



délégation du Maire,  
Premier Adjoint,  
*J. Bolis*  
Jacqueline BOLIS

Direction Habitat Politique de la Ville  
Service Habitat Opérationnel

## Synthèse des modifications apportées au PLH

Clermont Auvergne Métropole mène depuis 2002 une politique de l'habitat volontariste sur l'ensemble de son territoire. Cette politique est définie dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019.

Le bilan à mi-parcours réalisé en 2017 a permis d'appréhender les effets de cette politique sur la Métropole au cours des trois premières années de mise en œuvre et de préciser les suites à engager ainsi que les perspectives prévues pour la seconde période triennale.

Au regard de ce bilan et consciente des enjeux en matière de politique du logement, la Métropole a choisi de faire du PLH un outil plus opérationnel au service des élus et des techniciens et de mener de nouvelles réflexions.

La modification du PLH est également l'occasion d'intégrer les nouveaux dispositifs portés et les évolutions législatives qui positionnent Clermont Auvergne Métropole comme chef de file en matière de l'habitat sur son territoire de compétence.

### Des évolutions législatives venues renforcer la compétence habitat des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

Depuis son adoption en 2014, les évolutions législatives sont venues renforcer le champ de compétences des EPCI en matière d'habitat. Les stratégies relatives au foncier et aux attributions dans le parc social figurent parmi les sujets clés à investir.

- **Impact de la loi sur le logement du 18 janvier 2013** relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (loi « Duflot ») : cette loi avait relevé l'objectif de logement social de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants. **Toutefois, par décret du 1<sup>er</sup> août 2014, l'ensemble des communes de plus de 3 500 habitants de la Métropole restent soumises à l'obligation de 20 % de logement sociaux.**
- **Impact de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** : C'est cette loi qui a conduit les premières réflexions sur la mise en place d'une stratégie intercommunale d'attribution et de gestion de la demande locative sociale avec la **mise en place obligatoire du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID)**. La loi ALUR prévoit aussi pour les EPCI qui en font le choix, le **transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à l'intercommunalité (PLUi)**. Cette compétence est obligatoire pour les Métropoles. L'élaboration du PLUi de Clermont Auvergne Métropole a été engagée en 2018.
- **Impact de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement** : cette loi prévoit la prise en compte des problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

- **Impact de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté** : les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un Quartier Politique de la Ville (QPV) sur leur territoire sont compétents en matière d'attribution de logements sociaux. Ils doivent élaborer, au-delà du PPGDID, une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. Cette loi inscrit clairement les EPCI comme chef de file de la politique de peuplement et a permis à la Métropole d'engager le travail relatif à ce sujet. **L'élaboration de la CIA et du PPGDID est ainsi prévue pour 2018- 2019** (action 2.1).

**Cette loi prévoit aussi le renforcement du volet foncier des nouveaux PLH** avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier, des actions à mener en matière de politique foncière. Ces sujets ont été développés dans le cadre de la modification (action 3.3).

Cette loi prévoit enfin que la procédure de modification du PLH soit réalisée afin **d'intégrer les objectifs triennaux issus de l'obligation de rattrapage au regard de la loi SRU**. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux affichés dans le PLH modifié de Clermont Auvergne Métropole intègrent donc l'objectif triennal 2017-2019 (912 logements sociaux à produire dans les communes SRU pour la seconde moitié du PLH, contre 800 affichés antérieurement (action 3.1).

## Des évolutions législatives impactant l'organisation du territoire et les compétences des EPCI

Les évolutions législatives récentes ont fortement impacté l'organisation du territoire en permettant la transformation de certains EPCI :

- La loi de **Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles** du 27 janvier 2014, dite loi MAPTAM, a permis le passage de la Communauté d'Agglomération en Communauté Urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2017.
- La loi **relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain** a permis la transformation de Clermont Auvergne Métropole de Communauté Urbaine en Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Des évolutions dans l'organisation locale des instances

En matière d'habitat, plusieurs évolutions sont à souligner depuis l'approbation du PLH en 2014 :

