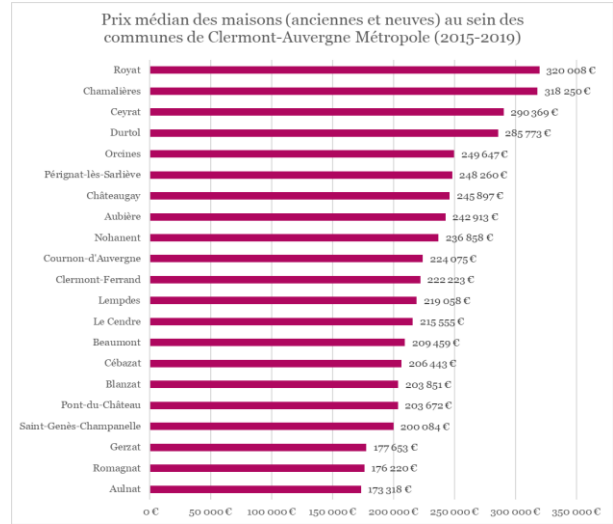
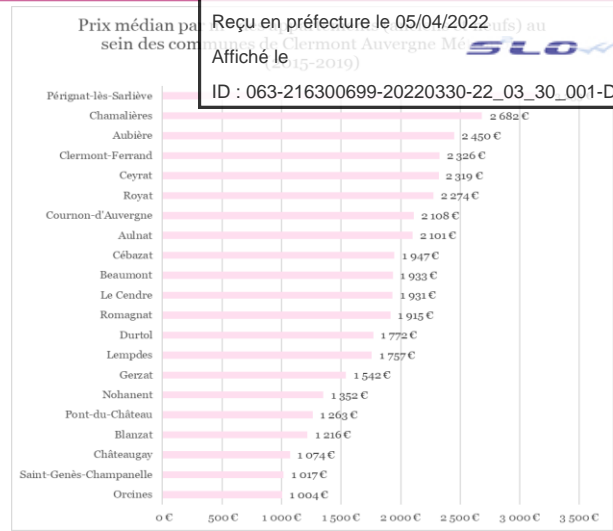
Envoyé en préfecture le 05/04/2022  
 Reçu en préfecture le 05/04/2022  
 Affiché le 15-2019)  
 ID : 063-216300699-20220330-22\_03\_30\_001-DE

## Des prix contrastés entre les communes de la Métropole

D'importantes disparités peuvent être observées au sein de la Métropole en matière de prix de l'immobilier. En effet, **le prix des appartements va de 1 004 €/m<sup>2</sup> à Orcines à 3 233 € à Pérignat-lès-Sarliève, le prix des maisons de 173 318 € à Aulnat à 320 008 à Royat.** Si ces données doivent être prises avec précaution en ce que la médiane de prix dépend du nombre de transactions réalisées sur une commune (sur les communes où il y a peu de transactions, une transaction très chère ou peu chère, peut introduire un biais), elles montrent bien que les communes de la Métropole ne constituent pas un marché immobilier homogène.

**Certaines communes se démarquent avec des prix particulièrement élevés aussi bien pour les maisons que pour les appartements, c'est le cas des communes de Chamalières, Ceyrat, Royat et Pérignat-lès-Sarliève.** Clermont-Ferrand présente des prix assez élevés en ce qui concerne les appartements mais plutôt dans la moyenne eu égard aux maisons. En revanche, on note des variations importantes au sein même de la ville centre, par exemple entre le Nord et le Sud-Ouest. Une claire distinction centre-périphérie ne peut-être observée, les prix ne déclinant pas totalement proportionnellement à mesure de l'éloignement du centre-ville. On peut toutefois noter que **Saint-Genès-Champanelle et Pont-du-Château, communes plutôt périphériques présentent un marché plutôt abordable.**

Source : DVF, 2020





## › Le départ de ménages dans les territoires limitrophes pour accéder à la propriété

Le **solde migratoire** annuel entre Clermont Auvergne Métropole et le reste du Puy-de-Dôme est **fortement négatif pour les ménages âgés de 25 à 39 ans** (-1 697) et pour les ménages de **40 à 54 ans** (-498), tranches d'âge les plus susceptibles d'accéder à la propriété. Cela signifie que les ménages quittant la Métropole pour le Puy-de-Dôme sont beaucoup plus nombreux que les ménages vivant sur d'autres territoires du département et décidant de s'installer au sein de la Métropole. Le **solde migratoire est également négatif pour les propriétaires** (- 2426).

Ce desserrement résidentiel des ménages de la Métropole alimente en partie **l'évolution démographique dans les territoires limitrophes**. En effet, ces derniers présentent une **dynamique démographique deux à trois fois plus importante**. Le taux d'évolution de la population entre 2010 et 2015 a été deux à trois fois supérieur dans les territoires limitrophes du nord et de l'ouest :

- +1,0% par an en moyenne pour la Communauté de Communes Riom Limagne et Volcans,
- + 1,3% en moyenne par an pour la Communauté de Communes entre Dore et Allier,
- +1,0% par an en moyenne pour la Communauté de Communes Billom Communauté.

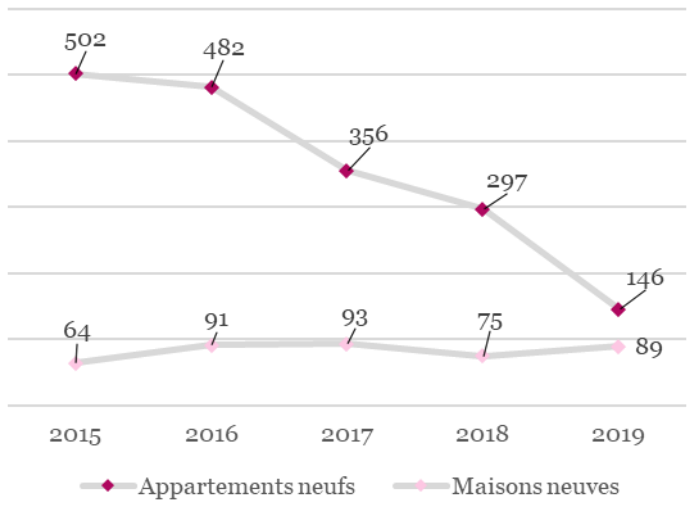
**La primo-accession dans le neuf est 3 à 4 fois plus développée sur les territoires limitrophes**. Le nombre de prêts à taux zéro accordés pour 1 000 habitants est un bon indicateur de ce phénomène :

- 0,9 PTZ accordé pour 1 000 habitants en moyenne par an sur la Métropole
- 1,7 PTZ pour la Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans ; 2,6 PTZ pour la CC entre Dore et Allier.

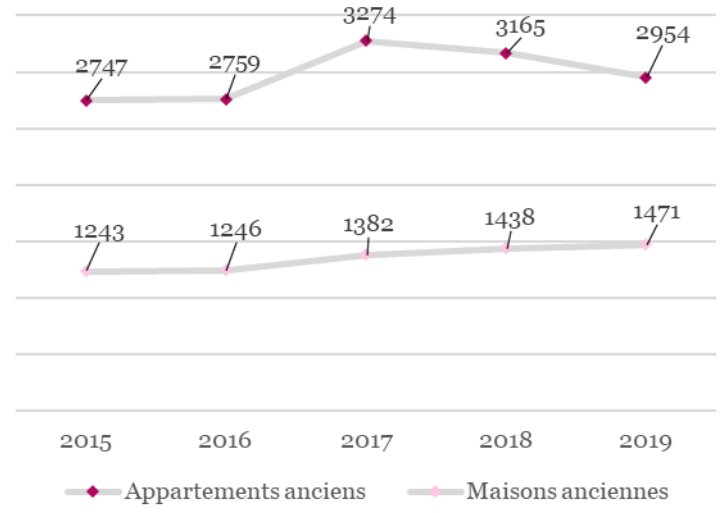
A contrario, le niveau de primo-accession pour une acquisition dans l'ancien est relativement significatif, comparativement aux territoires limitrophes, mais aussi et surtout aux Métropoles et agglomérations de comparaison. On voit en effet, que le nombre de transactions de maisons dans l'ancien a augmenté sur le territoire (cf. p 117).



**Evolution des transactions des biens neufs (2015-2019)**



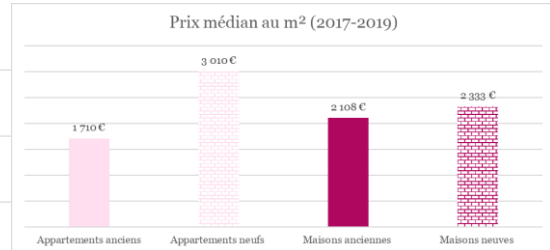
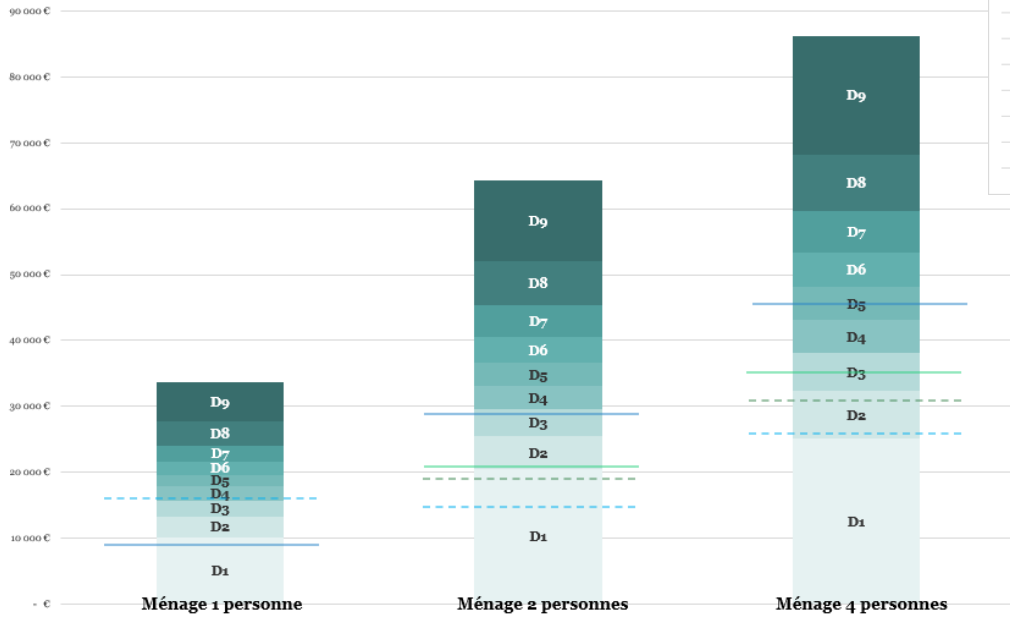
**Evolution des transactions des biens anciens entre 2015 et 2019**



Source : DVF, 2020

De plus, il convient d'analyser **les prix comparativement aux capacités financières** des trois ménages – personne seule, couple, famille avec deux enfants – accédants respectivement à un logement de 30m<sup>2</sup>, 50m<sup>2</sup> et 80m<sup>2</sup>. Les analyses ci-après proposent de comparer les ressources minimales d'accèsion pour l'achat d'un appartement ou d'une maison, neuf ou ancien sur la base des prix présentés observés sur le territoire. Pour ces analyses, les hypothèses suivantes sont retenues: mobilisation d'un prêt à 2% sur 20 ans, apport personnel équivalent aux frais notariés, taux d'effort de 33% pour le calcul des ressources minimales.

Répartition des ressources des ménages de Clermont Auvergne Métropole



Il ressort de ces analyses que les prix sont relativement accessibles, notamment pour des personnes seules mais l'accessibilité diminue avec l'augmentation de la taille du ménage.

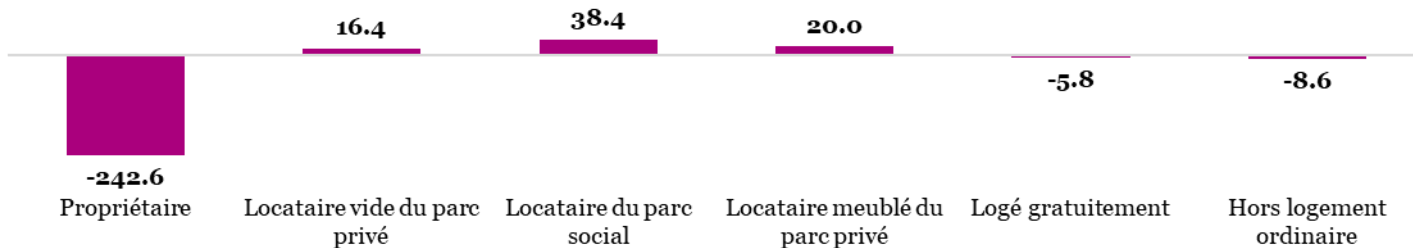
Aussi, considérant les prix inférieurs dans les EPCI limitrophes, les familles ont tendance à s'éloigner afin d'augmenter la superficie de leur logement.

Sources: Données Filosofi, 2018

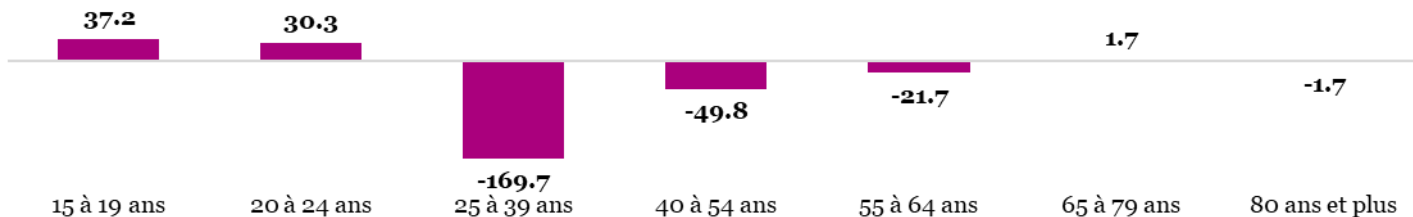
[Ressources minimum d'accèsion pour l'achat d'une maison neuve](#)  
[Ressources minimum d'accèsion pour l'achat d'une maison ancienne](#)

[Ressources minimum d'accèsion pour l'achat d'un appartement neuf](#)  
[Ressources minimum d'accèsion pour l'achat d'un appartement ancien](#)

### Soldes migratoires annuels entre Clermont Auvergne Métropole et le reste du Puy-de-Dôme (y compris Grand Clermont)










### Soldes migratoires annuels entre Clermont Auvergne Métropole et le reste du Puy-de-Dôme (y compris Grand Clermont)

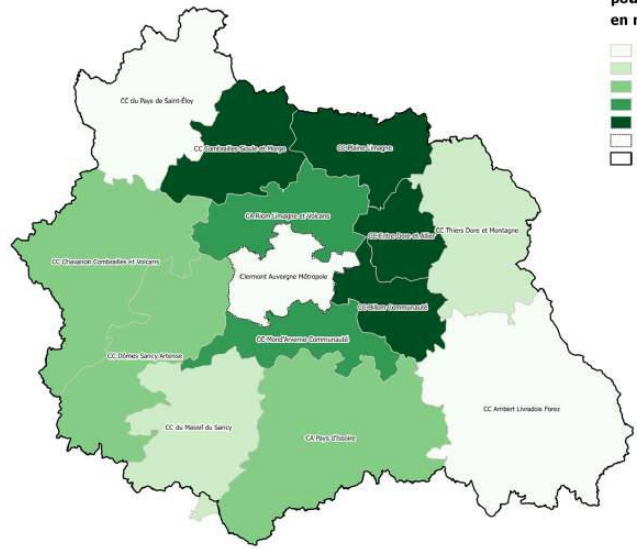


Source : INSEE, RP 2017








**Nombre de PTZ dans le neuf pour 1000 habitants en moyenne annuelle (2010-2017)**

-  Moins de 0,6
-  0,6 à 1
-  1 à 1,4
-  1,4 à 1,8
-  Plus de 1,8
-  Contour Clermont Auvergne Métropole
-  Contour Puy-de-Dôme

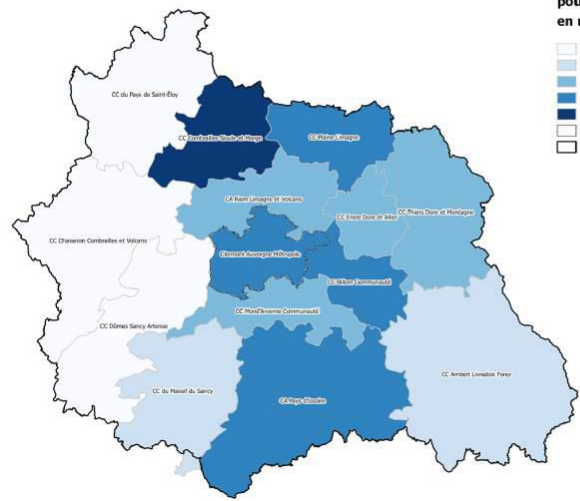
Source : data.gouv.fr



**Nombre de PTZ dans l'ancien pour 1000 habitants en moyenne annuelle (2010-2017)**

-  Moins de 0,7
-  0,7 à 0,9
-  0,9 à 1,1
-  1,1 à 1,3
-  Plus de 1,3
-  Contour Clermont Auvergne Métropole
-  Contour Puy-de-Dôme

Source : data.gouv.fr



Source : data.gouv.fr  
 Réalisation : Novascopia (diagnostic du PLU)

## › L'accession sociale à la propriété : des objectifs de production de développement plus ambitieux

L'objectif fixé dans la convention initiale de délégation des aides à la pierre et dans les avenants de fin de gestion cumulés -à savoir 86 logements en moyenne par an est quasiment atteint pour la période 2015-2019 : 79 PSLA ont été agréés en moyenne par an, correspondant à 92% de l'objectif. La production a été très variable selon les années, à noter cependant une montée en puissance depuis 2015. Selon, les acteurs interrogés il existe un besoin en accession abordable à laquelle une augmentation de l'accession sociale à la propriété peut permettre de répondre.

