



# Plan Départemental de l'Habitat du Puy-de-Dôme 2025-2030

PROJET PDH  
AVRIL 2025

Bureau  
études



# Sommaire

## I. Edito

- 1.1 Une stratégie partagée en matière d'habitat dans le Puy-de-Dôme
- 1.2 Signature de l'Etat, du Département et des EPCI

p. 3

## II. Introduction

- 2.1 Qu'est-ce qu'un plan départemental de l'habitat (PDH) ?
- 2.2 Un PDH co-construit avec les territoires et les acteurs locaux

p. 8

## III. Diagnostic territorial et enjeux

p. 12

## IV. Stratégie départementale

- 4.1 Les défis
- 4.2 Les orientations

p. 213

## V. Plan d'actions

p. 229

## VI. Annexes

- 4.1 Livret des usagers
- 4.2 Synthèse des mesures
- 4.3 Glossaire
- 4.4 Arrêté portant création de la section départementale du Puy-de-Dôme du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Auvergne-Rhône-Alpes

p.260



**1**

**Edito**

# Une stratégie partagée en matière d'habitat dans le Puy-de-Dôme

Conscients des nombreux défis en matière d'habitat, le Département et l'État ont souhaité engager en 2024 une concertation pour aboutir à ce premier Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Ce travail a rassemblé pendant presque une année l'ensemble des EPCI et des partenaires de l'habitat dans le Puy-de-Dôme.

Le PDH s'appuie sur une stratégie formalisée dès 2007, visant à doter le Puy-de-Dôme d'une politique de l'habitat ambitieuse et partagée. Les trois piliers fondateurs de cette politique – la connaissance des publics bénéficiaires de logements sociaux, l'amélioration et l'adaptation du parc de logements privés, l'accompagnement des collectivités dans leurs projets de planification – ont fourni une base solide au schéma départemental qui lui a succédé pour aboutir, aujourd'hui, au plan qui vous est proposé dans les pages à suivre.

L'élaboration de ce plan a suivi un « fil rouge » de concertation poussée avec l'ensemble des acteurs publics et privés de l'habitat dans le Puy-de-Dôme. A la lumière des expériences précédentes, le bilan du schéma départemental 2019-2024 a notamment permis d'éclairer les travaux préparatoires d'un réseau d'acteurs désormais rompu à l'exercice avec le renfort du bureau d'études Habitat, Territoires, Conseils.

En associant pleinement l'ensemble des intercommunalités puydômoises à la définition de ce plan, l'État et le Département ont exprimé une volonté conjointe d'agir en complémentarité des stratégies locales et en soutien des territoires disposant de peu d'ingénierie dédiée à l'habitat, de capacités d'observation ou de moyens nécessaires à l'action patrimoniale. Cette volonté n'a jamais été démentie au fil de l'élaboration du plan. Elle trouvera son prolongement naturel et concret à travers les protocoles propres à chaque territoire, dans le respect de leurs domaines de compétences et de leurs volontés respectives.

Nous souhaitons remercier vivement les services de l'État (DDT, DDETS), du Département (Direction de l'Habitat et du Cadre de Vie) et tous les contributeurs qui ont pris une part active au succès de la démarche initiée – quel que soient leur rôle, leur fonction ou leur niveau d'implication. Nous avons conscience de les avoir souvent sollicités. Ils ont su nous accompagner dans la définition d'un PDH qui réponde aux besoins différenciés des populations.



# Une stratégie partagée en matière d'habitat dans le Puy-de-Dôme

Ce partenariat entre l'Etat, le Département et les 14 EPCI du Puy-de-Dôme a vocation à renforcer la capacité d'action collective du territoire autour de quatre orientations stratégiques :

- 1 - Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics ;**
- 2 - Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné ;**
- 3 - Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires ;**
- 4 - Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l'habitat de demain.**

Ainsi, le PDH incarne la dernière pierre mise à l'édifice patiemment construit après bientôt dix ans d'évolution continue : il constitue la clé de voûte d'un ensemble de politiques publiques qui pourront trouver, dans ce document, les prolongements et les outils nécessaires à leurs bonnes déclinaisons, en lien avec l'ensemble des dispositifs mis en œuvre pour mettre un toit au-dessus de chaque habitant du Puy-de-Dôme.

Monsieur le Président du  
Conseil départemental du  
Puy-de-Dôme

Monsieur le Préfet du Puy-  
de-Dôme





Pour la communauté de communes  
Ambert Livradois Forez



Pour la communauté d'agglomération  
Agglo Pays d'Issoire



Pour la communauté de communes  
Billom Communauté



Pour la communauté de communes  
Chavanon Combrailles et Volcans



Pour la communauté de communes  
Combrailles Sioule et Morge



Pour la communauté de communes  
Dômes Sancy Artense



Pour la communauté d'agglomération  
Riom Limagne et Volcans



Pour la métropole de  
Clermont Auvergne Métropole



Pour la communauté de communes  
Entre Dore et Allier



Pour la communauté de communes  
Massif du Sancy



Pour la communauté de communes  
Mond'Arverne Communauté



Pour la communauté de communes,  
Pays de Saint Eloy



Pour la communauté de communes  
Plaine Limagne



Pour la communauté de communes  
Thiers Dore et Montagne

2

**Introduction**

# Qu'est ce qu'un PDH ?

Le plan départemental de l'habitat (PDH) est régi par les articles L.302-10 à 12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) issus de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Dans ce cadre, il est prévu qu'un PDH soit élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département. Ce plan est élaboré conjointement, pour une durée de six ans, par l'État, le Département et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant adopté un programme local de l'habitat (ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme).

Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat. Le plan prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Le PDH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement, des orientations permettant de répondre aux besoins en logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

Les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat sont menées par une section départementale du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Cette section est présidée conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et par le Président du Conseil départemental du Puy-de-Dôme.



Assurer la **cohérence** entre les politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH et celles menées sur le reste du département



**Co-piloté par l'Etat et le Département** et élaboré en concertation avec les acteurs du territoire, notamment les EPCI



Durée de 6 ans



## Le contenu du PDH

### UN DIAGNOSTIC

Sur le fonctionnement des marchés du logement

Prise en compte du besoin des

**PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD)**

### DES ORIENTATIONS

Pour répondre aux besoins en logement

Un dispositif d'OBSERVATION



# Un PDH coconstruit avec les territoires et les acteurs locaux

L'élaboration du PDH repose sur une **démarche de concertation continue**, menée tout au long de l'année 2024 et jusqu'à la validation du document en 2025.

Cette dynamique a permis de **mobiliser une diversité d'acteurs de l'habitat et du logement**, témoignant de la volonté partagée de construire une stratégie départementale au plus près des réalités territoriales et des besoins des publics.

Dès le printemps 2024, plus de **60 acteurs issus de 43 structures** ont été rencontrés lors de **25 entretiens individuels ou collectifs**, associant institutions, intercommunalités, bailleurs sociaux, associations, opérateurs et partenaires de la construction. Ces échanges ont permis de partager les constats, les enjeux et les attentes autour des politiques locales de l'habitat.

Cette mobilisation s'est poursuivie lors de **trois ateliers thématiques** organisés en juin 2024, qui ont rassemblé **130 participants** autour des grandes orientations du PDH. Ces ateliers ont permis d'**évaluer les actions existantes, d'identifier les freins et leviers d'évolution**, et de **faire émerger collectivement des perspectives d'actions concrètes**.



# Un PDH coconstruit avec les territoires et les acteurs locaux

Temps fort de la démarche, la **journée du 25 octobre 2024** a réuni l'ensemble des partenaires de l'habitat dans le cadre de l'**instance de concertation de la section départementale du comité régionale de l'habitat et de l'hébergement (SD CRHH)**.

Organisée en deux temps, elle a permis de **présenter les résultats du diagnostic et les enjeux identifiés le matin**, puis de mener l'après-midi **des ateliers de travail collaboratifs** pour enrichir le socle stratégique du PDH. Cette journée a marqué une étape déterminante de **co-construction des orientations** avec les parties prenantes.

Enfin, des **ateliers avec les habitants** ont permis d'intégrer la parole des usagers, notamment des personnes en situation de précarité, âgées, en situation de handicap ou hébergées, afin de **mieux comprendre leurs parcours dans le logement** et enrichir les orientations à partir de leur expérience.

Cette large concertation a structuré l'ensemble des étapes du projet, de l'évaluation initiale à la formalisation du plan d'actions, jusqu'à sa validation. Elle constitue un **pilier central de la démarche PDH**, garantissant sa cohérence territoriale, son ancrage partenarial et sa légitimité d'action.





**3**

**Diagnostic  
territorial et  
enjeux**

# 3.1

## DYNAMIQUES TERRITORIALES



## 3.1 > DYNAMIQUE TERRITORIALE

### 3.1.1 > Démographie p. 15

- Un cœur démographique le long de l'axe nord-sud
- Un département qui reste attractif
- Une évolution démographique positive
- Une évolution démographique liée au solde migratoire
- Portrait des caractéristiques des ménages du département
- Une population marquée par le vieillissement
- Un vieillissement qui touche aussi les secteurs périurbains
- Une taille des ménages qui diminue
- Une projection d'évolution de la population

### 3.1.2 > Organisation territoriale p. 26

- Un département polarisé par différents bassins de vie des départements voisins
- Une armature de pôles de centralités qui peut se fragiliser
- Typologie des communes du Puy-de-Dôme
- Une fragilité pour les centralités de proximité qui perdent des commerces et services
- L'accessibilité haut débit
- Les enjeux de dynamisme des territoires en lien avec les établissements scolaires
- Une certaine fragilité pour les communes possédant 1 ou 2 classes
- Le maintien des effectifs des écoles moteur du dynamisme des territoires

### 3.1.3 > Socio-économie p. 38

- Un territoire économique dynamique et attractif
- Des disparités territoriales en matière d'emplois
- Une inadéquation entre l'offre et la demande d'emploi
- Une inscription des territoires dans une volonté de réindustrialisation
- Des mobilités importantes des actifs vers la métropole
- Les revenus des ménages très disparates entre territoires ruraux et urbains

### 3.1.4 > Transition écologique p. 46

- Le réchauffement climatique à prendre en compte dans l'habitat
- Des expositions aux risques dans l'habitat plus importantes
- Le phénomène des îlots de chaleur qui s'amplifie
- Le secteur de l'habitat vecteur d'émissions de gaz à effet de serre (GES)
- Les émissions de gaz à effet de serre générées par les déplacements en voiture et les modes de chauffage
- L'enjeu de la rénovation énergétique
- Une urbanisation des sols naturels à ralentir
- Une urbanisation des sols naturels qui touche tous les territoires
- Une tache urbaine qui progresse et impacte les milieux naturels
- Une urbanisation qui s'accompagne de l'artificialisation des sols naturels
- Évolution comparée de la population et de l'artificialisation

### 3.1.5 > Habiter avec davantage de sobriété

p. 59

- Des friches à mobiliser pour optimiser le foncier
- La planification comme outil de développement équilibré de l'habitat
- Un potentiel foncier bâti à mobiliser lors des mutations
- Un enjeu de réinvestissement du parc vacant
- Des dispositifs et programmes de financement pour mobiliser le parc vacant
- Habiter les centres bourgs
- Un patrimoine bâti riche des centres-bourgs à valoriser
- Un tissu pavillonnaire à repenser
- Habiter autrement, habiter innovant
- Synthèse des enjeux de sobriété foncière

# 3.1.1 > DÉMOGRAPHIE DU TERRITOIRE

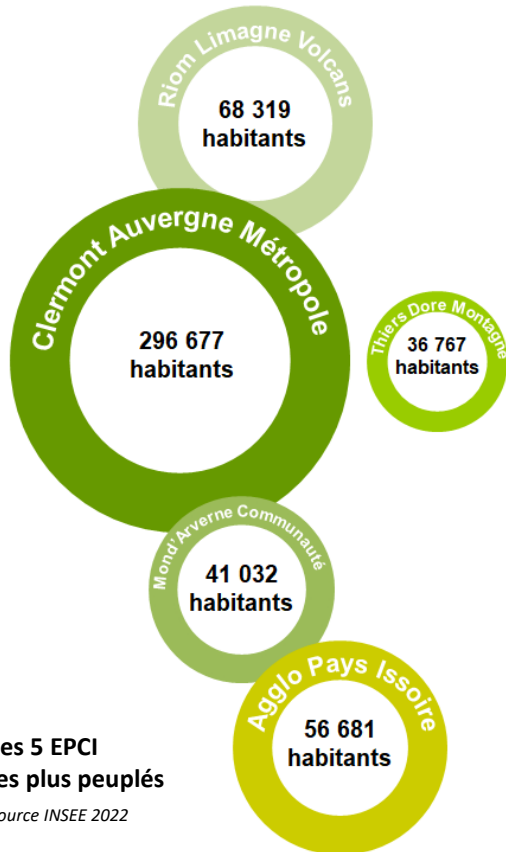
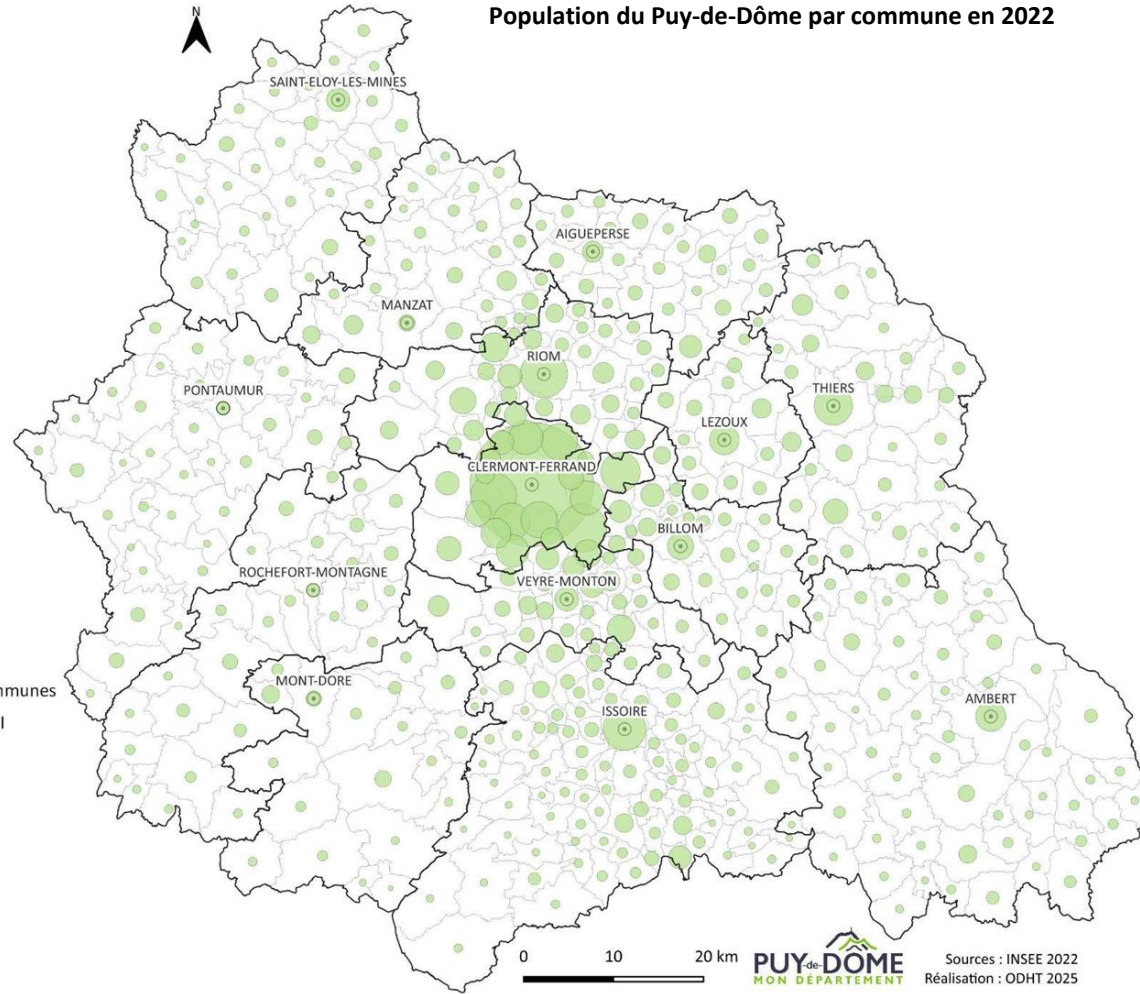


### 3.1.1 > DÉMOGRAPHIE

#### Un cœur démographique le long de l'axe nord-sud

- La population reste majoritairement concentrée sur la métropole et le long des axes autoroutiers traversants le territoire du nord au sud

Population du Puy-de-Dôme par commune en 2022

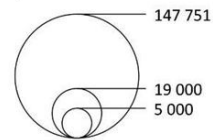


Les 5 EPCI les plus peuplés

Source INSEE 2022

- Délimitations des communes
- Délimitations des EPCI
- ⊙ Chef lieu des EPCI

Population en 2022 par commune :



### 3.1.1 > DÉMOGRAPHIE

Un département qui reste attractif



**664 385**  
habitants



**+ 0,3 %**  
croissance  
démographique  
annuelle  
2016-2022



**2 405 entrées**  
**1 946 sorties**



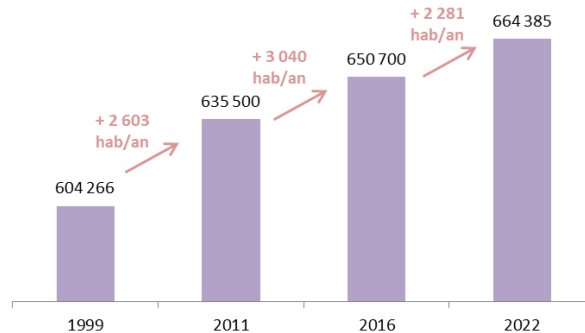
**6ème**  
département de la  
région AURA



> Une évolution démographique départementale positive par son solde migratoire mais qui ralentit

> Un département qui reste attractif notamment depuis l'Allier et l'Île de France

Évolution du nombre d'habitants dans le département



Source : INSEE RP 1999-2022

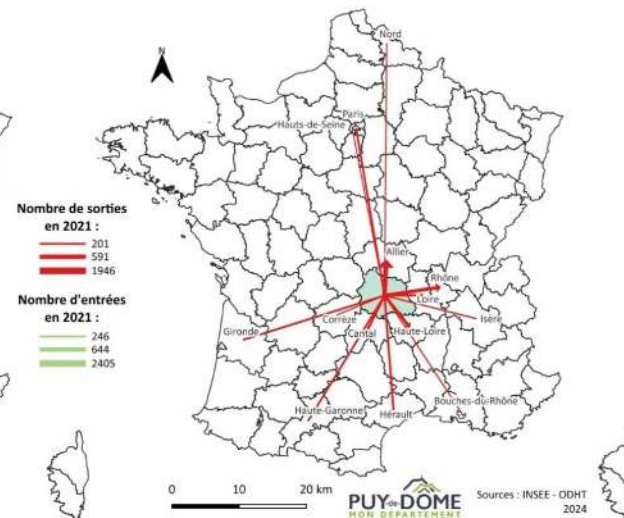
**2 894**

emménagés récents  
venant de l'étranger en  
2021 soit **3,8%** des  
emménagés récents

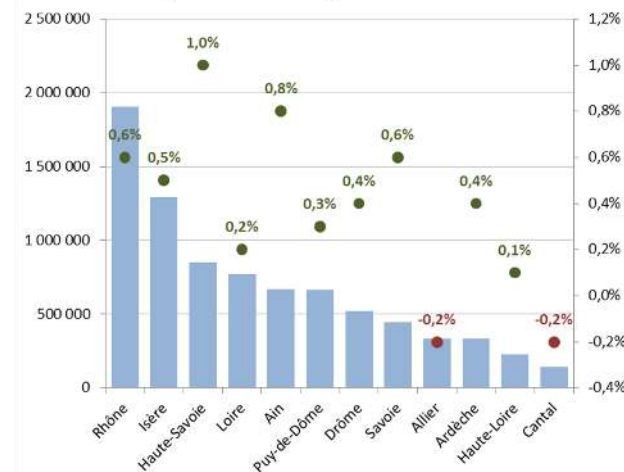
Migrations résidentielles par départements entrées en 2021



Migrations résidentielles par départements sortants en 2021



Croissance des départements de la région AURA



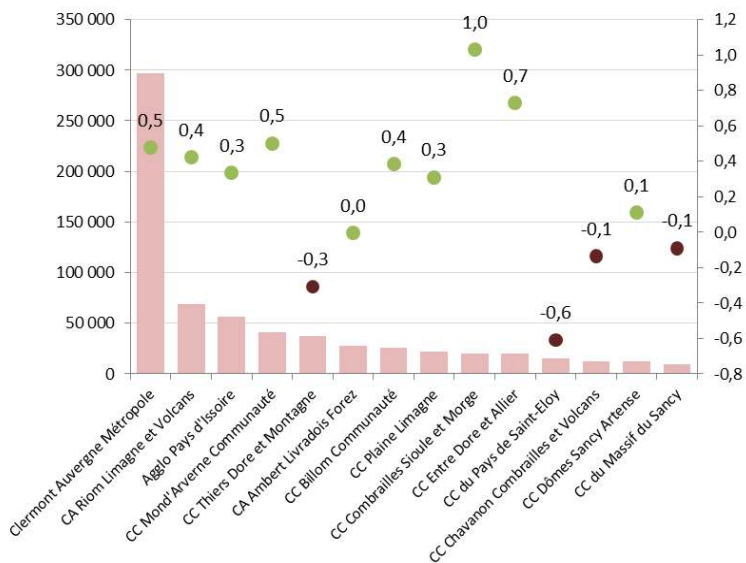
■ Population municipale 2022 ● Évolution annuelle moyenne de la population 2016-2022  
Source : INSEE RP 2016-2022

### 3.1.1 > DÉMOGRAPHIE

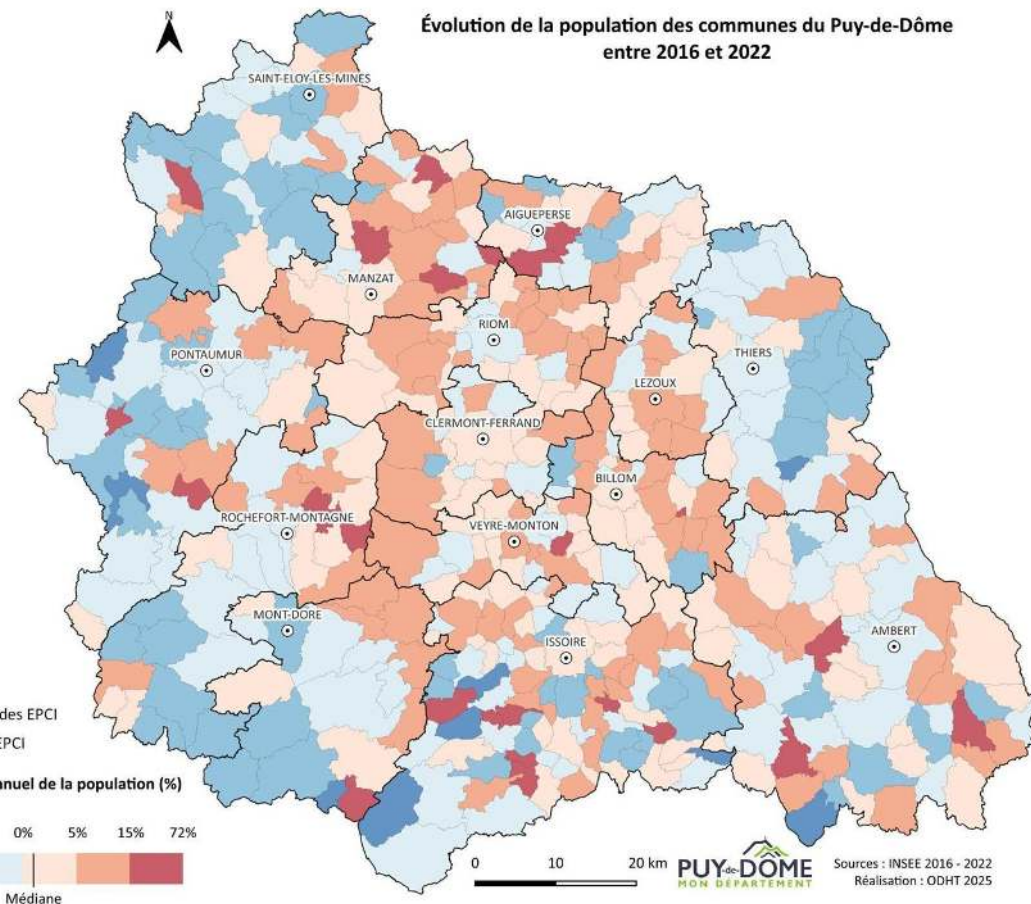
#### Une évolution démographique positive

- Un taux d'évolution annuel moyen de +0,3 % à l'échelle départementale entre 2016 et 2022
- Des disparités territoriales entre les territoires ruraux et urbains qui se poursuivent mais moins fortement que sur la période précédente
- A l'échelle des EPCI, seulement 4 ont une population qui décroît dans les Combrailles, le Livradois-Forez et le Sancy

Population des EPCI et évolution entre 2016 et 2022



Source : INSEE 2022

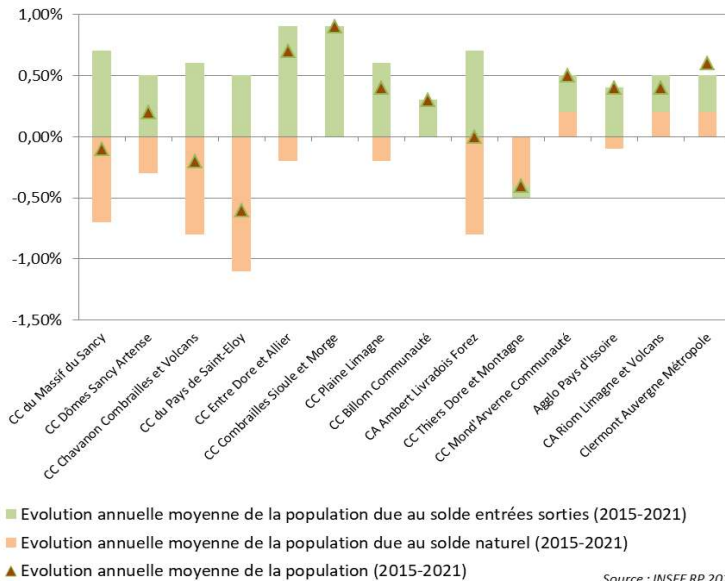


### 3.1.1 > DÉMOGRAPHIE

#### Une évolution démographique liée au solde migratoire

- Des migrations résidentielles au sein du département donnant une configuration en étoile à partir de la métropole
- Des migrations importantes en volume au sein des communes de la métropole avec un report de Clermont-Ferrand vers les autres communes de la métropole
- Un effet report de la métropole avec des flux sortants plus importants que les flux entrants notamment en direction de Riom Limagne et Volcans et de Mond'Arverne Communauté mais aussi Billom Communauté et de Agglo Pays d'Issoire

Contribution des soldes naturel et entrées/sorties à l'évolution de la population

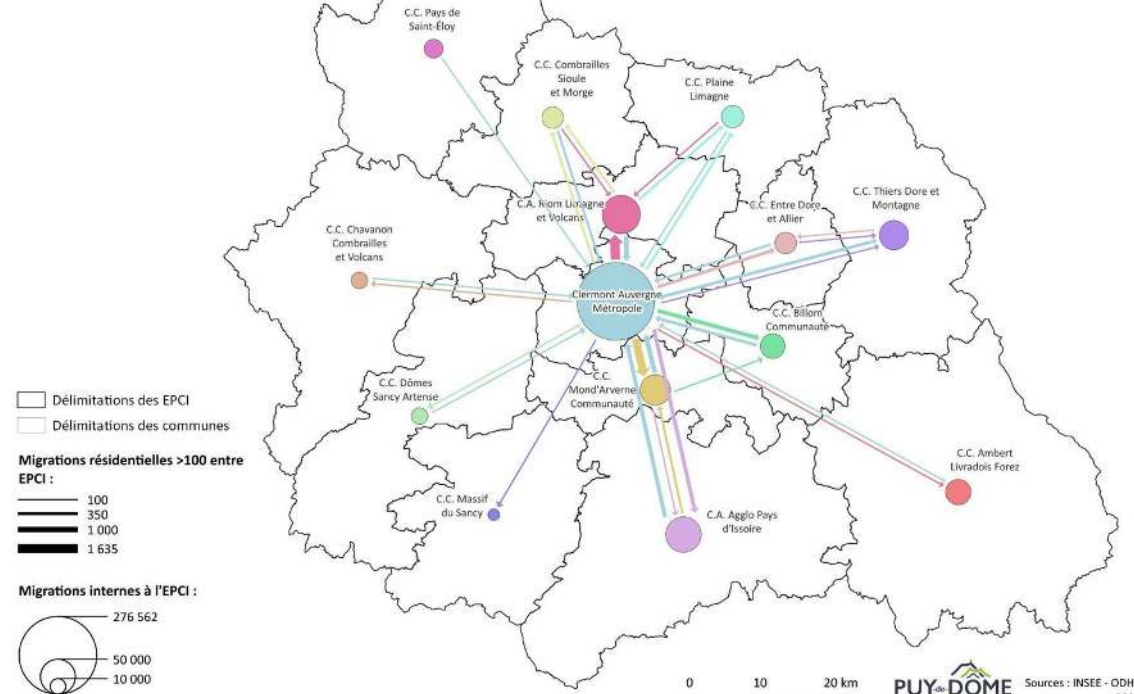


1 826 entrées résidentielles sur Clermont-Ferrand depuis les communes de la métropole en 2021