- **Clermont Auvergne Métropole est délégataire des aides à la pierre** depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2015 pour une période de 6 ans. L'objectif visé est de renforcer et de maîtriser l'intervention sur le champ de l'habitat sur le périmètre métropolitain pour permettre la réalisation des objectifs du PLH,
- La **révision du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)** implique la modification du volet territorial du PLH, intégrant le repérage des projets et des potentialités foncières.
- Les nouvelles compétences liées aux évolutions législatives viennent **renforcer le rôle de Clermont Auvergne Métropole sur les sujets de politique de la ville** (Contrat de ville intercommunal), de **renouvellement urbain** (3 quartiers retenus dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain [NPNRU] sur Clermont-Ferrand), de **politique de peuplement** (création d'une Conférence Intercommunale du Logement [CIL] en octobre 2015 et travail engagé pour produire les documents stratégiques afférents, la CIA et le PPGDID).
- Le passage en Communauté urbaine, puis en Métropole, confère la compétence urbanisme à Clermont Auvergne Métropole, qui a lancé en 2018 l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**. Ce nouveau document proposera un projet d'aménagement et de développement global, cohérent à l'échelle du territoire et respectueux des spécificités communales.

- La gestion par Clermont Auvergne Métropole du **Fonds Solidarité Logement (FSL)** à partir de 2019 lui permettra d'améliorer sa connaissance des besoins des ménages en situation de fragilité face au logement, mais également de devenir un acteur clé de l'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement.

La réorganisation des services de la Métropole avec la création d'une Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville au 1<sup>er</sup> janvier 2017 lors du passage en Communauté urbaine s'est accompagnée d'un renforcement des effectifs pour la mise en œuvre du PLH, et vient appuyer le nouveau positionnement de l'EPCI.

## La modification du PLH 2014-2019 autour de quatre orientations

Le PLH 2014-2019 s'inscrit dans la continuité du travail mené par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Clermont, et il intègre des prévisions de croissance démographique fortes. Ainsi, le nombre de logements nécessaires pour répondre à ces besoins est estimé 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).

Depuis le début du PLH, la construction de logements s'établit en moyenne à 1 700 unités par an, soit 650 unités de moins que les objectifs du PLH (72 % de l'objectif). La production, stabilisée depuis plusieurs années à ce niveau, ne parvient pas à retrouver le rythme précédant la crise immobilière de 2008. Toutefois, 8 communes ont dépassé leurs objectifs de production. D'autres communes, bien que moins avancées, ont tout de même connu un développement important (Aulnat, Blanzat, Cébazat, Cournon). **Le choix a été fait de ne pas remettre en question l'objectif général de 14 300 logements identifiés. La répartition communale a toutefois évolué pour prendre en compte, le cas échéant : l'avancement de la production sur la première période du PLH (2014-2016), les projets des communes en cours ou à venir d'ici 2019, l'impact du nouveau PPRI sur la capacité à construire et le triennal 2017-2019 en matière de rattrapage au titre de la loi SRU.**

Les objectifs en matière d'acquisition-amélioration suivent les attentes du PLH puisque plus de la moitié de l'objectif du PLH a été réalisé sur les trois premières années : sur ce volet, **la modification du PLH n'a pas apporté de changement à l'objectif initial.**

Concernant les objectifs de reconquête de vacance, les résultats des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat privé n'ont pas été à la hauteur des attentes. Le PIG métropolitain ainsi que les OPAH « quartier de Gare » et « quartiers anciens » n'ont permis la réhabilitation et le conventionnement que de 59 logements appartenant à des propriétaires bailleurs (dont une partie était vacante initialement). Le taux de vacance ayant continué de croître sur le territoire, **l'objectif de résorption de la vacance reste donc toujours d'actualité et constitue un enjeu prioritaire à investir.**

La modification du PLH de Clermont Auvergne Métropole l'opportunité de réaffirmer le rôle et le contenu de la politique du logement de la Métropole à l'horizon 2019. Elle traduit la volonté des élus, en partenariat avec les acteurs locaux, de confirmer leur engagement en faveur du « logement pour tous ». Les orientations et les actions du PLH ont donc été réajustées pour répondre aux **quatre grands axes de la politique de l'habitat** adoptées par la Métropole.

### **Orientation 1 : « une Métropole pilote de l'habitat »**

La Métropole s'engage dans un développement résidentiel maîtrisé, porteur de nouvelles formes urbaines. Cette ambition, déjà intégrée dans le SCoT et renforcé par le PLH, sera traduite dans le futur PLUi. La déclinaison du PLH dans les Plans Locaux de l'Urbanisme (PLU) sur la quasi-totalité des communes a contribué à la diversification de l'offre, à la mixité sociale à l'échelle locale et à la mise en cohérence des projets avec les besoins du territoire. Consciente de son rôle d'animateur, la Métropole affiche la volonté de mener une démarche concertée autour de l'habitat. **Ce partage de la connaissance doit se formaliser par la tenue d'instances partenariales techniques et politiques.**

Cette orientation et les actions qui en découlent, traduisent le souhait de la Métropole dans l'émergence de projets complexes, pour garantir leur réussite.