### Pour aller plus loin - Plus de détails sur l'accession sociale à la propriété sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole

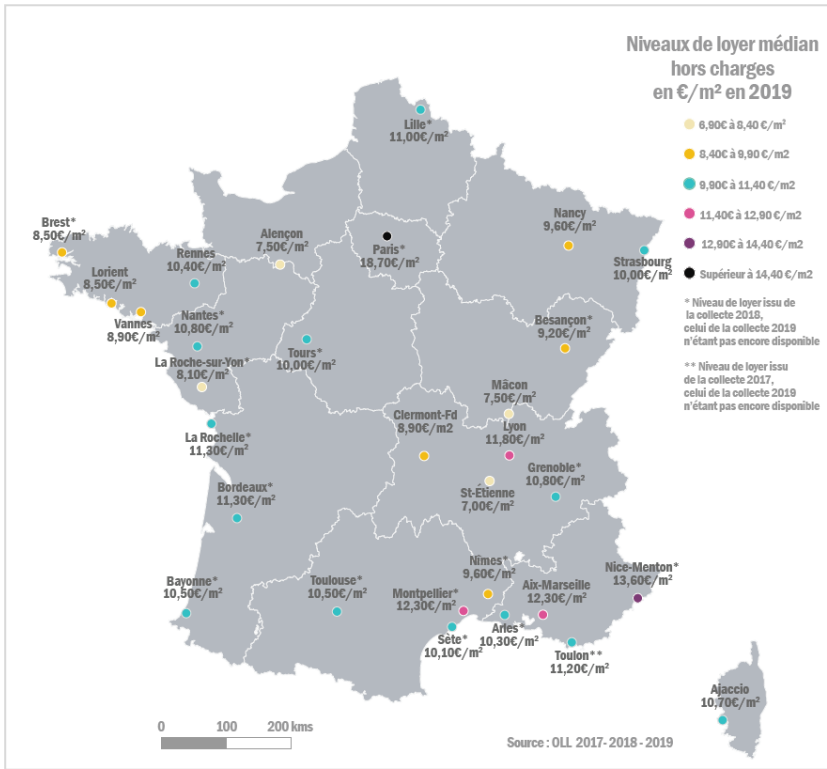
- **Les montages opérationnels** : en matière d'accession sociale à la propriété, les bailleurs du territoire proposent une offre essentiellement en Prêt Social de Location-Accession (PSLA), aussi bien en individuel qu'en collectif et produite en maîtrise d'ouvrage interne, même si une part importante des logements est produite en VEFA (mode de production historique et principal de Domia notamment). Seule CDC Habitat ne réalise que de la vente HLM. Les objectifs sont modérés (en moyenne 50 logements commercialisés par an) mais atteints. A ce jour, aucune forme plus innovante d'accession à la propriété comme l'accession progressive (SCIAPP) ou l'accession dans le cadre d'un bail réel solidaire (Organisme de Foncier Solidaire) n'a encore été expérimentée sur le territoire. Les bailleurs seraient toutefois favorables à ce que des réflexions soient engagées en la matière.
- **Les cibles** : s'il n'y a pas de difficulté particulière notée par les opérateurs, on observe néanmoins un délai de commercialisation plus long que celui du marché libre et le fait que cette offre bénéficie souvent à d'anciens locataires du parc social.
- **Les conditions de réussite** : le prix constitue l'enjeu principal à la commercialisation des biens produits. Il s'agit ainsi pour les bailleurs de trouver un équilibre entre un prix abordable et une qualité de construction dans un contexte où les coûts de construction et les prix du foncier augmentent. La stratégie foncière pourrait contribuer à parvenir à offrir une offre abordable sur l'ensemble du territoire.

# Une location privée au global abordable par rapport aux Métropoles de comparaison mais des disparités entre secteurs et types de biens

- Un niveau de loyer du parc privé parmi les moins élevé du réseau OLL (Observatoire Local des Loyers) aussi bien au regard des autres Métropoles que de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Le niveau de loyer pratiqué dans l'agglomération clermontoise (Grand Clermont) est **peu élevé comparativement aux autres territoires du réseau OLL**. Avec un loyer médian de **8,9 €/m<sup>2</sup>**, l'OLL clermontois à un **niveau de loyer équivalent à celui de Vannes**. En comparaison avec les Métropoles disposant d'un OLL, le territoire clermontois est parmi les moins onéreux, se situant entre les villes de Brest et de Nancy.

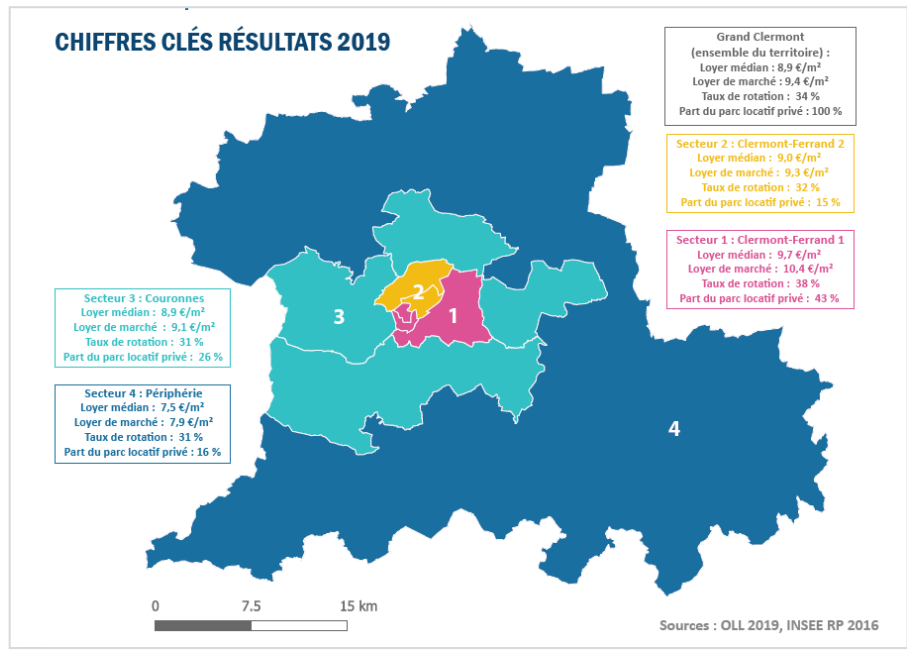
Au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, l'OLL clermontois a un niveau de loyer supérieur à celui de Saint-Etienne, où le niveau de loyer est parmi les plus bas observés par le réseau OLL. Cependant, le niveau de loyer de l'agglomération clermontoise se situe loin derrière celui de Grenoble ou de Lyon.



› **Des niveaux de loyers plus élevés à Clermont-Ferrand qu'en p**

Les logements situés dans une zone centrale ont tendance à avoir un loyer en €/m<sup>2</sup> plus élevé qu'en périphérie. Ceci, en raison notamment de la présence importante de logements de petite taille dans la centralité, lesquels ont un loyer en €/m<sup>2</sup> plus élevé que les logements de grandes tailles. Ainsi, le loyer médian hors charges en €/m<sup>2</sup> est plus élevé au sein de Clermont-Ferrand que dans le reste du territoire.

Au sein même de la ville-centre, le secteur Clermont-Ferrand 1 (cf. carte de l'OLL) est celui ayant le niveau de loyer en €/m<sup>2</sup> le plus élevé de la ville. C'est également celui avec la dispersion des niveaux de loyers la plus importante (80 % des observations comprises entre 6,8 €/m<sup>2</sup> et 14,6 €/m<sup>2</sup>). Ceci traduit une hétérogénéité des biens locatifs dans ce secteur : appartements de petites tailles au niveau du centre-ville ou encore maisons dans le secteur Sud-Est, ces biens pouvant aussi bien être récents qu'anciens.

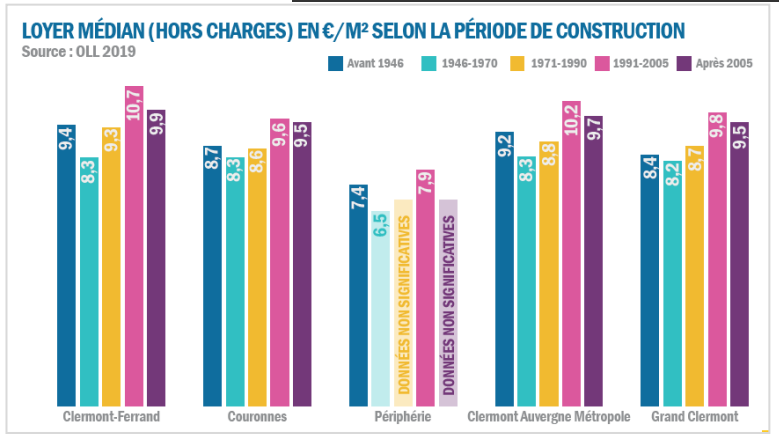


En dehors de la ville-centre, les loyers sont également élevés sur les communes de Chamalières, Royat et Beaumont. Ces communes limitrophes sont très recherchées. Lorsque l'on observe uniquement le marché de la location des maisons, une importante distinction Est-Ouest peut être notée, les communes de l'Ouest présentant des loyers inférieurs aux communes de l'Est.

Des niveaux de loyers plus élevés pour les logements construits après 1991

Dans l'ensemble du Grand Clermont, les logements construits après 1991 sont ceux dont le niveau de loyer médian hors charges en €/m<sup>2</sup> est le plus élevé du parc locatif privé. Les logements de cette période présentent certains atouts pour les locataires au regard de ceux des autres périodes (consommation énergétique plus réduite, copropriétés de tailles raisonnables et charges locatives moins élevées), ce qui les rends plus attractifs.

Au sein de ce parc récent, c'est la période 1991-2005 qui concentre les loyers médians en €/m<sup>2</sup> les plus élevés et non celle d'après 2005 pourtant plus récente.



Ceci s'explique car ces logements plus récents sont de moins en moins situés dans la ville-centre au bénéfice du reste de l'agglomération et sont orientés principalement vers des T2 et des T3, tandis que la période 1991-2005 se portait davantage sur les T1 dont le loyer en €/m<sup>2</sup> est généralement plus élevé. De plus, les logements construits après 2005 ont pu être construits via des dispositifs d'investissements locatifs, lesquels imposent des plafonds de loyers à respecter.

Au contraire, les logements construits entre 1946 et 1970 sont les moins onéreux du parc locatif privé dans tous les secteurs observés. Ce parc est en effet peu attractif pour les locataires bien que le montant des charges locatives soit proche de celui du parc locatif récent. Ceci s'explique en partie par les formes architecturales jugées peu attrayantes des immeubles et par les faibles performances énergétiques des logements de cette période.

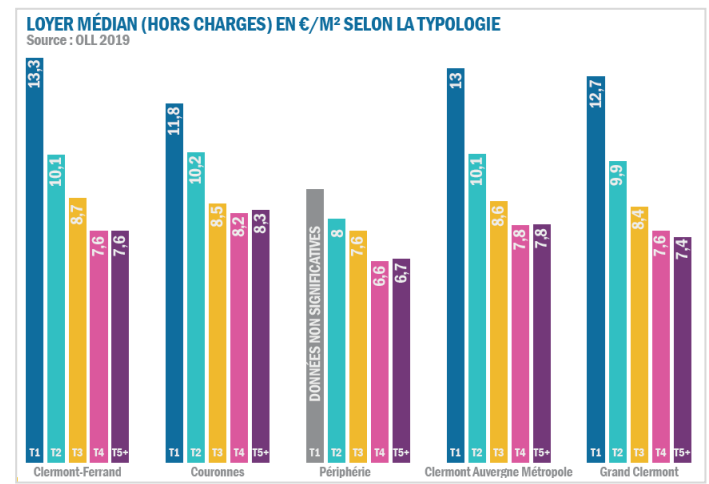
Quant aux logement construits avant 1946, ils sont relativement attractifs, leur niveau de loyer étant moins élevé que pour les périodes récentes mais bien plus élevé que pour les logements construits entre 1946 et 1970, notamment dans la ville-centre. Il s'agit de la période où les charges sont les plus faibles.



› **Une dégressivité des niveaux de loyers selon le nombre de pièces**

La typologie du logement est un déterminant important dans la fixation du montant du loyer. Cette caractéristique étant directement liée à la surface habitable du bien locatif.

Pour tous les territoires observés, moins le logement comporte de pièces plus celui-ci sera loué à un prix en €/m<sup>2</sup> élevé comparativement au logement comportant un grand nombre de pièces. Il existe en effet une dégressivité des loyers en €/m<sup>2</sup> qui suit l'augmentation du nombre de pièces dans le logement. Celle-ci, est d'autant plus marquée entre les logements de petite taille (T1 et T2) qu'entre les logements de grande taille (T4 et T5). En effet, entre ces deux typologies, l'écart est minime voire inexistant dans certains secteurs.



Les logements de petite taille, notamment les T1, ont des loyers médians en €/m<sup>2</sup> plus élevés à Clermont-Ferrand que dans les couronnes et la périphérie. Pour les T2, le niveau de loyer est certes plus élevé à Clermont-Ferrand et dans les couronnes qu'en périphérie mais est sensiblement équivalent entre ces deux secteurs. Toutefois, les logements de grande taille (T4 et T5) ont des niveaux de loyers plus élevés dans les couronnes. Enfin, pour toutes les typologies de logements, les niveaux de loyers sont moins élevés en périphérie.

› **Des appartements avec des niveaux de loyer plus important que les maisons**

Sur l'ensemble du Grand Clermont, les appartements ont un niveau de loyer médian hors charges en €/m<sup>2</sup> largement supérieur aux maisons (+1,1 €/m<sup>2</sup>). Pour tous les secteurs d'enquêtes, le loyer médian hors charges en €/m<sup>2</sup> est plus élevé pour les appartements que pour les maisons.

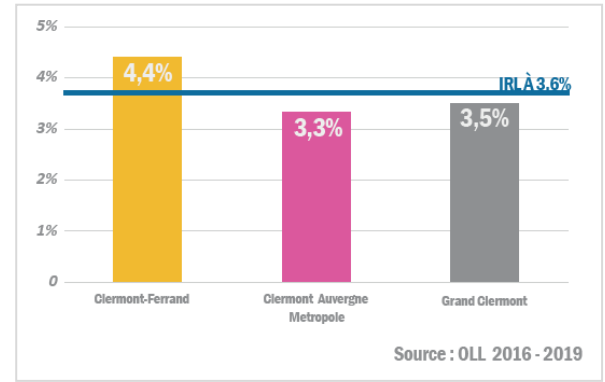
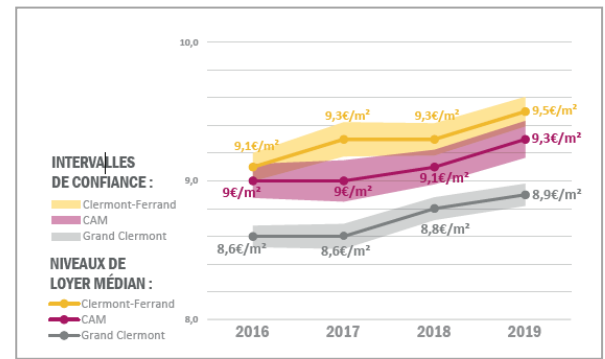
Ceci est d'autant plus vrai dans la ville-centre et les couronnes (respectivement +0,6 €/m<sup>2</sup> et + 0,4 €/m<sup>2</sup>).

› Une évolution modérée des niveaux de loyers en €/m<sup>2</sup> entre 2016 et 2019

Entre 2016 et 2019, le niveau des loyers médians en €/m<sup>2</sup> hors charges a augmenté de 0,30 €/m<sup>2</sup> à l'échelle du Grand Clermont passant de 8,6 €/m<sup>2</sup> à 8,9 €/m<sup>2</sup>. La même logique est constatée pour la ville de Clermont-Ferrand, avec une augmentation de 0,40 €/m<sup>2</sup>. Pour Clermont Auvergne Métropole, les niveaux de loyers semblent également avoir progressé passant de 9 €/m<sup>2</sup> à 9,3 €/m<sup>2</sup>, soit 0,30 €/m<sup>2</sup> en plus. Toutefois, au regard de l'intervalle de confiance, il est plus difficile d'affirmer cette augmentation pour ce dernier territoire.

L'augmentation des niveaux de loyer en €/m<sup>2</sup> hors charges peut en grande partie être expliquée par la probable application par les propriétaires bailleurs de l'indice de référence des loyers (IRL), lequel a augmenté de 3,6 % en moyenne entre 2016 et 2019. Cet indice peut en effet être appliqué une fois par an pour réviser le loyer. Au sein du Grand Clermont, le taux d'évolution observé est ainsi sensiblement identique à celui de l'IRL. Il est toutefois supérieur à l'IRL au sein de Clermont-Ferrand, ceci traduisant une évolution des loyers pouvant être induite par d'autres facteurs (rotation plus importante des locataires ou secteurs plus recherchés par exemple).

Les niveaux de loyer de marché en €/m<sup>2</sup> hors charges ont augmenté sur la période 2016-2019. Cette augmentation semble être plus importante à Clermont-Ferrand avec une croissance de +0,5 €/m<sup>2</sup> contre +0,4 €/m<sup>2</sup> pour Clermont Métropole et +0,2 €/m<sup>2</sup> dans l'ensemble du Grand Clermont.



## › Des résultats limités en matière de conventionnement dans le

La convention de délégation des aides à la pierre fixait les objectifs suivants :

- Loyers intermédiaires : 19 logements répartis sur 2015 et 2016 (OPAH-PIG/Ville de Clermont)
- Loyer conventionné social et très social : 582 logements soit 97 logements en moyenne/an.

Les objectifs ont été revus à la baisse pour 2015 puis sont restés identiques à ceux indiqués dans la convention. L'objectif n'est pas atteint

- Aucun dossier de convention pour du loyer intermédiaire.
- 82 logements ont été conventionnés avec un loyer social et 20 avec un loyer très social.

Le bilan est globalement peu satisfaisant mais il s'agit d'un constat relativement fréquent sur d'autres territoires, qui fait l'objet d'une attention particulière. Selon les acteurs interrogés, la location conventionnée est principalement alimentée par des "propriétaires militants" qui souhaitent contribuer à développer du logement locatif «bon marché». Différents paramètres expliquent les résultats : un dispositif qui est peu connu, une réticence et frilosité des propriétaires à s'engager dans le conventionnement, une complexité dans la mobilisation des aides de l'ANAH (retours des artisans), le souhait des propriétaires bailleurs de garder la maîtrise de la fixation du niveau de loyer... Le développement du logement conventionné reste un enjeu important sur le territoire : en effet, le conventionnement est un levier pour : contribuer au réinvestissement du parc existant, notamment la remise sur le marché de logements vacants ; contribuer au développement d'un logement locatif de qualité et «bon marché» sous la forme de quelques unités (il est complémentaire en ce sens du parc locatif social et permet de travailler, d'améliorer la mixité à des échelles fines).

Des actions complémentaires seront à mener pour valoriser et rendre davantage attractif ce dispositif (communication, accompagnement des propriétaires bailleurs, incitations financières, accompagnement dans la mobilisation des aides, réflexion sur l'ajustement des plafonds de loyer pour des petites typologies,...). La création de l'agence immobilière à vocation sociale « Logement solidaire Puy-de-Dôme », porté par un groupement d'intérêt public (GIP), en 2020 est un outil de plus pour décider les propriétaires à aller vers le conventionnement (avec un mandat de gestion plus « solidaire »).

### Ce qu'il faut retenir :

- La **tension sur la demande de logement social tend à augmenter malgré une légère diminution du nombre de demandeurs**. Cette tension est particulièrement forte sur la ville-centre mais aussi sur les communes de l'ouest peu dotées en logements sociaux.
- L'offre de logement social semble peu adaptée aux ménages les plus modestes, la tension sur ce segment de la demande étant plus forte que sur l'ensemble de la demande. **Un enjeu d'accessibilité du parc social est donc à noter**. Une réflexion sur la production d'une offre de logement à bas loyer pourra être engagé dans le cadre du PLH.
- Si les **prix de l'immobilier restent relativement peu élevés** par rapport aux Métropoles de comparaison, on observe une **augmentation récente** de ces prix. On note plus particulière une **envolée des prix comparativement aux EPCI limitrophes**.
- Les communes périphériques de la Métropole restent les plus accessibles mais on observe malgré tout une **tendance au départ des ménages familiaux vers les territoires limitrophes plus accessibles**. Des leviers pourraient être envisagés afin d'alléger financièrement les opérations et ainsi soutenir les parcours résidentiels des habitants.
- Le **parc locatif privé semble relativement accessible**, bien que plus élevés sur la ville-centre. On observe néanmoins une tendance à l'augmentation des prix des logements récents.

# UNE INADEQUATION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS AVEC LES BESOINS ET LES CAPACITES DES MENAGES

Le territoire métropolitain dispose majoritairement d'une offre de grands logements familiaux alors qu'on observe une part croissante des personnes seules parmi les ménages, notamment les publics jeunes – étudiants ou jeunes actifs, voire jeunes précaires – et les personnes vieillissantes. On note à la fois un enjeu d'adaptation du parc existant mais aussi de production de petites typologies accessibles.

- › Un décalage constaté entre taille des ménages et taille des logements
- › ...Mais une évolution socio-démographique bien prise en compte dans la production récente.