3 484 sorties résidentielles vers les autres communes de la métropole en 2021

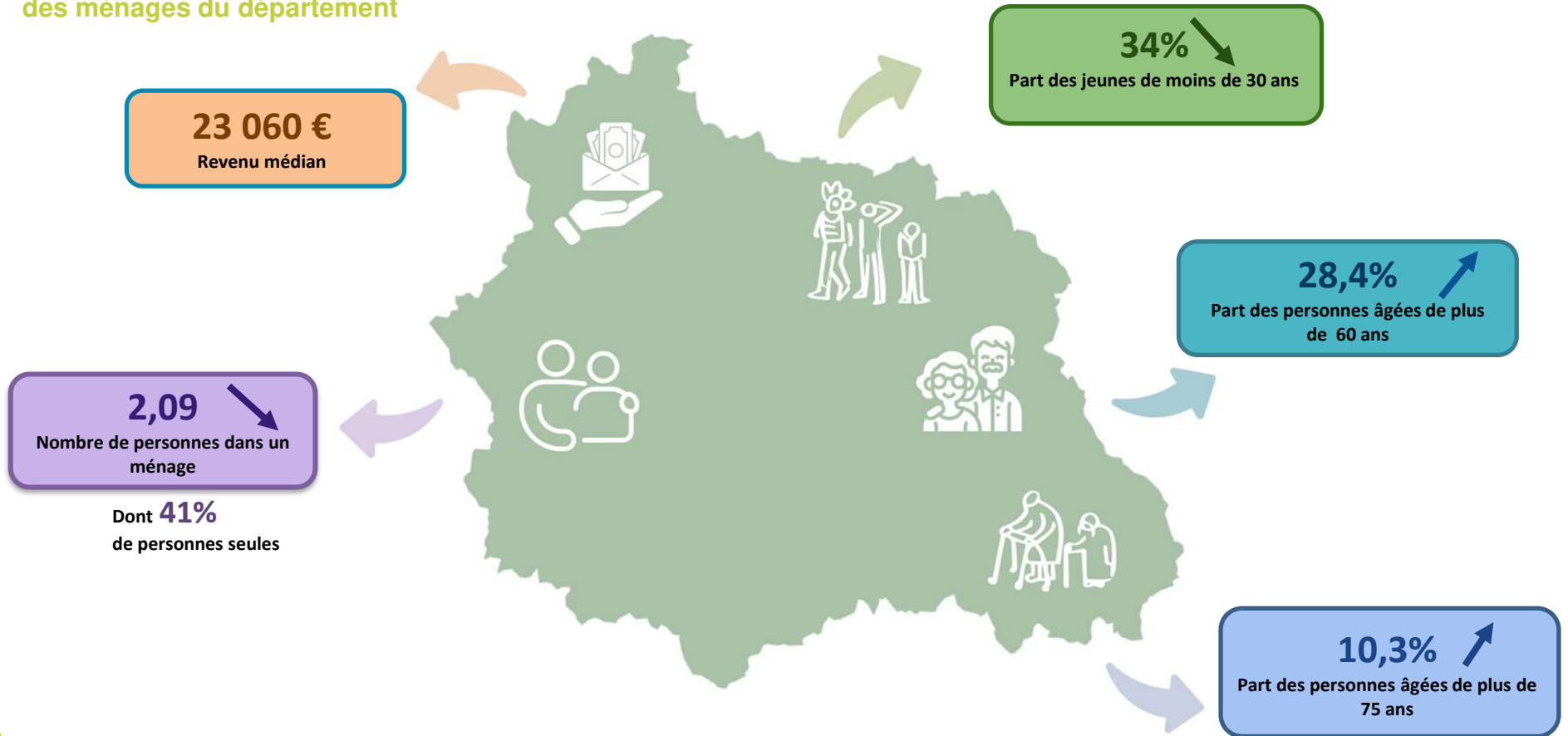


Migrations résidentielles intra-départementales dans le département du Puy-de-Dôme en 2021



### 3.1.1 > DÉMOGRAPHIE

#### ▲ Portrait des caractéristiques des ménages du département



- > La part des personnes âgées au sein de la population augmente tandis que la part des jeunes diminue
- > Le nombre de personnes par ménage diminue en lien avec le vieillissement de la population et le desserrement des ménages. Ainsi, 41 % des ménages sont des personnes seules
- > Une structure de la population qui génère des besoins en logements vers des plus petites typologie

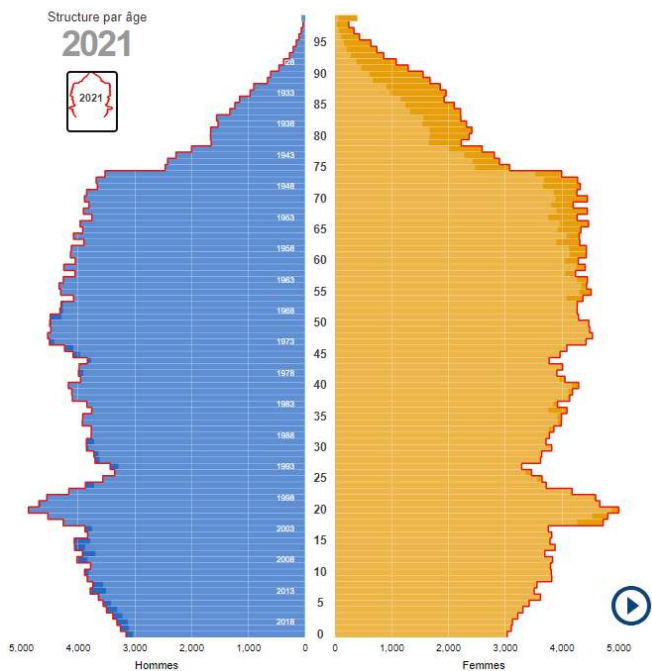
Source INSEE 2021



### 3.1.1 > DÉMOGRAPHIE

Une population marquée par le vieillissement

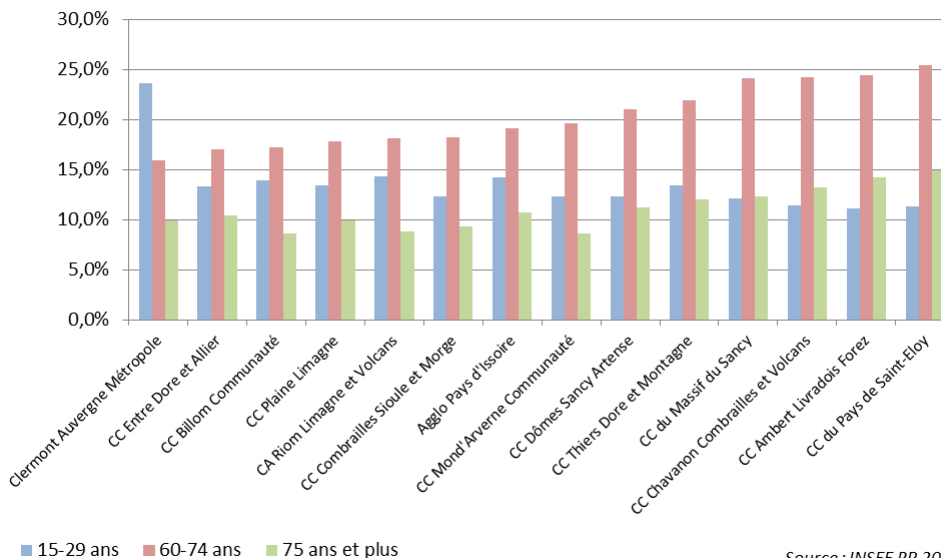
POPULATION EN DÉBUT D'ANNÉE



> Une population vieillissante sur la quasi-totalité des territoires avec une part importante des 60-74 ans

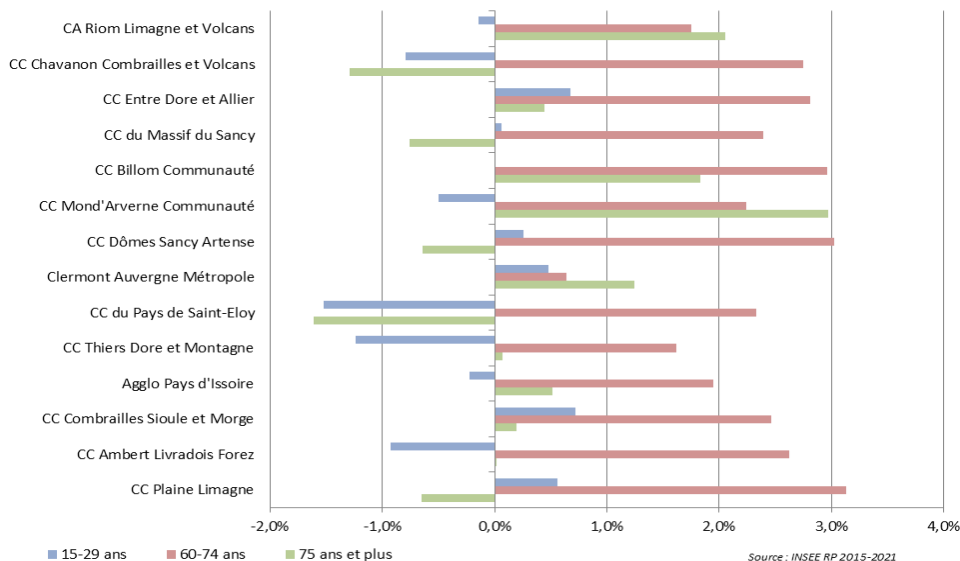
> Une perte de jeunes dans les territoires des Combrailles et du Livradois mais également sur Mond'Arverne Communauté montrant des difficultés de maintien de ce public sur les territoires ruraux mais aussi périurbains

Part des jeunes et seniors par EPCI



Source : INSEE RP 2021

Taux de variation annuel des jeunes et seniors par EPCI

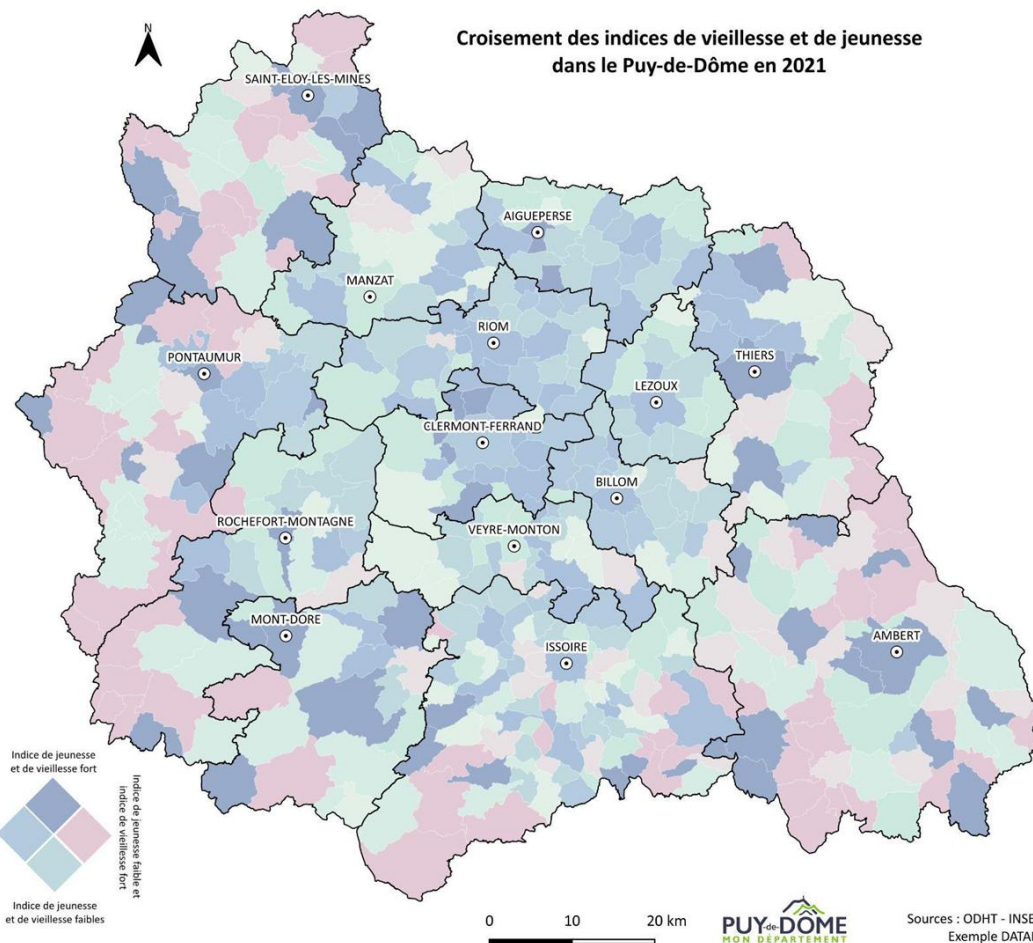


Source : INSEE RP 2015-2021

### 3.1.1 > DÉMOGRAPHIE

#### Un vieillissement qui touche aussi les secteurs périurbains

- Des territoires ruraux sur les franges es ouest du département où la présence personnes âgées est prépondérante
- Des communes de centralités qui concentrent aussi bien des personnes âgées que jeunes notamment en lien avec les services commerces qu’elles proposent
- Des territoires périurbains qui conservent part de jeunes plus importante mais avec phénomène de vieillissement qui s’opère

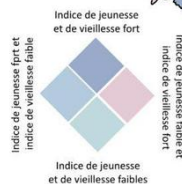
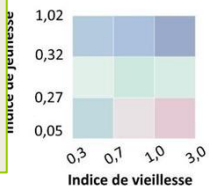


**Clé de lecture de la carte :**

- ✓ Les communes en bleu foncé concentrent une population à la fois jeune et âgée par rapport au reste des tranches d'âge
- ✓ En bleu-vert foncé, les communes à l'inverse, où les jeunes et les personnes âgées sont moins présents
- ✓ En bleu moyen, les communes où les jeunes sont prédominants
- ✓ A l'inverse, en rose, les communes où les personnes âgées sont prédominantes

- Délimitations des communes
- Délimitations des EPCI
- Chef lieu des EPCI

Méthode des seuils naturels

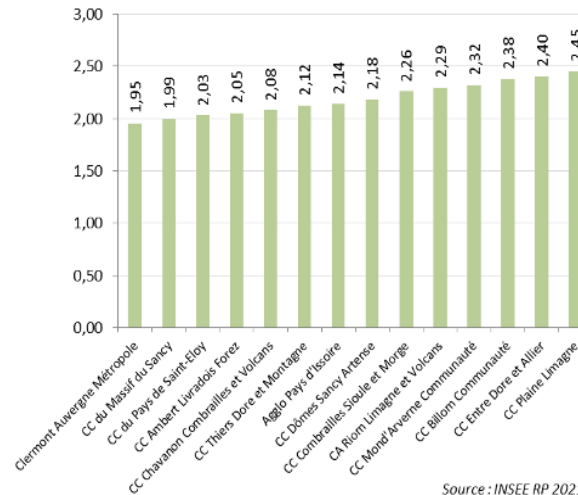


### 3.1.1 > DÉMOGRAPHIE

#### Une taille des ménages qui diminue

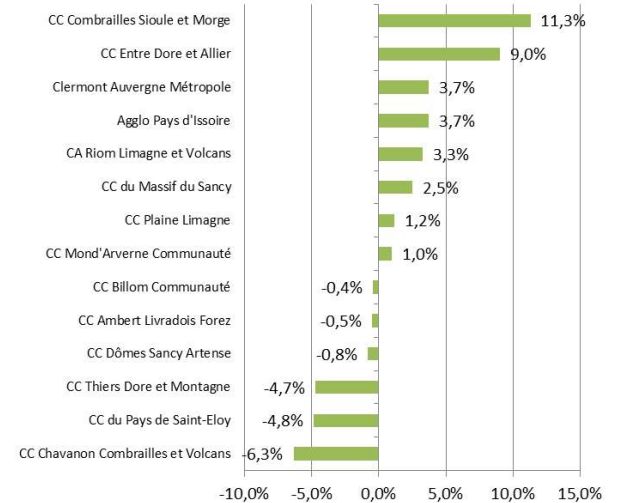
- 41% des ménages sont des personnes seules et ce phénomène est en augmentation
- Une évolution du nombre de familles monoparentales
- Des territoires périphériques à la métropole composés majoritairement de ménages plus familiaux en augmentation
- Des territoires ruraux avec des tailles de ménages plus petites en raison du vieillissement de la population
- La métropole a une taille des ménages inférieure à 2 personnes liée à une forte présence de jeunes ménages et des étudiants

Taille moyenne des ménages par EPCI



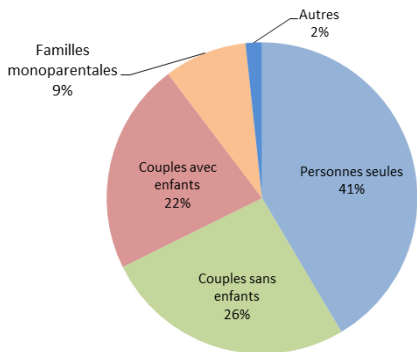
Source : INSEE RP 2021

Évolution du nombre de ménages avec enfants



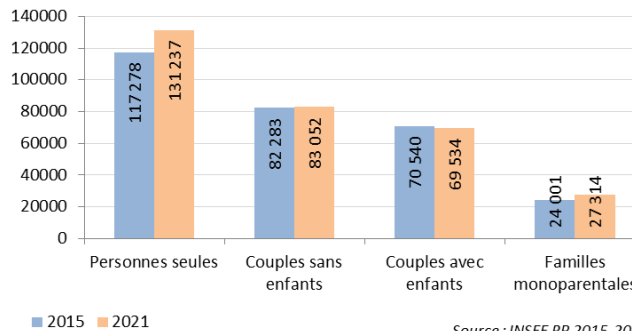
Source : INSEE 2015-2021

Composition des ménages du Puy-de-Dôme



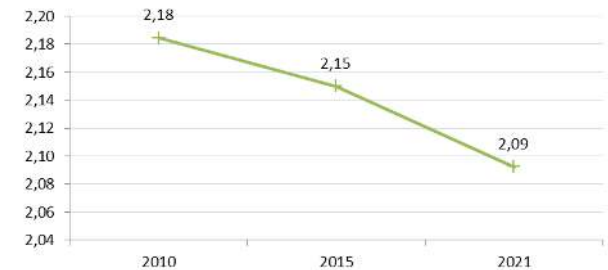
Source : INSEE RP 2021

Évolution de la composition des ménages



Source : INSEE RP 2015-2021

Évolution de la taille moyenne des ménages du département



Source : INSEE RP 2010-2021

### 3.1.1 > DÉMOGRAPHIE

#### Une projection d'évolution de la population vers une stagnation démographique et un vieillissement

- Une poursuite du vieillissement de la population, qui s'accroît pour les plus de 80 ans
- Une poursuite également de la baisse du nombre de jeunes
- Ces deux évolutions démographiques engendrent un solde naturel de plus en plus négatif
- Une tendance démographique plus soutenue que celle de la région
- Selon les projections, cette tendance à la hausse se poursuivrait jusqu'en 2060 avant une stagnation

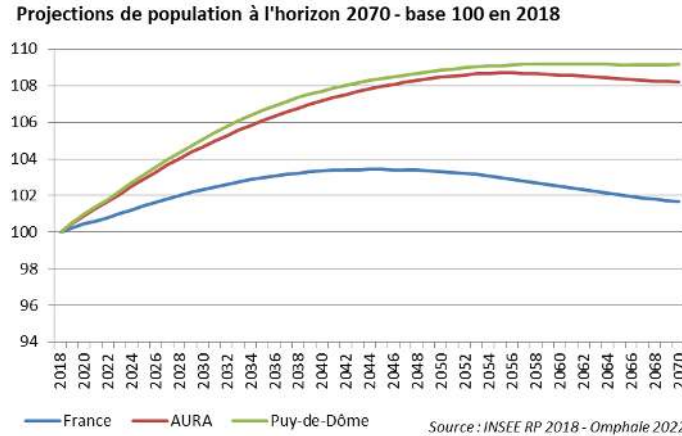
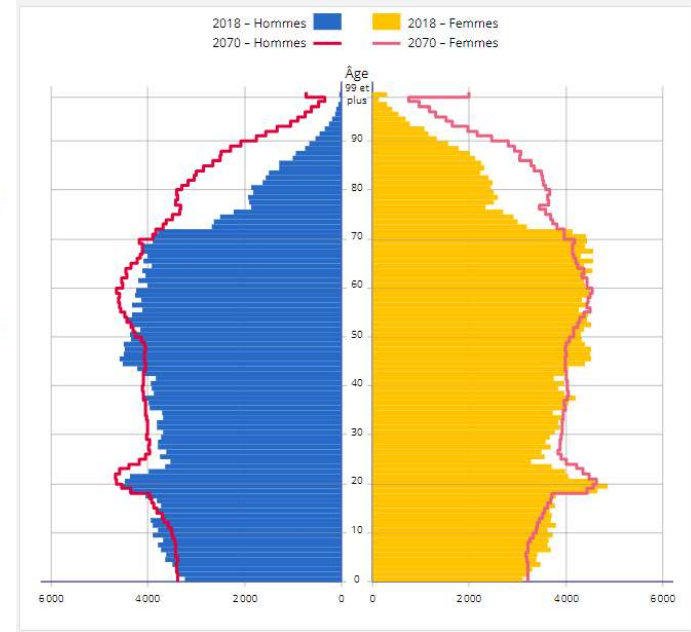
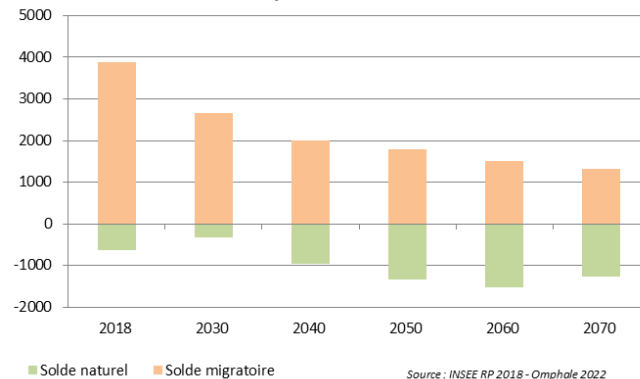


Figure 4 - Pyramide des âges du Puy-de-Dôme en 2018 et 2070

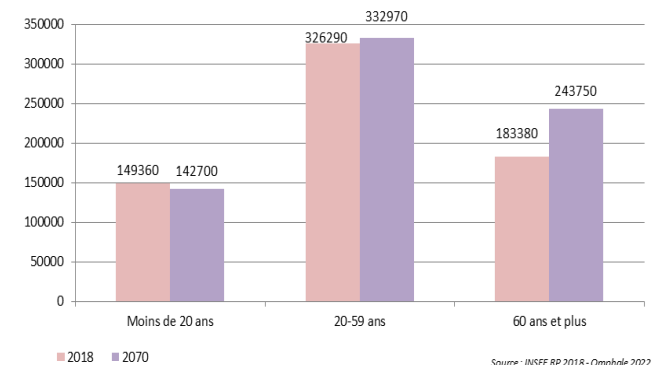


Source INSEE Omphale

Projections du solde naturel et migratoire sur le département



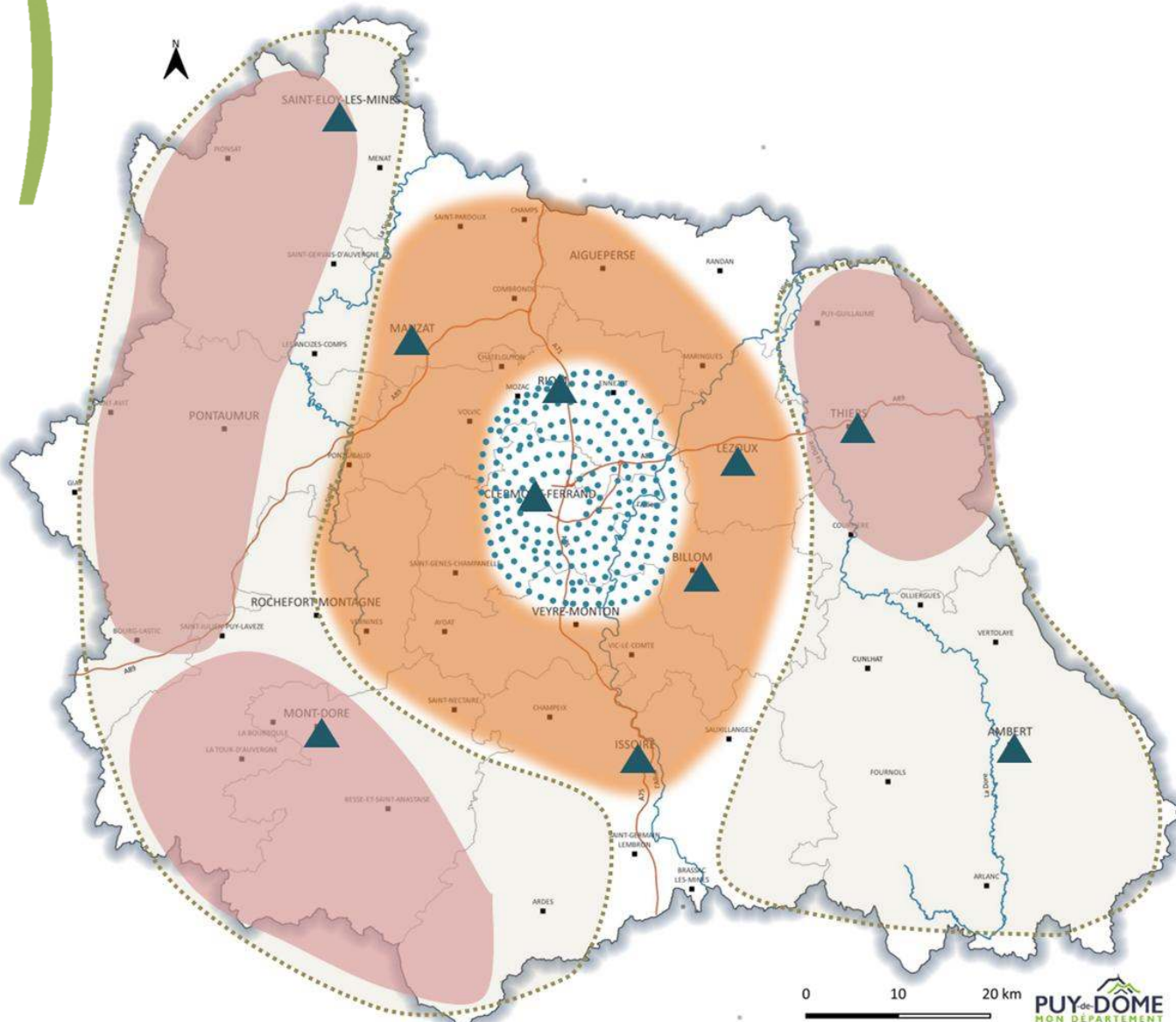
Projections de population à l'horizon 2070 sur le département selon l'âge








> Un besoin en logement pour répondre au vieillissement accru de la population (petite taille, adapté aux enjeux de perte d'autonomie, etc.)