**Orientation 2 : « Une métropole qui promeut un développement territorial et un habitat équilibré »**

Trois quartiers de Clermont-Ferrand ont été retenus au titre du NPNRU : La Gauthière, Les Vergnes et Saint-Jacques Nord. La Métropole assure la définition et le pilotage des projets visant à améliorer l'intégration de ces quartiers dans la dynamique de développement métropolitaine.

Cette aspiration en matière d'équilibre se traduit également par la volonté d'améliorer l'accès au logement social des ménages les plus fragiles, et de limiter la concentration des situations de précarité sur certains secteurs géographiques, par la mise en place des documents cadres de la CIL.

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

La satisfaction des parcours résidentiels passe par le développement d'une offre de logements complète et diversifiée, favorisant une mixité sociale et générationnelle. La prise de Délégation des Aides à la Pierre, ainsi que le soutien financier à la production de logements sociaux apporté par Clermont Auvergne Métropole sur première moitié du PLH, ont contribué à l'atteinte des objectifs fixés, notamment dans les communes soumises à la loi SRU.

Au-delà de la production neuve, l'amélioration des conditions de logement nécessite de travailler sur l'habitat privé en luttant contre l'habitat indigne, insalubre et énergivore, source de problématiques sanitaires et sociales. La Métropole s'implique dans la réhabilitation thermique du parc, à la fois social (avec le Contrat Territorial de Développement Durable [CTDD] en partenariat avec Département du Puy-de-Dôme visant l'amélioration de 600 logements sociaux par an) et privé (avec la reconduite du Programme d'Intérêt Général [PIG] métropolitain sur la période 2016-2020 et le lancement d'une Plate-forme Territoriale de Rénovation Énergétique [PTRE] RENOVER+DEMAIN). Compte tenu du volume de logements vacants, la mobilisation de solutions permettant de réinvestir ce parc existant constitue un enjeu pour le territoire.

**Orientation 4 : « une Métropole qui soutient un habitat solidaire »**


Dans le cadre du renforcement de ses compétences et notamment avec la gestion de l'attribution des aides du FSL à partir de 2019, la Métropole souhaite promouvoir le droit au logement pour tous et accompagner les parcours résidentiels des populations fragiles et précarisées. Cette stratégie est mise en œuvre dans le cadre du Plan « Logement d'Abord », au titre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour lequel la Métropole est retenue.

Par la facilitation du maintien à domicile pour les personnes âgées ou en situation de handicap, par le développement d'une offre locative à bas loyer pour le public jeune, par l'accompagnement des ménages issus de la Communauté des Gens du Voyage en voie de sédentarisation, la Métropole affirme son action en faveur des ménages aux besoins spécifiques en logements ou hébergement.

**Un PLH modifié dans sa structure pour faciliter sa lisibilité**

Les modifications réalisées dans le *Document d'Orientations* et le *Programme d'Actions* ne changent pas l'esprit des engagements pris initialement. Il s'agit d'une réorganisation pour faciliter la lisibilité du document, en vue de sa meilleure appropriation par les élus, les techniciens et les partenaires.

La modification de l'architecture du document initial du PLH est présentée dans la figure ci-après :

	Direction Habitat Politique de la Ville / Service Habitat Opérationnel	
	<b>Synthèse des modifications apporté au PLH</b>	
		Page 4/5

**AXE 1 : METTRE EN PLACE LES CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT DURABLE**

- 1.1 : Traduire de manière opérationnelle le PLH dans les documents d'urbanisme
- 1.2 : Agir sur les critères économiques du logement : définir une stratégie de partage foncier en faveur d'une politique de réserve et d'anticipation foncière
- 1.3 : Développer avec l'EPF SMAF et les communes une politique cohérente d'acquisition
- 1.4 : Agir sur les critères économiques du logement : réfléchir aux conditions de développement d'une offre neuve économiquement viable
- 1.5 : Soutenir l'ingénierie auprès des communes pour accompagner l'émergence de projets complexes
- 1.6 : Mettre en place les conditions de limitation de la consommation foncière
- 1.7 : Anticiper l'évolution des tissus pavillonnaires existants ; promouvoir et encadrer la production de logements par la densification des tissus pavillonnaires existants