# Un décalage constaté entre taille des ménages et taille des logements

## › Un territoire de grands logements

Un décalage important peut être constaté sur le territoire entre la taille des ménages et la taille des résidences principales.

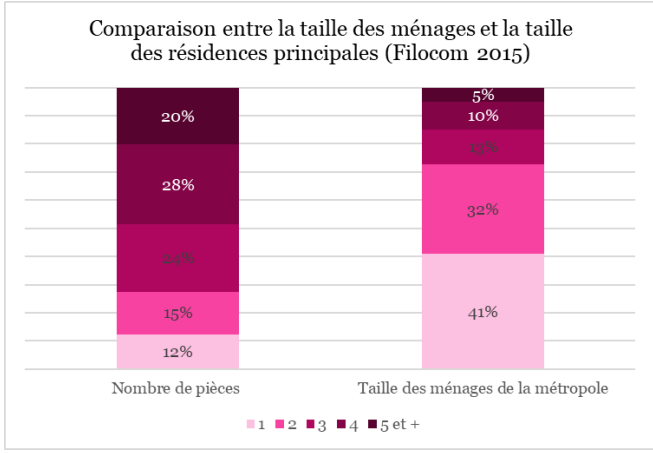
Alors que 41 % des ménages sont composés d'une seule personne, les T1 et T2 ne représentent que 27 % du parc de résidences principales – le nombre de grands logements dominant le parc.

Cette tendance n'est pas propre à Clermont Auvergne Métropole, un tel constat est fait sur l'ensemble du territoire national et s'explique par un vieillissement de la population et une évolution des modes de vie.

Si la taille importante des logements peut constituer un niveau de confort supplémentaire pour les ménages, un trop grand décalage entre la taille des logements et la taille des ménages peut se révéler problématique.

En effet, une part importante des personnes vivants seules sont des personnes âgées. Or l'entretien d'un grand logement peut se révéler difficile pour une personne vieillissante.

La taille des logements augmente de fait le prix global de leur mise sur le marché.



Source : RPLS, 2020

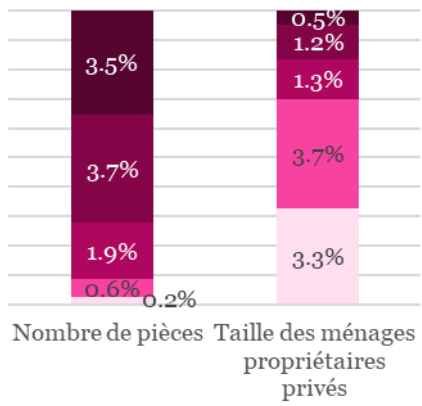
## Un décalage particulièrement prégnant pour les propriétaires occupants

Le décalage entre la taille des ménages et la taille des logements occupés est **particulièrement forte pour le parc privé et plus spécifiquement pour les résidences principales occupées par leur propriétaire**. En effet, les grands logements dominent très largement ce parc (72 % des logements comptent plus de 4 pièces) alors que les grands ménages de 4 personnes ou plus ne représentent que 17 % des propriétaires occupants. Par conséquent, alors que 70 % des ménages propriétaires occupants comptent deux personnes ou moins la part des T1 et T2 ne représentent que 7 % du parc. Ceci constitue un enjeu, notamment au regard du fait que plus de 50 % des propriétaires occupants ont plus de 60 ans et un quart d'entre eux plus de 75 ans.

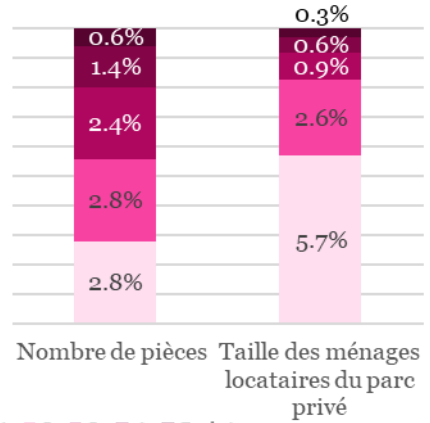
L'inadéquation est moins forte entre taille des ménages occupants et des logements dans le parc social mais est importante quand on compare le nombre de pièces avec la taille des demandeurs de logement social, parmi lesquels les personnes seules représentent une part de plus en plus importante.

Source : Filocom, 2015

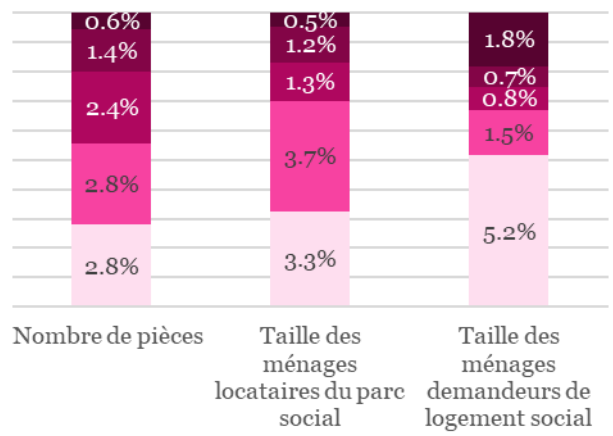
### Parc des propriétaires occupants



### Parc locatif privé



### Parc locatif social



■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 et +

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

### Un rééquilibrage progressif à l'œuvre dans le parc social...

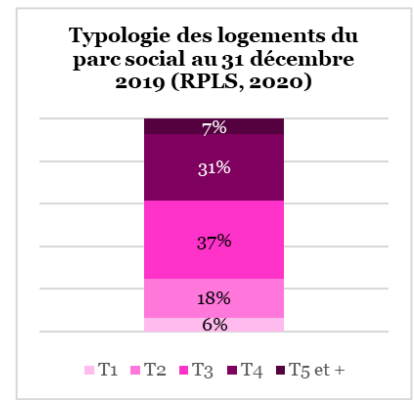
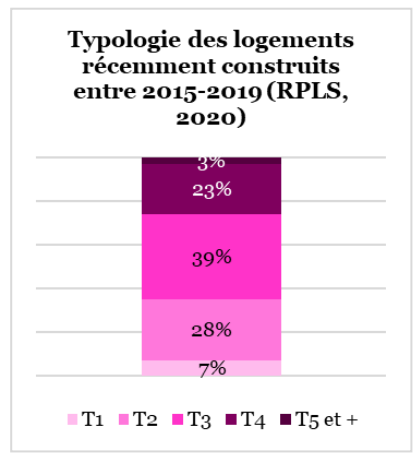
La production récente (2015-2019) a contribué à réduire le décalage constaté entre l'offre et la demande en termes de typologie :

- La part de T2 dans la production (28 %) a été supérieure à la proportion qu'elle représente dans l'offre (18% en 2019).
- La production a contribué à renforcer l'offre en T3 qui est d'ores et déjà bien développée. Deux facteurs peuvent expliquer cette situation:
  - Le logement T3 est une « valeur refuge » dans le sens où ce logement de taille moyenne permet de répondre aux besoins d'une diversité de profils de ménages ;
  - La part de T3 est une dimension essentielle dans l'équilibre financier des opérations.

La proportion de grands logements (T4 et T5) a été inférieure à leur poids dans le stock de l'offre, la production récente a donc légèrement contribué à faire diminuer ce segment de l'offre. Ceci est cohérent avec les constats formulés précédemment.

Globalement, la production de logements récente a permis de contribuer à rééquilibrer les typologies au sein du parc locatif social et à développer une offre davantage en adéquation avec la demande exprimée mais il s'agit de veiller à :

- Ne pas produire un volume de T3 trop élevé ;
- Ne pas générer à terme de la pression sur le parc des grands logements.



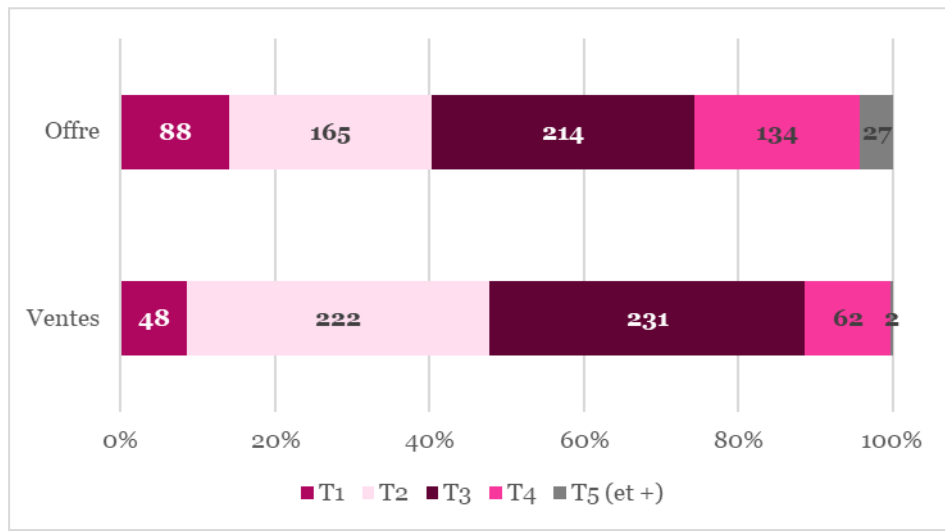
Source : RPLS, 2019



› ... et dans le parc privé

Près d'un logement neuf vendu en promotion immobilière sur 2 est un petit logement : 47 % des logements vendus sont des T1 et T2. Les petites typologies présentent toutefois des surfaces considérables : la surface moyenne d'un T1 est de 30 m<sup>2</sup> et d'un T2 de 45 m<sup>2</sup>. Le coût du foncier et de la construction, les promoteurs tendent en effet à produire de grandes surfaces afin d'équilibrer leurs opérations. Les petites typologies représentent une part encore plus importante sur la ville-centre (51 % contre 33 % dans les autres communes);

En matière d'accession aidée, 70 % des logements sont des T2 et T3.



Source : l'Œil, 2020

### Ce qu'il faut retenir :

- Un **décalage entre la taille des ménages et la taille des résidences principales**, notamment pour les propriétaires occupants mais aussi pour les demandeurs de logement social.
- Un **rééquilibrage progressif engagé dans le parc social**, la part de T2 dans la production étant largement supérieure sur les années récentes à ce qu'elle représente dans l'offre.
- Un **point de vigilance sur la localisation des typologies** sur le territoire, pour ne **pas avoir une concentration des grands logements sur certains quartiers**.
- Une **production importante de T1 et T2 en promotion immobilière libre**, notamment à Clermont-Ferrand et Chamalières dans le cadre de projets d'investissements locatifs. Si cela contribue au développement de l'offre locative privée, un enjeu de rééquilibrage métropolitain persiste.

# DES PUBLICS SPECIFIQUES AUX BESOINS PLUS OU MOINS BIEN PRIS EN COMPTE

Le volet « publics spécifiques » est un volet prévu par les textes relatifs au PLH. Il concerne les personnes âgées et en situation de handicap, les jeunes, les personnes très défavorisées et les gens du voyage. Les besoins en matière d'habitat de ces publics sont jugés « spécifiques » en ce qu'ils impliquent des caractéristiques particulières en matière d'accessibilité financière ou physique, d'usages, etc. Le diagnostic fait état des besoins et des politiques à l'œuvre sur le territoire pour y répondre.

- › Les personnes âgées et en situation de handicap
- › Les jeunes
- › Les personnes en situation de grande précarité
- › Les gens du voyage



Le vieillissement de la population est une **tendance générale nationale**, liée d'une part à l'**augmentation de la longévité** qui s'établit en moyenne à 82,7 ans en 2018 et d'autre part à la **diminution de la fécondité**. Avec 1,88 enfants par femme, elle se situe en-dessous du seuil de renouvellement générationnel. Cette **tendance démographique interroge la politique de l'habitat** et **impacte les besoins en matière d'offre de logements**.

### › Un vieillissement de la population :

25,9 %

de la population a plus de 60 ans

- 16,3 % entre 60 et 74 ans
- 8,3 % entre 45 et 89 ans
- 1,2 % plus de 90 ans)

+ 1,8 %

de croissance annuelle des plus de 75 contre + 0,3 % pour l'ensemble de la population entre 2007 et 2017.

La **tranche d'âge des plus de 60 ans** représente à elle seule **25,9 % de la population**. Ainsi, plus d'une personne sur quatre peut être considérée comme senior sur le territoire. Cette part est **inférieure à la part observée à l'échelle départementale** (27,8 %) mais **supérieure à la part observée à l'échelle régionale** (24,7 %). Elle se situe **dans la moyenne haute des Métropoles de comparaison** (ex : 22,8 % au sein de Grenoble Alpes Métropole 24,2 % pour Angers Loire Métropole, 23,3 % pour la Métropole du Grand Nancy)

26,6 %

des ménages sont retraités soit 65 498 personnes

24,1 %

Des personnes vivant sous le seuil de pauvreté ont plus de 60 ans (à l'échelle du Puy-de-Dôme, on dénombre 3 550 allocataires du minimum vieillisse, soit 2,7 allocataires pour 1000 personnes de plus de 65 ans)

Un **vieillissement**, c'est-à-dire une augmentation de la part des plus de 60 ans, est observée sur le territoire. En effet, **la part des plus de 60** a augmenté de +24 % entre 2007 et 2017 soit une **augmentation considérable de plus de 2 % par an**. Cette hausse est à la fois due à une augmentation de la part des jeunes seniors (60-75 ans) que des personnes d'un grand âge (+ de 75 ans). Ce **vieillissement s'inscrit quantitativement dans les tendances départementales et régionales**.

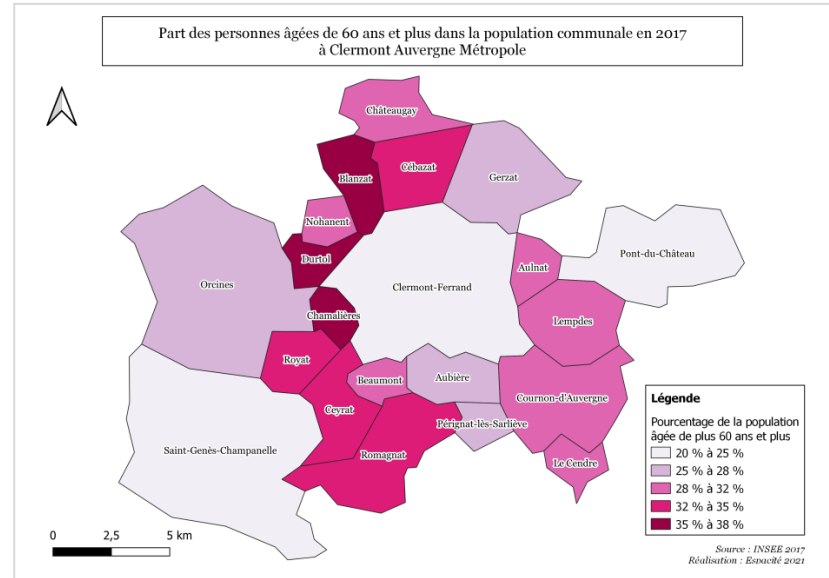


### Un vieillissement touchant de façon contrastée les communes de la Métropole

Les communes de la Métropole sont différemment touchées par le vieillissement.

Les communes limitrophes situées à l'ouest de la Métropole sont celles qui enregistrent la part la plus importante de personnes âgées. 35 à 38 % des habitants des communes de Blanzat, Durtol et Chamalières ont plus de 60 ans. Romagnat, Ceyrat, Royat et Cébazat enregistrent quant à elle une part comprise entre 32 et 35 %.

La ville-centre et les communes les plus périurbaines présentent un profil plus jeune. Cela s'explique sur la ville-centre par la présence de nombreux étudiants et jeunes actifs et sur les communes les plus périurbaines de nombreuses familles habitant dans le pavillonnaire.





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

L'estimation du nombre de personnes en situation de handicap constitue un enjeu important sur le territoire de la Métropole mais également sur le territoire national. Les situations de handicap étant très variées, il n'existe pas de base de données pouvant permettre de mesurer la part de la population devant faire face à une situation d'incapacité.

Les données sur le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé donnent une idée du nombre de personnes précaires en situation de handicap lourd. Sur le territoire, le nombre de bénéficiaires a augmenté entre 2015 et 2018. En 2018, 5 128 personnes étaient allocataires de l'AAH.



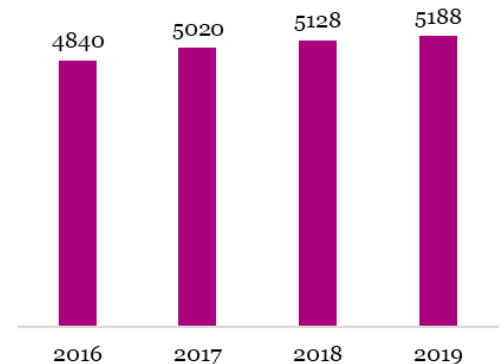
#### De quoi parle-t-on ?

L'allocation aux adultes handicapés (AAH) est une allocation de solidarité destinée à assurer aux personnes handicapées un minimum de ressources. Financée par l'État, versée par les CAF ou les caisses de Mutualité Sociale Agricole, elle est accordée sur décision de la CDAPH (Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées) des maisons départementales des personnes handicapées (MDPH).

Pour en bénéficier, les personnes handicapées doivent remplir plusieurs conditions, notamment être atteintes d'un certain taux d'incapacité permanente (gravité du handicap) et disposer de ressources inférieures à certains montants.

Le montant de l'AAH attribué vient compléter les éventuelles autres ressources du bénéficiaire (pension d'invalidité, revenus d'activité professionnelle, revenus fonciers, pension alimentaire, intérêts de produits d'épargne imposables,...) afin d'amener celles-ci à un niveau garanti

Nombre de bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé à Clermont Auvergne Métropole



Source : CAF 2020



### › Trois scénarii en matière de besoins en logement :

Les personnes âgées et personnes handicapées, dépendantes ou non, recouvrent un groupe de population très diversifié et dont les besoins sont hétéroclites. On résume les besoins pour les personnes âgées et personnes handicapées en **trois catégories** :



#### ***Le maintien au sein du domicile familial***

Il découle du souhait des ménages âgés de rester dans un environnement qui leur est familier. Il nécessite toutefois **un aménagement du logement et un accompagnement à domicile**.



#### ***Le maintien à domicile dans un autre logement autonome plus adapté***

Il s'agirait **d'une étape intermédiaire**, à savoir un logement autonome mais qui n'est pas le logement familial. Les ménages dans cette situation sont encore autonomes mais sont conscients des difficultés posées par leur logement familial. Ainsi, pour y remédier, ils souhaitent déménager vers un logement plus petit, mieux adapté ou en centre-bourg/centre-ville.



#### ***L'accueil en structure médicalisée***

Pour certains **personnes dépendantes**, un accompagnement quotidien est nécessaire. Pour ces ménages, l'accueil en structure médicalisée permet de répondre à la fois à leur besoin d'hébergement et d'accompagnement médical journalier.



Afin d'assurer la satisfaction des besoins de l'ensemble des personnes âgées et personnes handicapées, **ces trois aspects doivent être travaillés et articulés**.