> Un besoin de développement de logements locatifs notamment pour faciliter l'installation des jeunes sur le département

Synthèse des enjeux des dynamiques démographiques



Légende

-  Couronne périurbaine enregistrant une augmentation des ménages de plus de 75 ans
-  Secteurs affichant une croissance du nombre de ménages avec enfants. Territoires en croissance démographique liée au report des ménages familiaux vers des territoires plus excentrés de la métropole
-  Territoires ruraux avec une faible croissance, un vieillissement de la population et une prédominance des petits ménages
-  Territoires avec une fragilité démographique, un taux d'évolution annuel négatif
-  Communes qui concentrent une majorité de ménages de petite taille et des signes de vieillissement notamment dans les centres-villes



Enjeux

- > Adapter l'offre de logement aux mutations et aux évolutions de la population : vieillissement, desserrement des ménages, etc.
- > Adapter les logements au vieillissement accru de la population (typologie et locaux adaptés aux enjeux de la perte d'autonomie) aussi bien dans les territoires ruraux qu'urbains
- > Développer une offre locative notamment pour faciliter l'installation des jeunes dans le département suite à leurs études et répondre aux besoins de décohabitation (familles monoparentales)

# 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE



### 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE

#### Un département polarisé par différents bassins de vie des départements voisins

- Un partage des bassins de vie avec 6 départements limitrophes (Creuse, Corrèze, Cantal, Allier, Haute-Loire et Loire)
- 3 bassins de vie puydômois s'étendent sur les départements limitrophes : Pays de Saint Eloy, Thiers et Issoire
- Les bassins de vie du Puy-de-Dôme les plus vastes sont ceux de Clermont-Ferrand et de Riom



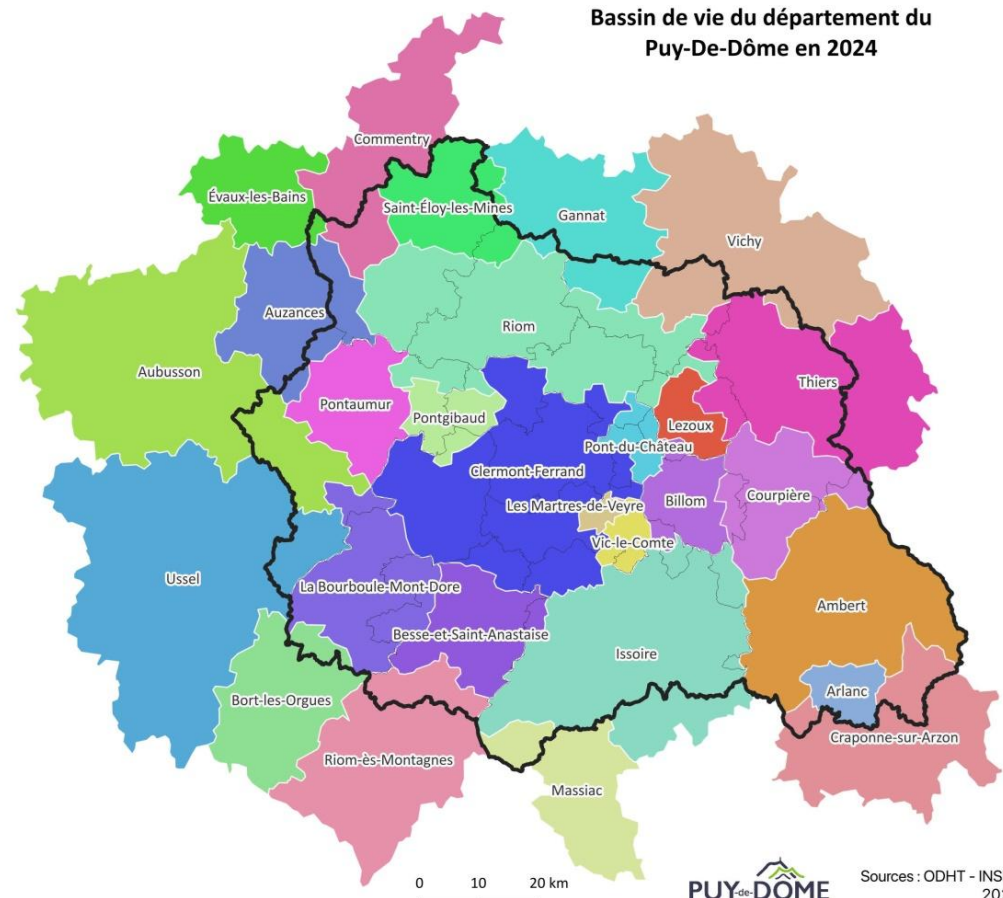
> Un département du Puy-de-Dôme recoupé par de nombreux bassins de vie extérieurs à prendre en compte dans les modes de vie des Puydômois et les échanges inter-départementaux

#### Définition des bassins de vie de l'INSEE :

Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune disposant d'au moins 18 équipements sur les 35 de la gamme intermédiaire, avec au moins un équipement par sous-domaine. La présence d'équipements de cette gamme a été retenue car, moins fréquents sur le territoire, ils sont plus susceptibles de témoigner de la présence, dans ces communes, de services effectivement structurants.

Des zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet par la route.



### 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE

#### Une armature de pôles de centralités qui peut se fragiliser

L'armature territoriale repose sur 4 niveaux de polarité :

- **Pôle majeur** : il correspond à Clermont-Ferrand et ses communes limitrophes. C'est le coeur urbain qui polarise l'ensemble du département.

**Il maintient un dynamisme démographique important et est attractif par son attractivité économique**

- **Pôles structurants** : ils regroupent les communes de sous-préfecture et propose des commerces, services et équipements plus spécifiques rayonnant sur un large secteur

**Les pôles structurants possèdent une croissance démographique mais sont touchés par des problématiques de dynamisme de leur centre-ville**

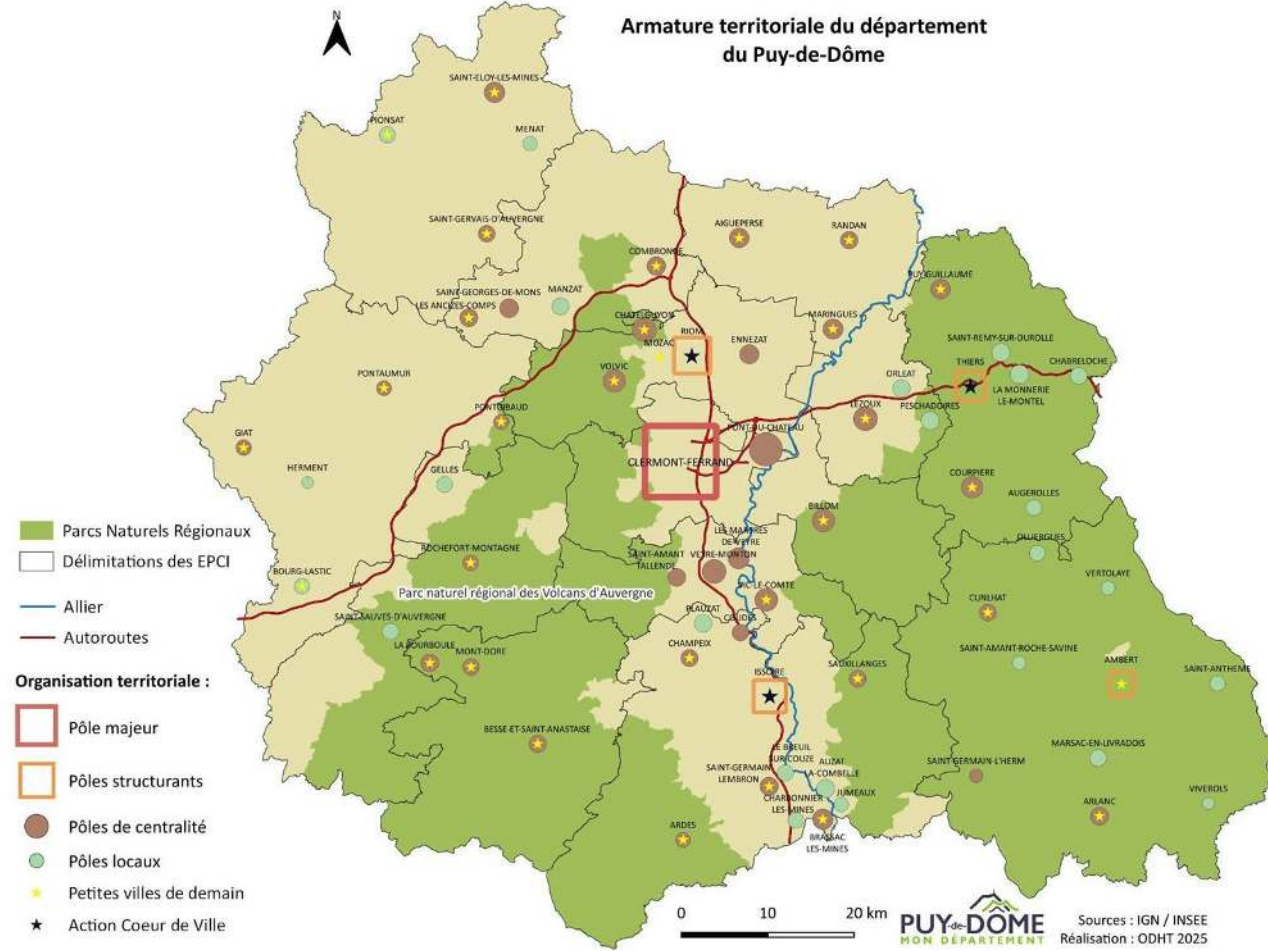
- **Pôles de centralité** : ces communes jouent un rôle de polarisation sur les communes limitrophes de part la présence d'une gamme de commerces et services de proximité complète

**Ces communes tendent vers un ralentissement démographique. Certaines se sont inscrites dans le programme Petites Villes de Demain (PVD) pour inverser cette tendance**

- **Pôles locaux** : cette strate regroupe des communes plus petites ayant un rôle de relais très local, de proximité avec quelques commerces et services

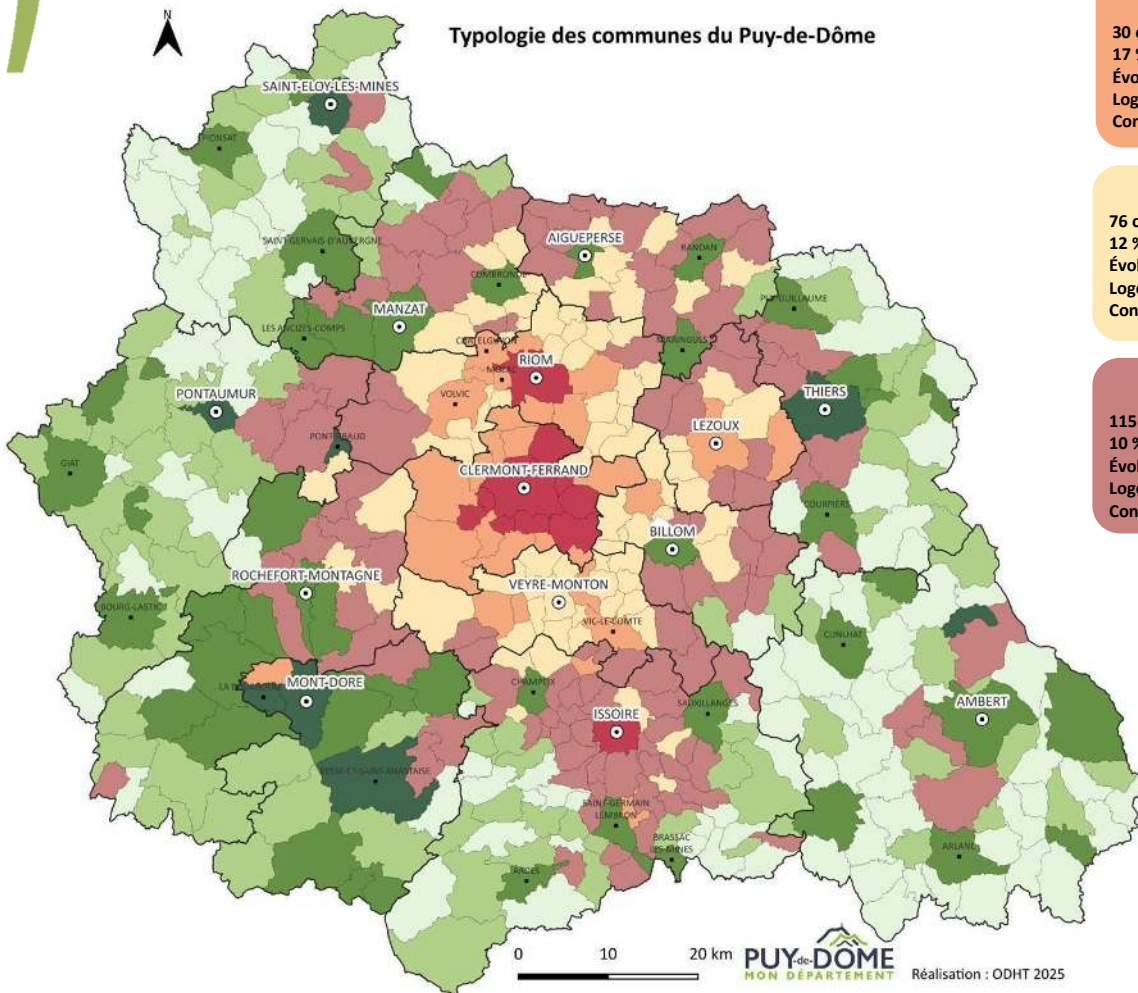
**Ces pôles sont pour certains en perte de croissance démographique mais jouent un rôle de relais important offrant les premiers services de proximité**

*L'armature territoriale du département a été construite en prenant en compte les hiérarchies indiquées dans les SCOT et pour les territoires non couverts par un SCOT, le poids démographique, la présence des commerces/services et le rôle de relai de proximité des communes. C'est une approche sensible et non purement statistique*



### 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE

#### Typologie des communes du Puy-de-Dôme



**Coeur urbain**

11 communes (2 %)  
 40 % de la population départementale  
 Évolution démographique : + 0,3 % /an  
 Logements commencés /an pour 1000 hab. : 3,4  
 Concentration de l'emploi : 1,3

**Pôles ruraux structurants**

8 communes (2 %)  
 3 % de la population départementale  
 Évolution démographique : - 0,4 % /an  
 Logements commencés /an pour 1000 hab. : 1,2  
 Concentration de l'emploi : 1,9

**Périphéries urbaines**

30 communes (6 %)  
 17 % de la population départementale  
 Évolution démographique : + 0,3 % /an  
 Logements commencés /an pour 1000 hab. : 4,1  
 Concentration de l'emploi : 0,6

**Pôles ruraux intermédiaires**

49 communes (11 %)  
 10 % de la population départementale  
 Évolution démographique : - 0,1 % /an  
 Logements commencés /an pour 1000 hab. : 2,2  
 Concentration de l'emploi : 1

**Communes péri-urbaines**

76 communes (16 %)  
 12 % de la population départementale  
 Évolution démographique : + 0,9 % /an  
 Logements commencés /an pour 1000 hab. : 4,5  
 Concentration de l'emploi : 0,2

**Pôles de proximité**

83 communes (18 %)  
 4 % de la population départementale  
 Évolution démographique : - 0,5 % /an  
 Logements commencés /an pour 1000 hab. : 1,8  
 Concentration de l'emploi : 0,5

**Communes intermédiaires**

115 communes (25 %)  
 10 % de la population départementale  
 Évolution démographique : + 0,3 % /an  
 Logements commencés /an pour 1000 hab. : 2,9  
 Concentration de l'emploi : 0,2

**Communes rurales**

92 communes (20 %)  
 4 % de la population départementale  
 Évolution démographique : - 0,2 % /an  
 Logements commencés /an pour 1000 hab. : 0,5  
 Concentration de l'emploi : 0,4

• Petites Villes de Demain

- Délimitations des EPCI
- ⊙ Chef lieu des EPCI

**Typologie des territoires :**

- Coeur urbain
- Périphéries urbaines
- Communes péri-urbaines
- Communes intermédiaires
- Pôles ruraux structurants
- Pôles ruraux intermédiaires
- Pôles de proximité
- Communes rurales

**Méthode :**  
 La classification ascendante hiérarchique (CAH) est une méthode de regroupement statistique qui organise un ensemble d'individus en une hiérarchie de classes. Elle est réalisée sur les 464 communes du Puy-de-Dôme à l'aide d'une analyse en composantes principales (ACP) qui identifie les relations entre les variables  
 Les 17 variables utilisées sont réparties selon les thématiques : habitat, démographie et socio-économie  
 Cette approche repose sur des éléments statistiques et ne prend pas en compte le rôle de relai que peut avoir une commune sur d'autres communes



### 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE

#### ▲ Typologie des communes du Puy-de-Dôme

##### Coeur urbain

Les communes de cette classe, principalement situées sur la métropole, sont caractérisées par une forte part de locatif privé (28 %) et de locatif social (22 %). Le parc est principalement constitué de logements collectifs (49 % de maisons individuelles par rapport à 96 % sur le département). Ces territoires dynamiques sont peu impactés par la vacance structurelle et ont une forte intensité de la construction neuve. Le prix des maisons d'occasion est 559 € /m<sup>2</sup> plus cher que la moyenne départementale. L'évolution de la population est positive et similaire à la tendance observée sur le Puy-de-Dôme (+ 0,3 % /an par an contre + 0,2 % /an sur le département). Le cœur urbain rassemble les communes les plus attractives en matière d'équipements, d'accessibilité aux transports en commun et d'emploi.

##### Périphéries urbaines

Principalement situées autour de la métropole et accessibles, ces communes résidentielles ont un fort taux de construction (4,1 logements commencés en moyenne par an pour 1 000 habitants contre 2,4 sur le reste du département) et un faible taux de vacance. Une forte pression de la demande en logement social est également observée : 4,5 demandes pour une attribution. Les prix du marché de l'ancien sont élevés (536 € /m<sup>2</sup> plus cher que la moyenne départementale). Les habitants de cette première couronne sont plus aisés que la moyenne départementale (revenu médian de 25 285 €).

##### Communes péri-urbaines

Ces communes illustrent l'extension de la péri-urbanisation autour de la métropole. Elles connaissent les plus fortes évolutions de population du département : + 0,9 % /an par rapport à la médiane départementale de + 0,2 % /an. Elles ont également la plus forte intensité de construction. Ces communes sont caractérisées par une part importante de population jeune : l'indice de jeunesse est le plus élevé (1,1 contre 0,7 à l'échelle départementale). Ces territoires résidentiels sont peu équipés et ont une faible concentration de l'emploi : 0,2 emploi pour 1 actif occupé. D'un point de vue socio-économique, les revenus de la population sont supérieurs à la médiane départementale et celle-ci est moins impactée par le chômage.

##### Communes intermédiaires

Cette troisième couronne concentre les communes intermédiaires du département : l'intensité de construction, le taux de vacance et l'occupation du parc suivent les mêmes tendances que l'échelle départementale. Le marché immobilier reste plus accessible avec un faible écart par rapport à la moyenne observée sur le Puy-de-Dôme. Ces communes ont un taux d'équipements bas, une faible concentration de l'emploi, et sont peu accessibles par les transports en commun. Elles sont une transition géographique entre la périphérie urbaine et les communes à dominante rurale.

|  | Département<br>464 communes |       |       | Coeur urbain<br>11 communes |       |       | Périphéries urbaines<br>30 communes |       |       | Communes péri-urbaines<br>76 communes |       |       | Communes intermédiaires<br>115 communes |       |       |
|--|-----------------------------|-------|-------|-----------------------------|-------|-------|-------------------------------------|-------|-------|---------------------------------------|-------|-------|---|-------|-------|
|  | Médiane                     | Min   | Max   | Médiane                     | Min   | Max   | Médiane                             | Min   | Max   | Médiane                               | Min   | Max   | Médiane                                 | Min   | Max   |
| <b>HABITAT</b>   |                             |       |       |                             |       |       |                                     |       |       |                                       |       |       |   |       |       |
| Taux de logements commencés en moyenne / an pour 1000 hab.           | 2,4                         | 0     | 22,6  | 3,4                         | 1,1   | 8,7   | 4,1                                 | 1,4   | 11,1  | 4,5                                   | 0,2   | 15,3  | 2,9                                     | 0     | 8,7   |
| Taux de logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé | 9,7                         | 1,2   | 27,4  | 5,2                         | 2,2   | 13    | 5,3                                 | 1,7   | 14,3  | 5,0                                   | 1,2   | 14,3  | 7,9                                     | 2,4   | 16,6  |
| Taux de logements construits avant 1946                              | 44,1                        | 4,5   | 97,1  | 12,1                        | 5,3   | 27,9  | 19,3                                | 4,5   | 37,3  | 24,8                                  | 9,1   | 53,3  | 40,1                                    | 19,8  | 72,8  |
| Part de maisons individuelles  | 95,9                        | 16,7  | 100   | 48,6                        | 16,7  | 69,4  | 85                                  | 61,4  | 97    | 96,7                                  | 89,5  | 100   | 96,8                                    | 84,8  | 100   |
| Part de locatif privé  | 11,3                        | 0     | 41,9  | 28,4                        | 11,8  | 41,9  | 14,9                                | 7,2   | 26,8  | 10,4                                  | 4     | 22,8  | 10,7                                    | 0     | 26,4  |
| Part de propriétaires occupants                                      | 84,5                        | 31,2  | 98,3  | 55,5                        | 31,2  | 63,7  | 74                                  | 66,8  | 85,6  | 85,8                                  | 74,5  | 95    | 85,8                                    | 68,1  | 95,6  |
| Part de logements locatifs sociaux                                   | 0                           | 0     | 36,5  | 21,9                        | 9,7   | 36,5  | 8,2                                 | 0     | 21,5  | 1,2                                   | 0     | 8,5   | 0                                       | 0     | 7,9   |
| Indice de pression de la demande en logement social                  | 0                           | 0     | 18    | 4,0                         | 0,94  | 6,33  | 4,5                                 | 1,7   | 18    | 0                                     | 0     | 6,2   | 0                                       | 0     | 9     |
| Taux d'activité du marché de l'ancien                                | 2                           | 0     | 7,5   | 2                           | 1,6   | 3,2   | 2,1                                 | 0,9   | 4,1   | 2                                     | 0     | 3,7   | 1,8                                     | 0     | 5     |
| Écart à la moyenne départementale du prix des maisons d'occasion     | -368                        | -1577 | 2802  | 559                         | 301   | 1585  | 535,5                               | -500  | 1259  | 385,5                                 | -1433 | 1657  | -185                                    | -1320 | 1546  |
| <b>DÉMOGRAPHIE</b>   |                             |       |       |                             |       |       |                                     |       |       |                                       |       |       |   |       |       |
| Taux d'évolution annuel moyen de la population                       | 0,2                         | -4,3  | 5,6   | 0,3                         | -1,3  | 0,7   | 0,3                                 | -0,6  | 2,3   | 0,9                                   | -0,9  | 3,2   | 0,3                                     | -2,9  | 3,6   |
| Indice de jeunesse   | 0,7                         | 0     | 2,14  | 0,8                         | 0,48  | 1,29  | 0,7                                 | 0,51  | 1,5   | 1,1                                   | 0,63  | 2,14  | 0,9                                     | 0,33  | 1,88  |
| <b>SOCIO-ÉCONOMIE</b>  |                             |       |       |                             |       |       |                                     |       |       |                                       |       |       |   |       |       |
| Revenu disponible médian par UC                                      | 22190                       | 15330 | 31560 | 23620                       | 20430 | 27950 | 25285                               | 22260 | 29370 | 25165                                 | 20490 | 31560 | 23100                                   | 19120 | 27310 |
| Concentration de l'emploi  | 0,4                         | 0,0   | 5,0   | 1,3                         | 0,5   | 2,3   | 0,6                                 | 0,2   | 1,9   | 0,2                                   | 0,0   | 0,9   | 0,2                                     | 0,1   | 0,9   |
| Taux de chômage  | 7,9                         | 0     | 26,3  | 11,2                        | 9,2   | 16,1  | 7,8                                 | 4     | 11,9  | 6,1                                   | 3,2   | 11,5  | 7,1                                     | 0     | 13,7  |
| Taux d'équipement pour 1000 habitants                                | 26,9                        | 4,6   | 125   | 36,4                        | 26,3  | 55,1  | 30,2                                | 21,8  | 62,6  | 22,3                                  | 8,5   | 43,8  | 22,3                                    | 10,1  | 60    |
| Indice d'accessibilité aux transports en commun (offre et fréquence) | 0                           | 0     | 12    | 8,5                         | 5     | 12    | 6                                   | 1     | 11    | 1                                     | 0     | 10    | 0                                       | 0     | 3     |

Sources : HABITAT - DREAL SITADEL 2018-2022, LOVAC 2022, INSEE RP 2021, DREAL RPLS 2023, AURA HLM 2023, DV3F 2022  
 DÉMOGRAPHIE - INSEE RP 2015-2021  
 SOCIO-ÉCONOMIE - INSEE RP 2021, INSEE BPE 2023, AUCM 2018

|                      |
|----------------------|
| Médianes des profils |
| Valeur minimale      |
| Valeur maximale      |
| Valeur faible        |
| Valeur forte         |

### 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE

#### ▲ Typologie des communes du Puy-de-Dôme

##### Pôles ruraux structurants

Les communes de cette classe sont attractives car elles sont accessibles aux transports en commun et ont un niveau important d'équipements. La concentration de l'emploi est élevée avec 1,9 emploi pour un habitant. Le taux de chômage est supérieur à la médiane départementale (11 % contre 8 %) et la population est plus précaire avec un revenu médian de 20 815 € (contre 22 190 € à l'échelle départementale). Ces pôles éloignés du cœur urbain sont fortement impactés par la vacance structurelle du parc privé (taux médian de 20 % contre 10 % sur le département). Cependant, l'activité du marché de l'ancien est supérieure à la médiane départementale et le prix moyen est inférieur de 451 €. La population de ces communes est vieillissante (indice de jeunesse 0,5) et l'évolution démographique est négative (- 0,4 % /an).

##### Pôles ruraux intermédiaires

Ces pôles ruraux sont impactés par le vieillissement de la population (indice de jeunesse de 0,5). La population est en légère chute (- 0,1 % /an). Ces territoires ont un taux d'équipement important et un nombre d'emploi proportionnel au nombre d'actifs. D'un point de vue habitat, le taux d'activité du marché de l'ancien est élevé avec des prix attractifs. Certaines communes sont touchées par la vacance structurelle (taux de 13,2 %). La part de propriétaires occupants est inférieure à celle du département (73 % contre 85 %).

|  | Département<br>464 communes |       |       | Pôles ruraux structurants<br>8 communes |       |       | Pôles ruraux intermédiaires<br>49 communes |       |       | Pôles de proximité<br>83 communes |       |       | Communes rurales<br>92 communes |       |       |
|--|-----------------------------|-------|-------|---|-------|-------|--|-------|-------|-----------------------------------|-------|-------|---------------------------------|-------|-------|
|  | Médiane                     | Min   | Max   | Médiane                                 | Min   | Max   | Médiane                                    | Min   | Max   | Médiane                           | Min   | Max   | Médiane                         | Min   | Max   |
| <b>HABITAT</b>   |                             |       |       |   |       |       |  |       |       |                                   |       |       |                                 |       |       |
| Taux de logements commencés en moyenne / an pour 1000 hab.           | 2,4                         | 0     | 22,6  | 1,2                                     | 0,4   | 10,1  | 2,2  | 0     | 14,5  | 1,8                               | 0     | 22,6  | 0,5                             | 0     | 3,9   |
| Taux de logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé | 9,7                         | 1,2   | 27,4  | 20,4                                    | 14,6  | 25,8  | 13,2                                       | 6,8   | 25,8  | 13,9                              | 5,3   | 27,4  | 12,7                            | 2,6   | 23,4  |
| Taux de logements construits avant 1946                              | 44,1                        | 4,5   | 97,1  | 37,9                                    | 11,7  | 55,7  | 40,1                                       | 14    | 74,7  | 59,4                              | 16,1  | 93,9  | 69,2                            | 25,4  | 97,1  |
| Part de maisons individuelles  | 95,9                        | 16,7  | 100   | 60,3                                    | 23,4  | 83,8  | 85,1                                       | 65,5  | 100   | 96,4                              | 84,5  | 100   | 97,0                            | 89,8  | 100   |
| Part de locatif privé  | 11,3                        | 0     | 41,9  | 23,9                                    | 21,8  | 33,7  | 19,4                                       | 11,1  | 30,6  | 10                                | 0     | 22,2  | 9,8                             | 1,7   | 20,7  |
| Part de propriétaires occupants                                      | 84,5                        | 31,2  | 98,3  | 58,4                                    | 54,4  | 69,1  | 73,1                                       | 62    | 81,8  | 85,7                              | 75,9  | 97,6  | 85,8                            | 74,1  | 98,3  |
| Part de logements locatifs sociaux                                   | 0                           | 0     | 36,5  | 10,5                                    | 4,8   | 25,3  | 5  | 0     | 22,3  | 0                                 | 0     | 8,9   | 0                               | 0     | 9,8   |
| Indice de pression de la demande en logement social                  | 0                           | 0     | 18    | 3,0                                     | 0,5   | 9     | 2  | 0     | 18    | 0                                 | 0     | 5     | 0                               | 0     | 5     |
| Taux d'activité du marché de l'ancien                                | 2                           | 0     | 7,5   | 2,55                                    | 2     | 4     | 2,8  | 0,3   | 5,8   | 2,6                               | 0     | 7,5   | 1,6                             | 0     | 4,1   |
| Écart à la moyenne départementale du prix des maisons d'occasion     | -368                        | -1577 | 2802  | -451                                    | -877  | 447   | -660                                       | -1577 | 365   | -707                              | -1316 | 890   | -759,5                          | -1469 | 2802  |
| <b>DÉMOGRAPHIE</b>   |                             |       |       |   |       |       |  |       |       |                                   |       |       |                                 |       |       |
| Taux d'évolution annuel moyen de la population                       | 0,2                         | -4,3  | 5,6   | -0,4                                    | -1,2  | -0,1  | -0,1                                       | -2,7  | 3,5   | -0,5                              | -4,2  | 4,5   | -0,2                            | -4,3  | 5,6   |
| Indice de jeunesse   | 0,7                         | 0     | 2,1   | 0,5                                     | 0,4   | 0,7   | 0,5  | 0     | 1,1   | 0,5                               | 0,1   | 1,1   | 0,4                             | 0,0   | 1,4   |
| <b>SOCIO-ÉCONOMIE</b>  |                             |       |       |   |       |       |  |       |       |                                   |       |       |                                 |       |       |
| Revenu disponible médian par UC                                      | 22190                       | 15330 | 31560 | 20815                                   | 19300 | 22400 | 20890                                      | 18510 | 23140 | 20870                             | 15330 | 23500 | 20425                           | 15330 | 23520 |
| Concentration de l'emploi  | 0,4                         | 0,0   | 5,0   | 1,9                                     | 1,4   | 5,0   | 1  | 0,3   | 3,2   | 0,5                               | 0,2   | 1,4   | 0,4                             | 0,1   | 2,1   |
| Taux de chômage  | 7,9                         | 0     | 26,3  | 11,1                                    | 4,2   | 16,3  | 9,5  | 2,8   | 25    | 7,3                               | 1,5   | 14,2  | 13                              | 4,2   | 26,3  |
| Taux d'équipement pour 1000 habitants                                | 26,9                        | 4,6   | 125   | 88,7                                    | 41    | 122,9 | 48,1                                       | 24,5  | 125   | 28,5                              | 4,6   | 60    | 22,9                            | 6,2   | 58,4  |
| Indice d'accessibilité aux transports en commun (offre et fréquence) | 0                           | 0     | 12    | 3                                       | 1     | 12    | 1  | 0     | 3     | 0                                 | 0     | 2,5   | 0                               | 0     | 3     |

Sources : HABITAT - DREAL SITADEL 2018-2022, LOVAC 2022, INSEE RP 2021, DREAL RPLS 2023, AURA HLM 2023, DV3F 2022  
 DÉMOGRAPHIE - INSEE RP 2015-2021  
 SOCIO-ÉCONOMIE - INSEE RP 2021, INSEE BPE 2023, AUCM 2018

| Médianes des profils |  |
|----------------------|--|
| Valeur minimale      |  |
| Valeur maximale      |  |
| Valeur faible        |  |
| Valeur forte         |  |

##### Pôles de proximité

Les territoires ruraux de cette catégorie sont caractérisés par une forte décroissance (évolution de la population - 0,5 % /an) et un faible indice de jeunesse. Le taux de logements commencés est faible, mais l'activité du marché de l'ancien est existante avec des prix inférieurs à la moyenne départementale. Les communes ont un taux de vacance élevé (13,9 %) et le parc est majoritairement ancien (59 % des logements construits avant 1946). Ces communes se caractérisent par un taux d'équipement similaire à la tendance départementale et sont moins accessibles. Les ménages sont plus fragiles avec des revenus inférieurs à la moyenne départementale, mais le taux de chômage est stable.