**AXE 2 : RENOUVELLEMENT DU PARC PRIVE EXISTANT**

- 2.1 : Repérer et intervenir sur les copropriétés dégradées du parc privé ; définir l'intervention avec l'Anah
- 2.2 : Définir un nouveau dispositif d'intervention opérationnel pour amplifier l'intervention sur le parc privé avec l'Anah
- 2.3 : Résorber les logements vacants
- 2.4 : Définir et appliquer un dispositif de veille sur le parc privé, et notamment le parc privé social de fait

**AXE 3 : YEILLER A L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT**

- 3.1 : Produire une offre de logements locatifs sociaux suffisante et adaptée
- 3.2 : Produire une offre de logements locatifs sociaux : 1) la déclinaison des obligations SRU des communes défavorisées
- 3.3 : Produire une offre de logements locatifs sociaux : 2) la production d'un minimum de logements sociaux dans les communes non soumises au rattrapage de la loi SRU ou inférieures à 3 500 habitants
- 3.4 : Soutenir la production de logements sociaux : la garantie d'emprunt
- 3.5 : Soutenir la production d'une offre en accession abordable
- 3.6 : Poursuivre la rénovation urbaine dans les secteurs ANRU
- 3.7 : Renforcer le plan de réhabilitation thermique des logements publics
- 3.8 : Soutenir la coordination inter-bailleurs dans le cadre de la mise en place de la délégation des aides à la pierre
- 3.9 : Soutenir la coordination inter-baillleurs : Partager avec les acteurs concernés, les enjeux de l'attribution des logements sur les territoires

**AXE 4 : UNE POLITIQUE PARTENARIALE AU PROFIT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES**

- 4.1 : Répondre aux objectifs d'hébergements prescrits dans les schémas départementaux
- 4.2 : Mettre en place les conditions facilitant les parcours et l'entrée dans le parc de droit commun
- 4.3 : Agir par une démarche partenariale à la prévention des expulsions
- 4.4 : Développer un habitat social pour les jeunes (étudiants, jeunes travailleurs...)
- 4.5 : Organiser les conditions de sédentarisation des gens du voyage présents sur l'agglomération
- 4.6 : Définir les conditions d'adaptation des logements pour les personnes âgées

**AXE 5 : PILOTAGE ET ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

- 5.1 : Solliciter de l'État la délégation des aides à la pierre
- 5.2 : Assurer une vision pluriannuelle de la politique de l'habitat
- 5.3 : Définir un outil stratégique de suivi
- 5.4 : Communiquer auprès du grand public

**ORIENTATION 1 : UNE MÉTROPOLÉ PILOTE DE L'HABITAT**

Action 1.1 : Partager la vision stratégique de l'habitat et communiquer auprès du public, et développer les partenariats et l'innovation

Action 1.2 : Développer les outils de suivi et d'observation du PLH

Action 1.3 : Veiller à la traduction du PLH dans les documents d'urbanisme

**ORIENTATION 2 : UNE MÉTROPOLÉ QUI PROMeut UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET UN HABITAT ÉQUILIBRÉ**

Action 2.1 : Mettre en place une stratégie de peuplement métropolitaine via la CIL visant à guider les politiques d'attributions des logements sociaux

Action 2.2 : Engager un programme ambitieux de rénovation urbaine dans les quartiers retenus au titre du NPRU

Action 2.3 : Poursuivre la diversification des produits immobiliers

**ORIENTATION 3 : UNE MÉTROPOLÉ QUI S'ENGAGE EN FAVEUR D'UN HABITAT ABORDABLE ET DURABLE**

Action 3.1 : Produire une offre de logements suffisante, diversifiée et abordable

Action 3.2 : Poursuivre et consolider les actions sur le parc privé existant

Action 3.3 : Mettre en place une stratégie foncière partenariale pour atteindre les objectifs de production de logements

**ORIENTATION 4 : UNE MÉTROPOLÉ QUI SOUTIEN UN HABITAT SOLIDAIRE**

Action 4.1 : Soutenir l'habitat des personnes en situation de fragilité et favoriser l'accès et le maintien dans le logement

Action 4.2 : Développer un habitat social pour les jeunes

Action 4.3 : Définir les conditions d'adaptation des logements pour les personnes âgées

Action 4.4 : Organiser les conditions d'accueil et les parcours résidentiels des gens du voyage présents sur la Métropole