### > Des personnes âgées résidant principalement dans un logement ordinaire à la perte d'autonomie

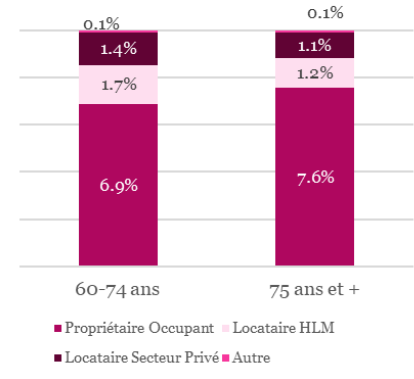
Les structures d'accueil collectives ne concernent qu'une faible partie de la population âgée puisque **plus de 95 % des personnes âgées de plus de 60 ans habitent dans un logement ordinaire.**

En termes de mode d'occupation, les **personnes âgées sont essentiellement propriétaires du logement qu'elles occupent.** En effet, 68,7 % des plus de 60 ans sont propriétaires contre plus de 75 % des plus de 75 ans. Ils sont plus marginalement locataires : 16,7 % des 60-74 ans et 12,2 % des plus de 75 ans sont locataires du parc privé, 13,8 % des 60-74 et 11,8 % locataires du parc social. Ceci constitue un constat important au regard des **enjeux précédemment souligné en matière de caractéristiques du parc privé :**

- 1 logement sur 2 a été construit avant les premières réglementations thermiques (1975).
- 16,7 % des logements du parc privé présentent une qualité ordinaire à très médiocre
- 58 % des copropriétés du territoire ne proposent pas d'ascenseurs.
- 37 % des logements occupés par leur propriétaires comptent 4 pièces et 35 % plus de 5 pièces.

Les personnes âgées sont donc **fortement susceptibles de se retrouver en difficulté au sein de leur logement lorsqu'elles se retrouvent en situation de perte d'autonomie.** En effet, les logements souvent anciens, ne sont **pas toujours adaptés physiquement pour ces ménages :** absence d'ascenseur, présence de baignoires et non de douche, étages et marches. Par ailleurs, les personnes âgées sont fortement susceptibles de vivre dans de grands logements qui peuvent se révéler difficile à entretenir. Or, l'essentiel des personnes âgées souhaitent vieillir dans leur logement, ce qui fait de l'adaptation, une question prédominante pour nos aînés. Si les personnes âgées résident plus marginalement dans le parc social, elles peuvent y rencontrer le même type de difficultés. 10,2 % des occupants du parc social ont plus de 75 ans. Par ailleurs, ils représentent une part non-négligeables des demandeurs : 5 % des demandeurs ont entre 65 et 74 ans et 3 % plus de 75 ans. L'adaptation du parc à la perte d'autonomie constitue donc un enjeu important pour les bailleurs sociaux.

**Mode d'occupation des personnes âgées sur le territoire (Filocom 2015)**







### › L'adaptation des logements au sein du parc privé – des dispositifs déployés

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le

**SLOW**

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

#### Des dispositifs existants :

**Un volet « autonomie » est proposé par le PIG de la Métropole.** Dans ce cadre, les objectifs fixés en matière d'adaptation à la perte d'autonomie ont été atteints. 458 logements de propriétaires occupants dont les revenus étaient inférieurs aux plafonds de ressources ANAH ont été adaptés entre 2016 et 2019.

Des dispositifs variés existent pour accompagner les personnes dans leur perte d'autonomie :

- **L'association Gérontonimie** pilote deux dispositifs :
  - **CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique)** : lieu de ressources pour les professionnels et accompagnement proposé sur le montage de projets d'acteurs publics mais également parfois de particuliers. Dans ce cadre des lieux d'informations senior ont été mis en place dans chaque commune de la Métropole portés par les CCAS.
  - **MAIA** : dispositif partenarial d'accompagnement des situations de personnes âgées en situation très complexe dont les aidants sont défaillants. L'association Gérontonimie analyse les difficultés puis coordonne et organise le travail entre les professionnels pouvant apporter une réponse à la personne en difficulté.



Source : Association Gérontonimie  
(<https://www.gerontonomie.com/index.php/clic/reseau-lis>)



- **L'Espace Autonomie 63 au sein de la MDPH:** il s'adresse aussi bien aux personnes en situation de handicap (enfants ou adultes) qu'aux personnes âgées en perte d'autonomie, ainsi qu'aux aidants ou aux professionnels. Ce nouveau service propose :

- Des informations et de la documentation sur la prévention et le soutien à la perte d'autonomie (domicile, transport, travail, loisirs, sport, déplacement, modalités d'acquisition)
- Des espaces témoins permettant des mises en situation du quotidien avec démonstration de matériels

- Une équipe de professionnels (assistantes sociales, ergothérapeutes, documentaliste, médecin) apportant des conseils personnalisés pour favoriser l'autonomie. Le pôle autonomie gère notamment l'allocation de la PCH sur le volet aménagement du domicile. Dans ce cadre, des ergothérapeutes évaluent les besoins en adaptation et fournissent à la personne des plans de réaménagement à fournir aux artisans. Sur la base de ces observations, le montant de la PCH est calculé. Il s'agit rarement d'une aide pouvant couvrir l'entièreté des travaux. Le pôle autonomie conseille également les ménages sur la possibilité de mobiliser d'autres aides financières (dispositifs de droits communs, orientations vers les caisses de retraites, etc.)





### Mais des difficultés persistantes :

- **Un manque d'anticipation des ménages de la perte d'autonomie :**

Une des problématiques principales à l'adaptation est l'absence d'anticipation des ménages de leur vieillissement. Les ménages cherchent à adapter leur logement lorsqu'ils se retrouvent face à la difficulté, à un moment de leur vie où s'engager dans une démarche d'adaptation est compliqué et stressant. Davantage d'informations sur la nécessité d'anticiper ce vieillissement permettrait de résoudre certaines situations complexes.

Par ailleurs, même lorsque des difficultés sont observées, les personnes âgées ne ressentent pas toujours le besoin de l'adaptation. Ceci est particulièrement vrai en matière de rénovation énergétique. Dans ce domaine, les personnes âgées sont difficiles à toucher car elles n'identifient pas toujours la problématique.

- **Une difficulté à éviter les ruptures dans les parcours :**

Si les acteurs du territoire intervenant dans le soutien à la perte d'autonomie travaillent de plus en plus en partenariat (travailleurs sociaux, ergothérapeutes, financeurs, collectivités), des progrès restent à accomplir pour permettre aux ménages un parcours d'adaptation de leur logement sans rupture. En effet, aujourd'hui l'adaptation est encore décrite comme « *un parcours du combattant* » pour les personnes âgées et pour les personnes en situation de handicap, en particulier lorsqu'elles sont isolées, sans le soutien d'un aidant – la structure délivrant l'information, l'estimation du besoin en adaptation ou le financement n'étant pas nécessairement la même. Il y a donc un enjeu à faciliter ce parcours en renforçant la connaissance mutuelle de chaque acteur du champ d'intervention des autres intervenants du territoire mais également en assurant une information mutualisée et cohérente auprès des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. L'enjeu est également de favoriser une information homogène sur l'ensemble des communes de la Métropole. En effet, aujourd'hui les communes ne s'emparent pas toute de la même façon du sujet, notamment dans le cadre du CLIC, alors que le besoin en adaptation est présent sur tout le territoire.



### ▪ Des difficultés financières :

Si de nombreuses aides existent, les ménages peuvent tout de même rencontrer des difficultés financières dans leur parcours d'adaptation : soit car certaines aides ne sont pas versées immédiatement nécessitant une avance de trésorerie, soit car le reste à charge reste trop élevé pour certains ménages. En effet, sur le territoire 24 % des ménages vivant sous le seuil de pauvreté ont plus de 60 ans. Par ailleurs, 34 % des personnes âgées vivant sous le seuil de pauvreté sont propriétaires occupants.

### ▪ Des réhabilitations parfois impossibles du fait des caractéristiques des logements habités.

L'essentiel des dispositifs de réhabilitation et d'aides concernent l'adaptation du domicile et non des éventuelles parties communes. Les aménagements concernent principalement la transformation d'une douche en bain ou l'installation d'un monte escalier. Or, pour certaines personnes à mobilité réduite, ce n'est pas nécessairement le logement qui pose problème mais l'accès au logement. De nombreuses personnes sont contraintes de déménager car elles sont « coincées » dans leur logement.



Source : Conseil départemental du Puy-de-Dôme



### › L'adaptation des logements au sein du parc social : une adaptation au coup par coup

Au sein du parc social, l'adaptation se fait essentiellement au coup par coup **dans des immeubles accessibles ou dans le cadre de réhabilitations plus largement d'immeubles entiers**. A minima, elle consiste en des travaux dans les pièces d'eau mais peut parfois être renforcée : chemins lumineux, etc.

L'adaptation à la perte d'autonomie passe également par la production neuve – une mutation vers un logement plus adapté étant proposé aux personnes concernées (cf. partie suivante).

- ✓ **Auvergne Habitat** finance des adaptations des logements (en dehors des opérations de réhabilitation) sous réserve que le bâtiment soit accessible. Le cas échéant, le bailleur privilégie une solution de relogement.
- ✓ **L'Ophis** a mis en place un système de «programme à la carte» pour les plus de 70 ans et s'est fixé pour objectif de disposer de 10 à 15% de logements adaptés au sein de son patrimoine.
- ✓ **CDC Habitat** traite les demandes d'adaptation des logements au cas par cas, en allant chercher les aides (CAF, CLIC...) et en mobilisant également les fonds propres de l'organisme.



Source :  
<https://puydedome.auvergnerhonealpes.soliha.fr/referenc/evaluation-de-lautonomie-personnes-agees-parc-social/>



### › Une offre intermédiaire encore limitée sur le territoire mais en développement

Lorsque les personnes âgées ne peuvent plus ou ne souhaitent plus rester au sein de leur domicile, elles ont la possibilité de déménager dans un logement plus adapté, souvent au sein d'une résidence, offrant des services sans toutefois être médicalisée. Deux types de résidences assurent principalement ce genre de services : les résidences sociales, souvent gérées par des structures publiques notamment les CCAS et les résidences services, gérées des organismes privés ou associatifs.

Ce type d'offre reste encore limité sur le territoire mais est en cours de développement. Le territoire compte à ce jour 5 résidences autonomes disposant d'une capacité d'accueil de 321 personnes. Le taux d'équipement est donc assez bas avec 12 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans. Par ailleurs, ces résidences sont assez vieillissantes et peuvent parfois souffrir d'un manque d'attractivité. La Métropole compte également quelques résidences services notamment les Villages d'Or et les Girondières à Clermont-Ferrand.

Les partenaires soulignent par ailleurs un manque de lisibilité des logements adaptés aux PMR sur le territoire pour les personnes en situation de handicap souhaitant changer de logements. En effet, les travailleurs sociaux rencontrent des difficultés pour orienter les ménages vers des logements adaptés non médicalisés.

Résidence autonomie		
Description	Il s'agit de logements spécialisés pour personnes âgées. Ce sont des structures non médicalisées qui proposent à la fois un espace privé et des espaces de vie collective. Elles sont le plus souvent construites à proximité des commerces et transports et services. <b>Ayant une vocation sociale, le coût de ces logements est modéré.</b>	
Nombre d'établissement	5	
Capacité d'accueil	321	
Taux d'équipement	Clermont Auvergne Métropole	12 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans
	Puy-de-Dôme	12 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans

Source : FINESS





Le **projet du Clos des Vignes** (30 logements, un gardien-animateur) à Clermont-Ferrand vient d'être livré et le **projet Domitys le Castel du Val à Pérignat-lès-Sarliève** (124 appartements du studio au 3 pièces et 14 maisons individuelles, un restaurant et + 100 m<sup>2</sup> d'espaces Club) devrait l'être bientôt.

Les bailleurs sociaux se sont également positionnés en faveur du développement de nouveaux logements adaptés aux séniors. **Auvergne Habitat** a développé le concept « **So'Séniors** » et propose dans ce cadre de petites unités de logements adaptés pour les séniors. Celles-ci regroupent entre 20 et 30 logements maximum. Le bailleur portent deux projets de programmes plutôt collectifs à Lempdes et Cournon avec 30 logements chacun. **L'OPHIS a développé l'offre LODGES** (logements des générations séniors) proposant des logements accessibles, équipés de domotiques et évolutifs en fonction de la perte d'autonomie, une salle d'activités et la mobilisation d'un réseau de partenaires pour rompre l'isolement. Le bailleur propose pour le moment une résidence à **Romagnat**, la résidence **Simone Veil comptant 22 logements** et un projet au cœur de la cité administrative de Clermont-Ferrand.

Malgré ce développement, on peut noter **le manque de projets innovants comme des résidences intergénérationnelles, de l'accueil familial, etc.** En effet, seul le projet du Clos du Val inclut une dimension intergénérationnelle puisqu'aux côtés des 30 logements adaptés aux personnes âgées, 10 seront également construits pour accueillir des jeunes et des familles. Le gardien-animateur proposera des temps d'activités collectifs.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le

**SLOW**

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



Résidence LODGES à Romagnat (OPHIS)



Projet du Clos-des Vignes - à Clermont-Ferrand



Projet Domitys à Pérignat-lès-Sarliève



### › Une offre hébergement médicalisée jugée suffisante par les acteurs mais pas toujours financièrement accessibles

La Métropole compte **36 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes** (EHPAD sur son territoire répartis sur 16 des 21 communes. Un **tiers de l'offre est concentrée sur Clermont-Ferrand** qui propose 14 EHPAD. Le taux d'équipement est ainsi de **109,5 places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans**. Ce taux d'équipement est légèrement inférieur à celui enregistré à l'échelle départementale (130,6) mais est supérieur à la tendance régionale (100,2). **L'offre est jugée suffisante en nombre par rapport aux besoins de la population.**

Toutefois, les acteurs soulignent que l'offre en hébergement médicalisé n'est pas accessible à tous les ménages. En effet, 11 des 36 établissements que comptent la Métropole ne sont pas habilités à l'aide sociale. L'accessibilité financière de l'offre en hébergement médicalisé constitue donc un enjeu sur le territoire de la Métropole. L'essentiel des EHPAD ont été ouverts après les années 90, le besoin en réhabilitation n'est donc que peu présent.

EHPAD		
Description	Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) sont des maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre. Ils s'adressent aux personnes âgées de plus de 60 ans ayant besoin de soins au quotidien	
Nombre d'établissement	36	
Capacité d'accueil	2 722	
Taux d'équipement	Clermont Auvergne Métropole	98 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans
	Puy-de-Dôme	118 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans

Source : FINESS







### Un manque de places et de structures pour les personnes en situation de handicap

		Établissement d'accueil temporaire pour adultes handicapés	Foyer d'accueil polyvalent pour adultes handicapés	Foyers de vie pour adultes handicapés	Foyers Hébergement Adultes handicapés	Institue Médico-Educatifs (IME) avec internat	Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique (I.T.E.P.) avec internat
<b>Description</b>		L'accueil temporaire permet à des personnes en situation de handicap de tous âges d'être accueillies dans un établissement pour une durée limitée avec ou sans hébergement. Pour y être admis, il faut en faire la demande auprès de la maison départementale des personnes handicapées (MDPH).	Les foyers d'accueil polyvalent sont une catégorie d'établissements créée en 2005 permettant de comptabiliser les foyers d'hébergement proposant aux adultes handicapés à la fois de l'internat, des activités occupationnelles et de la prise en charge médicalisée.	Les Foyers de vie, parfois appelés Foyers occupationnels, mettent en œuvre des soutiens médico-sociaux destinés aux adultes handicapés qui disposent d'une certaine autonomie et qui ne relèvent pas d'une admission en Foyers d'Accueil Médicalisés (FAM) ou en Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS), mais qui ne sont pas aptes malgré tout à exercer un travail productif, même en milieu protégé	Les Foyers d'hébergement pour adultes handicapés assurent l'hébergement et l'entretien des personnes adultes handicapées qui exercent une activité pendant la journée, en milieu ordinaire, dans un établissement ou un service d'aide par le travail (ESAT), ou dans une Entreprise Adaptée.	Les Instituts Médico-Educatifs (IME) ont pour mission d'accueillir des enfants et adolescents handicapés atteints de déficience intellectuelle quel que soit le degré de leur déficience. L'objectif des IME est de dispenser une éducation et un enseignement spécialisés prenant en compte les aspects psychologiques et psychopathologiques et recourant à des techniques de rééducation.	L'Institut thérapeutique éducatif et pédagogique (ITEP) est une structure médico-sociale accueillant des enfants, adolescents et jeunes adultes qui présentent des difficultés psychologiques, notamment des troubles du comportement, perturbant gravement la socialisation et l'accès aux apprentissages
<b>Nombre d'établissement</b>		1	2	11	7	1	1
<b>Capacité d'accueil</b>		6	32	454	134	50	33
<b>Taux d'équipement</b>	<b>Clermont Auvergne Métropole</b>	0,02 places pour 1000 habitants	0,11 places pour 1000 habitants	1,57 places pour 1000 habitants	0,46 places pour 1000 habitants	0,17 places pour 1000 habitants	0,11 places pour 1000 habitants
	<b>Puy-de-Dôme</b>	0,01 places pour 1000 habitants	0,05 places pour 1000 habitants	1,56 places pour 1000 habitants	0,59 places pour 1000 habitants	0,10 places pour 1000 habitants	0,05 places pour 1000 habitants

Source : FINESS

Un **manque d'offre en hébergement pour personnes en situation de handicap est constatée sur le territoire**. Ceci constitue un constat à l'échelle nationale et **n'est donc pas propre à la Métropole**. La Métropole compte 11 foyers de vie pour adultes handicapés, 7 foyers d'hébergement pour adultes handicapés, 2 foyers d'accueil polyvalents pour adultes handicapés, 1 établissement d'accueil temporaire, 1 Institut Médico-Educatif (IME) et 1 Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (cf. détails page 74). Le territoire ne compte aucun MAS (Maison d'Accueil Spécialisé) destinée à l'accueil des personnes handicapées en situation de grande dépendance. Par ailleurs, un très **faible taux de rotation est observé au sein de ces établissements**, les sorties d'établissements étant rares.

L'accès au logement des publics jeunes pose **la question de la diversité des profils de cette catégorie** et des **réponses à apporter en matière d'habitat**.

Si la majorité des jeunes sont des étudiants, le public jeune se caractérise par des situations extrêmement diverses. Qui sont ces jeunes dont le portrait ne peut être que contrasté ? Quelles sont leurs spécificités dans leurs besoins en logements ?

### › Les jeunes, un portrait diversifié dans une Métropole attractive :

23,3 %

de la population a entre 15 et 29 ans en 2017 soit autant qu'au sein de Grenoble Alpes Métropole

39 536

étudiants inscrits en établissements supérieurs en 2020. 98 % des étudiants du département étudient au sein de la Métropole. 60 346 étudiants à Grenoble Alpes Métropole, 26 194 à Saint-Etienne Métropole 16<sup>ème</sup> agglomération étudiante en France, 4<sup>ème</sup> en Auvergne Rhône Alpes

26 %

des personnes de 15-24 occupent un emploi (les personnes en stage rémunérés ou en alternance sont comptés dans les actifs et non dans les étudiants inactifs), 10 % sont au chômage

10,8 %

des ménages vivant sous le seuil de pauvreté ont moins de 25 ans (personnes de référence)

Les jeunes représentent 23,3 % de la population totale de la Métropole. Ils présentent des profils très variés. 39 536 étudiants sont inscrits au sein des établissements d'études supérieures de la Métropole (toutefois ils ne résident pas tous nécessairement sur la Métropole). Une part de ces ménages est également dans l'emploi. 26 % des 15-24 travaillent.

La Métropole est un territoire globalement attractif pour les jeunes. En 2017, le solde migratoire pour les 15-24 ans est de +700 personnes, c'est le solde migratoire le plus élevé de toutes les catégories d'âge. Le territoire est en particulier attirant pour les élèves, étudiants et stagiaires non-rémunérés avec un solde migratoire à +2631 personnes en 2015.