##### Communes rurales

Ces communes ont les plus faibles taux de logements commencés du département (0,5 pour 1 000 habitants). Le parc est composé en grande partie de maisons individuelles anciennes (97 % maisons individuelles et 70 % des logements construits avant 1946). Une part importante de propriétaires occupants est également observée (86 %). Le taux d'activité du marché de l'ancien est bas (1,6 contre 2 au niveau départemental). La population est plus fragile avec un fort taux de chômage (13 % contre 7,9 % sur le département) et les revenus médians les plus faibles (20 425 €). La part de population de plus de 60 ans est supérieure à la médiane départementale (indice de jeunesse de 0,4).

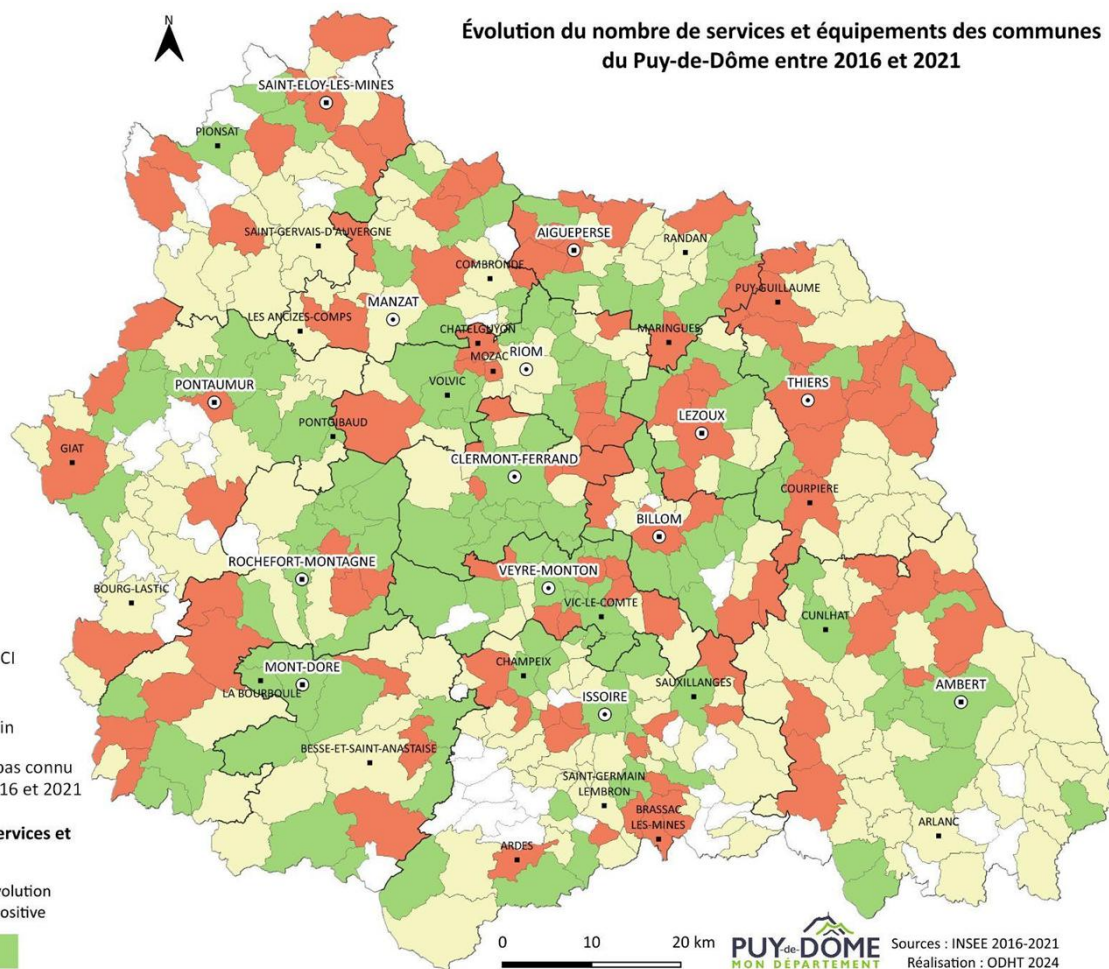


### 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE

#### Une fragilité pour les centralités de proximité qui perdent des commerces et services

- Des communes au sud de la métropole qui gardent un dynamisme commercial important
- Des secteurs fragiles : autour de Thiers, au nord d'Ambert, à l'est de Clermont, et à l'ouest du département
- Certaines communes constituant des centralités sont en perte de vitesse en matière économique et de services de proximité, notamment des communes Petites Villes de Demain (PVD). En effet, 13 PVD sont en évolution négative entre 2016 et 2021

Évolution du nombre de services et équipements des communes du Puy-de-Dôme entre 2016 et 2021



**La Base Permanente des Équipements (BPE) est une base statistique qui recense, au 1er janvier de chaque année, 209 types de services et équipements accessibles au public en France.**

**Ces équipements, sont répartis en sept domaines : services pour les particuliers, commerces, enseignement, santé et action sociale, transports-déplacements, sports-loisirs-culture, tourisme**

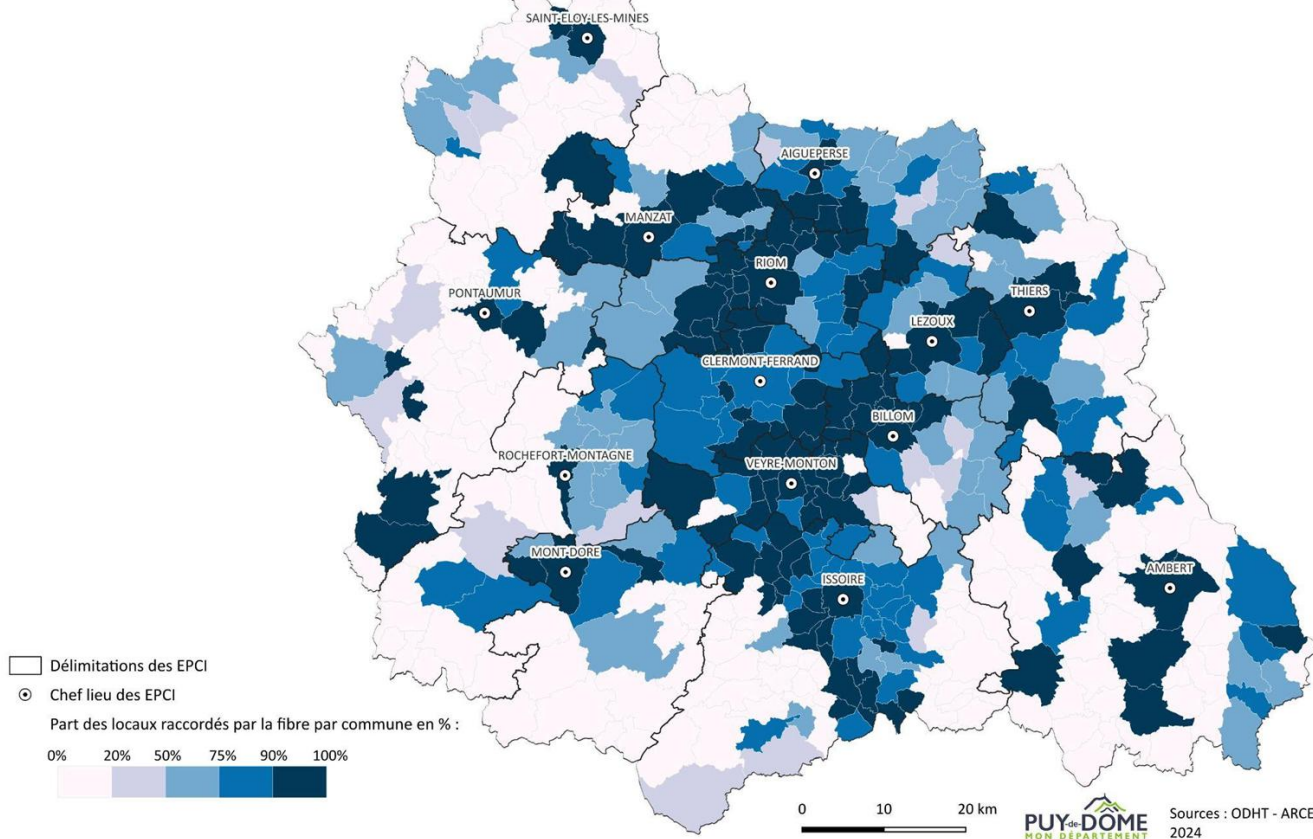
## 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE

### ▲ L'accessibilité haut débit

- L'accessibilité au haut débit est en corrélation avec les secteurs où le dynamisme démographique et économique sont les plus importants du département
- Les zones blanches d'accessibilité au haut débit se recoupent en partie avec celles de baisse des équipements apportant plusieurs signes de fragilité de ces communes
- Ces inégalités territoriales d'accessibilité devraient être compensées par un déploiement de différentes technologies en complément de la fibre, facteur important d'attractivité des communes les plus rurales
- Certains ménages, électrosensibles, recherchent aussi des zones blanches pour limiter leur exposition aux ondes



Part des locaux raccordés à la fibre dans le Puy-de-Dôme en 2024



### 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE

#### Les enjeux de dynamisme des territoires en lien avec les établissements scolaires

- 522 écoles maternelles, élémentaires et primaires publiques et privées sur 306 communes. Certaines communes notamment rurales ne possèdent plus d'écoles
- 52 Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI) représentant 124 écoles. Les RPI permettent notamment de mutualiser les équipements et enseignements pédagogiques
- Des fermetures de classe du 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> degré depuis 10 ans :
  - - 24 classes pour le 1<sup>er</sup> degré
  - - 7 classes pour le 2<sup>nd</sup> degré



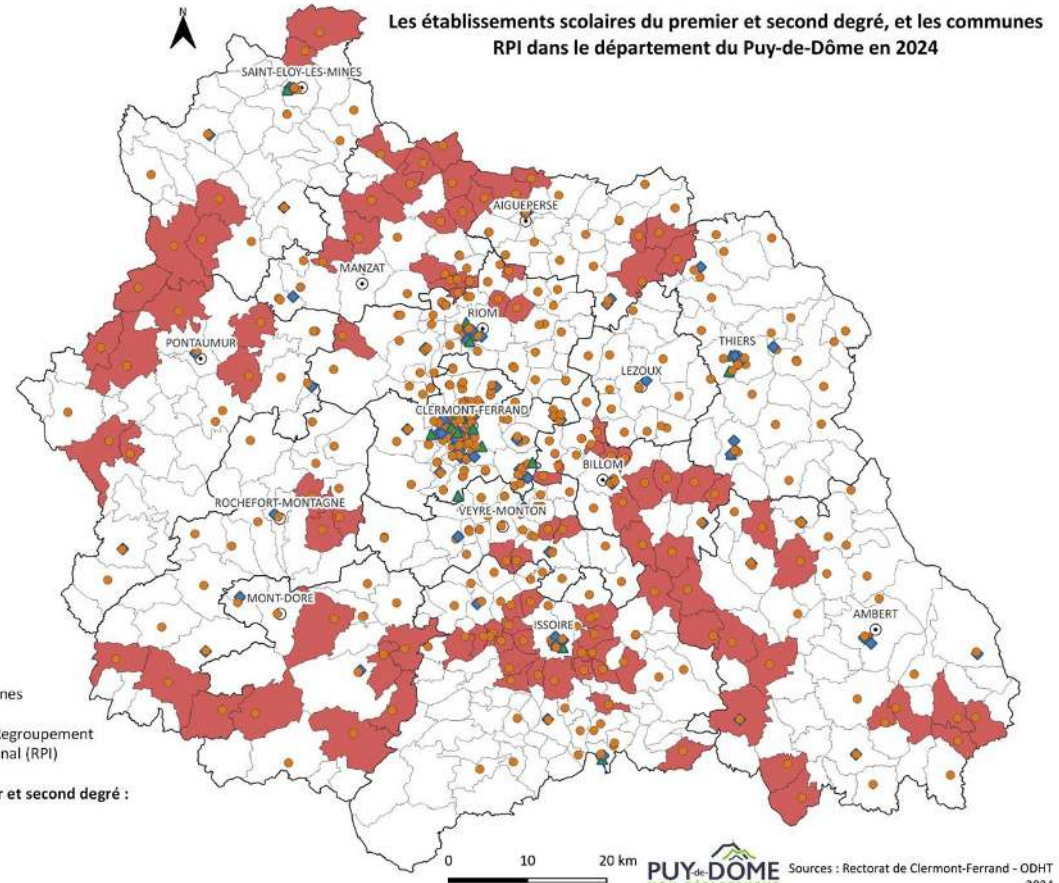
**2 574**  
classes  
du 1<sup>er</sup> degré  
en 2022

**55 982**  
élèves  
du 1<sup>er</sup> degré  
en 2022

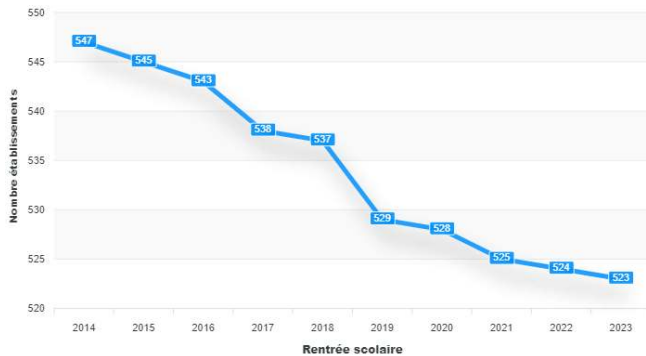


**77**  
collèges  
en 2022

**29 867**  
élèves  
des collèges  
en 2022



Etablissement - 1er degré - Puy-de-dôme / Public et Privé sous contrat / Tous types  
(Source : Ramsesé - Janvier 2024)



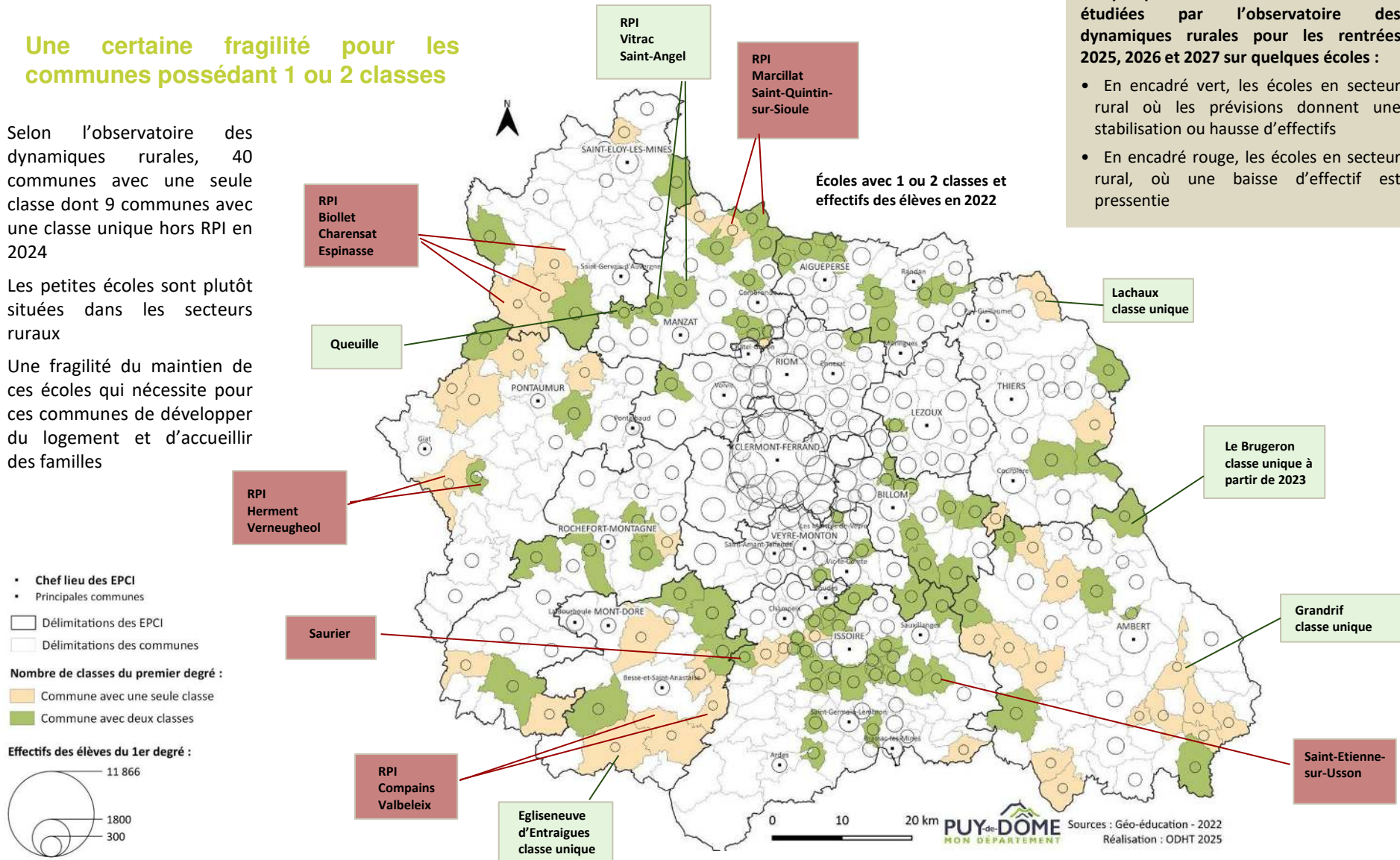
### 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE

#### Une certaine fragilité pour les communes possédant 1 ou 2 classes

- Selon l'observatoire des dynamiques rurales, 40 communes avec une seule classe dont 9 communes avec une classe unique hors RPI en 2024
- Les petites écoles sont plutôt situées dans les secteurs ruraux
- Une fragilité du maintien de ces écoles qui nécessite pour ces communes de développer du logement et d'accueillir des familles

Les perspectives d'évolution des effectifs étudiées par l'observatoire des dynamiques rurales pour les rentrées 2025, 2026 et 2027 sur quelques écoles :

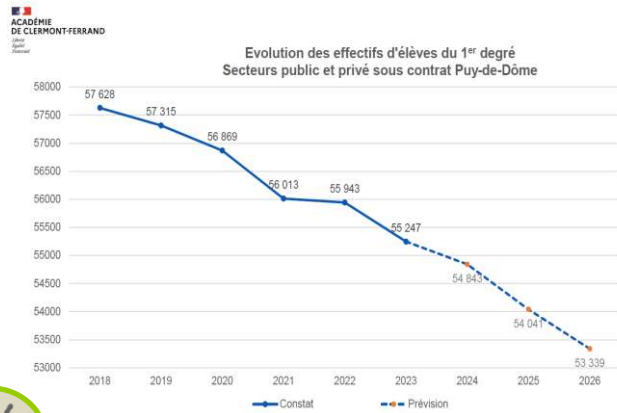
- En encadré vert, les écoles en secteur rural où les prévisions donnent une stabilisation ou hausse d'effectifs
- En encadré rouge, les écoles en secteur rural, où une baisse d'effectif est pressentie



### 3.1.2 > ORGANISATION TERRITORIALE

#### Le maintien des effectifs des écoles, moteur du dynamisme des territoires

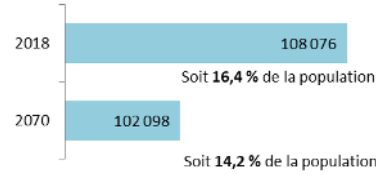
- Des effectifs d'élèves en baisse à l'échelle départementale en lien avec la baisse démographique : - 444 élèves entre 2023 et 2024 pour les établissements du 1<sup>er</sup> degré
- Cette tendance se poursuit avec une baisse estimée à la rentrée 2025 de 758 élèves pour le 1er degré



> Une inégale répartition des effectifs scolaires avec une baisse des effectifs dans les territoires les plus ruraux

> Un enjeu de production de logements familiaux et de logements locatifs pour favoriser la rotation des ménages et favoriser l'accueil de jeunes ménages sur des secteurs en perte de vitesse

#### Population des moins de 15 ans - projections en 2070



Source : INSEE RP 2018 - Omphale 2022

### 12

#### fermetures d'écoles depuis 2019

(Auzat-la-Combelle, Aydat, Chanonat, Chas, Cournon-d'Auvergne, Glaine-Montaigut, La Bourboule, Ménétrol, Neuville, Saint-Amant-Tallende, Saint-Georges-sur-Allier, Sermentizon)

Source : Annuaire de l'éducation - 2025

### 16

#### ouvertures de classes estimées pour la rentrée 2025

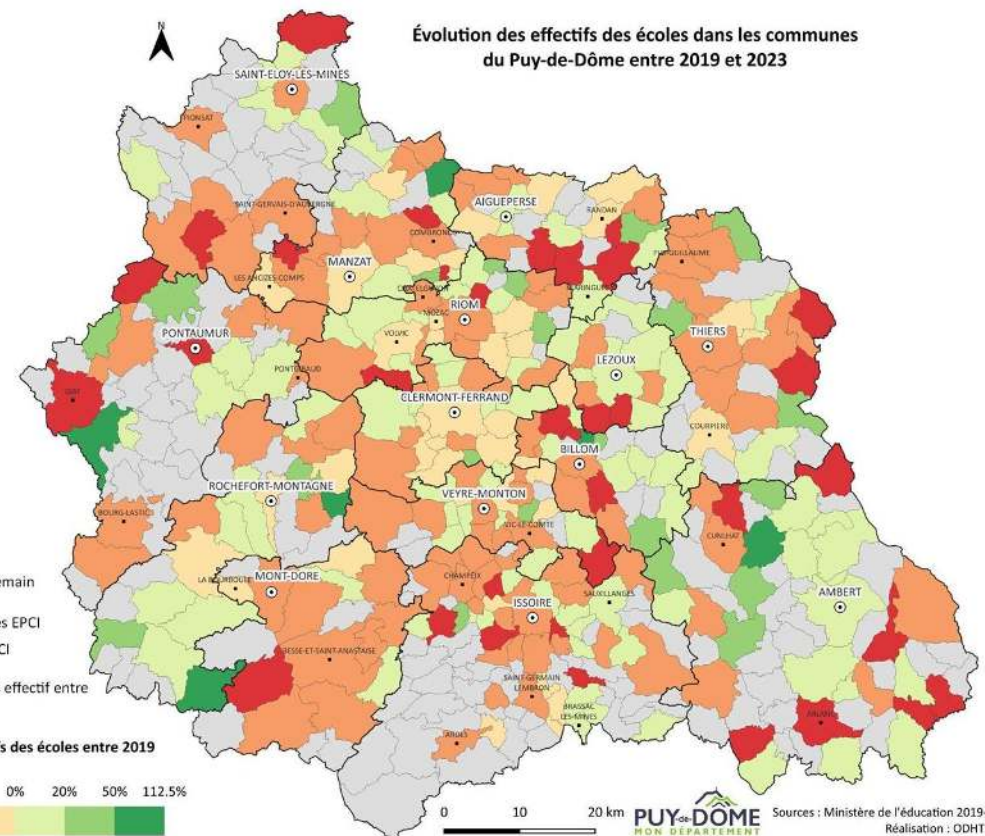
(5 à Clermont-Fd, Blanzat, Courpière, Issoire, Vertaizon, Vic-le-Comte, Cournon, Pont-du-Château, Chauriat, La-Roche-Noire, Lussat, Thiers)

### 19

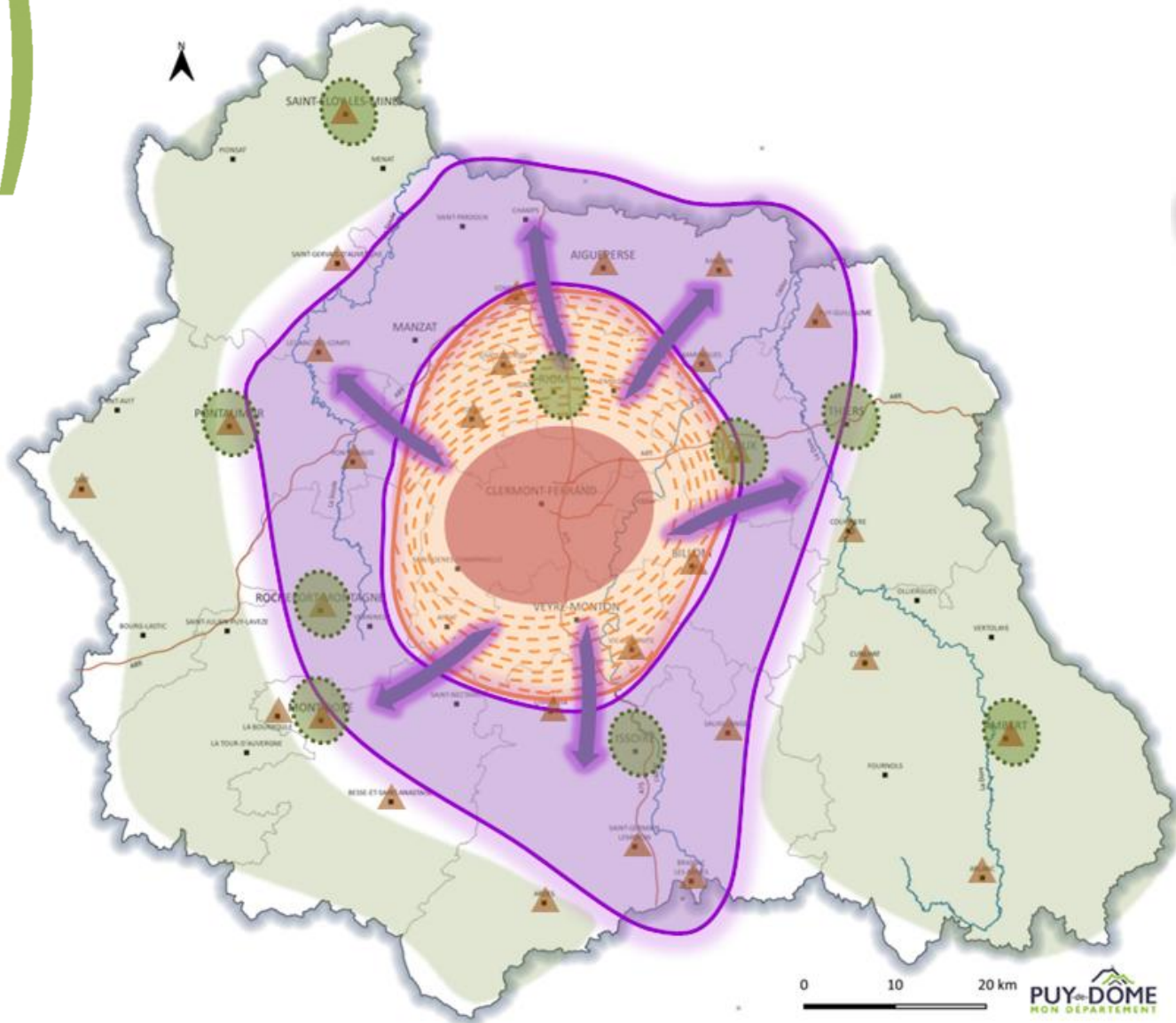
#### fermetures de classes estimées pour la rentrée 2025

(6 à Clermont-Fd, Aydat, Combronde, Cournon, La-Roche-Blanche, Riom, Davayat, Effiat, Enval, Gelles, Malauzat, Saint-Rémy-sur-Durolle, 2 à Thiers)








Source : France bleu Ici - article sur la carte scolaire 2025 du 3 février 2025



Synthèse des enjeux des dynamiques territoriales



Légende

-  Pôle métropolitain qui se renforce et rassemble les communes les plus attractives (démographie dynamique et activités économiques)
-  Couronne périurbaine en forte évolution démographique engendrant des déplacements pendulaires importants et une saturation du marché immobilier
-  Extension de la périurbanisation autour de la métropole qui se déploie de plus en plus loin formant une “troisième couronne” résidentielle, une transition entre la périphérie urbaine et les communes à dominante rurale
-  Franges rurales polarisées par des communes structurantes possédant des fragilités démographiques
-  Pôles intermédiaires structurants polarisant les communes alentours
-  Pôles de centralités qui connaissent quelques fragilités avec des pertes d'activités notamment dans leurs centres-villes
- 



Enjeux

- > Maintenir un équilibre entre un pôle métropolitain qui concentre l'attractivité et les territoires périphériques ou ruraux qui ont des difficultés à maintenir leur dynamisme
- > Apporter une mixité des fonctions de commerces et de services dans cette 3ème couronne de périurbanisation et renforcer les pôles intermédiaires et les petites centralités structurantes

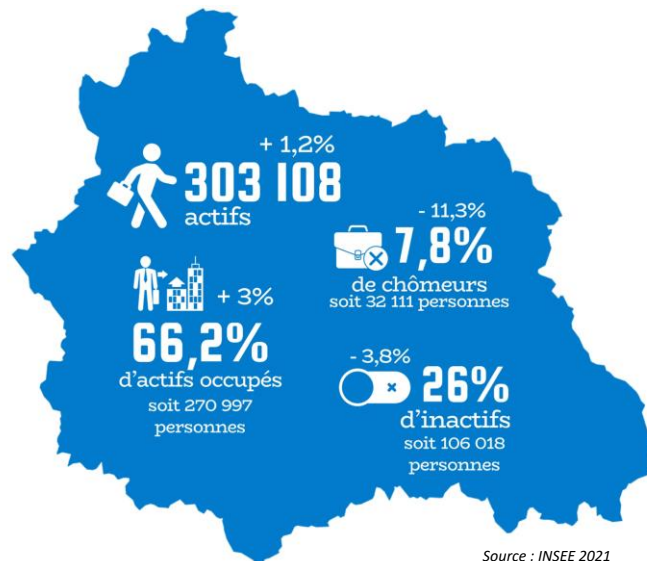
) > 3.1.3  
SOCIO-ÉCONOMIE (



### 3.1.3 > SOCIO-ÉCONOMIE

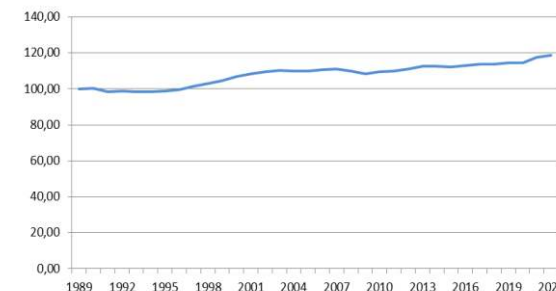
#### Un territoire économique dynamique et attractif

- Un nombre d'actifs qui augmente et un recul du nombre de chômeurs et des inactifs montrant une croissance économique du département
- Le département est recoupé par 6 zones d'emploi dont trois couvrent 80% du territoire : Clermont-Ferrand, le Livradois et Issoire. Celles d'Issoire et du Livradois s'étendent sur les départements limitrophes
- A l'inverse, les zones d'emploi de Vichy (03), de Montluçon (03) et d'Ussel (19) pénètrent les franges du Puy-de-Dôme
- Le secteur d'activité tertiaire est prédominant sur l'ensemble des zones d'emploi montrant l'importance des services à la personne



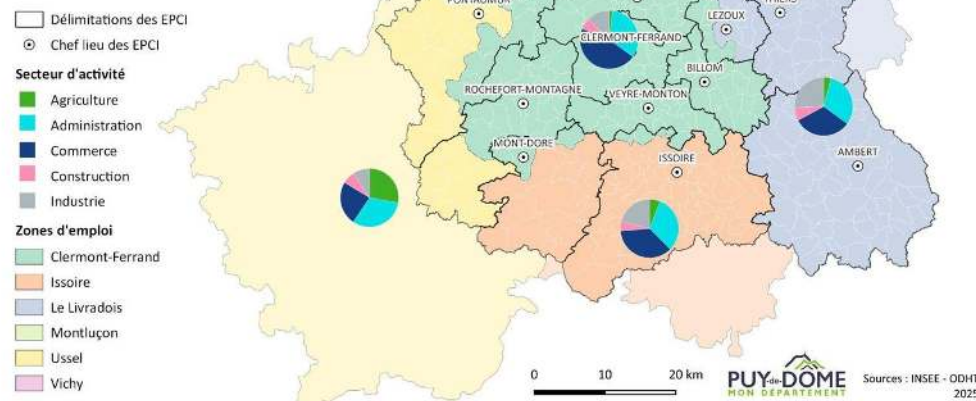
Source : INSEE 2021

Évolution de l'emploi total sur le département - base 100 en 1989



Source : INSEE 2022

Zones d'emploi par secteur d'activité dans le Puy-de-Dôme en 2021



Sources : INSEE - ODH 2025



> Un territoire dynamique, générant de l'emploi

> Une zone d'emploi clermontoise très importante ayant donc un impact par rapport aux besoins en logements pour les actifs

#### Définition des zones d'emploi de l'INSEE :

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts

### 3.1.3 > SOCIO-ÉCONOMIE

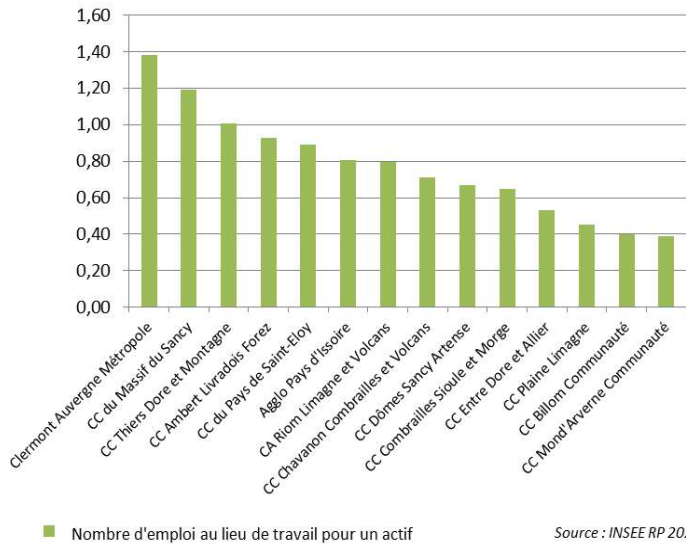
#### Des disparités territoriales en matière d'emplois

- Des territoires urbains avec un fort taux d'emploi et un fort taux d'actifs
- Des territoires périurbains avec un fort taux d'actifs qui ne travaillent pas sur leur lieu de résidence
- La concentration de l'emploi est plus forte sous l'influence du tourisme sur le Massif du Sancy et des industries (Thiers, Ambert et Saint-Eloy-les-Mines notamment)
- Les territoires ruraux indiquent une concentration d'emploi importante mais peu d'actifs. Ceci peut s'expliquer par l'importance du secteur agricole sur ces territoires

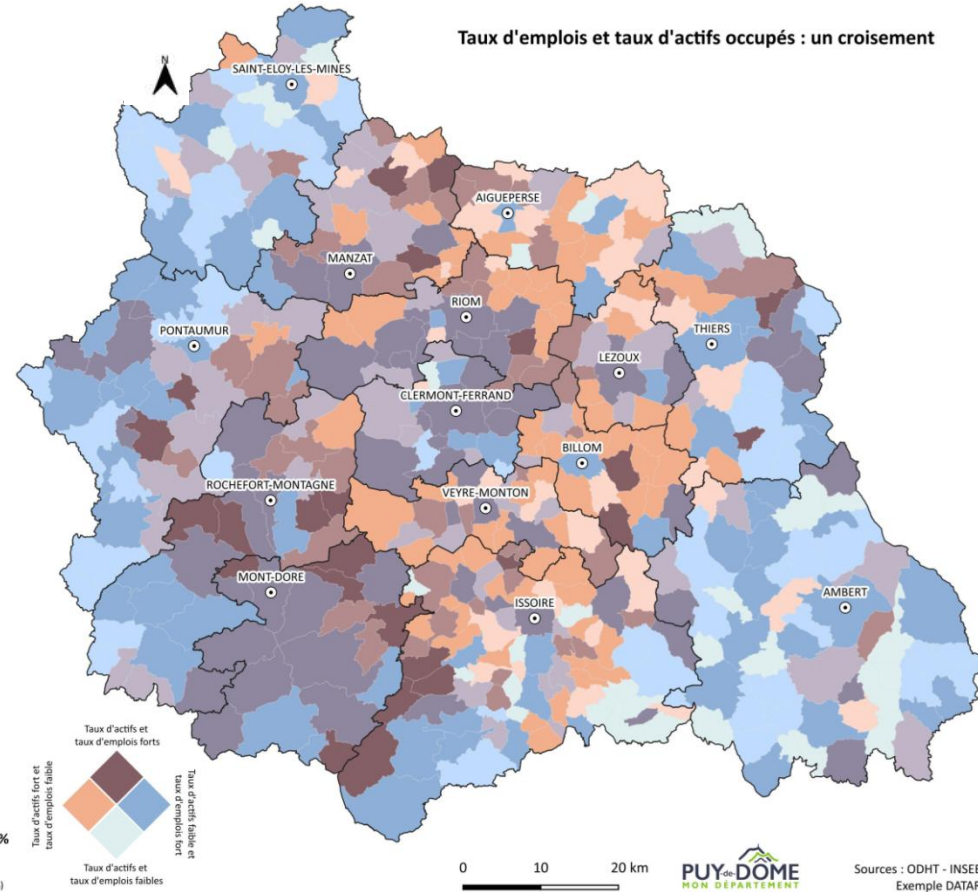
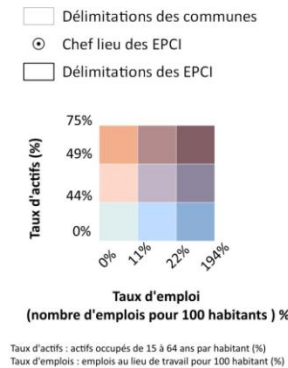
**Clé de lecture de la carte :**

- ✓ Les communes dans les tons marron concentrent un taux d'actifs et d'emploi forts indiquant une occupation de l'emploi par la population sur place
- ✓ Dans les tons bleus foncés, sont les communes où le taux d'actifs est faible mais le taux d'emploi fort

Concentration de l'emploi par EPCI



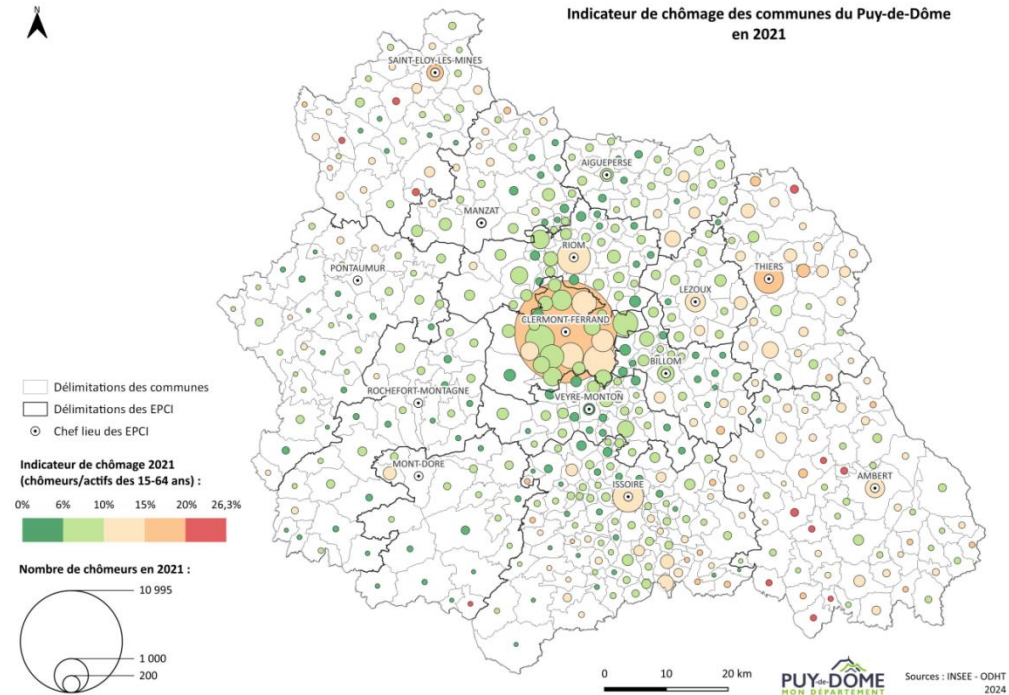
Source : INSEE RP 2021



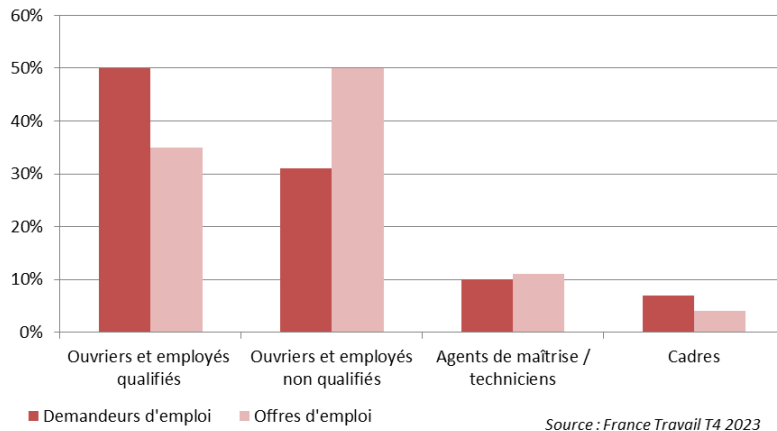
### 3.1.3 > SOCIO-ÉCONOMIE

#### Une inadéquation entre l'offre et la demande d'emploi

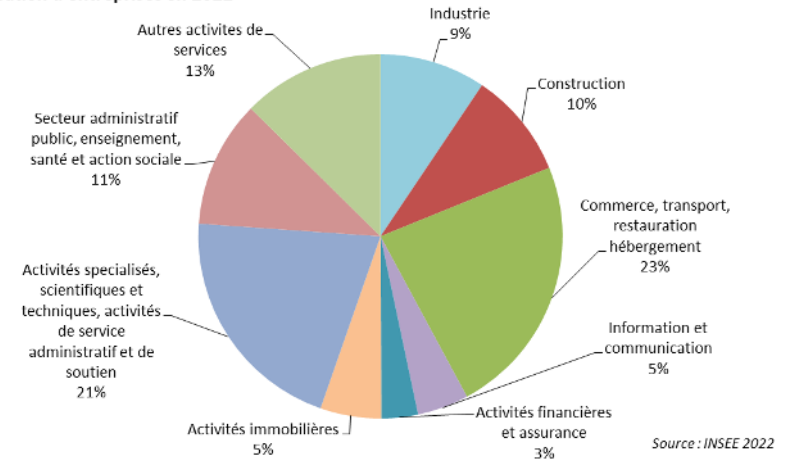
- Une pression des demandes d'emploi pour les ouvriers/employés qualifiés ainsi que les cadres
- Inversement, les secteurs non qualifiés ne trouvent pas de personnel. L'offre est nettement supérieure à la demande
- 55 610 demandeurs d'emploi au dernier trimestre de 2024, dont 61 % ont entre 25 et 49 ans
- Un recul du chômage mais un taux de chômage qui reste fort sur la métropole, les bassins d'Ambert et du Pays de St-Eloy
- Les secteurs d'activités employant le plus de salariés sont le commerce de détail (31 %), les travaux de construction (21 %) et la fabrication de produits en caoutchouc (21 %)
- Des créations d'entreprises dans le domaine du commerce, du transport, de la restauration et de l'hébergement



Adéquation entre l'offre et la demande par niveau de qualification



Création d'entreprises en 2022



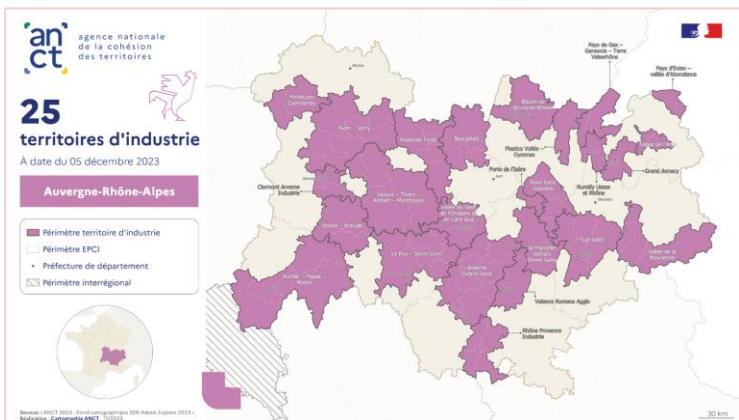
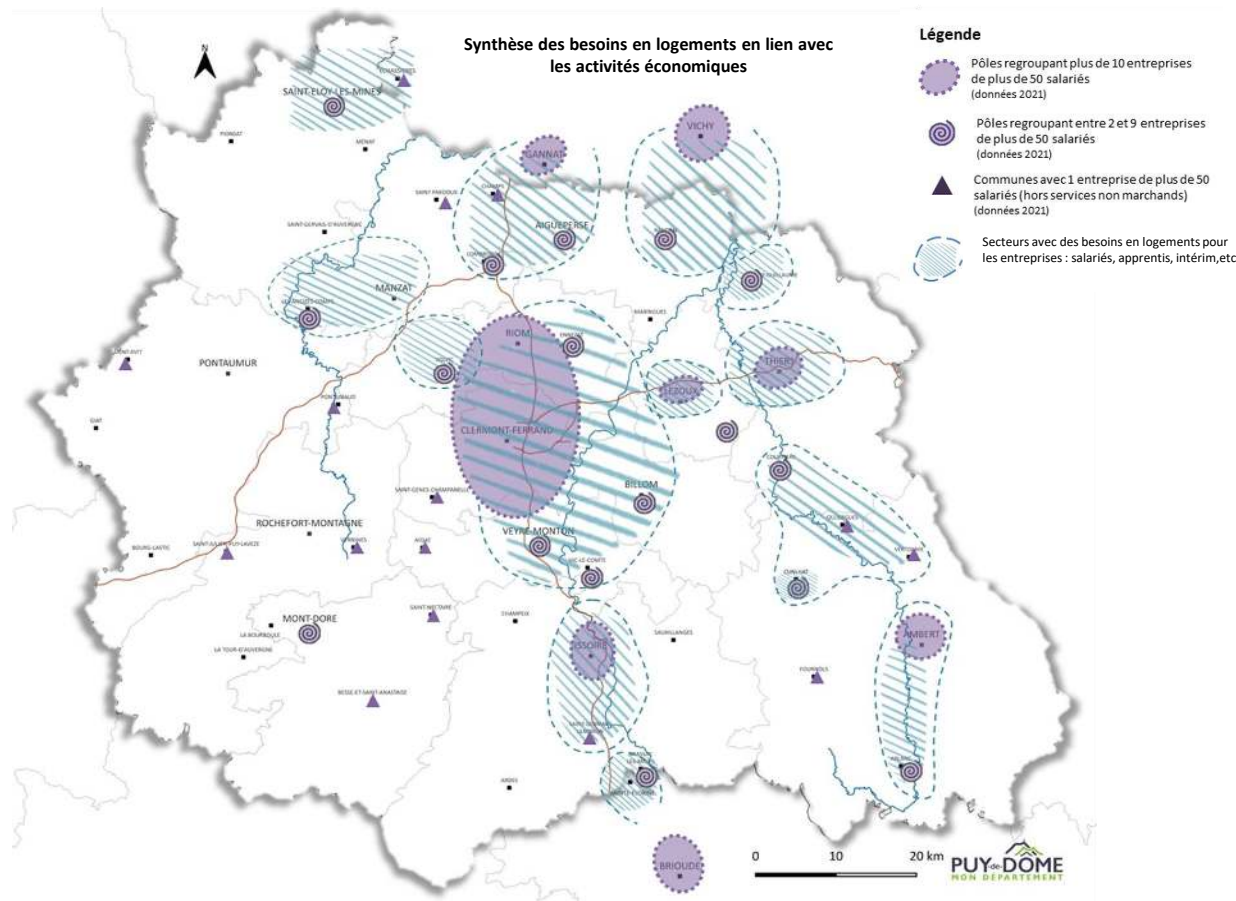
### 3.1.3 > SOCIO-ÉCONOMIE

#### Une inscription des territoires dans une volonté de réindustrialisation

- La présence d'activités économiques conséquente avec des entreprises de plus de 50 salariés mais également un tissu de PME/TPE sur la métropole
- Des pôles d'activités présents aussi sur les autres territoires du département comme les bassins de Thiers, Issoire, Ambert, Les Ancizes, etc.
- Ces bassins d'activités en lien avec ceux de Vichy, Brioude, Montbrison etc. se sont "labellisés" territoires d'industrie



> Des bassins d'emploi d'importance générant des besoins en logements et notamment en locatifs pour répondre à la demande dans des secteurs d'activités industrielles ou artisanales



#### Clermont Arverne Industrie

Clermont Auvergne Métropole  
Mond'Arverne Communauté

+ 1 180 salariés  
estimés à l'horizon 2027

#### Riom - Vichy

Riom Limagne et Volcans  
Vichy Communauté (03)  
Saint-Pourçain Sioule Limagne (03)  
Plaine Limagne  
Combraille Sioule et Morge  
Pays de Lalpasse (03)

+ 800 salariés  
estimés à l'horizon 2027

#### Issoire - Brioude

Agglo Pays d'Issoire  
Brioude Sud Auvergne (43)  
Auzon Communauté (43)

+ 126 salariés  
estimés à l'horizon 2027

#### Lezoux - Thiers - Ambert - Montbrison (TILTAM)

Entre Dore et Allier  
Thiers Dore Montagne  
Ambert Livradois Forez  
Loire Forez (42)

+ 160 salariés  
estimés à l'horizon 2027

### 3.1.3 > SOCIO-ÉCONOMIE

#### Des mobilités importantes des actifs vers la métropole

- La métropole a une influence centrale sur les déplacements domicile / travail des Puydômois
- Une augmentation des flux d'actifs se déplaçant pour travailler sur la métropole depuis les autres EPCI du département. Ces déplacements sont marqués sur les axes autoroutiers et notamment l'A75 depuis Issoire
- Les EPCI Mond'Arverne Communauté, Billom Communauté et Entre Dore et Allier ont les plus faibles concentrations de l'emploi. Les actifs vivant sur ces territoires se déplacent pour travailler principalement sur le bassin d'emploi de Clermont-Ferrand
- Le territoire de Plaine Limagne au nord du département a également peu d'actifs travaillant sur place et est sous l'influence du bassin d'emploi de Vichy
- Les EPCI ruraux ont, quant à eux, peu de déplacements en interne



**66%**  
des actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence

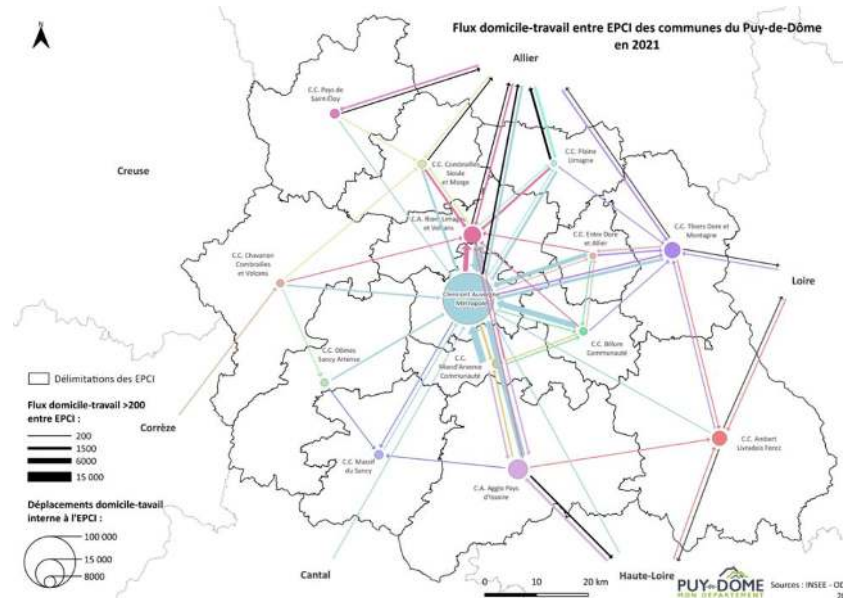
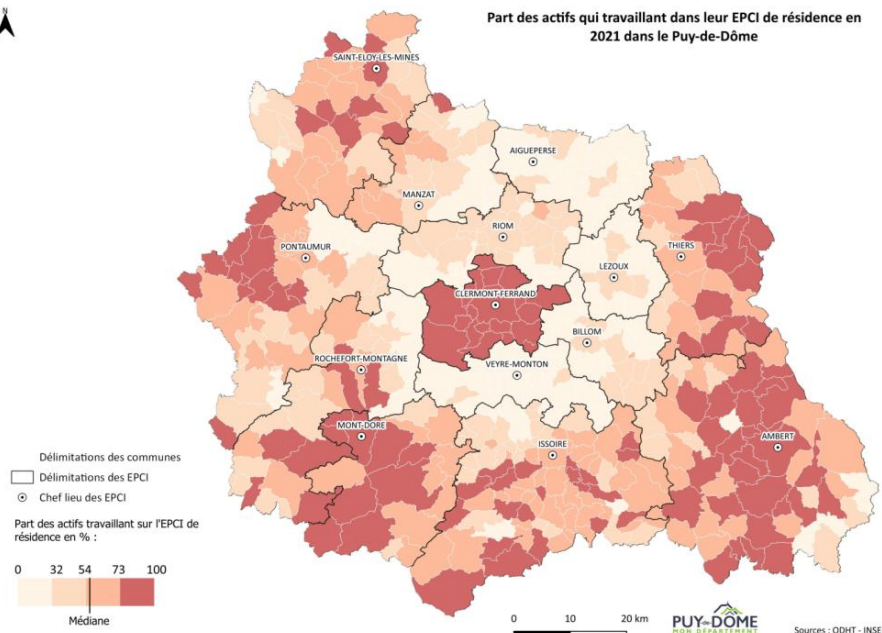


**53 393**  
flux domicile-travail vers la métropole

Source : INSEE 2021



- > De nombreux flux pendulaires avec le bassin d'emploi clermontois
- > Un phénomène d'effet report de la métropole important sur les communes périphériques générant des déplacements pendulaires en augmentation



### 3.1.3 > SOCIO-ÉCONOMIE

#### Les revenus des ménages très disparates entre territoires ruraux et urbains

**23 060 €**  
Revenu disponible médian

**13,9%**  
des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

- Un taux de pauvreté du département inférieur au seuil national qui est de 14,6 %
- Une forte précarité chez les jeunes ménages de moins de 30 ans
- Les familles monoparentales sont caractérisées par un revenu disponible par unité de consommation plus faible que les couples ou personnes seules
- Des disparités territoriales fortes avec des ménages de la couronne périurbaine qui sont plus aisés que ceux vivant sur des communes rurales
- La précarité touche aussi les propriétaires occupants : 1/3 ont des revenus inférieurs aux plafonds de l'Anah