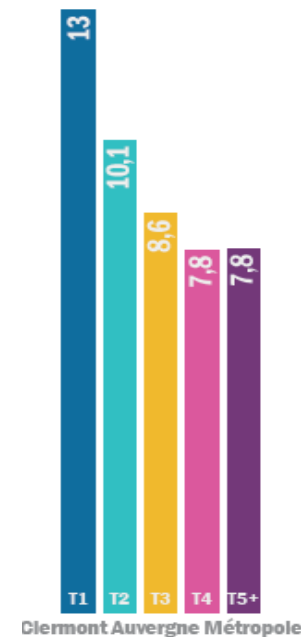
## › Les diverses formes de logements pour accueillir les jeunes sur le territoire :

On estime que **plus de 80 % des jeunes de moins de 25 ans sont locataires du parc privé** lorsqu'ils sont décohabitant (Filocom, 2015). En dehors des facilités liées aux réseaux amicaux ou familiaux, ils sont donc **dépendants du prix de l'immobilier et des dispositifs d'accès au logement de droit commun**. Pour les jeunes en situation précaire, leur niveau de vie et leur isolement peuvent rendre plus difficile cet accès au logement

### Un parc locatif privé pouvant se révéler coûteux et pas toujours confortable :

Bien que les loyers soient en général moins élevés que sur d'autres Métropoles françaises, les petites typologies peuvent se révéler coûteuses pour les jeunes ménages. En effet, sur la **Métropole le prix médian est de 13 €/m<sup>2</sup> pour les studios et de 10,1 €/m<sup>2</sup> pour les T2**. Une augmentation substantielle des prix de la location est soulignée par les acteurs intervenant en faveur du logement des jeunes. Alors qu'en 2018, le **tarif moyen d'un studio meublé était de 350-400 €**, les prix sont **aujourd'hui supérieurs de 100 à 150 €** pour la même prestation. Ceci peut s'expliquer par une augmentation de la demande, notamment liée à une augmentation du nombre d'étudiants et une part limitée de petites typologies dans le parc privé.

Le parc locatif privé, notamment en copropriété, est un parc présentant un **moindre niveau de confort et d'isolation thermique que le parc de propriétaires occupants et que le parc social**. C'est également un **parc assez ancien**. Les jeunes ont donc **plus de risques que d'autres ménages de se trouver un situation de mal logement**.



## › Des jeunes sous-représentés dans le parc social

Les jeunes sont sous-représentés au sein du parc social. En effet, 11,2 % des occupants du parc social ont moins de 29 ans en 2018 (personne de référence) alors que 23,6 % de la population a entre 15 et 29 ans. Cette part ne semble pas augmenter. Si la tranche d'âge comparée n'est pas tout à fait la même, un important écart est toutefois constaté.

Ils représentent toutefois une part importante des demandeurs de logement social : 17 % des demandeurs de logements social ont moins de 26 ans. 0,8 % des demandeurs sortent de résidences étudiantes, 12,9 % étaient hébergés chez un parent ou un enfant et 4,6 % étaient des étudiants.

La satisfaction de la demande des jeunes est relativement bonne sur le territoire puisque la part que représente cette classe d'âge dans les attributions est supérieure à celle qu'elle représente dans les demandes.

Le logement social peut constituer une réponse pour de jeunes ménages en début de parcours résidentiel. Toutefois, le nombre de logements adaptés à ce type de ménages reste limité au sein du parc social – les petites typologies étant peu nombreuses bien qu'en augmentation.

## › Les diverses formes de logements pour accueillir les jeunes sur le territoire

### **Une offre en résidence étudiante plutôt bien dimensionnée :**

Le territoire compte 4 000 places en résidence étudiante CROUS. Pour le CROUS, l'offre en résidence étudiante est adaptée à partir du moment où elle peut offrir une solution de logements à 10 % des étudiants d'un territoire, ce qui tout juste le cas sur la Métropole. A ce jour, les résidences CROUS, dont le parc a été entièrement rénové, ne subissent pas de pression particulière et peut accueillir la quasi-totalité des jeunes boursiers en faisant la demande ainsi qu'une petite part de non-boursiers. Toutefois, le Foyer de Jeunes Travailleurs du Phare note tout de même une importante sollicitation de la part d'étudiants, à laquelle il ne peut que rarement répondre. Les résidences sociales étudiantes fonctionnent donc en flux tendu, l'équilibre entre offre et demande étant précaire.

Le CROUS propose deux types de logements : des chambres de 9 m<sup>2</sup> équipée d'un système cabine-douche intégré et une offre de studio, studette. L'ensemble des chambres du territoire ont été rénovées. Les travaux de rénovation ont débuté en 2013 et sont désormais achevés. Cette réhabilitation a entraîné une augmentation des loyers de 20 euros, une fois l'économie de charge réalisée déduite. Les tarifs restent relativement bas et les aides personnalisées au logement permettent encore d'abaisser le reste à charge. Des problématiques sont toutefois nouvellement constatées liées à la pandémie de Covid-19. En effet, le nombre d'impayés de loyers et de commission sociale a augmenté. Certains jeunes ont perdu leur « petit job » étudiant. Les parents peuvent également rencontrer des difficultés financières et avoir plus de mal à soutenir leurs enfants. Il s'agira d'être vigilant à l'avenir pour voir si ces situations vont se maintenir. Le CROUS s'interroge actuellement sur ses perspectives de développement et notamment sur les produits à développer sur le territoire.



### **Une offre en hébergement pour jeunes actifs également jugée satisfaisante :**

Le territoire compte deux foyers de jeunes travailleurs, les deux étant situés à Clermont-Ferrand : le FJT du Phare (97 lits + 12 appartements en sous-location dans le diffus) et le Corum Saint-Jean (350 lits). Les FJT sont des foyers ou de résidences sociales. Des salariés en situation précaire, y sont logés temporairement, par exemple, pendant une formation, un stage, un CDD, etc.

Au moins 65 % du public sont des jeunes actifs de 16 à 25 ans. La **moitié des jeunes sont des apprentis et des alternants**, l'autre moitié des jeunes en intérim, CCD, CDI ou plus rarement des étudiants. Le passage moyen est de 5 à 6 mois mais cette moyenne est faussée par les quelques jeunes accueillies sur de courtes périodes, selon le coordinateur pédagogique du Phare, l'essentiel des jeunes restent entre 6 mois et 2 ans. Les FJT parviennent à répondre à la demande des jeunes éligibles dans un délai relativement court, souvent moins de 10 jours. Le tarif mensuel est de 470 à 500 euros pour une chambre en collocation, et de 570 à 610 euros pour un studio. Si les tarifs peuvent apparaître plus élevés que dans le parc locatif privé et social, ils doivent être analysés avec précaution. En effet, ces tarifs incluent les charges, l'ensemble des coûts d'entretiens, et la demi-pension. L'essentiel des jeunes ont le droit aux APL. A dire d'acteurs, le tarif des logements ne constitue pas une problématique, la plupart des jeunes pouvant s'en sortir avec un reste à charge de l'ordre de 150 euros.



## › Les enjeux transversaux en matière de logement des jeunes

### **Un besoin en petites typologies**

Le manque de petites typologies au sein du parc privé et du parc social constitue un frein à l'accueil des jeunes ménages qui ne disposent pas des moyens de s'orienter vers de plus grandes typologies et ne souhaitent pas toujours vivre en collocation. Dans le parc privé, les logements loués par les jeunes sont souvent énergivores et ils n'y restent pas plus d'un an.

### **Une offre intermédiaire manquante en matière d'hébergement**

En matière d'hébergement, il existe une offre d'urgence via le 115 ainsi qu'une offre pour des profils plus stabilisés (étudiants et jeunes actifs). Or, selon les partenaires il manque une offre intermédiaire, une offre à destination des jeunes en situation difficile mais pas forcément urgente : les jeunes au chômage qui ont de faibles revenus et qui n'ont pas encore de projet professionnel formalisé. Il est en effet difficile pour les jeunes de réussir à rester dans l'optique de la construction d'un projet professionnel tout en étant « ballotté » d'un hébergement d'urgence, très temporaire, à l'autre. Le territoire manque de « structures tampons ». Les petits logements décentes, peu énergivores et à loyer modéré manquent pour ce public qui n'est pas forcément intéressé par la collocation.



## **Un difficile accès ou maintien dans le logement des jeunes sans accompagnés :**

Les professionnels œuvrant en faveur de l'accès au logement notent l'émergence d'un nouveau public de jeunes travailleurs rencontrant des difficultés particulières dans l'accès et le maintien dans le logement : les anciens mineurs isolés accompagnés par l'ASE et ne disposant pas encore de titre de séjour permanent. Lorsqu'ils sont mineurs, ces jeunes sont pris en charge par l'ASE et bénéficient d'une prise en charge complète de leurs études et de leur hébergement. Lorsqu'ils atteignent la majorité, ces jeunes ne sont plus accompagnés par l'ASE et réalisent une demande de titre de séjour permanent. Dans l'attente d'une réponse, ils obtiennent un récépissé. Or, ce récépissé ne permet pas de demander une aide au logement auprès de la CAF. Ces jeunes disposent souvent d'un travail et d'une rémunération mais celle-ci n'est pas suffisante pour couvrir le coût d'un logement dans le parc privé. Ces jeunes se retrouvent donc souvent dans des situations complexes et les partenaires locaux ne parviennent pas à trouver de solutions d'hébergement ou de logement.

## **Un manque d'accompagnement dans la sortie d'hébergement**

Les acteurs locaux soulignent le manque d'accompagnement des jeunes à la sortie d'hébergement (lorsqu'ils ne répondent plus aux critères d'âge ou d'activité) or l'accès à un logement autonome n'est pas toujours facile pour ces publics. Certaines rentrent parfois chez leurs parents en quittant ces structures ce qui peut être vécu comme un échec dans le parcours résidentiel. L'intermédiation locative est identifiée comme une solution d'accompagnement intéressante avec la perspective in fine de faire glisser le bail.

## **Un besoin en logements innovants pouvant répondre à plusieurs types de publics**

Les acteurs interrogés soulignent la nécessité de développer de nouveaux modes d'habiter, de l'habitat alternatif sur le territoire. L'objectif est notamment de pouvoir répondre via une offre en logement aux besoins de différents publics : habitat intergénérationnel, colocation entre jeunes et migrants, coliving incluant des espaces partagés comme des espaces de télétravail, familles d'accueil pour jeunes travailleurs migrants, etc. Notamment, il apparaît que des solutions alternatives pourraient être envisagées pour les alternants ou apprentis afin de répondre aux besoins liés au rythme de travail. Le SIRA (Service Interdépartemental pour la Réussite des Alternants) est notamment en cours de développement d'un projet. Le principe : mettre en lien des étudiants à la recherche d'un logement et des personnes âgées de plus de 65 ans disposant d'une chambre libre et cherchant de la compagnie. Les jeunes sont ainsi hébergés avec une contrepartie financière dépendant du degré d'autonomie de la personne âgée et de la disponibilité de l'étudiants. Le SIRA propose un accompagnement à la mise en lien et une surveillance du bon fonctionnement de la colocation.





### › Une précarisation grandissante de la population

Les signes de précarisation sur la question du logement alertent sur le territoire de la Métropole. La Métropole concentre **un grand nombre de travailleurs pauvres** (7 000 ménages). **25,4 % des ménages de moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté** (supérieur au taux de la région et au taux national). On observe également une augmentation des situations de grande pauvreté. Aujourd'hui, **10 % des ménages de la Métropole sont dans cette situation**. La quasi-totalité des appels au 115 proviennent de la ville de Clermont-Ferrand. Environ 2 200 demandes de logements sociaux sont émises par des personnes sans logements, en hébergement ou en logement temporaire. **76% des demandeurs ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM**. Selon l'ANEF 63, qui gère les appels téléphoniques du 115, **c'est en moyenne 600 personnes qui sont à la recherche d'un abri chaque soir dans le département du Puy-de-Dôme**.

Les dispositifs d'hébergement, de protection de l'enfance et d'accompagnement social de droit commun **sont saturés et la connaissance du public dit « invisible » reste très partielle**.

### › Une offre fortement concentrée sur Clermont-Ferrand

La Métropole compte **28 structures d'hébergement d'urgence ou temporaire à destination de ménages en grandes difficultés** : 25 de ces 28 structures sont localisées sur la commune de Clermont-Ferrand. Le territoire compte ainsi : 2 centre d'accueil des demandeurs d'asile, 3 centres d'hébergement et d'insertion social (CHRS), 1 centre provisoire d'hébergement (CPH), un établissement expérimentale enfance protégée, 1 Foyer de Travailleurs Migrants non transformés en résidence sociale, 4 maisons-relais/pension de famille, 2 résidences sociales et 14 autres centres d'accueil (cf. p.suivante). Ces **centres ont une capacité d'accueil de 1407 places**.

Si le taux d'équipement de la Métropole est pour la plupart des structures supérieur à celui du département, l'offre reste globalement insuffisante pour les ménages en situation de grande précarité.

Par ailleurs, il ressort des entretiens menés localement la nécessité d'engager une réflexion métropolitaine sur la localisation des équipements et leur intégration dans le tissu urbain.

Il est enfin prévu sur le territoire les extensions du CAES Forum Réfugiés à Clermont-Ferrand (+ 56 nouvelles places) et du CADA de Royat (+70 places) ainsi que la création d'un centre CPAR localisé sur deux sites à Clermont-Ferrand avec une capacité d'accueil planifiée de 65 places.





	CADA	CHRS	CPH	FJT	FTM	relais/pensions de famille	d'accueil	résidences sociales	
<b>Description</b>	Les Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) offrent aux demandeurs d'asile un lieu d'accueil pour toute la durée de l'étude de leur dossier de demande de statut de réfugié. Cet accueil prévoit leur hébergement, ainsi qu'un suivi administratif.	. Les <b>Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)</b> ont pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle.	<b>Centre provisoire d'hébergement (CPH)</b> Les <b>Centres Provisoires d'Hébergement (C.P.H.)</b> accueillent les familles ou les personnes qui ont obtenu le statut de réfugié délivré par l'Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides (OFPRA) ou la Cour Nationale du Droit d'Asile (CNDA).	Les Foyers de jeunes travailleurs (FJT) sont des foyers ou des résidences sociales. Des salariés en situation précaire y sont logés temporairement, par exemple pendant une formation, un stage, un CDD, etc.	Le foyer de travailleurs migrants (FTM) est un établissement qui héberge des travailleurs d'origine étrangère. Cet établissement propose des chambres individuelles ou collectives et des espaces communs. La demande d'accueil se fait directement auprès de l'établissement de son choix	La pension de famille est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.			
<b>Nombre d'établissement</b>	2	2	1	2	1	4	14	12	
<b>Capacité d'accueil</b>	200	32	70	481	54	109			
<b>Taux d'équipement</b>	<b>Clermont Auvergne Métropole</b>	0,69 place pour 1000 habitants	0,62 place pour 1000 habitants	0,24 place pour 1000 habitants	1,66 places pour 1000 habitants	0,19 place pour 1000 habitants	0,38 place pour 1000 habitants	2,20 place pour 1000 habitants	0,52 place pour 1000 habitants
	<b>Puy-de-Dôme</b>	0,96 place pour 1000 habitants	0,28 place pour 1000 habitants	0,21 places pour 1000 habitants	1,01 place pour 1000 habitants	0,08 place pour 1000 habitants	0,17 place pour 1000 habitants	1 place pour 1000 habitants	0,49 place pour 1000 habitants

Source : Finess, 2020



### › Un engagement de la Métropole au côté du Département et de l'Etat pour l'accès direct au logement des personnes les plus précaires

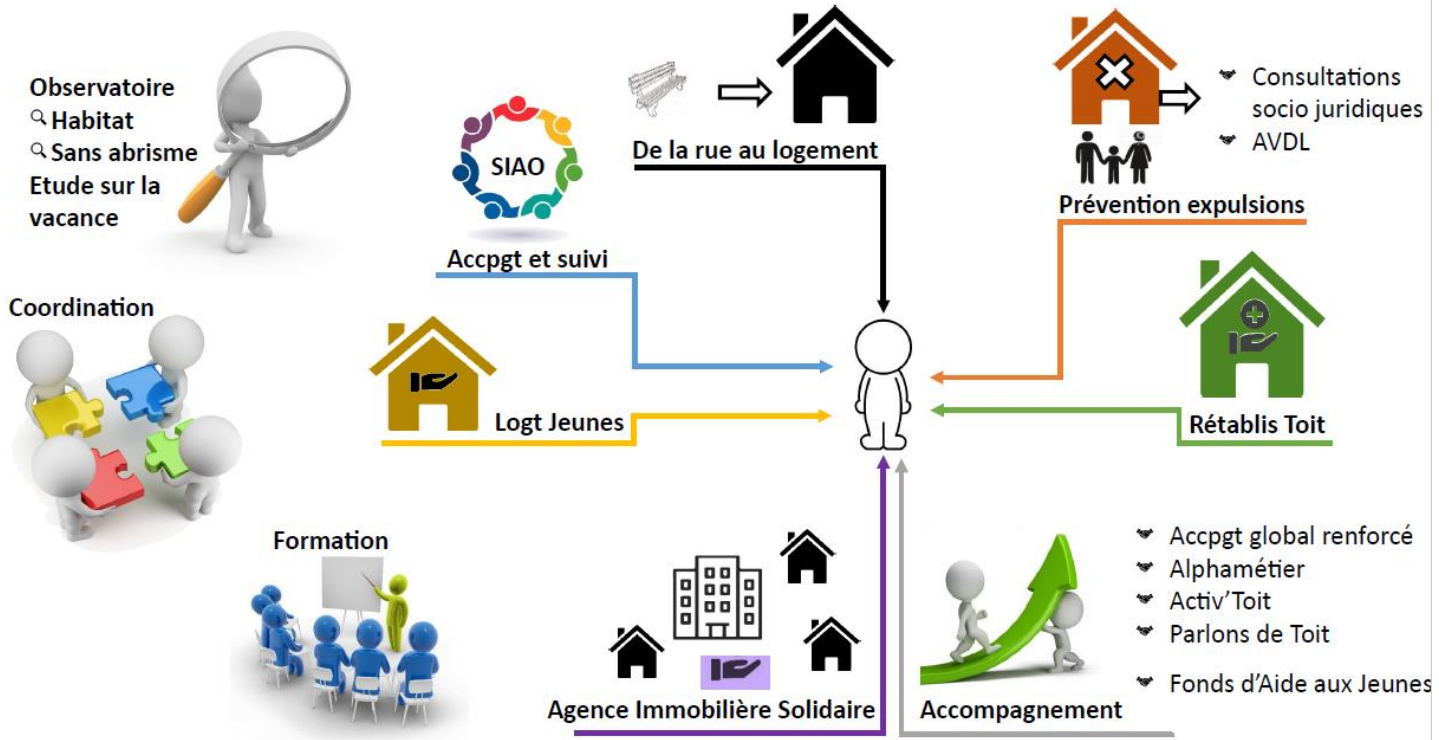
D'un point de vue quantitatif, en 2018, **482 personnes sont sorties d'hébergement et ont eu accès à un logement dont 350 vers du logement locatif social, 71 vers le parc privé et 61 vers un logement adapté**. En juillet 2019, on enregistrait 329 sorties d'hébergement alors qu'en octobre 2019 le SIAO comptabilisait 2 471 personnes hébergées (à l'échelle départementale). Si ces chiffres sont encourageants, ils ne sont pas encore satisfaisants.