**25 530 €**  
Revenu disponible médian des propriétaires occupants

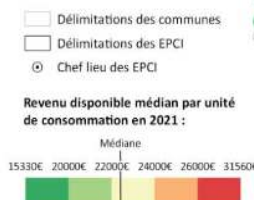
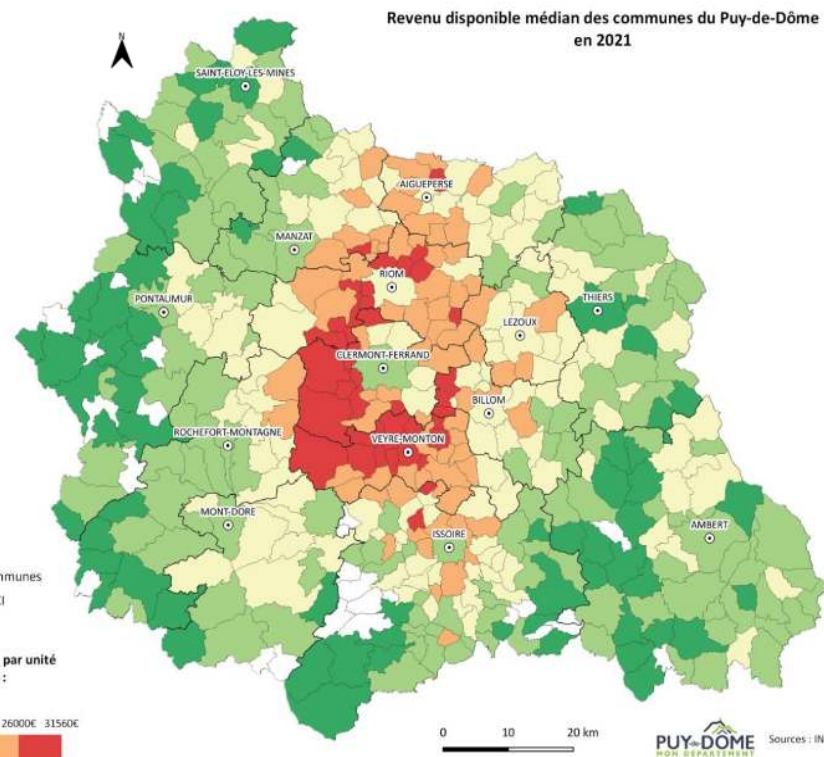
**30 %**  
propriétaires occupants sous les plafonds ANAH

Source : INSEE 2021

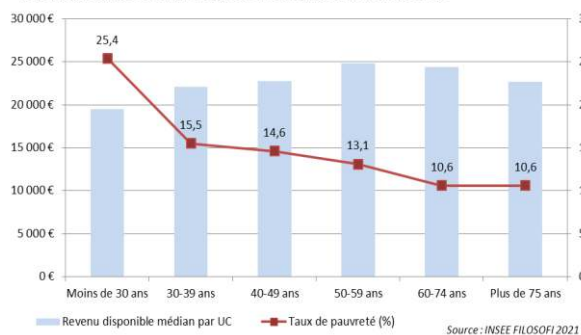
Source : FILOCOM 2019

> Des fragilités sociales dans les territoires ruraux et les bassins de Thiers et de St-Eloy-les-Mines

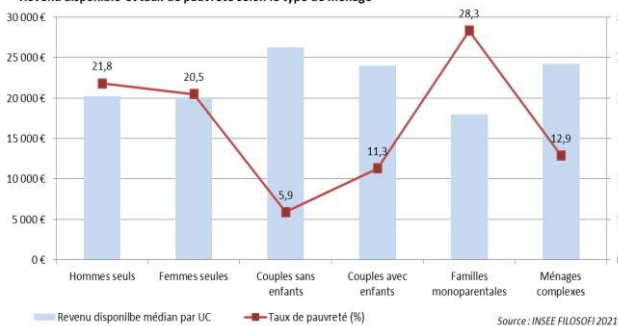
> La pauvreté touche particulièrement les jeunes et les familles monoparentales ce qui impacte leur accès au logement



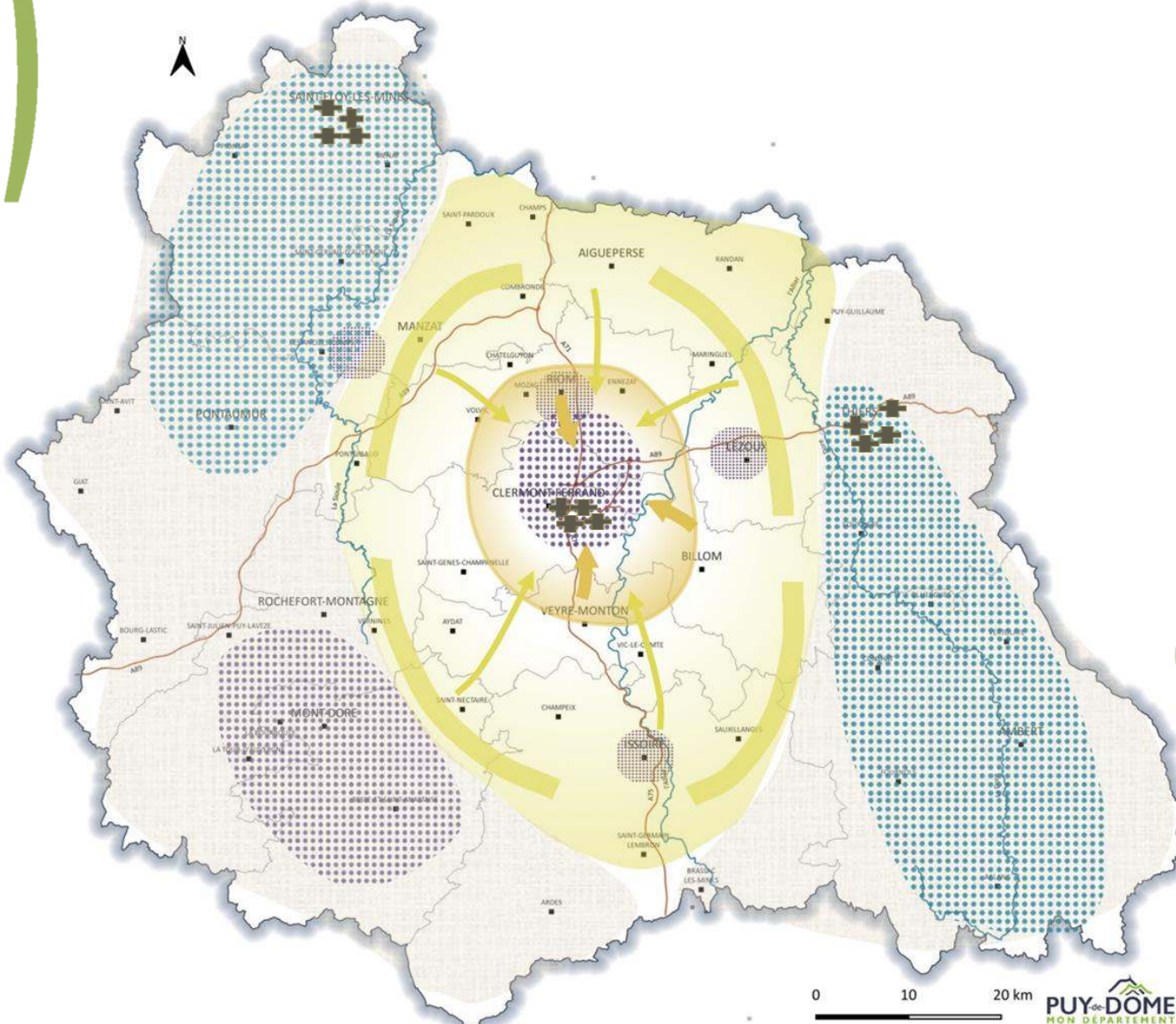
Revenu disponible et taux de pauvreté des ménages par tranche d'âge



Revenu disponible et taux de pauvreté selon le type de ménage



Synthèse des enjeux des dynamiques socio-économiques



Légende



Territoires avec une concentration de l'emploi et des actifs travaillant sur place correspondant au coeur métropolitain, aux pôles intermédiaires structurants et au secteur touristique du Sancy



Territoires possédant une concentration de l'emploi importante attachée à des bassins industriels locaux (Thiers, vallée de la Dore, St-Eloy-les-Mines, Les Ancizes) mais une part d'actif assez faible



Couronne périurbaine concentrant une population travaillant sur la métropole avec des mouvements pendulaires importants



3ème couronne périurbaine avec peu d'emplois mais une part conséquente d'actifs. Cette zone accueille une population aux revenus intermédiaires qui travaille sur la métropole et génère d'importantes mobilités et une augmentation des prix de l'immobilier



Territoires ruraux avec une concentration d'emplois et d'actifs faible où la population possède les revenus les plus faibles



Localités montrant des indicateurs de pauvreté



Enjeux

- > Renforcer économiquement les centralités intermédiaires pour maintenir l'emploi et limiter les déplacements vers la métropole
- > Développer une offre de logement en lien avec les services proposés de mobilité et les bassins d'emplois
- > Apporter des solutions de logements pour les actifs à faibles revenus, maintenir leur accès au logement notamment dans les territoires périurbains



## 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE



### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### Le réchauffement climatique à prendre en compte dans l'habitat

- Des chiffres clés du département qui permettent de mesurer l'impact du réchauffement climatique depuis les années 1960 :
  - Entre 1963 et 2022 :
    - +2,6 °C d'évolution des températures
    - +16 jours de chaleur intense
    - 16 jours de gel
  - Entre 1950 et 2022 :
    - perte de 9% des précipitations
  - Localement selon les stations météo :
    - 14% d'enneigement sur le Sancy entre 1960 et 2020
    - 70 jours de gel à la station d'Aulnat dans les années 1970 contre 40 jours en 2020

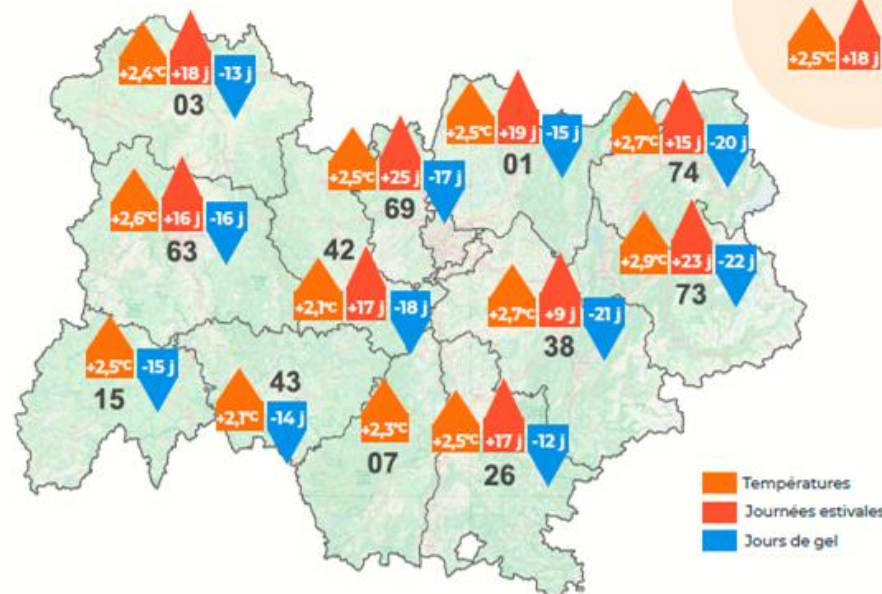


> Le phénomène de réchauffement climatique à prendre en compte dans les façons d'habiter et de produire l'habitat

> Un besoin de produire du logement plus durablement pour limiter et réduire l'impact climatique

Évolution des températures moyennes, du nombre de journées estivales et du nombre de jours de gel entre 1963 et 2022

Évolution entre les 2 dernières périodes trentennaires



Source : Observatoire régional Climat air énergie (ORCAE) Auvergne-Rhône-Alpes chiffres clés synthèse 2022

| Station                 | Température moyenne       | Précipitations | Jours de gel   | Jours de neige | Période   |
|-------------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------|
| Clermont-Ferrand-Aulnat | 12°C (+1.5°C depuis 1950) | 650 mm (-10%)  | 40 (-30 jours) | -              | 1950-2020 |
| Mont-Dore               | 8°C (+1.2°C)              | 1 500 mm (-8%) | 60 (-15 jours) | 50 (-10 jours) | 1950-2020 |
| Super Besse             | 6°C (+1.5°C)              | 1 600 mm (-5%) | 70 (-12 jours) | 40 (-12 jours) | 1970-2020 |

Source : Météo-France, infoclimat



### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### Des expositions aux risques dans l'habitat plus importantes

##### Risques à l'échelle du Puy-de-Dôme



100 communes et environ 70 000 habitants sont concernés par le risque inondation (source BRGM 2019)



Les sécheresses comme celle de 2022 ont affecté les cours d'eau locaux avec des débits réduits de 30 à 50 % par rapport aux normales saisonnières



En 2019 : 137 905 logements sont construits dans une zone d'aléas moyen ou fort sur 244 001 logements du département (source BRGM 2019)

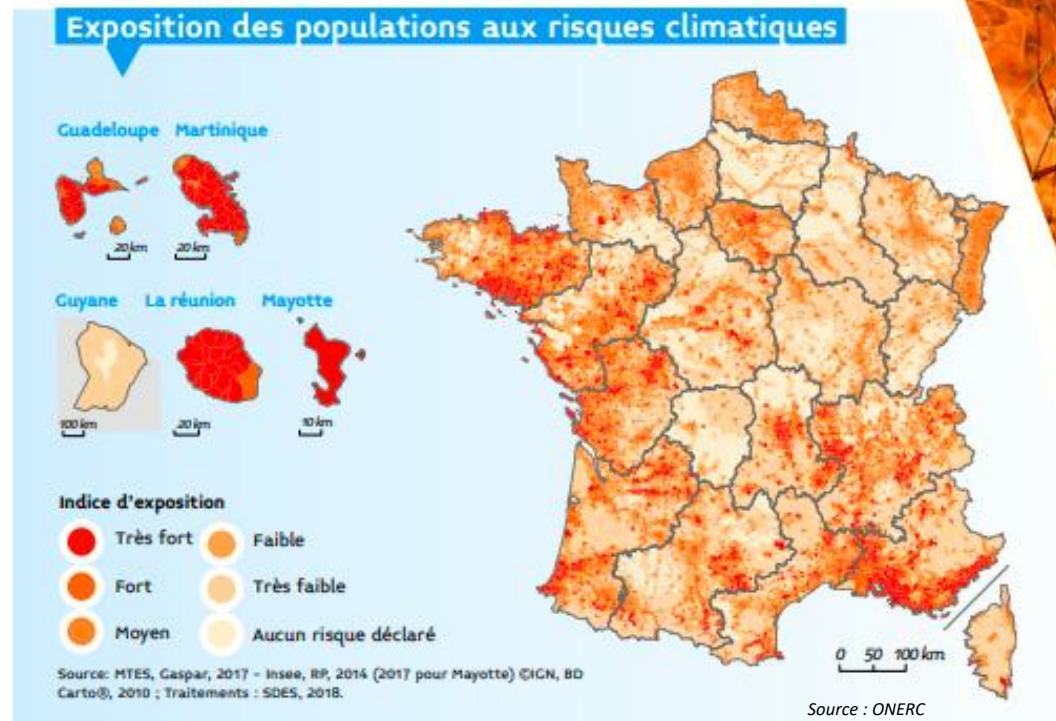


Avec 250 000 ha de forêt dans le Puy-de-Dôme, le risque de feux de forêt est présent. En 2022, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) du Puy-de-Dôme a programmé l'achat de 20 véhicules de lutte contre les feux de forêt



Le Puy-de-Dôme a enregistré une augmentation des jours de canicule (températures > 30 °C), passant d'environ 5 jours par an dans les années 1970 à plus de 20 jours par an en 2020

**28 °C**  
C'est le seuil de tolérance  
au-delà duquel l'inconfort est reconnu à l'intérieur du bâtiment.



**Cet indicateur** est conçu comme le croisement de la densité de population et du nombre de risques climatiques identifiés comme risques naturels : avalanches, cyclones et tempêtes, feux de forêt, inondations... Les risques considérés ici sont ceux qui sont susceptibles d'être directement ou indirectement influencés par le changement climatique.



- > Des risques de plus en plus importants impactant la localisation et les formes d'habitat
- > Des besoins de prise en compte des risques lors de la planification des espaces urbanisés
- > Une nécessité d'avoir une approche systémique où l'habitat interagit avec son environnement

### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### Le phénomène des îlots de chaleur qui s'amplifie

- Les îlots de chaleur urbain à Clermont-Ferrand peuvent engendrer des écarts de température allant jusqu'à 6 °C entre les quartiers denses et les périphéries plus vertes
- Une étude du CEREMA en 2020 sur la Place Delille à Clermont-Ferrand montre une intensité d'îlot de chaleur urbain d'environ 3,5 °C, qui peut atteindre 5°C en période de canicule

Schéma de principe de l'îlot de chaleur

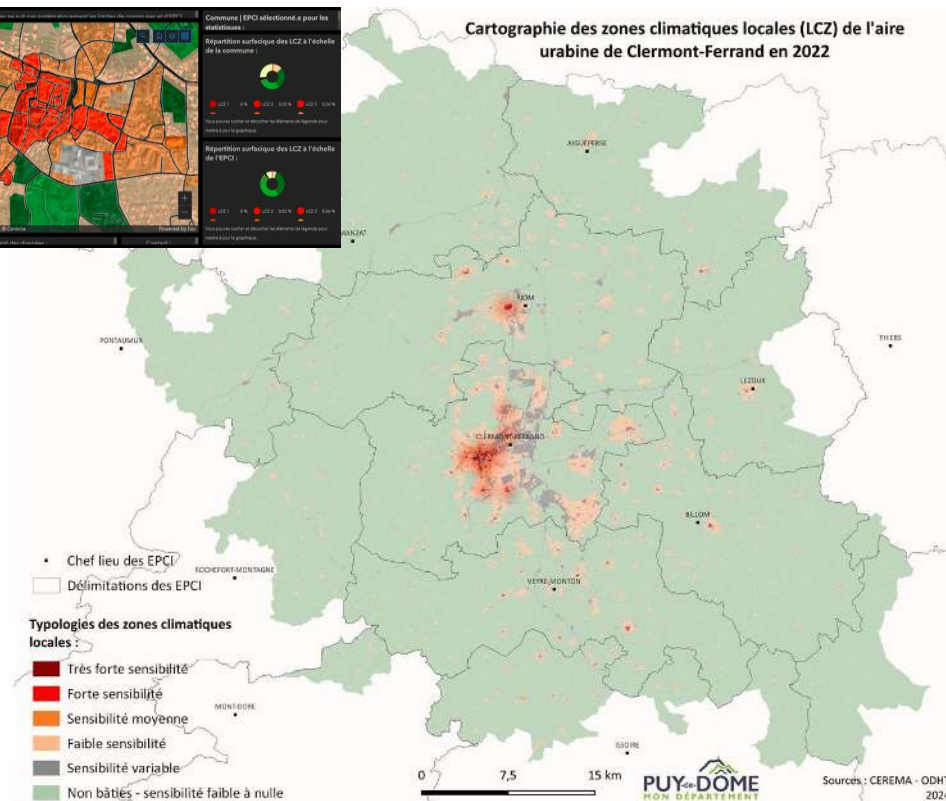


- > Des cœurs de villes marqués par une sensibilité forte au phénomène d'îlots de chaleur
- > Un besoin de prise en compte de végétalisation et de désimperméabilisation des sols dans les projets d'habitat et d'aménagement urbain



Schéma et projection d'aménagements pour lutter contre les îlots de chaleur urbain (images générées par l'IA)

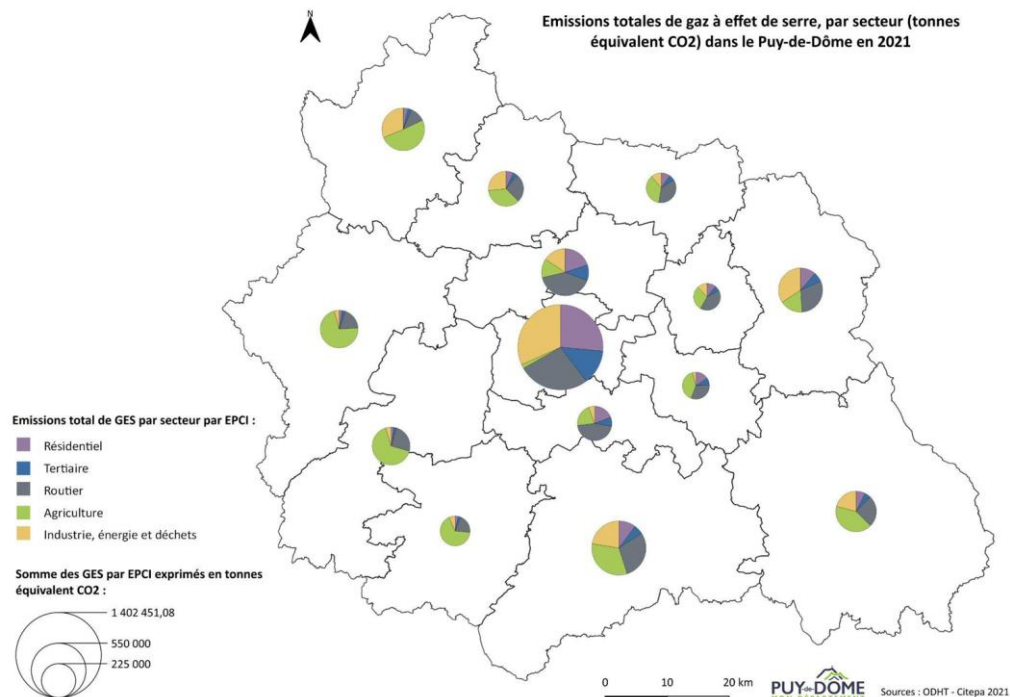
Extrait fiche site des zones climatiques locales



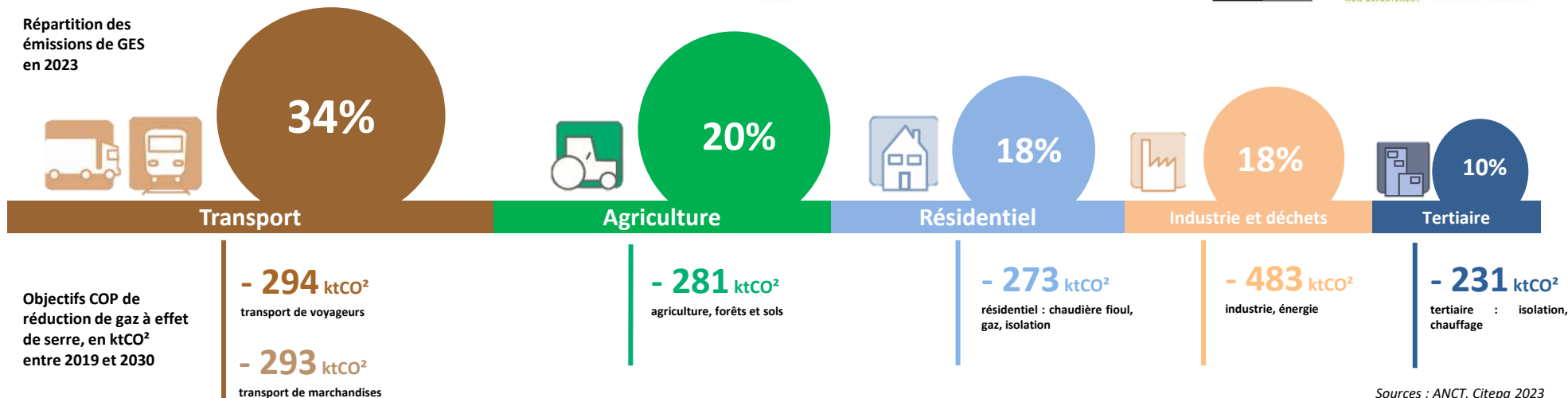
### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### Le secteur de l'habitat vecteur d'émissions de gaz à effet de serre (GES)

- Le secteur des transports est celui émettant le plus d'émissions de gaz à effet de serre dans le département, suivi par l'agriculture et l'habitat
- Sur l'axe nord-sud, le long de l'Allier, la part du transport est plus forte que la moyenne départementale en lien avec les forts mouvements pendulaires vers la métropole et la résidentialisation des périphéries
- Dans les franges est et ouest plus rurales, c'est le secteur agricole qui est davantage générateur des gaz à effet de serre



Répartition des émissions de GES en 2023

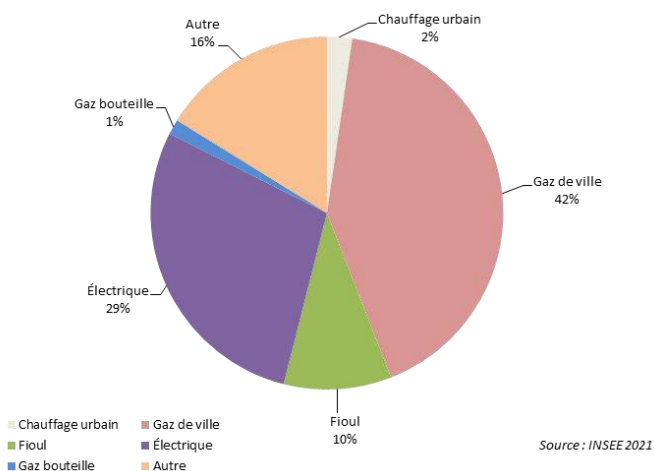


Sources : ANCT, Citepa 2023  
Secrétariat général de la planification écologique (SGPE)

### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Les émissions de gaz à effet de serre générées par les déplacements en voiture et les modes de chauffage

Modes de chauffage des résidences principales



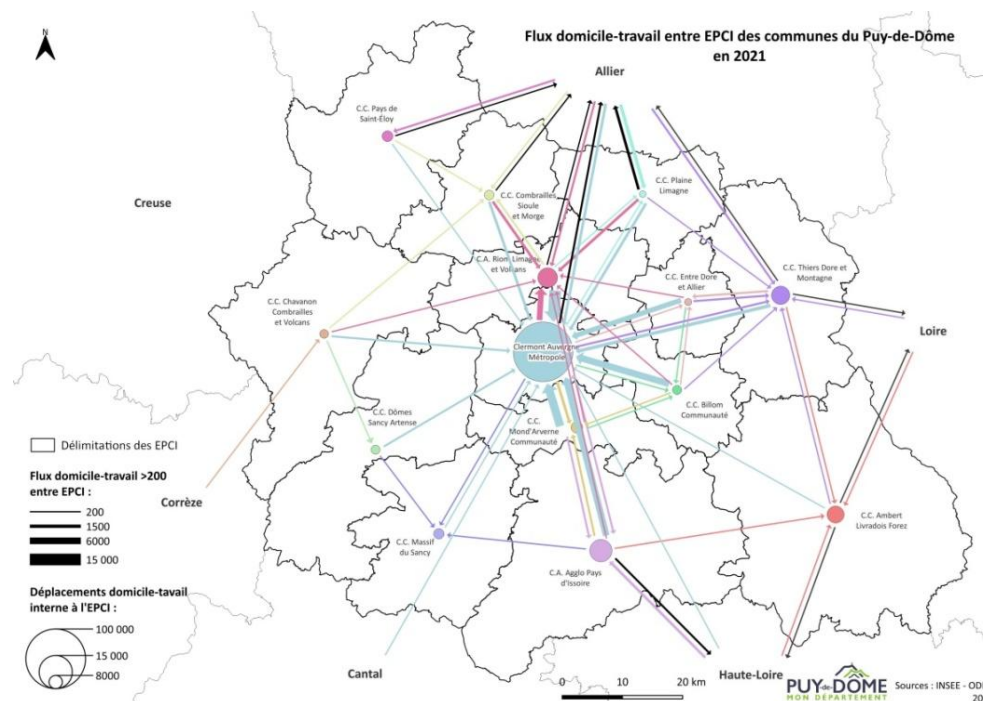
**31 199**

résidences principales sont encore chauffées au fioul

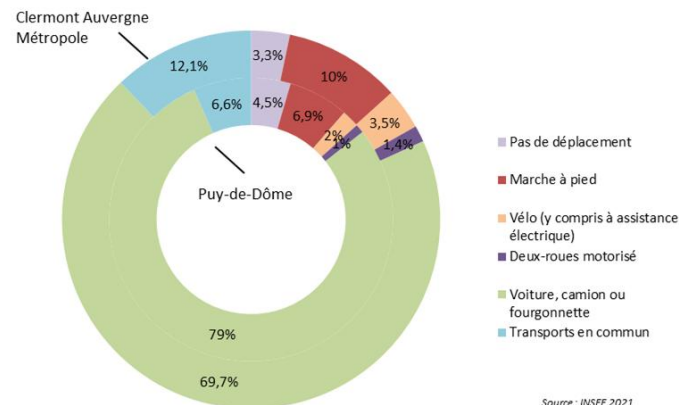


> Une stratégie d'habitat à corrélér avec les impacts sur les déplacements

> Un besoin de poursuivre la rénovation énergétique des logements pour réduire les déperditions et modifier les sources de chauffage



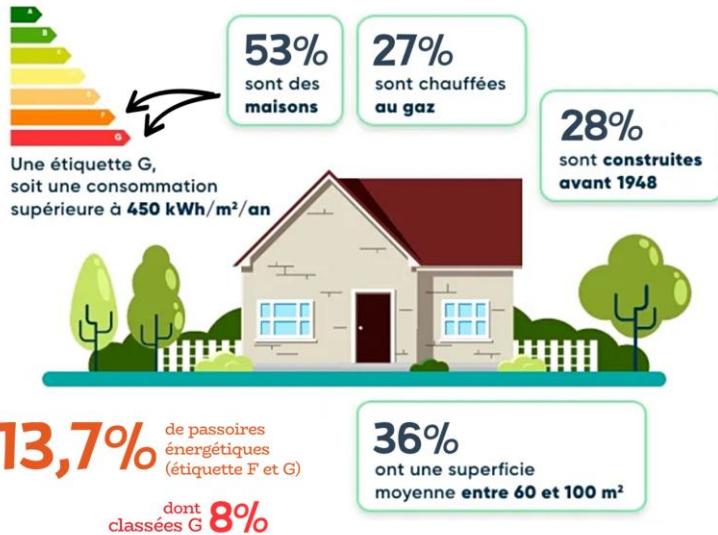
Moyens de transports utilisés par les actifs pour se rendre au travail



### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

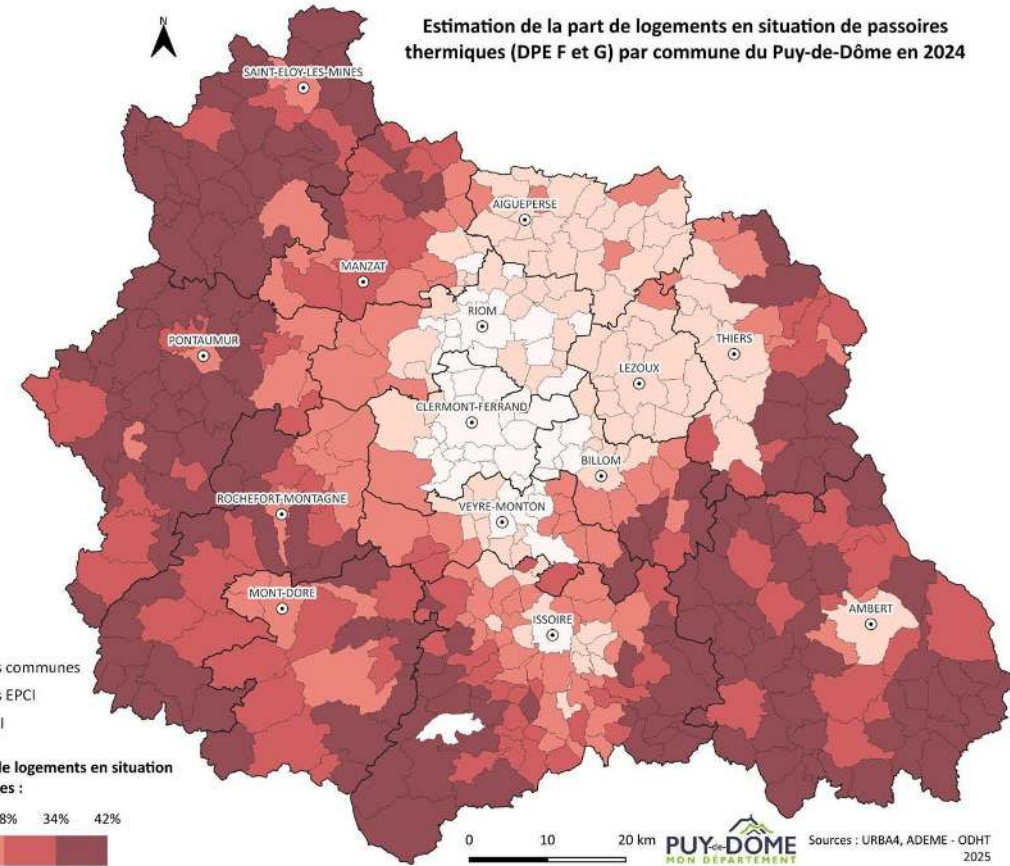
#### ▲ L'enjeu de la rénovation énergétique

- Une étude, menée par les 4 agences d'urbanisme d'Auvergne-Rhône-Alpes, estime à 13,7% de résidences qualifiées de passoires énergétiques, classées en étiquettes F ou G
- Des territoires ruraux particulièrement touchés par la présence de logements avec une faible performance énergétique



> Un enjeu de rénovation énergétique pour limiter les déperditions énergétiques et les rejets de gaz à effet de serre

> Un enjeu également au regard des interdictions de location des passoires thermiques



### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### Une urbanisation des sols naturels à ralentir

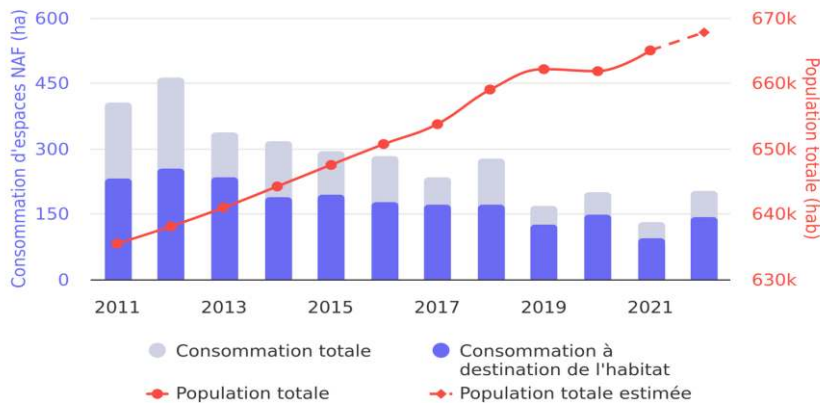


**3 320 ha**  
consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2022

**202,4 ha**  
consommation d'ENAF en 2022

dont **142 ha** pour l'habitat

Evolution de la consommation d'espaces NAF et de la population du territoire

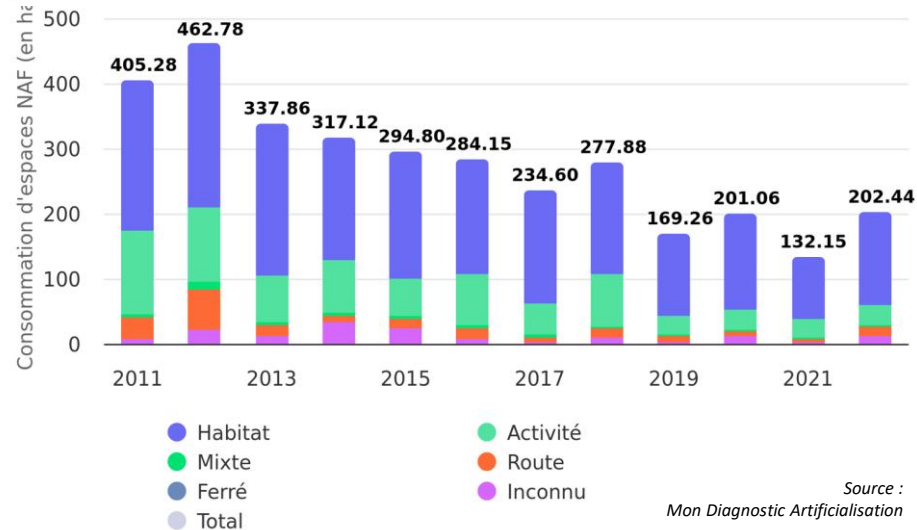


Source : Mon Diagnostic Artificialisation



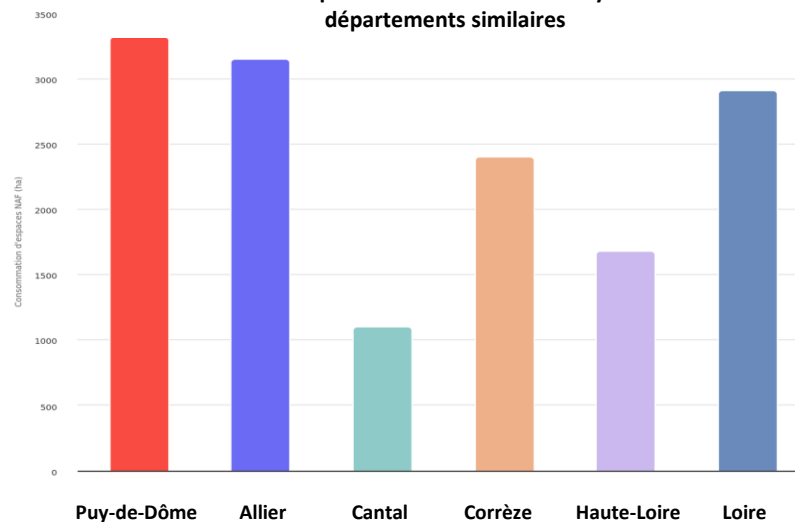
- > Une consommation d'espace sur le milieu naturel qui décroît mais qui représente en cumulé d'environ 3 320 ha entre 2011 et 2022
- > Une consommation à 70 % pour de l'habitat
- > Un meilleur rapport depuis 2016 entre la consommation des sols et la croissance de la population mais une vigilance à conserver pour maintenir les espaces naturels, agricoles et forestiers

Répartition par secteur des consommations d'espaces NAF 2011-2022 du Puy-de-Dôme



Source : Mon Diagnostic Artificialisation

Consommation d'espaces NAF 2011-2022 du Puy-de-Dôme et des départements similaires



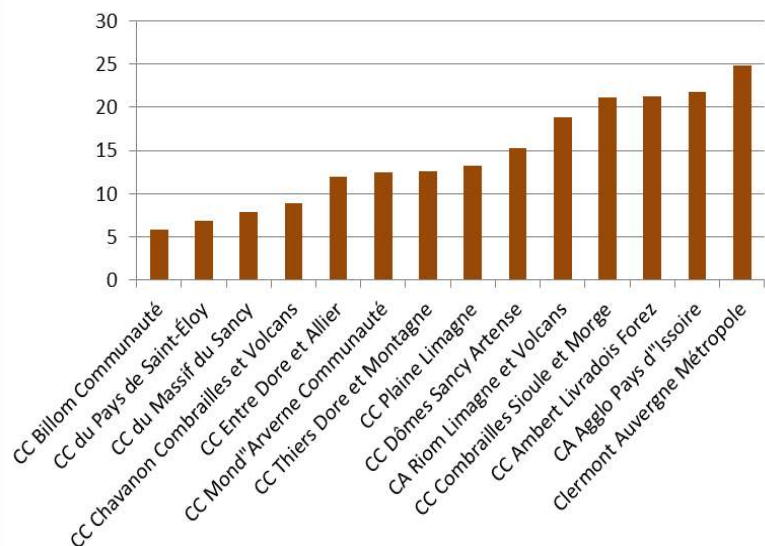
Source : Mon Diagnostic Artificialisation

### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### Une urbanisation des sols naturels qui touche tous les territoires

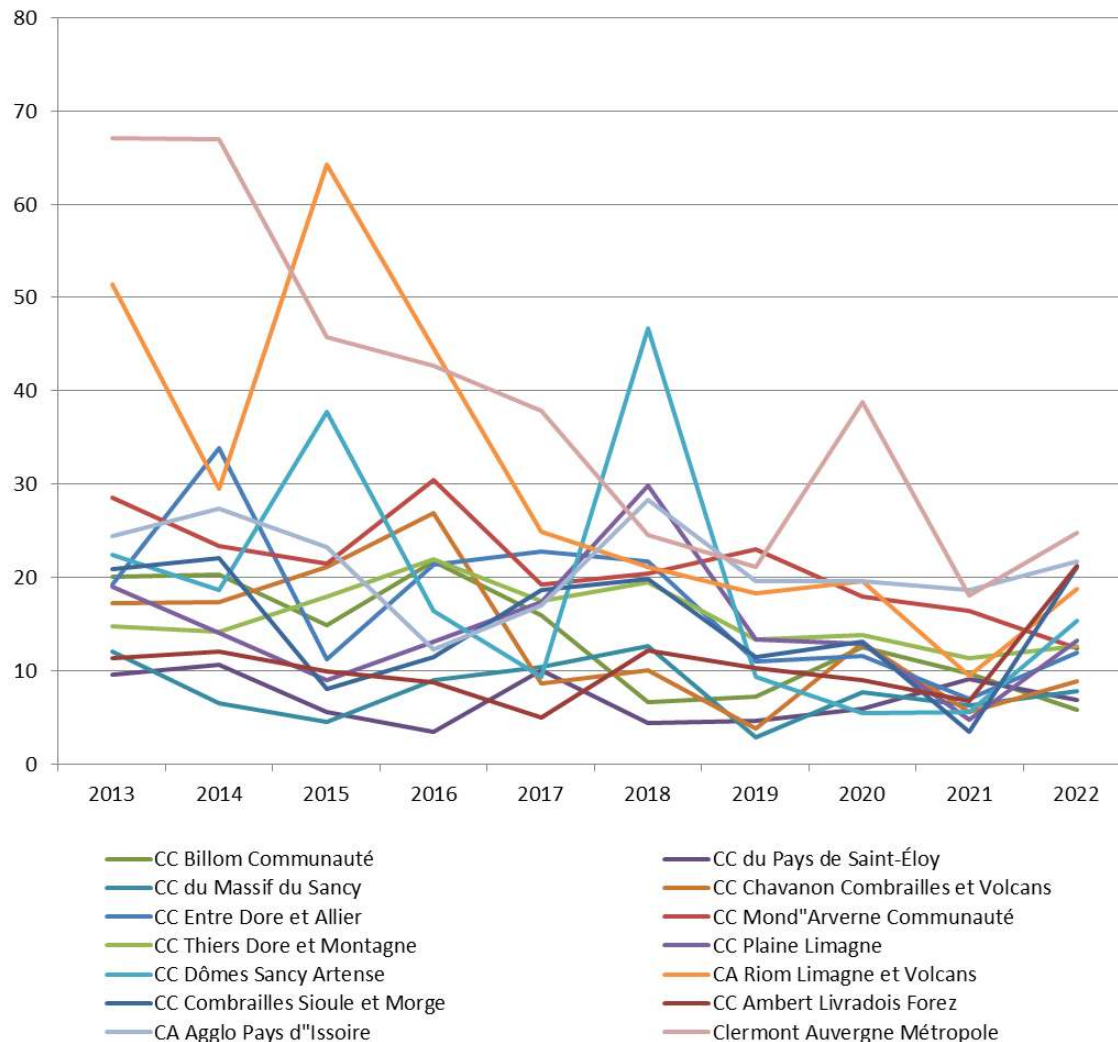
- De manière générale, la consommation foncière sur l'ensemble des EPCI a chuté jusqu'en 2021
- Mais depuis 2021, une nouvelle tendance à la hausse notamment dans des territoires ruraux comme dans le Livradois, les Combrailles et le Sancy

Consommation des EPCI en 2022 en ha



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

Consommation annuelle des EPCI du département en ha



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

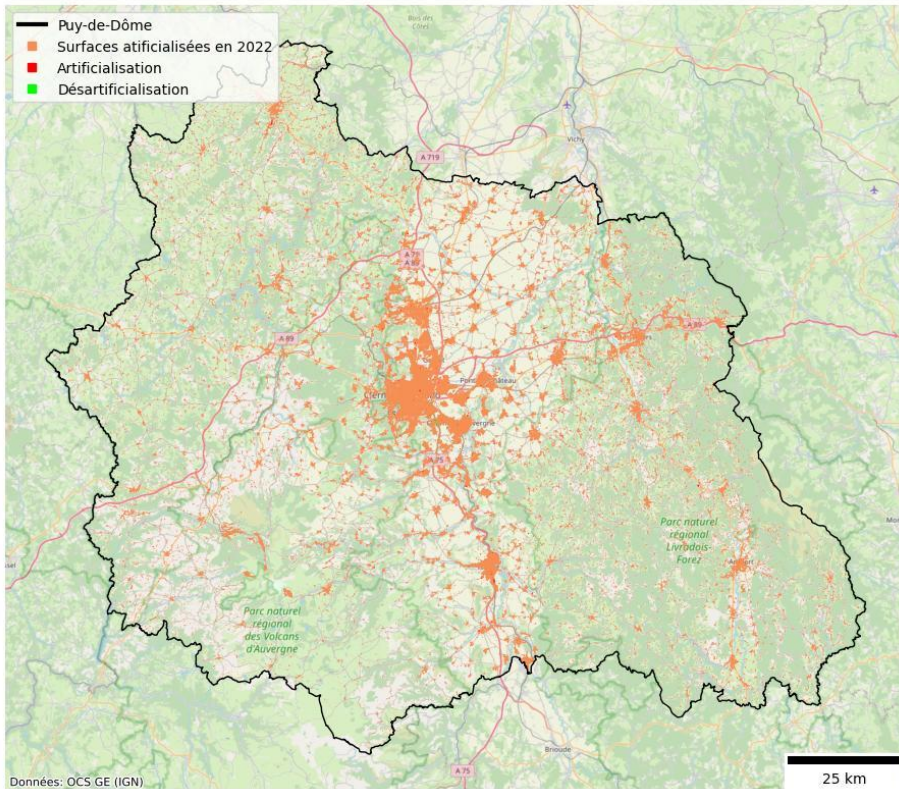


### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

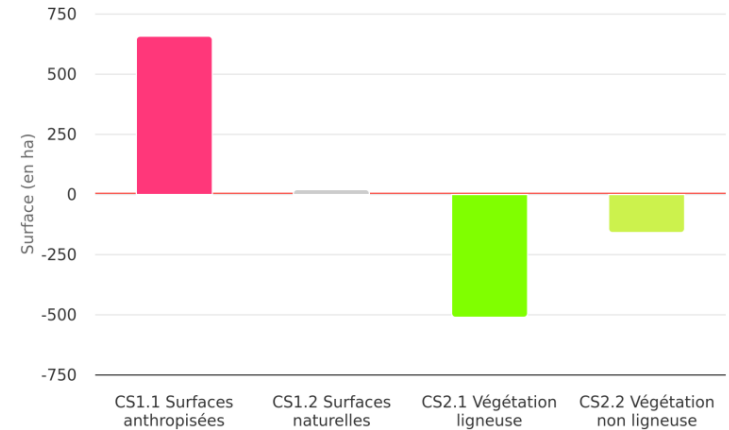
#### ▲ Une tache urbaine qui progresse et impacte les milieux naturels

- Une augmentation de la tache urbaine davantage prononcée sur l'axe nord-sud, le long de l'autoroute, sur des secteurs agricoles à forte valeur agronomique
- Une évolution de l'urbanisation au détriment des surfaces végétales ligneuses (bois) et qui impacte la production primaire (agriculture/forêt)

Etat des lieux de l'artificialisation de territoire «Puy-de-Dôme» entre 2019 à 2022

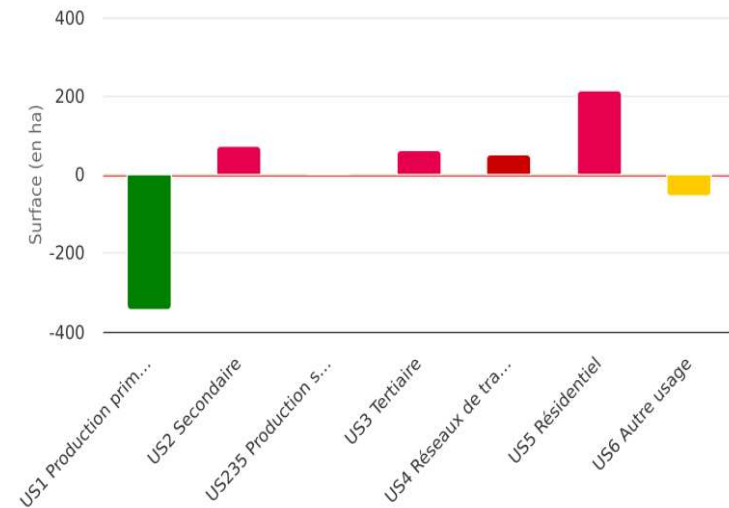


Evolution de la couverture des sols de 2019 à 2022



Source : Mon Diagnostic Artificialisation

Evolution de l'usage des sols de 2019 à 2022



Source : Mon Diagnostic Artificialisation

### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### Une urbanisation qui s'accompagne de l'artificialisation des sols naturels

- La consommation d'espaces naturels conduit à l'artificialisation des sols et à leur modification d'usage. Les sols perdent leur vocation agricole ou de biodiversité
- L'augmentation de l'artificialisation des sols provoque aussi leur imperméabilisation. Leur rôle de rétention diminue et les risques d'inondation ou de glissement de terrains peuvent augmenter

L'artificialisation des sols naturels et agricoles dans les documents d'urbanisme



**Zone Naturelle (N)**

**5 380 ha**  
artificialisés en 2022  
**+ 22,9 ha**  
entre 2019 et 2022



**Zone Agricole (A)**

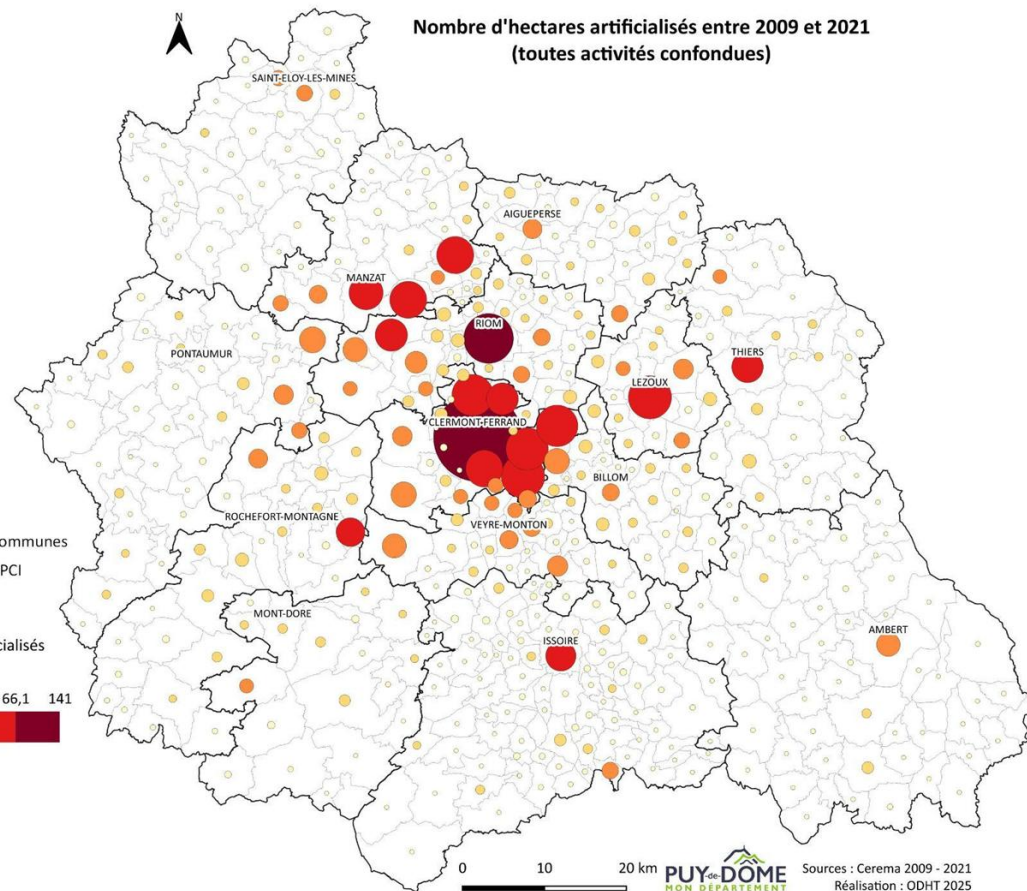
**7 605 ha**  
artificialisés en 2022  
**+ 96,8 ha**  
entre 2019 et 2022

Source : Mon Diagnostic Artificialisation



> Un enjeu de préservation des espaces naturels souvent concurrencés par les activités humaines (habitat, économie)

> Un besoin de planifier une urbanisation contenue sur les espaces déjà artificialisés

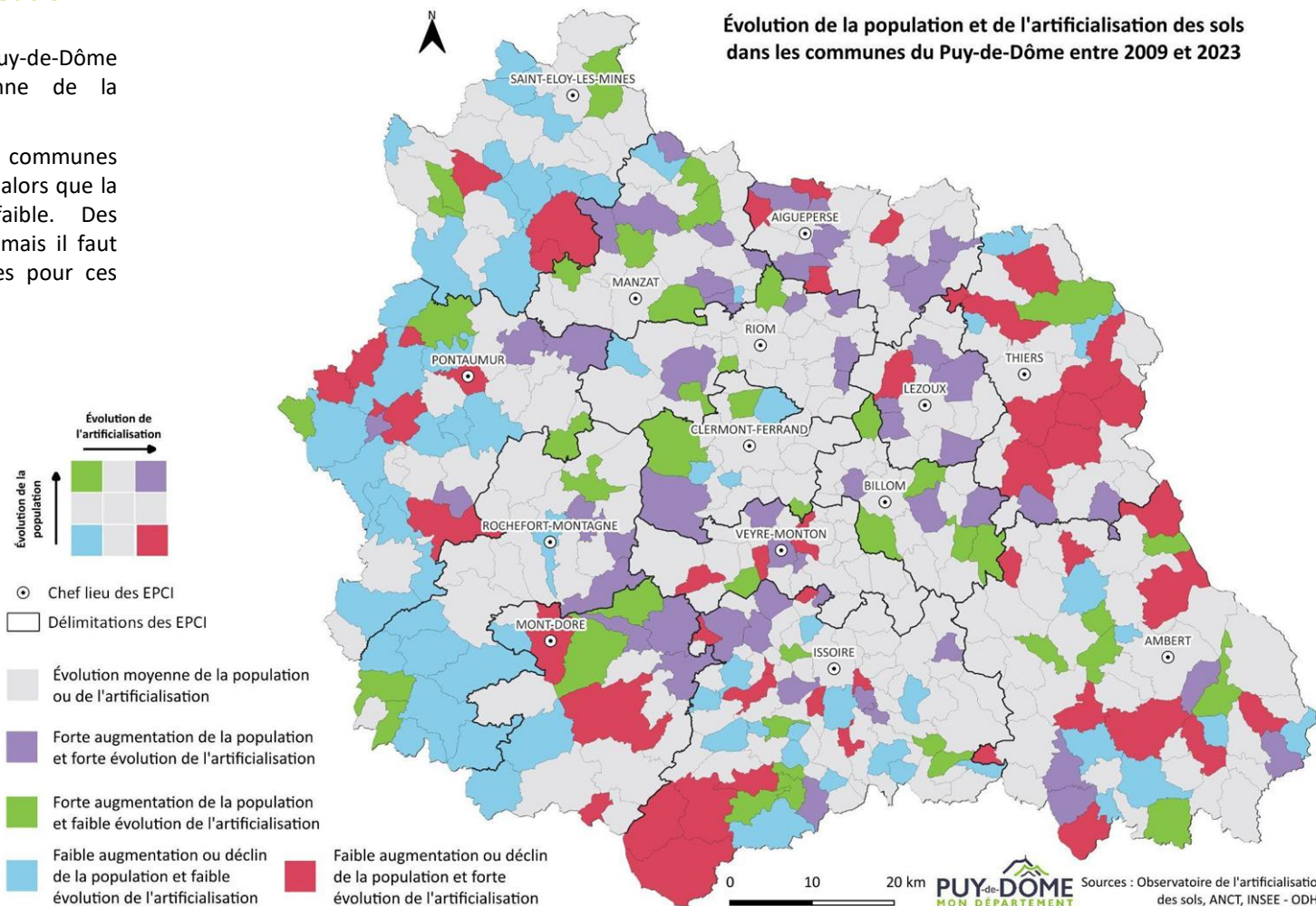


### 3.1.4 > TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### Évolution comparée de la population et de l'artificialisation

- La plupart des communes du Puy-de-Dôme présentent une évolution moyenne de la population et de l'artificialisation
- Les territoires en rouge indiquent les communes où l'artificialisation a été importante alors que la croissance démographique est faible. Des communes rurales sont concernées mais il faut prendre en compte que les volumes pour ces dernières sont faibles