Afin d'agir sur ces questions, le Département du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole ont fait **candidature commune dans le cadre du plan quinquennal pour le Logement d'Abord** (2018-2022) et ont été retenus,

avec 23 autres territoires, pour la **mise en œuvre accélérée du plan afin de favoriser l'accès direct au logement et un accompagnement adapté aux besoins des personnes, le développement de logements abordables et proposer des solutions pérennes de retour au logement**. Dans le cadre du plan, 14 actions ont été financées sur le territoire en matière d'animation et de communication, de mobilisation du parc public et privé, d'accompagnement des publics, d'observation et d'innovation. La mise en œuvre du plan s'est traduite par la **création d'une agence immobilière à vocation sociale** (AIVS) porté par un groupement d'intérêt public (GIP) associant la Métropole, le Département, l'Etat et l'ADIL. Elle constitue le volet central du plan et doit permettre de renforcer l'effectivité du système de captation. L'activité de l'agence a débuté début 2020 et propose, dans un premier temps, de **l'intermédiation locative en mandat de gestion sur le territoire départemental**. Elle est chargée de la prospection et la captation des logements, de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement des propriétaires. En termes de **financement**, près de **180 000 €** ont été **versés par l'Etat au titre de l'AMI** notamment pour constituer un **fond de garantie** qui sera abondé par les cotisations des bailleurs à hauteur de 2 % du loyer annuel encaissé. Le **Département et la Métropole financent l'AIVS** à hauteur de **50 000 et 15 000 €/an**.



**Schéma de fonctionnement du logement d'abord sur le territoire**





### › Un engagement de la Métropole pour l'accès direct au logement des personnes les plus précaires

Afin de mesurer les possibilités en matière de mobilisation du parc privé à des fins sociales, la Métropole a commandé une étude des logements vacants à des étudiantes de l'ADDT (Institut d'Auvergne du Développement des Territoires). L'objectif de cette étude était d'analyser et de rendre compte de la vacance au sein de ce territoire pour proposer des solutions dans le but d'utiliser la vacance du parc privé à des fins sociales.

L'étude a montré que la vacance se concentre dans les centres urbains et concerne surtout les petits logements. Le stock important de petits logements est intéressant au vu des publics ciblés par le plan (sans-abris, mal logés...). De plus, le fait que les logements vacants se situent en grand nombre sur le plateau central et donc dans des zones très bien desservies par les transports en commun et offrant des services et commerces nombreux est un atout majeur. Ce diagnostic revoit et corrobore ce qui a été décrit précédemment.

### › Une progressive montée en compétences sur le FSL

La Métropole est compétente sur le fonds de solidarité logement (FSL) depuis le 1er janvier 2019. Elle a fait le choix de conserver le même règlement intérieur que celui du département et de l'adapter progressivement aux spécificités du territoire. Certains changements ont d'ores et déjà été opérés :

- Les syndicats d'eau sont devenus financeurs du FSL,
- La mise en oeuvre d'une politique publique davantage préventive que curative afin de conjuguer une entrée « public » et une entrée « bâti ». Par exemple, un travail est mené sur des actions de sensibilisation aux dépenses énergétiques et aux réductions de consommation d'eau. Ce travail conduit est également une porte d'entrée pour repérer le logement indigne ou indécent,
- Le transfert automatique du dépôt de garantie et la poursuite des garanties locatives dans le cadre des relogements ANRU afin d'éviter aux ménages d'avoir à payer de nouveaux et qu'il ne s'agisse pas d'un point bloquant,
- L'expérimentation sur 2021 de mesures ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) renforcé pour des publics complexes nécessitant des passages plus nombreux du travailleurs sociaux et un accompagnement partenarial pour traiter d'autres difficultés (santé, entretien du logement, ...).

Cette prise de compétence se fait donc progressivement et on note que la Métropole ne dispose encore que partiellement d'outils et d'indicateurs de suivi. Il s'agira d'un enjeu de mise en oeuvre du présent PLH.



### › Les besoins en matière d'accueil des gens du voyage

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

Début 2021, près de **265 ménages sont répertoriés comme en besoin d'habitat** (sont comptabilisés : les ménages installés de manière permanente sur les aires d'accueil, sur les terrains privés et publics ainsi qu'environ 90 ménages en situation d'errance forcée) et quelques groupes itinérants (commerçants ou pour de rassemblements) stationnent illégalement faute de terrain d'accueil adéquat (absence d'aire de passage pour 50 caravanes au moins). **A Clermont-Ferrand**, un diagnostic mené par l'AGSGV63 et les services de la circonscription d'action médicosociale du Conseil Départementale **identifiait 70 familles en attente de solutions en termes d'habitat sur la commune**. Les familles considérées sont celles qui vivent de longue date sur le territoire clermontois, dans des installations non-conformes avec les règles d'urbanismes et dans des conditions d'habitat insalubre (accès aux réseaux limités et formes d'habitat précaire ). Ces **situations se répartissent sur quatre principaux secteurs essentiellement au sud de la commune** : Crouel et secteur de la Sarre, Chemin de Beaulieu, Puy Long et Gandaillat.

### › Une offre insuffisante pour répondre aux besoins des gens du voyage

Sur les **9 aires permanentes d'accueil prévues dans le premier Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage en 2002**, seules **7 ont été réalisées sur le territoire**. Par ailleurs, depuis fin 2020, seules **3 sont en fonctionnement**. L'aire de Beaulieu à Clermont-Ferrand est définitivement fermée depuis le 18 avril 2013, en raison d'actes de vandalisme. Par la suite l'aire de Cournon a subi des dégradations et la fermeture de l'aire a été décidée le 23 mars 2015 et la décision de sa fermeture définitive a été prise par délibération du 28 juin 2019. En mars 2016 c'est l'aire de Lempdes qui a connu une fermeture administrative pour motif de sécurité publique ; fermeture qui s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui. Puis courant 2020, c'est l'aire de Gerzat qui a dû être fermée temporairement suite à de nombreuses dégradations et vols, fermeture qui s'est également poursuivie jusqu'à aujourd'hui. **Seules trois aires localisées à Cébazat, Pont-du-Château, et Le Cendre sont aujourd'hui ouvertes**. L'aire de Cébazat connaît un fort taux d'occupation avec une présence de familles sédentarisées. Les aires de Pont du Château et du Cendre ont un taux d'occupation plus faible du fait de la mobilité des familles qui s'y installent.





Trois communes ont toutefois réalisé des projets ces dernières années :

- Pérignat-lès-Sarliève : régularisation de trois parcelles au PLU, terrains sur lesquels des ménages étaient installés de longue date
- Aubière : 15 PLAI sur 3 opérations
- Gerzat : 1 terrain locatif et 1 terrain temporaire
- Clermont-Ferrand : 30 logement dont 24 PLAI produits, 2 terrains locatifs temporaires

Trois communes ont également des projets en cours :

- Pont-du-Château : projet de réalisation de 2 PLAI gens du voyage pour des ménages en stationnement et habitat précaire (Ophis)
- Gerzat : décembre 2017 à mars 2018, deux études diagnostiques ont été réalisées auprès des ménages du quartier de la Rodde/Marterol. A ce jour, 50 ménages (à minima) résident de manière permanente sur le quartier, soit près de 180 personnes. Dans un second temps, l'étude a porté sur les conditions d'habitat précaires (à conserver ou à démolir) ainsi que la diversité des modes d'habitat (construction légère, mobil home, caravane...).
- Aubière : programme visant à réaliser 3 PLAI adaptés sur le secteur d'Auchan

Toutefois, **malgré ces projets, des besoins demeurent**. La difficile mise en œuvre de projets visant à développer l'offre en habitat à destination des gens du voyage nécessite un partenariat renforcé entre la Métropole et les communes suite au transfert de la compétence « gestion des terrains familiaux » au niveau intercommunal. Les difficultés rencontrées pour développer des projets sont également liées aux peurs infondées des voisins (habitants ou entreprises) qui refusent de voir se développer à côté de chez eux, des projets d'accueil ou de logements pour les gens du voyage. Cette population reste une des plus discriminées en France. Il existe également un enjeu foncier fort.

Ainsi, la stratégie d'accueil des gens du voyage sur le territoire n'est pas encore dessinée, d'autant que le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, arrivé à échéance, est toujours en cours de révision. En effet, le diagnostic réalisé en 2018, jugé insuffisant, a été consolidé par l'AGSGV en début d'année 2020. Les pilotes du schéma (État et Département) doivent maintenant recalculer un calendrier pour une approbation prochaine du document. L'objectif du schéma est de poser un cadre départemental et de le décliner à l'échelle de chaque EPCI.



### Ce qu'il faut retenir :

- Un **vieillissement de la population qui interroge la politique de l'habitat** et notamment les besoins en matière d'adaptation de l'offre et de développement d'une offre nouvelle. Une répartition inégale de ces publics et des besoins.
- Un **enjeu spécifique d'adaptation de l'habitat pavillonnaire ancien et d'articulation des types d'offres ; des offres innovantes à développer.**
- Une **difficile estimation de la population en situation de handicap** et de ses besoins.
- Un **déficit de place et de structures** pour les personnes en situation de handicap lourd.
  
- Des **publics jeunes aux profils variés** induisant des besoins diversifiés.
- Une **offre locative privée peu adaptée aux jeunes** et une sous-représentation de ces publics au sein du parc social, alors que l'offre en résidence étudiante est relativement bien dimensionnée.
- Un **enjeu d'accompagnement des publics jeunes vers et dans le logement**, en partenariat avec l'ensemble des associations œuvrant sur le territoire. La multiplicité d'acteurs fait émerger un enjeu de structuration du réseau et de communication auprès de ces publics.



### Ce qu'il faut retenir :

- Une **précarisation de la population** induisant un renforcement des besoins des publics précaires, notamment parmi les ménages jeunes.
- Une **concentration de l'offre en hébergement** ou à destination des ménages en situation de grande précarité au sein de la ville-centre.
- Un **engagement de la Métropole pour l'accès direct au logement des personnes précaires et fragiles** via la création d'une agence immobilière à vocation sociale portée par notamment Clermont Auvergne Métropole et le Département et un engagement financier et le déploiement de nombreuses mesures d'accompagnement en soutien à l'accès au logement et en prévention des expulsions
- Une **progressive montée en compétence sur le FSL** afin d'accompagner au mieux les publics mais un besoin d'outillage et d'observation.
- Une **présence ancienne et un ancrage fort de familles du voyage** sur quelques communes mais de nombreuses familles en attente de solution d'habitat.
- **Des** projets d'habitat en cours qui ne suffisent pas à répondre aux besoins.
- Un enjeu de déploiement de réponses diversifiées et adaptées aux besoins d'habitat / de vie des gens du voyage sur le territoire en articulation avec les nouveaux objectifs fixés dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage



## **PARTIE 5 :** **Diagnostic foncier**

- › Contexte et cadre de la révision du PLH
- › Les tendances foncières à l'œuvre sur le territoire
- › Analyse du potentiel foncier

## › La mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière

Les enjeux fonciers sont présents dans les Programmes Locaux de l'Habitat depuis l'origine, mais la transformation des conclusions du diagnostic vers une réelle stratégie foncière fait souvent défaut. Afin de renforcer ces aspects, l'article 102 de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 clarifie les obligations concernant le volet foncier du PLH.

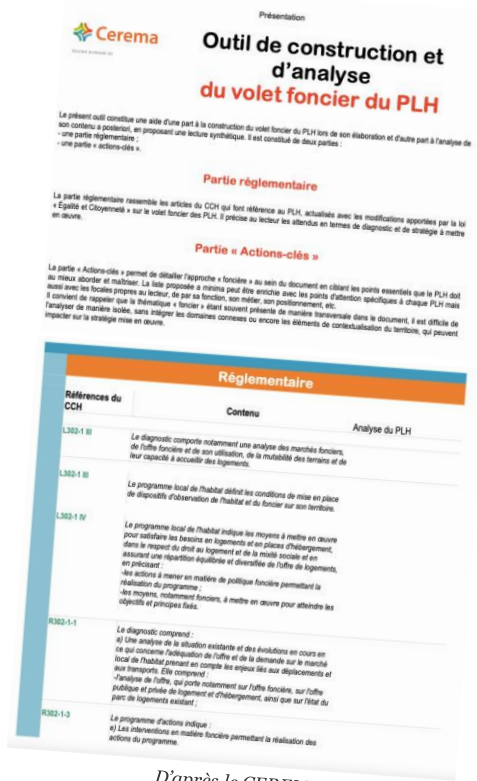
L'article L. 302-1 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH) indique désormais que :

- les orientations du PLH et les actions correspondantes devront prévoir et traduire une véritable stratégie foncière ;
- le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH.

« (...) Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées (...) »

- article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat

Le contenu du volet du foncier du diagnostic du Programme Local de l'Habitat



D'après le CEREMA

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

Le diagnostic doit également comporter la réalisation d'un diagnostic foncier, afin :

- d'apporter à la réflexion des éléments de connaissance du marché foncier (notamment les prix et les volumes de transactions)
- de recenser les gisements fonciers disponibles (terrains vierges à court terme et en renouvellement notamment) ;
- de repérer et de qualifier les éventuels sites opérationnels en extension ou en renouvellement urbain, les hiérarchiser en fonction de leur disponibilité et de leur potentiel d'accueil de construction de logements.

Il s'agit ainsi d'établir des priorités et un phasage opérationnel. Le foncier doit permettre également de qualifier la consommation d'espace pour l'habitat, en évaluant le poids de la construction individuelle dans l'habitat.

# LES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE POUR LE VOLET FONCIER

Le Programme Local de l'Habitat prend place entre les documents d'urbanisme locaux et les documents d'urbanisme supra métropolitains. Dans cette partie, est rappelé le cadre fixé par ces documents et sont identifiés les éléments d'analyse pertinents à prendre en compte, dans le cadre du diagnostic du PLH.

- › Le Porter à Connaissance et la note d'enjeu de l'État
- › Le Schéma de cohérence territoriale (*voir introduction*)
- › Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain – Diagnostic foncier
  - › Diagnostic de la consommation foncière
  - › Les capacités en renouvellement urbain

# Le Porter à Connaissance de l'État sur le volet foncier

Dans le cadre de son Porter à Connaissance, l'État formule dans sa note d'enjeux un point d'attention sur le volet foncier du PLH 2022 – 2027 et la stratégie foncière à mettre en œuvre à l'échelle métropolitaine.

Il s'agit pour les services de l'État de mettre en œuvre une stratégie foncière efficace fondée sur une gestion économe des espaces et une répartition équilibrée des objectifs de productions et notamment de :

- **Repérer les gisements fonciers mobilisables pour favoriser le renouvellement urbain et le développement en matière d'habitat dans les centres-villes et centres-bourgs :**

Le territoire de Clermont Auvergne Métropole a connu durant les 20 dernières années une augmentation importante de sa tache urbaine (+15% entre 1999 et 2013). La maîtrise de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est donc un enjeu prioritaire afin de permettre une urbanisation raisonnée permettant notamment un accès au logement pour tous, tout en assurant la préservation de l'environnement

Le PLH 2022 - 2027 doit donc permettre au travers de sa stratégie foncière d'identifier le potentiel foncier à court, moyen et long terme ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les mobiliser.

- **L'État relève notamment la nécessité de poursuivre le travail engagé dans le cadre du PLH 2014 – 2019 afin de faire état du potentiel foncier disponible en le qualifiant et en le hiérarchisant afin de pouvoir mesurer la capacité de mobilisation et les opportunités possibles au sein des enveloppes urbaines de chaque commune.**

# Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain Diagnostic Foncier

## › Le diagnostic de la consommation foncière

Le PLUI comporte un diagnostic de la consommation foncière sur la période 2013 – 2019 ainsi qu'une projection sur la période 2019 – 2023.

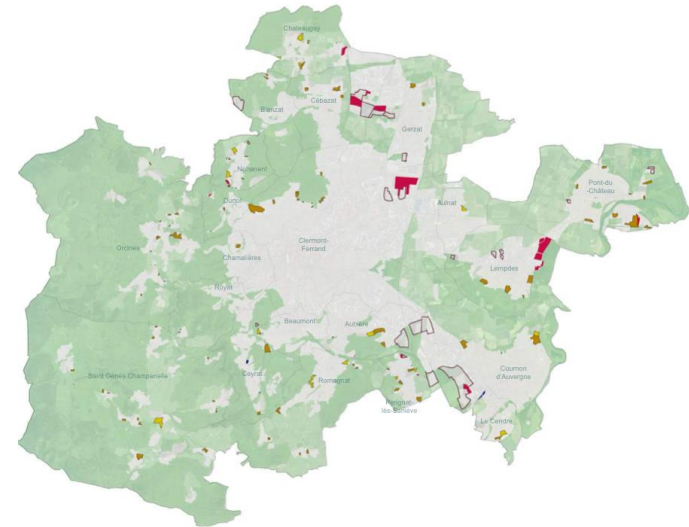
Ces potentiels ont été identifiés selon « un recensement exhaustif du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (6 ans), à l'aide d'un comparatif des photographies aériennes et des remontées de terrains des communes. **Un espace est jugé consommé lorsqu'il perd son usage agricole ou naturel.** [...] Cette méthodologie diffère ainsi d'une analyse de la consommation d'espace réalisée à partir des données de taxation [...], qui aboutit à un résultat parfois éloigné de l'occupation réelle des sols. » comme l'indique le PLU de la Métropole.

Ces données montrent que 137 ha ont été urbanisés à vocation d'habitat sur cette période, alors que les activités représentent une artificialisation d'environ 110 ha. Soit une moyenne totale de 41 ha/an ou 23 ha/an uniquement pour l'artificialisation à vocation d'habitat.

### **Mémo : Les objectifs du SCoT**

Pour rappel, le SCoT autorise pour la période 2011 – 2030, 575 ha pour de l'urbanisation à vocation d'habitat. La surface urbanisée à vocation d'habitat en 6 ans représente donc près de **23% de la surface allouée à l'urbanisation par le SCoT pour 19 ans.**

CONSOMMATION D'ESPACE 2013/2019 : CONSTAT ET ESTIMATION



CONSOMMATION D'ESPACE  
2013-2019 / CONSTATÉE

■ habitat : 137 ha

■ activités : 110 ha

■ Autres : 2 ha

Total constaté 2013-2019 :  
249 ha  
41 ha par an

TOTAL 2013-2023 = 387 ha, soit 38 ha / an environ

CONSOMMATION D'ESPACE  
2019-2023 / ESTIMÉE

■ habitat : 47 ha

□ activités - extensions urbaines restantes :  
estimation fil de l'eau 18,3 ha par an = 73 ha

■ Autres : 18 ha  
dont 17 ha lié à l'élargissement de l'A71 (non cartographié)

Total estimé 2019-2023 :  
138 ha  
30 ha par an

Carte identifiant l'artificialisation des terres, extrait du projet de PLUM 2022

## › Les capacités en renouvellement urbain

Un recensement concernant les capacités de renouvellement urbain au sein de la Métropole a été réalisé.

Le renouvellement urbain entendu dans le PLUI comprend :

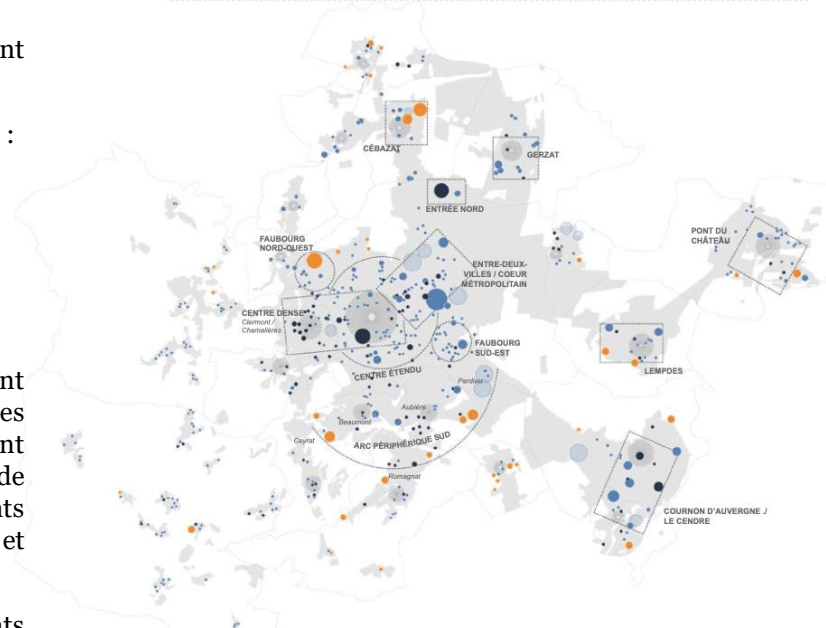
- les opérations sur les dents creuses ou en cœur d'îlot,
- la restructuration d'îlots urbains,
- les emprises mutables et à reconvertir,
- la mutation progressive des zones d'activités.

La carte ci-contre montre que le potentiel de renouvellement urbain est réparti sur le territoire métropolitain. Les opérations en extensions urbaines en cours représentent 2 370 logements, et 4 660 logements sont des opérations de renouvellement en cours. Soit un total de 7 030 logements en cours de réalisation, dont 2 715 à Clermont-Ferrand et plus de 750 à Chamalières.

Le potentiel supplémentaire serait donc de 19 000 logements sur la totalité du territoire, dont plus de la moitié se situe à Clermont-Ferrand (12 700 logements potentiels).

Une estimation du volume de logement issus de requalifications et de densification. Elle fait part de 2 840 logements, dont environ 100 logements/an à Clermont-Ferrand.

SYNTHÈSE DES CAPACITÉS EN RENOUVELLEMENT ET OPÉRATIONS EN EXTENSION EN COURS



● renouvellement urbain en cours

● renouvellement urbain fléché et potentiel

● mutation progressive et sites de transformation urbaine sur le long terme

● extensions urbaines en cours

☀ repères : centres-bourgs / centralités

▭ espaces stratégiques : principaux secteurs de production de logements futurs au regard des projets en cours et du potentiel en renouvellement

Synthèse des capacités en renouvellement identifiées, extrait du projet de PLUM 2022



## › Synthèse quantitative des capacités en renouvellement

COMMUNE	LOGEMENTS en cours en EXTENSION (livré à partir du 01/01/2019)	LOGEMENTS en cours en RENOUVELLEMENT (livré à partir du 01/01/2019)	POTENTIEL SUPPLÉMENTAIRE EN RENOUVELLEMENT	SOUS TOTAL	+ diffus RENOUVELLEMENT 2023-2035 (12 ans du 01/01 2023 au 01/01 2035) <b>HYPOTHÈSE</b>	TOTAL LOGEMENT
Aubière	75	170	650	<b>895</b>	100	<b>995</b>
Aulnat	22	69	221	<b>312</b>	25	<b>337</b>
Beaumont	0	125	610	<b>735</b>	60	<b>795</b>
Blanzat		90	120	<b>210</b>	35	<b>245</b>
Cebazat	540		330	<b>870</b>	120	<b>990</b>
Ceyrat	250	31	46	<b>327</b>	50	<b>377</b>
Chamalières		753	250	<b>1 003</b>	480	<b>1 483</b>
Chateaugay	74	18	105	<b>197</b>	60	<b>257</b>
Clermont Ferrand	380	2 335	12 700	<b>15 415</b>	1 200 ?	<b>16 615</b>
Courmon d'Auvergne	200	390	1 095	<b>1 685</b>	120	<b>1 805</b>
Durtol			50	<b>50</b>	25	<b>75</b>
Gerzat	0	80	610	<b>690</b>	85	<b>775</b>
Le Cendre	160	39	440	<b>639</b>	35	<b>674</b>
Lempdes	58	86	359	<b>503</b>	100	<b>603</b>
Nohanent	71	19	22	<b>112</b>	25	<b>137</b>
Orcines	14	-	40	<b>54</b>	25	<b>79</b>
Perignat-lès-Sarliève	153		20	<b>173</b>	35	<b>208</b>
Pont du Château	95	88	882	<b>1 065</b>	100	<b>1 165</b>
Romagnat	215	148	215	<b>578</b>	60	<b>638</b>
Royat	-	198	155	<b>353</b>	75	<b>428</b>
St-Genès-Champanelle	64	24	60	<b>148</b>	25	<b>173</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 371</b>	<b>4 663</b>	<b>18 980</b>	<b>26 014</b>	<b>2 840</b>	<b>28 854</b>

\* hors Banque de France

\* hors Cataroux- Les Pistes

2019-2035 (16 ans)  
= 1800 logements/an env.

Synthèse des capacités en renouvellement identifiés, extrait du projet de PLUI 2022

### Ce qu'il faut retenir :

L'analyse des documents d'urbanisme supérieurs et complémentaires permet de recontextualiser et prendre en compte les objectifs nationaux et locaux pour l'élaboration du PLH.

Sa **cohérence avec les orientations** et les objectifs du SCoT fait qu'il prend en compte :

- les **objectifs fixés pour le maillage territorial** : le PLH devra appuyer cette armature,
- les **objectifs de densité moyenne par commune**,
- les **objectifs quantitatifs pour 2030** établis pour l'EPCI.

Pour assurer sa complémentarité avec le PLUI en cours d'élaboration, le diagnostic foncier du PLH s'appuie sur celui de ce dernier. Il nous montre que :

- 137 ha ont été urbanisés à vocation d'habitat entre 2013 et 2019,
- un **potentiel de 19 000 logements supplémentaires pourrait être construit en renouvellement urbain sur la période entre 2019 – 2035.**

# LES TENDANCES FONCIÈRES À L'ŒUVRE SUR LE TERRITOIRE

L'analyse des tendances foncières réalisée dans cette partie rappelle l'évolution de l'artificialisation des sols depuis 2009. Celle-ci met en relation ces évolutions avec l'évolution du territoire pendant cette période et expose de manière factuelle l'évolution foncière pendant l'application du dernier PLH 2014-2019 en relation avec les objectifs prescrits dans le SCoT.

- › Artificialisation des sols, flux d'artificialisation, quelle différence ?
- › Sur la décennie 2009 – 2019
- › Sur la période 2012 – 2017
  - › Variation de la population
  - › Efficacité d'artificialisation
- › Sur la période du PLH 2014 - 2019

# Artificialisation des sols, flux d'artificialisation, quelle différence ?

En préambule du diagnostic foncier, afin de partir sur des bases communes, éclaircissons les termes utilisés dans ce diagnostic, notamment lié à l'artificialisation des sols.



## L'artificialisation des sols, d'après le CEREMA

L'artificialisation se définit communément comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).



## Les flux d'artificialisation, d'après le CEREMA

Pour éviter les erreurs locales, il est préférable de travailler « en flux » sur le territoire. En d'autres termes, nous n'observerons que les espaces qui subissent un changement. Ainsi, un espace classé à tort en artificialisé, mais ne subissant pas de modifications, n'aura pas d'incidence sur le calcul du flux d'artificialisation.

## › Une artificialisation des sols localisée sur certaines communes

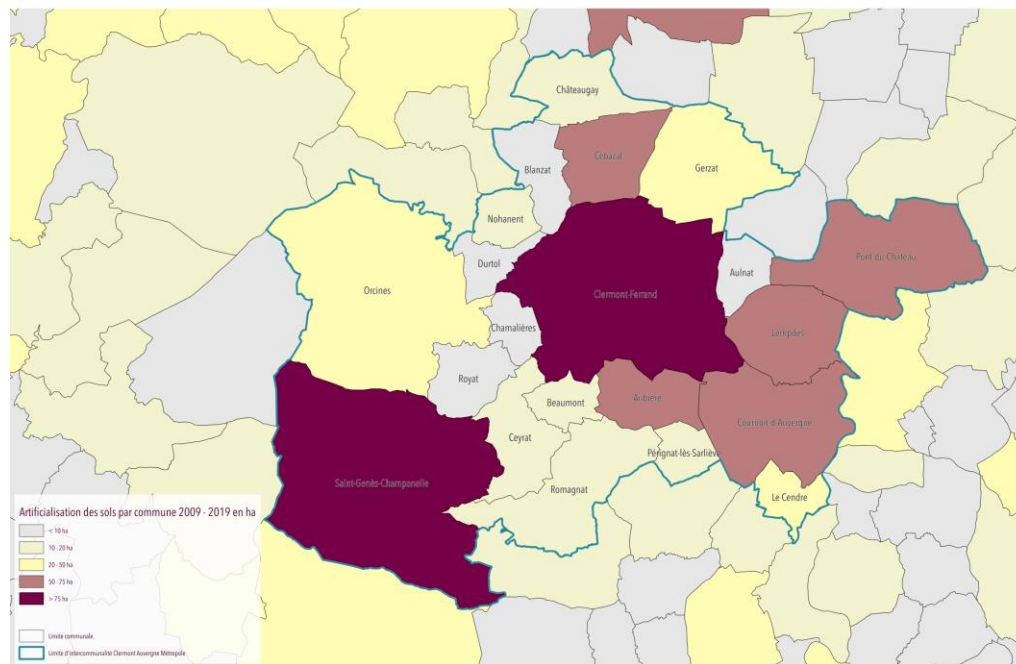
En se focalisant sur la période 2009 – 2019, l'artificialisation des sols à l'échelle de Clermont Auvergne Métropole est de plus de 75 ha dans la ville-centre, Clermont Ferrand. Elle a lieu dans une moindre mesure dans les territoires appartenant au cœur métropolitain (Cébazat, Aubière, Cournon-d'Auvergne et Lempdes) ainsi qu'à Pont-du-Château.

Néanmoins, on remarque que des communes comme Saint-Genès-Champanelle et les Orcines ont connu un flux d'artificialisation très important : plus de 75 ha artificialisés entre 2009 et 2019 pour la première et entre 20 et 50ha pour la deuxième.

### **i** Mémo : Les objectifs du SCoT

Pont-du-Château est une commune identifiée comme « pôle de vie ». Le développement de cette commune est à favoriser à celui des communes situées aux marches du territoire de la Métropole.

### Programme Local de l'Habitat - Clermont Auvergne Métropole



Carte du flux d'artificialisation sur la Métropole entre 2009 et 2019, ATOPIA (source CEREMA)

## › 53,1 % des terres artificialisées ont pour vocation de l'Habitat

### Artificialisation des sols sur la période 2009 - 2019

Communes	Nouvelles surfaces artificialisées (ha)	Part de la surface communale artificialisée (%)	dont surface artificialisée de type habitat (ha)	dont surface artificialisée de type activité (ha)	dont surface artificialisée de type mixte (ha)
Aubière	53,1	6,8	8,8	43,3	0,9
Aulnat	6,6	1,5	5,0	1,4	0,2
Blanzat	12,4	3,1	8,5	3,6	0,0
Beaumont	4,5	0,7	3,8	0,4	0,1
Clermont-Ferrand	55,3	5,5	30,9	21,1	1,7
Cournon d'Auvergne	21,5	5,0	18,0	3,5	0,0
Chamalières	11,7	1,2	5,0	1,7	4,6
Cebazat	5,3	1,4	4,0	0,7	0,6
Châteaugay	10,1	1,1	6,5	2,6	1,0
Ceyrat	133,4	3,1	47,6	84,1	1,6
Durtol	55,3	2,9	29,9	24,9	0,1
Gerzat	1,0	0,2	0,8	0,2	0,0
Le Cendre	43,5	2,7	11,3	31,1	0,3
Lempdes	52,2	4,3	20,6	27,8	3,3
Nohanet	14,3	3,3	10,5	2,0	1,0
Orcines	47,9	1,1	31,7	12,3	0,7
Pont-du-Château	16,0	4,1	8,6	5,7	0,8
Pérignat-Lès-Sarlève	57,8	2,7	35,8	17,1	2,0
Royat	16,9	1,0	14,0	2,4	0,2
Romagnat	5,3	0,8	5,3	0,1	0,0
Saint-Genès-Champanelle	87,9	1,7	71,7	15,0	0,8
Clermont Auvergne Métropole	712	2,4	378,3	300,9	20,0

Artificialisation des sols sur la période 2009 – 2019 (source CEREMA)

Au total, sur cette période, l'artificialisation s'élève à 711,7 ha sur l'ensemble de la Métropole. Les surfaces artificialisées « Habitat » représentent plus de la moitié des flux d'artificialisation.

Elles représentent un total de 378,2 ha (53,1%) soit environ 1,2% de la superficie du territoire de la Métropole.



### Mémo : Les objectifs du SCoT

Les communes identifiées comme appartenant au « cœur métropolitain » ou comme « pôle de vie » ne présentent pas d'artificialisation supérieure à certaines communes « périphériques ».

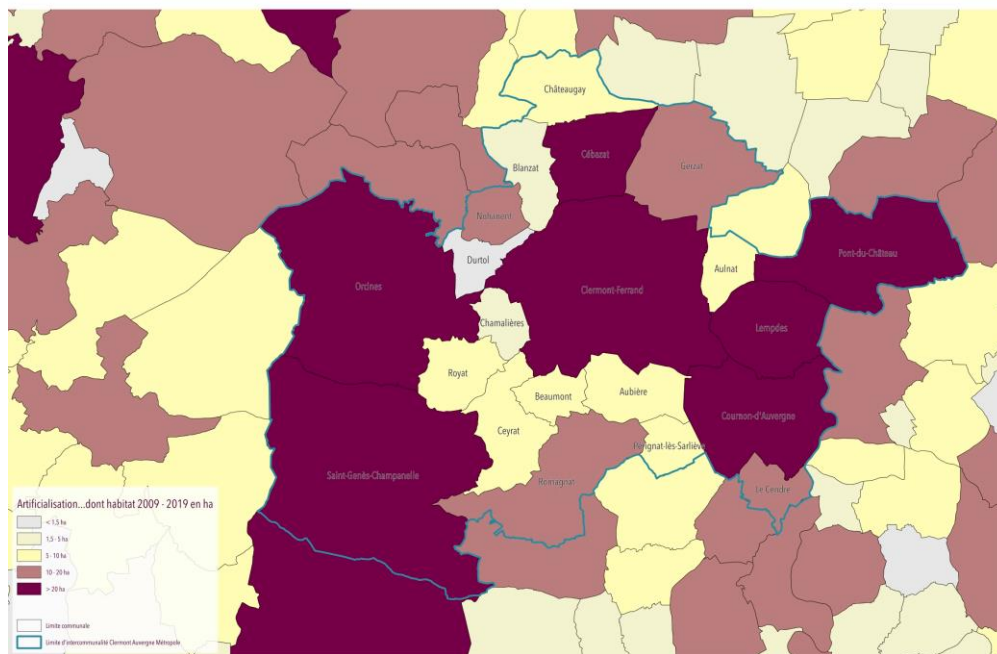
## › Sept communes concentrent 70% des surfaces artificialisées à vocation d'habitat

Sur cette période, Saint-Genès-Champanelle (commune périphérique) se singularise par le flux d'artificialisation le plus soutenu de la Métropole sur la période : 71,7 ha représentant 10,1% des surfaces artificialisées « Habitat » à l'échelle la Clermont Auvergne Métropole.

On remarque également que plus de 70% des surfaces artificialisées « Habitat » (268,1 ha) se concentrent sur sept communes de la Métropole (Clermont-Ferrand, Ceyrat, Durtol, Lempdes, Orcines, Pérignat-Lès-Sarliève, Saint-Genès-Champanelle), identifiées comme les communes ayant artificialisé à vocation habitat plus de 25 ha.

Deux communes appartenant aux marches de la Métropole : Orcines et Saint-Genès-Champanelle ont artificialisé plus de 25 ha de terres destinées à de l'habitat.

Programme Local de l'Habitat - Clermont Auvergne Métropole

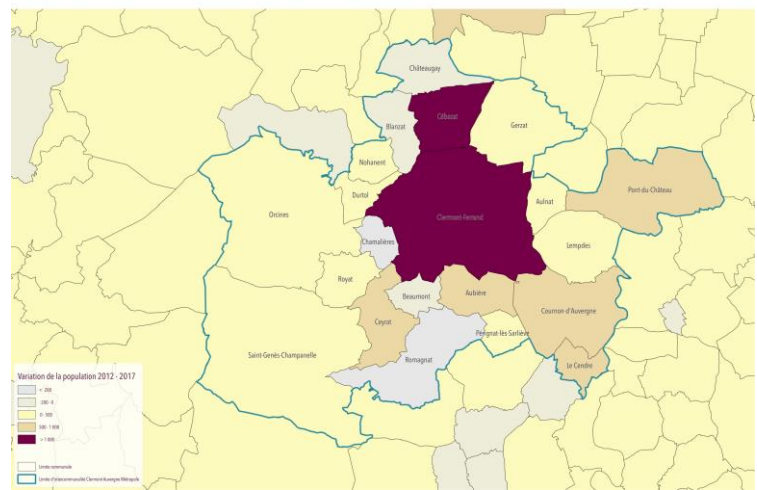


Carte du flux d'artificialisation lié à l'habitat entre 2009 et 2019, ATOPIA (source CEREMA)

Une évolution de la population inégale sur le territoire...

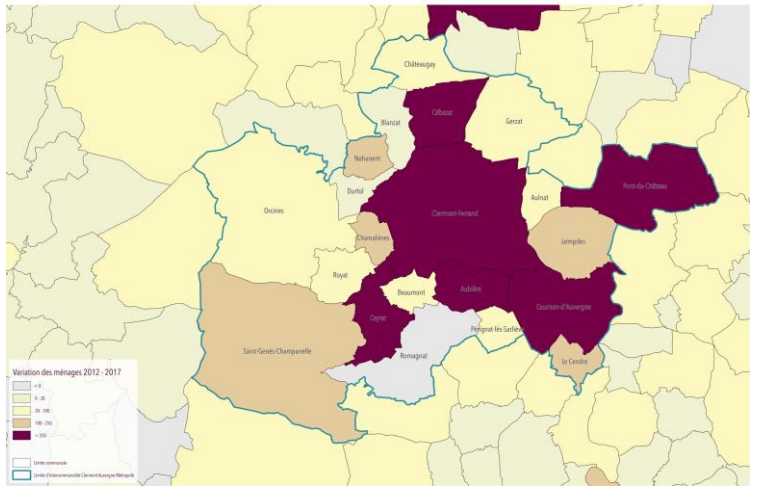
Les populations ont fortement augmenté dans une partie du cœur métropolitain, avec des disparités puisque Beaumont, Blanzat, Chamalières, Cebazat, Chateaugay et Romagnat ont connu une variation négative de leur population. Cependant, le « pôle de vie » (Pont-du-Château) a connu une forte augmentation de son nombre d’habitants, en accueillant plus de 900 nouveaux habitants, allant dans le sens des objectifs fixés par le SCoT.

Programme Local de l’Habitat - Clermont Auvergne Métropole



Carte de la variation de la population sur la Métropole entre 2012 et 2017, ATOPIA (source CEREMA)

Programme Local de l’Habitat - Clermont Auvergne Métropole



Carte de la variation du nombre de ménages sur la Métropole entre 2012 et 2017, ATOPIA (source CERAMA)

On peut également remarquer que l’évolution du nombre de ménages sur le territoire n’est pas corrélé à l’évolution de la population. En effet, le territoire subit une diminution du nombre de personnes par foyer, impliquant une demande en logement plus élevée pour un nombre d’habitant évoluant faiblement.



› ... montrant des efficacités d'artificialisation disparates ?

Artificialisation des sols et dynamique du territoire de la Métropole

Communes	Variation de la population entre 2012 - 2017	Variation du nombre de ménages entre 2012 - 2017	Nombre de ménages par ha artificialisé à destination de l'habitat (2012 - 2017)	Nombre de m <sup>2</sup> artificialisé par habitant supplémentaire (2012 - 2017)
Aulnat	65	69	14,9	923,0
Aubière	525	570	96,4	151,4
Blanzat	-29	30	8,6	-1 426,0
Beaumont	-146	77	133,0	-83,8
Clermont-Ferrand	2317	2685	127,7	291,1
Cournon d'Auvergne	820	444	34,0	283,6
Chamalières	-307	104	50,5	-77,5
Cebazat	1197	519	27,7	311,4
Châteaugay	-25	38	7,6	-2 993,9
Ceyrat	749	322	127,6	40,4
Durtol	6	12	23,1	1 133,8
Gerzat	79	38	4,9	2 594,9
Le Cendre	520	218	38,9	120,5
Lempdes	61	184	10,2	6 841,9
Nohanet	200	120	20,1	431,7
Orcines	92	71	9,8	1 929,0
Pont-du-Château	900	365	16,6	456,4
Pérgnat-Lès-Sarliève	30	57	11,0	2 465,2
Royat	61	37	18,8	330,6
Romagnat	-308	-22	-4,6	-168,3
Saint-Genès-Champanelle	335	156	2,9	2 077,0
Clermont Auvergne Métropole	7142	6094	29,1	533,4

« L'efficacité » de l'artificialisation à vocation d'« Habitat » sur le territoire de la Métropole peut être analysée selon deux indicateurs, afin de mieux refléter la situation de toutes les communes du territoire, en prenant en compte la diminution du nombre de personnes par foyer :

- Le nombre de m<sup>2</sup> artificialisé par habitant supplémentaire. Plus le nombre de m<sup>2</sup> par habitant est faible, plus l'artificialisation foncière est « efficace ». Les m<sup>2</sup> nécessaires pour répondre aux besoins en logements sont gérés de façon plus optimisée.
- Le nombre de ménages par hectare artificialisé à destination de l'habitat.

[1] Une donnée négative traduit une baisse du nombre de ménages sur la période 2012 - 2017

[2] Une donnée négative traduit une baisse de la population sur la période 2012 - 2017

Tableau de synthèse des variations de population et de ménages sur le territoire, par commune (source CEREMA)

## › L'efficacité d'artificialisation : surface nécessaire par habitant supplémentaire

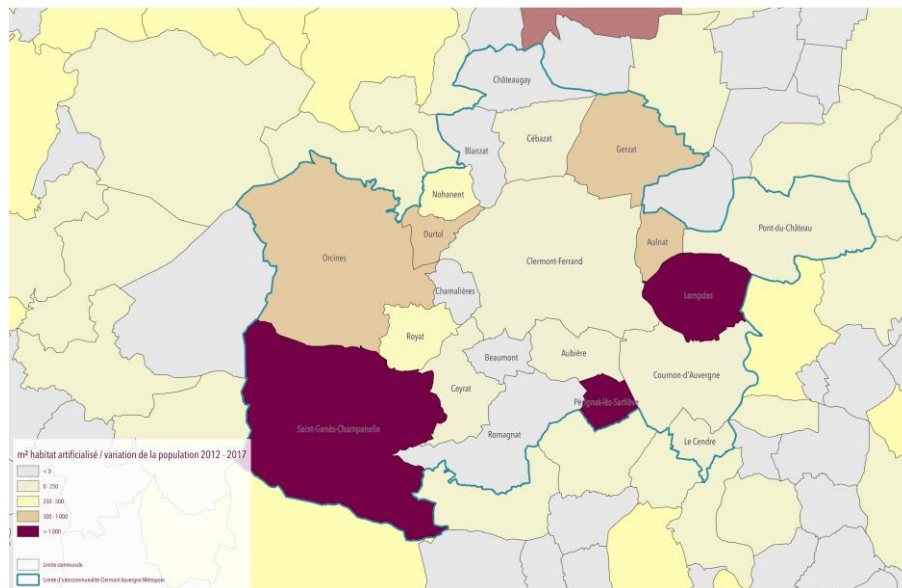
Le premier indicateur permet de montrer le rapport entre le nombre de mètre carrés artificialisés et la variation de population sur la période 2012-2017. On retrouve trois cas de figure :

- Les communes qui artificialisent et perdent de la population ( $< 0 \text{ m}^2/\text{personne}$ ).
- Les communes qui artificialisent de manière optimale : la surface artificialisée nécessaire par nouvel habitant est faible (de 0 à  $500 \text{ m}^2/\text{personne}$ ).
- Les communes qui artificialisent de manière moins efficace : la surface artificialisée nécessaire par nouvel habitant est importante ( $> 500 \text{ m}^2/\text{personne}$ ).

Les communes ayant des variations de population négatives ont également artificialisé : 5 communes de la Métropole se trouvent dans ce cas (Romagnat, Beaumont, Chamalières, Blanzat et Châteaugay).

Le cœur métropolitain et le « pôle de vie » ont un flux d'artificialisation maîtrisé, inférieur à  $1 000 \text{ m}^2$  par nouvel habitant arrivant sur leurs territoires. Lempdes a artificialisé plus de  $5 000 \text{ m}^2/\text{nouvel habitant}$  ainsi que les communes de Saint-Genèse-Champanelle, Orcines, Durtol, Gerzat et Pérignat-lès-Sarliève qui ont artificialisé entre  $1 000$  et  $5 000 \text{ m}^2$  par nouvel habitant sur leur commune entre 2012 et 2017.

Programme Local de l'Habitat - Clermont Auvergne Métropole



Surface artificialisée à **vocation** d'habitat en fonction de la variation de population entre 2012 et 2017, ATOPIA (source CEREMA)

Ce second indicateur permet de mesurer le nombre de ménage que peut accueillir un hectare d'artificialisation d'une commune. Comme pour le premier indicateur, on se retrouve avec trois cas de figure différents :

- Les communes qui ont artificialisé mais qui ont perdu des ménages (< 0 ménage/ha).
- Les communes qui ont artificialisé de manière optimisée : le nombre de ménage qu'ils accueillent par ha d'artificialisation est important (>50 ménage/ha).
- Les communes qui ont artificialisé de manière « inefficace » : le nombre de ménages qu'ils accueillent par hectare d'artificialisation est faible (entre 0 et 50 ménage/ha).

Romagnat est la seule commune présentant une variation du nombre de ménage négative et par conséquent est la seule commune ayant artificialisé tout en voyant le nombre de ménage diminuer sur son territoire.

Le nombre de ménage accueilli par hectare artificialisé est très hétérogène pour les communes du cœur métropolitain. Beaumont, Clermont-Ferrand et Ceyrat accueillent plus de 100 ménages par hectare d'artificialisation à vocation d'habitat. Cependant, d'autres communes sont beaucoup moins performantes comme Gerzat (4,9) et Romagnat (-4,6) dont le nombre de ménages accueilli par hectare artificialisé à vocation d'habitat est très faible.

Nohanet, Pont-du-Château et Pérignat-Lès-Sarlièvre ont accueilli plus de 10 ménages par hectare d'artificialisation à vocation d'habitat.

L'efficacité d'artificialisation en fonction du nombre de ménage est très variable en fonction des communes. Beaumont est la commune ayant accueilli le plus de nouveaux ménages par hectare de terre artificialisée (77), montant à 133 ménages par hectare de terre artificialisée à destination d'habitat.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le

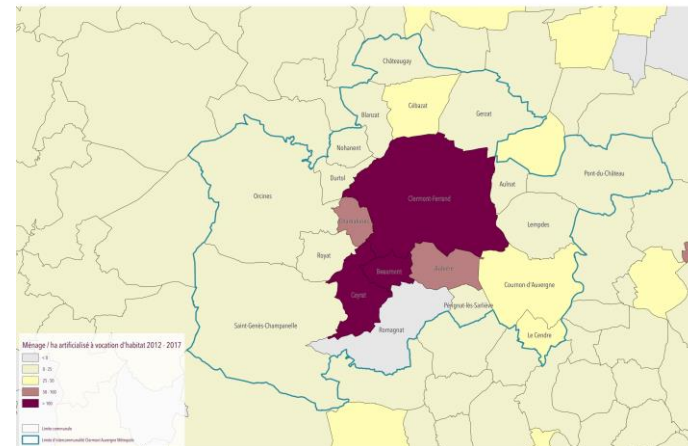
SLOW

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

Au SCoT, les densités recommandées pour les différentes communes sont :

- Cœur métropolitain : 130 m<sup>2</sup>/log, soit 77 ménages/ha
- Pôle de vie : 500 m<sup>2</sup>/log., soit 20 ménages/ha
- Communes périphériques : 750 m<sup>2</sup>/log., soit 13,3 ménages/ha

Programme Local de l'Habitat - Clermont Auvergne Métropole



## › ... montrant des efficacités d'artificialisation disparates ?

Romagnat a connu une variation négative du nombre de ménages accueillis sur sa commune, tout en continuant à artificialiser son territoire.

De manière plus générale, on remarque que la maîtrise de l'artificialisation ramenée au nombre de nouveaux ménages est assurée dans le cœur métropolitain.



### Mémo : Les objectifs du SCoT

Les communes situées dans le cœur métropolitain ont en grande partie respecté les quotas qui leur avait été fixés, en particulier Beaumont et Clermont-Ferrand qui ont des densités d'accueil près de deux fois supérieur à la densité recommandée par le SCoT.

D'autres communes, ne s'inscrivent pas dans les seuils du SCoT, notamment Saint-Genès-Champanelle et Orcines qui ont pourtant fortement participé à l'artificialisation de la Métropole sur la période.

### Artificialisation des sols en fonction de la variation du nombre de ménage

Communes	Variation du nombre de ménages entre 2012 - 2017	Nombre de ménage par hectare artificialisé à destination d'habitat (2012 - 2017)
Aubière	69	14,9
Aulnat	570	96,4
Blanzat	30	8,6
Beaumont	77	133,0
Clermont-Ferrand	2 685	127,7
Cournon d'Auvergne	444	34,0
Chamalières	104	50,5
Cebazat	519	27,7
Châteaugay	38	7,6
Ceyrat	322	127,6
Durtol	12	23,1
Gerzat	38	4,9
Le Cendre	218	38,9
Lempdes	184	10,2
Nohanet	120	20,1
Orcines	71	9,8
Pont-du-Château	365	16,6
Péignat-Lès-Sarliève	57	11,0
Royat	37	18,8
Romagnat	-22	-4,6
Saint-Genès-Champanelle	156	2,9
<b>Clermont Auvergne Métropole</b>	<b>6 094,0</b>	<b>29,1</b>

Tableau de l'artificialisation des sols en fonction de la variation de ménage – ATOPIA  
(source CEREMA)

# Sur la période 2009 - 2019

## › Répartition des surfaces artificialisées par commune

### Comparaison de l'artificialisation des sols de la Métropole entre les périodes 2009 – 2014 et 2014 – 2019

Communes	Flux d'artificialisation entre 2014 et 2019 (en ha)	Artificialisation pour motif d'habitat entre 2014 et 2019 (en ha)	Contribution à l'artificialisation lié à l'habitat entre 2014 et 2019 (en %)	Flux d'artificialisation entre 2009 et 2014 (en ha)	Artificialisation pour motif d'habitat entre 2009 et 2014 (en ha)	Contribution à l'artificialisation lié à l'habitat entre 2009 et 2014 (en %)
Aubières	0,6	0,2	0,1	6,0	4,8	2,1
Aulnat	5,5	4,2	2,9	47,6	4,6	2,0
Blanzat	3,4	3,0	2,1	1,2	0,8	0,3
Beaumont	1,0	0,9	0,6	11,4	7,6	3,2
Clermont-Ferrand	19,3	9,5	6,7	114,1	38,0	16,2
Cournon d'Auvergne	16,6	13,8	9,6	38,7	16,2	6,9
Chamalières	2,2	1,9	1,4	3,1	2,0	0,9
Cebazat	16,5	9,1	6,4	38,8	21,8	9,2
Châteaugay	5,4	2,5	1,7	4,7	4,1	1,7
Ceyrat	8,3	3,2	2,2	3,4	1,9	0,8
Durtol	0,5	0,5	0,3	0,5	0,4	0,2
Gerzat	13,8	5,5	3,8	29,6	5,8	2,5
Le Cendre	2,6	2,3	1,6	18,9	15,7	6,7
Lempdes	39,7	15,3	10,7	12,5	5,2	2,2
Nohanet	5,0	2,7	1,9	9,3	7,8	3,3
Orcines	27,0	24,5	17,2	20,9	7,2	3,1
Pont-du-Château	32,8	15,3	10,7	25,0	20,4	8,7
Pérignat-Lès-Sarliève	8,6	7,1	4,9	7,4	1,5	0,7
Royat	1,6	1,6	1,1	3,7	3,7	1,6
Romagnat	4,0	3,8	2,7	13,0	10,2	4,3
Saint-Genès-Champagnelle	16,1	16,1	11,3	71,8	55,6	23,6
Clermont Métropole Auvergne	230,3	142,9	100,0	481,4	235,3	100,0

Tableau de comparaison des flux d'artificialisation entre les périodes 2009-2014 et 2014-2019 – ATOPIA (source CEREMA)

## › Analyse de la répartition des surfaces artificialisées par niveau de polarité

Ventilation de l'artificialisation à vocation d'habitat selon le maillage du SCoT (en %)

	Période 1 : 2009 – 2014	Période 2 : 2014 – 2019
<b>Cœur métropolitain</b>	61,0	50,2
<b>Pôle de vie</b>	8,7	10,7
<b>Territoires périurbains</b>	32,7	39,0

Tableau de synthèse de l'artificialisation à vocation habitat en fonction des niveaux de polarité



### Mémo : Les objectifs du SCoT

Pour rappel, le SCoT avait comme objectif une répartition des constructions neuve en fonction des niveaux de polarité :

- 70% dans le cœur métropolitain
- 15% dans les pôles de vie
- 15% dans les territoires périurbains

De manière plus générale, on peut regarder où sont situées les zones artificialisées sur le territoire et quelle est la différence entre la période 2009 – 2019 et la période 2014 – 2019.

Avant l'entrée en application du PLH 2014 - 2019, les surfaces artificialisées dans le cœur métropolitain représentaient une part plus importante dans l'artificialisation à vocation d'habitat de la Métropole que ce qu'elle représente depuis la mise en application du PLH 2014 - 2019.

Le Pôle de vie de Pont-du-Château a bénéficié de l'application du PLH, puisque sa part a augmenté de 2% dans les flux d'artificialisation à vocation d'habitat entre 2014 et 2019. Néanmoins, l'artificialisation importante des communes périurbaines a progressé pour atteindre près de 40% du total des terres artificialisées sur la période 2014-2009, contre moins de 33% sur la période 2009-2014.

Les objectifs fixés par le SCoT et et par le PLH, visant à renforcer l'importance du cœur métropolitain et à diminuer l'artificialisation des communes périphériques sont à rebours des tendances observées. Le développement du « pôle de vie » est en accord avec les prévisions du PLH 2014 – 2019.

### Ce qu'il faut retenir :

L'analyse des tendances foncières a quant à elle montré que **le territoire continue d'artificialiser**. L'analyse des données disponibles permet de classer les communes du territoire selon 4 grandes catégories :

- Les **communes artificialisant tout en perdant de la population et des ménages** (Romagnat),
- Les **communes artificialisant en perdant de la population mais en ayant un nombre de ménages en augmentation** (Beaumont, Blanzat, Chamalières et Châteaugay)
- Les **communes artificialisant de manière non « optimale »** (Aulnat, Blanzat, Durtol, Gerzat, Lempdes, Nohanent, Orcines, Pérignat-lès-Sarlièvre, Pont-du-Château, Royat, Saint-Genès-Champanelle)
- Les **communes artificialisant de manière « optimale »** (Aubière, Cébazat, Ceyrat, Clermont-Ferrand, Cournon-d'Auvergne et Le Cendre).

Enfin, la comparaison entre la période d'application du précédent PLH et la période antérieure montre que les dynamiques constatées ne sont pas forcément en accord avec celles prévues dans le PLH de 2014 – 2019, permettant d'intégrer le renforcement de certains axes à privilégier dans le cadre de l'élaboration du PLH 2022 - 2027.

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le



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

# ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

- › Note explicative de la méthode



## › Localisation des potentiels fonciers

Afin de capitaliser les données produites dans le cadre de l'élaboration du PLUI, l'analyse du potentiel foncier à mobiliser au PLH prend pour référence les données foncières (habitat, économie, vocation mixte) actualisées dans le cadre du PLUm.

Ces données foncières sont issues des entretiens PLH - PLUm de juin et juillet 2021. Ces entretiens menés avec les élus de chaque commune ont permis d'établir une capacité de production de logements sur l'ensemble de la Métropole.

Dans le cadre du PLH, seul le potentiel foncier à vocation habitat est mobilisé.

Nota : dans le cadre de l'actualisation du potentiel foncier du PLUI une réduction des besoins fonciers en extension est recherchée pour répondre aux objectifs nationaux de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ainsi, au cours des entretiens, les potentiels fonciers en extension ont été classés selon différentes catégories :

Dans le cadre de l'estimation foncière du PLH, sont également identifiés les potentiels en logements identifiée dans le cadre du PLUI comme extensions « souhaitées », ce qui devra être interrogée dans le cadre du règlement du PLUI.



# Estimation du nombre de logements produits entre 2023 et 2028

## Potentiel de production de logements sur la totalité du potentiel foncier disponible

	Surface estimée (en ha)		Production de logements estimée				Diffus	TOTAL
	DENSIFICATION	EXTENSION	DENSIFICATION	... part	EXTENSION	... part		
AUBIERE	6,39	4,43	340	83%	35	9%	35	410
AULNAT	2,91	0	66	92%	0	0%	6	72
BEAUMONT	2,06	0	250	89%	0	0%	30	280
BLANZAT	1,87	0	95	90%	0	0%	10	105
CEBAZAT	2,31	1,83	115	27%	50	65%	35	200
CEYRAT	0,24	2,14	30	25%	35	46%	35	100
CHAMALIERE S	3,42	0	350	54%	0	0%	300	650
CHATEAUGAY	0,86	1,48	40	44%	35	39%	15	90
CLERMONT-FERRAND	53,44	13,57	6898	96%	216	3%	70	7184
COURNON	18,59	10,31	424	76%	95	17%	56	575
D'AUVERGNE	0,61	0	50	92%	0	0%	15	65
DURTOL	4,06	2,18	183	59%	95	31%	32	310
GERZAT	0,7	3,77	12	8%	125	83%	13	150
LE CENDRE	11,04	6,24	120	53%	112	38%	25	257
LEMPDES	0	6,37	0	0%	72	86%	12	84
NOHANENT	1,89	0	25	56%	0	0%	20	45
ORCINES	0,46	3,02	20	12%	157	78%	15	192
PERIGNAT LES SALIEVE	14,03	3,93	520	78%	105	16%	40	665
PONT DU CHATEAU	1,25	7,85	95	49%	163	47%	13	271
ROMAGNAT	1,9	0,44	179	76%	45	18%	15	239
ROYAT	0,19	3,19	8	8%	65	62%	32	105
SAINT GENES								
CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	128,22	70,75	9820	82%	1405	12%	824	12049

Cette estimation du nombre de logements produits entre 2023 et 2028 contient les zones identifiées pour la création de logements, évoqué lors des entretiens de juin, juillet et les reprises de novembre 2021, y compris les extensions « souhaitées ».



### ZAN : objectif -50% d'artificialisation

Entre 2014 et 2019, l'artificialisation à vocation habitat sur le territoire du PLH était de 142,9 ha. D'après les opérations identifiées, pour produire les 12 269 logements sur le territoire, l'artificialisation devrait être de 82,4 ha. Cela représente une réduction théorique de l'artificialisation de 43% entre les deux PLH

Tableau de synthèse de la production de logement et de la consommation foncière associée (novembre 2021)

Envoyé en préfecture le 05/04/2022

Reçu en préfecture le 05/04/2022

Affiché le



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