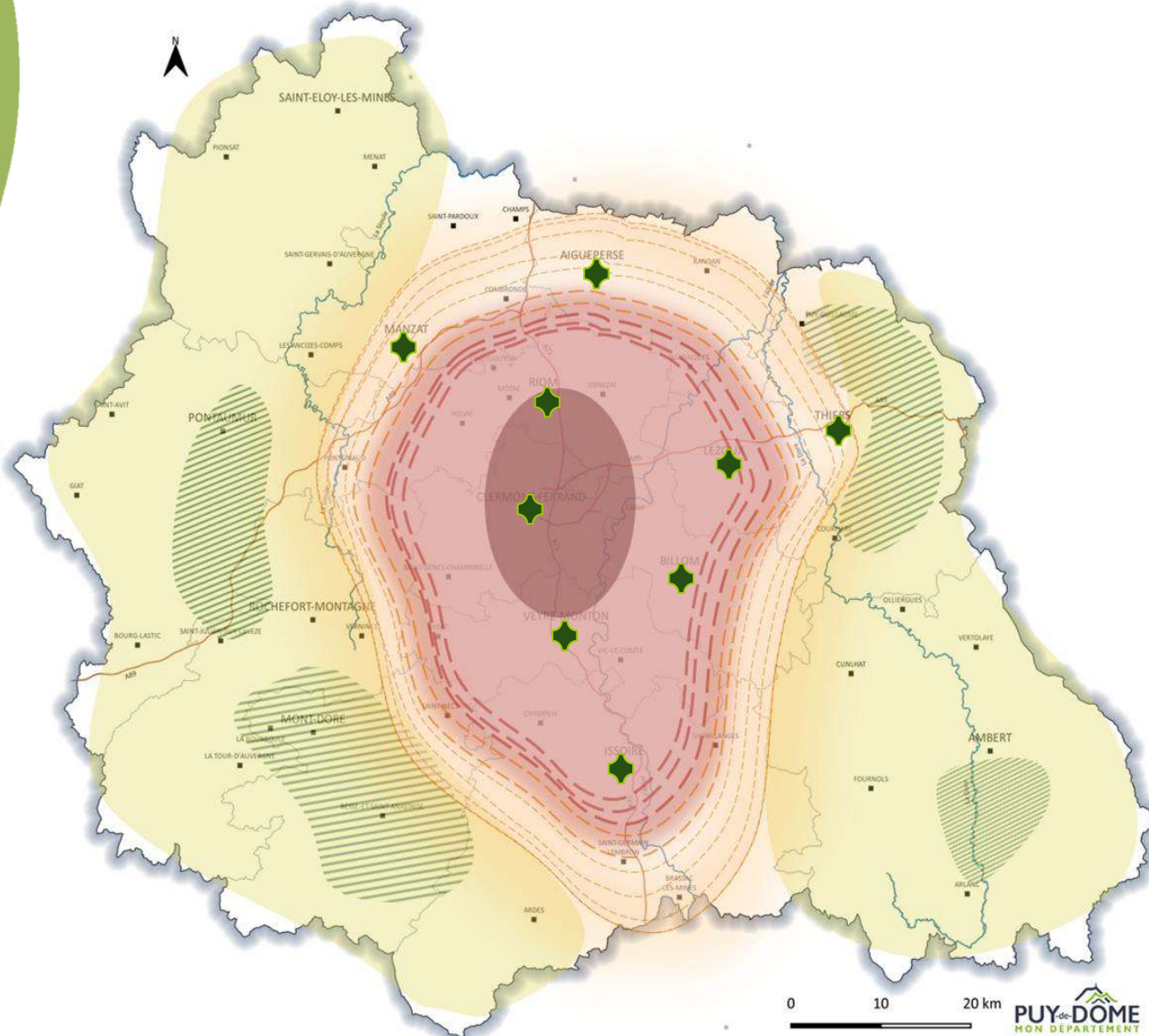
Évolution de la population et de l'artificialisation des sols dans les communes du Puy-de-Dôme entre 2009 et 2023



**Clé de lecture de la carte :**  
 Les communes sont réparties en cinq ensembles en fonction de l'évolution de leur population et de l'artificialisation à destination de l'habitat



Synthèse des enjeux de sobriété foncière



Légende

- Cœur métropolitain avec une consommation foncière et une artificialisation des sols importante couplée à un niveau de densité élevée. Consommation qui tend à ralentir avec les opérations de renouvellement urbain
- Couronne périurbaine de la métropole et des pôles de centralités avec une forte consommation foncière qui se maintient et une densité de population moyenne. Présence en nombre de propriétaires occupants âgés
- Secteur périurbain de 3ème couronne, associé à une consommation foncière en augmentation mais marqué par une vacance structurelle des logements anciens
- Polarités situées dans des secteurs de consommation foncière élevée avec les centres-villes touchés par une vacance conséquente
- Territoires ruraux avec une consommation foncière plus faible et possédant une part de logement vacant importante
- Territoires ruraux avec une consommation foncière en augmentation liée à la périurbanisation et l'activité touristique locale

Enjeux

- > Contenir la consommation foncière et privilégier l'investissement du parc de logement existant
- > Anticiper les mutations des logements pour capter les logements des propriétaires occupants âgés, faciliter les divisions parcellaires
- > Réinvestir les logements vacants, inciter la rénovation pour développer l'offre de logement alors que l'ouverture à l'urbanisation est réduite
- > Innover pour garder des capacités de développement avec un habitat durable
- > Développer une densification douce avec un cadre de vie qualitatif et l'intégration de fonctions écologiques, agricoles, etc.

# 3.1.5 > HABITER AVEC DAVANTAGE DE SOBRIÉTÉ



### 3.1.5 > HABITER AVEC DAVANTAGE DE SOBRIÉTÉ

#### ▲ Des friches à mobiliser pour optimiser le foncier

- 346 friches recensées dans le département dont 298 sont sans projet et peuvent faire l'objet de recyclage urbain pour de l'habitat
- La présence de nombreuses dents creuses, notamment dans les périphéries des communes périurbaines mais qui est difficile à quantifier
- Une rétention foncière des propriétaires parfois importante sur les communes. Cette rétention empêche la mobilisation de foncier pour la production de logement



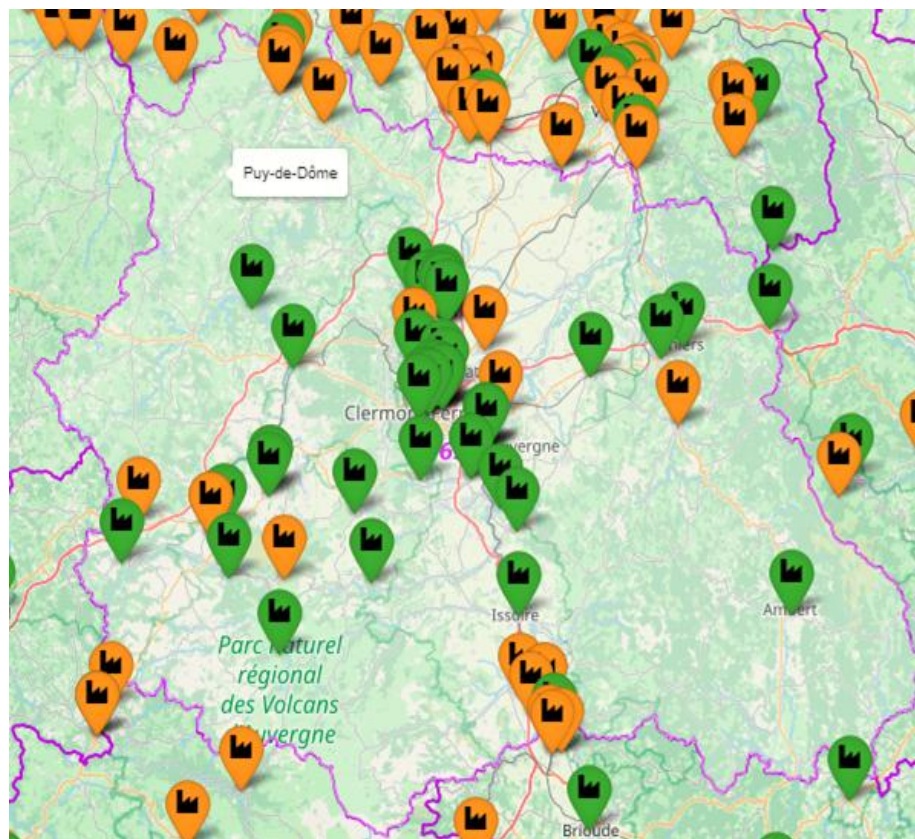
**346**  
friches

**191**  
en zone  
urbaine d'un PLU



- > Un besoin d'optimisation du foncier existant pour la production de logement
- > Des fonciers en renouvellement urbain ou en dents creuses à mobiliser
- > Une prise en compte du microfoncier, des dents creuses lors de la planification des documents d'urbanisme
- > Une difficulté à mobiliser et animer pour faciliter la mutation du foncier

Friches recensées dans le département du Puy-de-Dôme

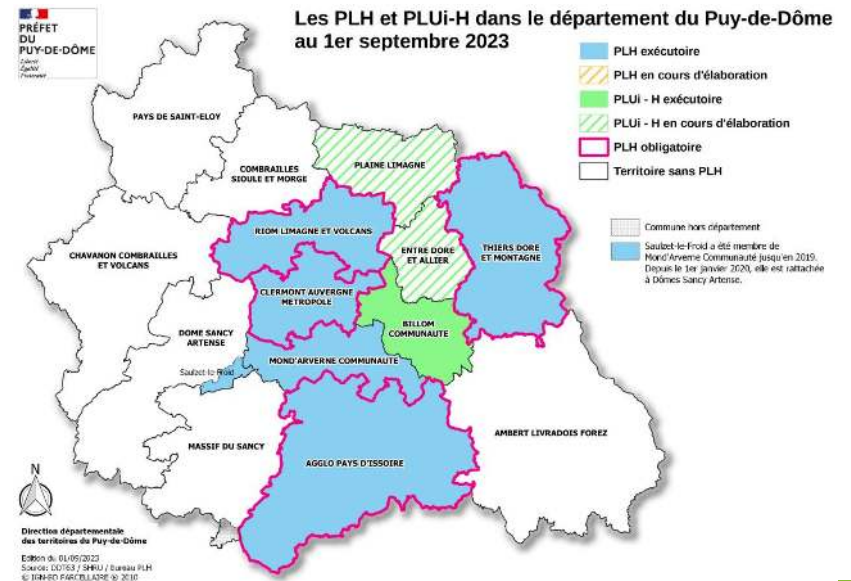
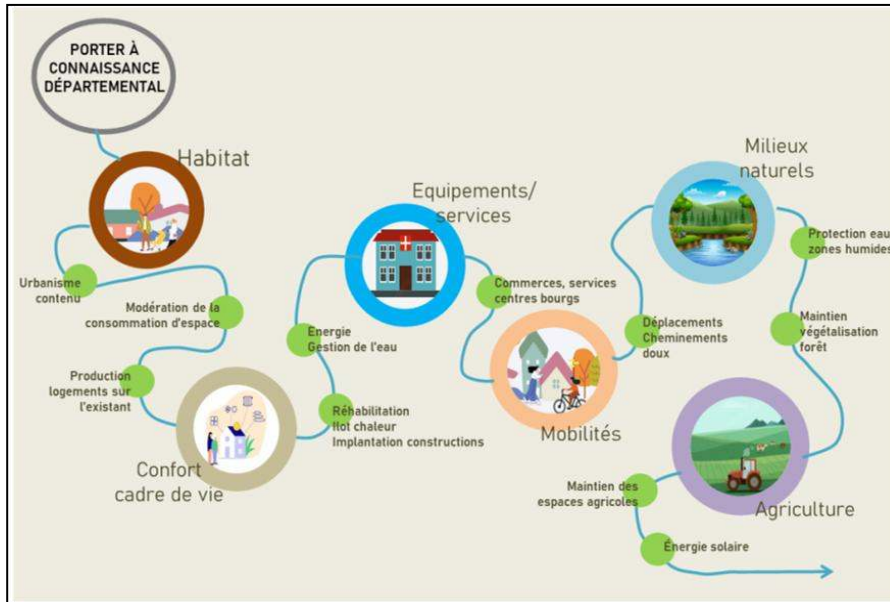
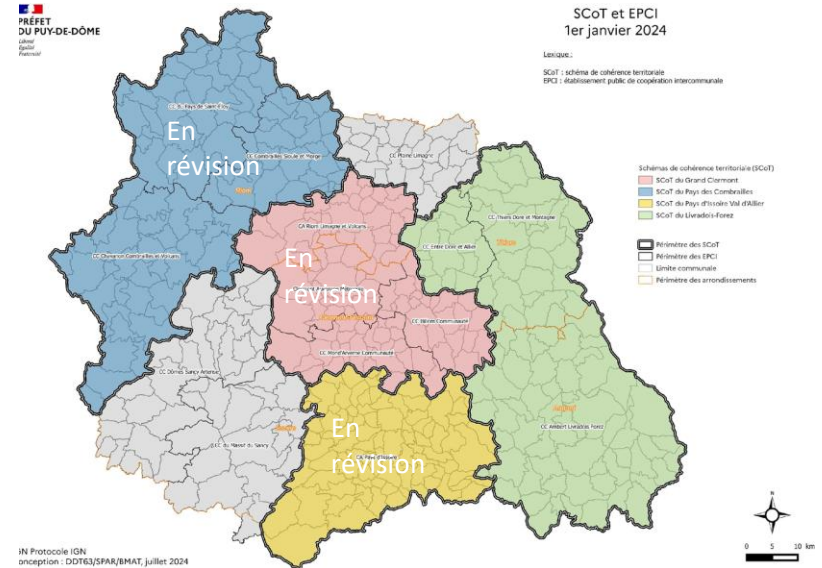


Friches avec projet  
 Friches sans projet

### 3.1.5 > HABITER AVEC DAVANTAGE DE SOBRIÉTÉ

#### La planification comme outil de développement équilibré de l'habitat

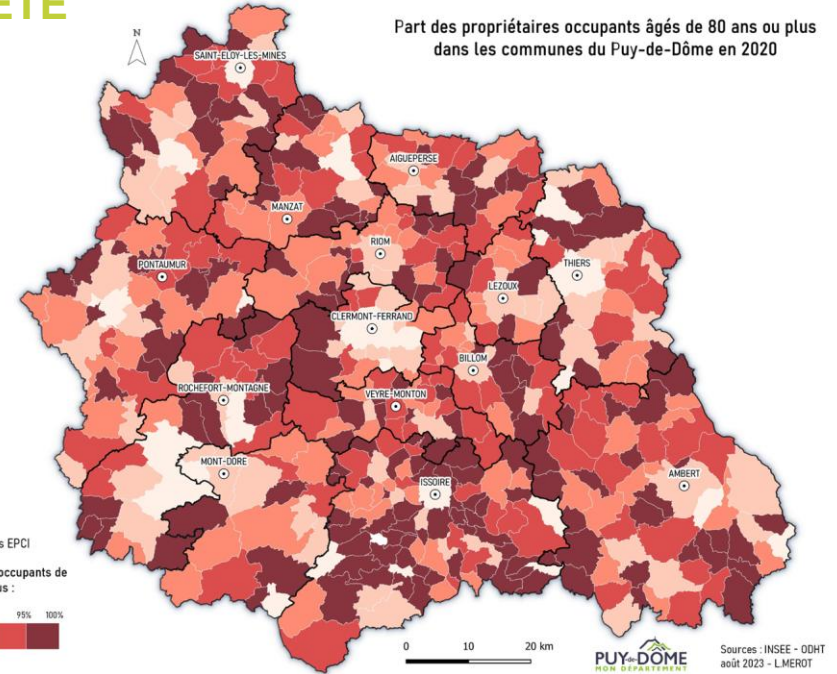
- 4 SCOT sur le département. Ces documents de planification supra-communaux permettent d'être garant de l'équilibre de développement des territoires sur un périmètre donné
- 5 PLH et 3 PLUi-H donnant la programmation de production de logements et de logements sociaux, soit un objectif de **3 378 logements par an cumulés sur les 8 EPCI**
- Des documents d'urbanisme (PLU/PLUi) qui spatialisent cette production de logement et dont l'enjeu est désormais de proposer une offre sans mobiliser de nouveaux fonciers en extension
- Un document, le porter à connaissance, où sont décrits les enjeux de développement portés par le Département



### 3.1.5 > HABITER AVEC DAVANTAGE DE SOBRIÉTÉ

#### ▲ Un potentiel foncier bâti à mobiliser lors des mutations

- Une part importante de propriétaires occupants de plus de 80 ans dans les communes périurbaines dont les logements vont abonder le marché de l'existant
- A l'échelle départementale : 19 656 maisons sont occupées par des personnes qui ont plus de 80 ans
- Potentiellement ces logements vont revenir sur le marché dans les prochains 15-20 ans par mutation du parc
- Une projection des besoins de logements pour les EPCI ayant un PLH de 3 378 logements par an dont 2 095 logements en production neuve
- Les logements des personnes de plus de 80 ans pourront en partie répondre à cet objectif sans construire de nouveaux logements



**19 656**  
maisons occupées  
par une personne  
de plus de 80 ans

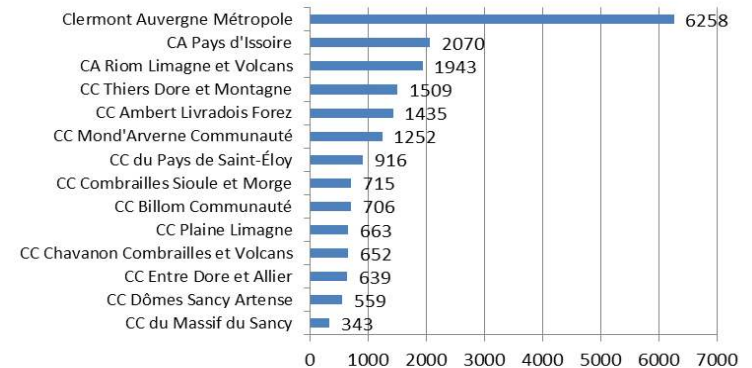


objectifs PLH :  
**2 095**  
logements  
neufs/an



> Un enjeu de mobilisation des logements des personnes âgées pour constituer une nouvelle offre de logement et éviter qu'ils deviennent vacants

#### Nombre de maisons occupées par un propriétaire de plus de 80 ans

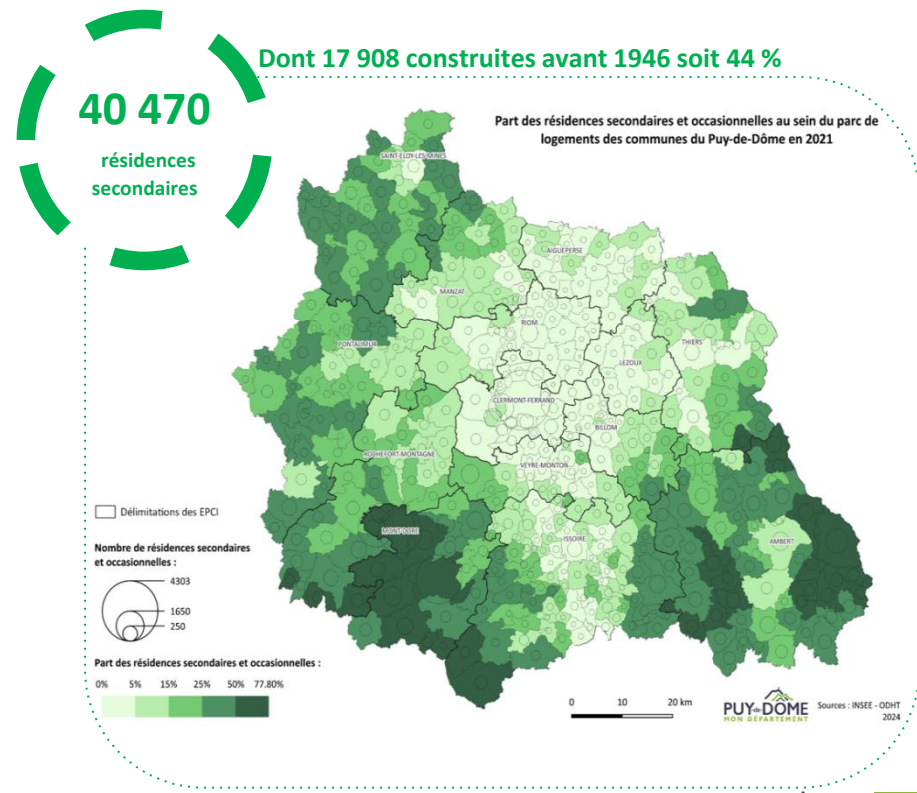
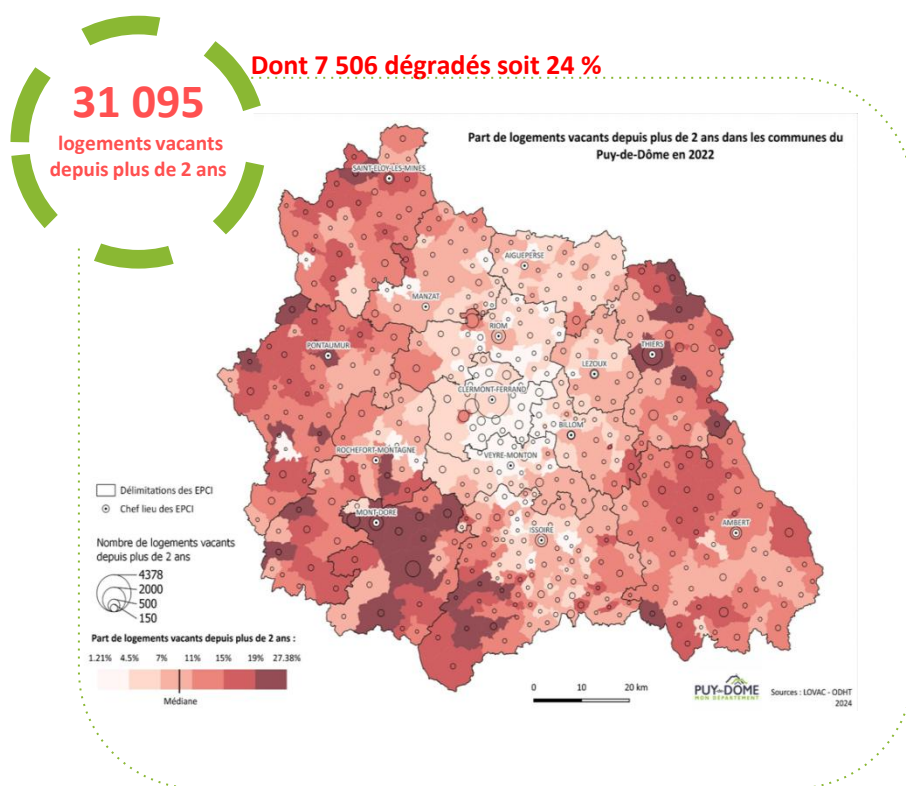


Source : INSEE 2021

### 3.1.5 > HABITER AVEC D'AVANTAGE DE SOBRIÉTÉ

#### Un enjeu de réinvestissement du parc vacant

- Un potentiel de logements vacants à réinvestir assez conséquent notamment dans les secteurs ruraux
- Mais un enjeu de réhabilitation et d'adaptation pour plus de confort, pour répondre aux attentes des ménages
- Des résidences secondaires qui sont également en nombre et peuvent être aussi considérées comme logements vacants en raison de leur niveau de dégradation et de leur faible occupation à l'année
- Un enjeu pour ce parc de maintien et d'occupation temporaire compatible avec l'usage d'une résidence secondaire pour certain public (apprentis, intérim, etc.)

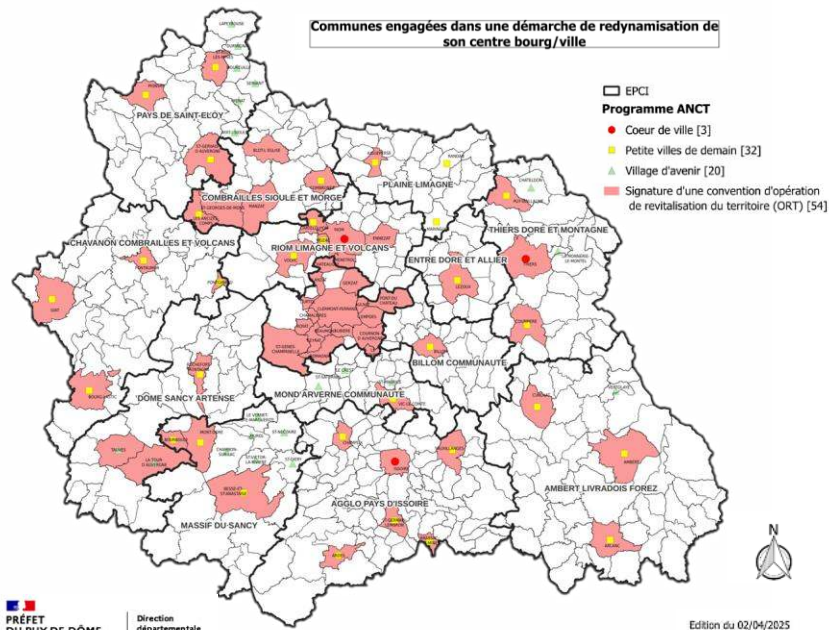


### 3.1.5 > HABITER AVEC DAVANTAGE DE SOBRIÉTÉ

#### Des dispositifs et programmes de financement pour mobiliser le parc vacant

- De nombreux dispositifs d'aides financières, et d'outils d'animation pour réinvestir le parc vacant existant, portés par plusieurs acteurs : l'Anah, les EPCI, le Département, Action Logement, etc.
- Des conventions d'opérations de revitalisation des territoire (ORT) signées jusqu'en 2026 ou 2027 selon les territoires dans un objectif de revitalisation

#### Des plans d'actions multi-thématiques prévus dans les conventions d'opérations de revitalisation des territoires (ORT)



#### Aides financières à la sortie de vacance

**Sortie de vacance ANAH**

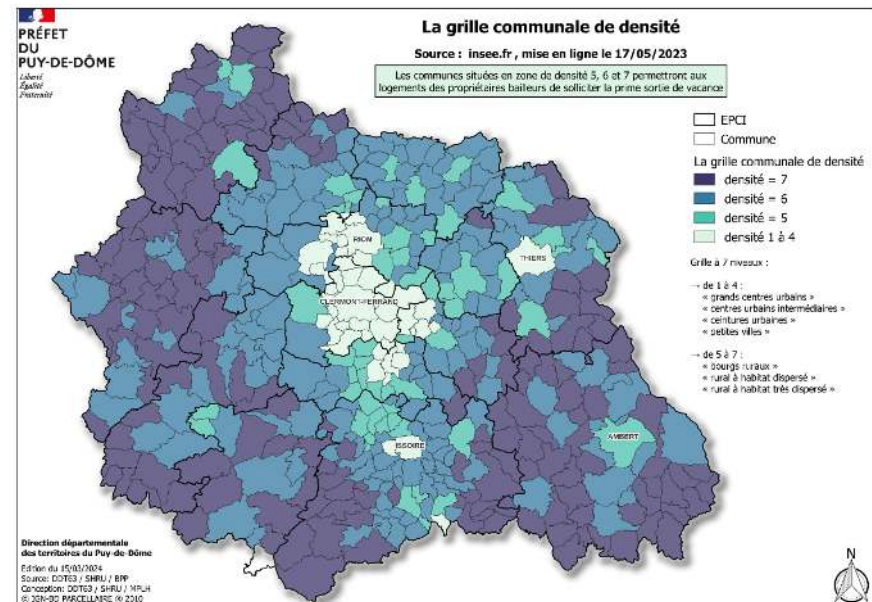


**Fonds Habitat Colibri Département**



**Aides locales des EPCI**

#### Un nouveau levier financier avec la prime de l'Anah de sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs



### 3.1.5 > HABITER AVEC DAVANTAGE DE SOBRIÉTÉ

#### ▲ Habiter les centres bourgs

- 65 communes ont mené des études et opérations pour le développement de leur centre-bourg ou permettre la réhabilitation d'immeuble ou d'îlots dégradés, vacants
- Des opérations complexes et coûteuses mais qui apportent une nouvelle attractivité des espaces plus denses et qui développent une offre de logement dans l'existant



**72**  
études/projets  
centre-bourgs  
financés par le  
Département

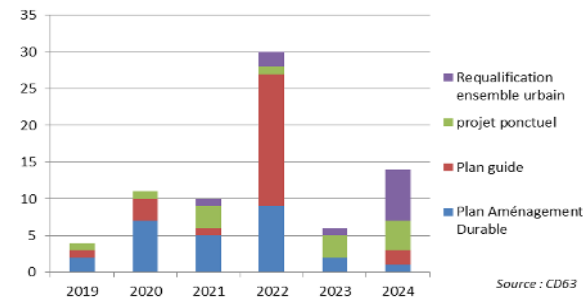
**65**  
communes  
**13**  
EPCI



> Un besoin de réinvestissement du parc existant pour augmenter l'offre de logement et maintenir un dynamisme commercial de proximité

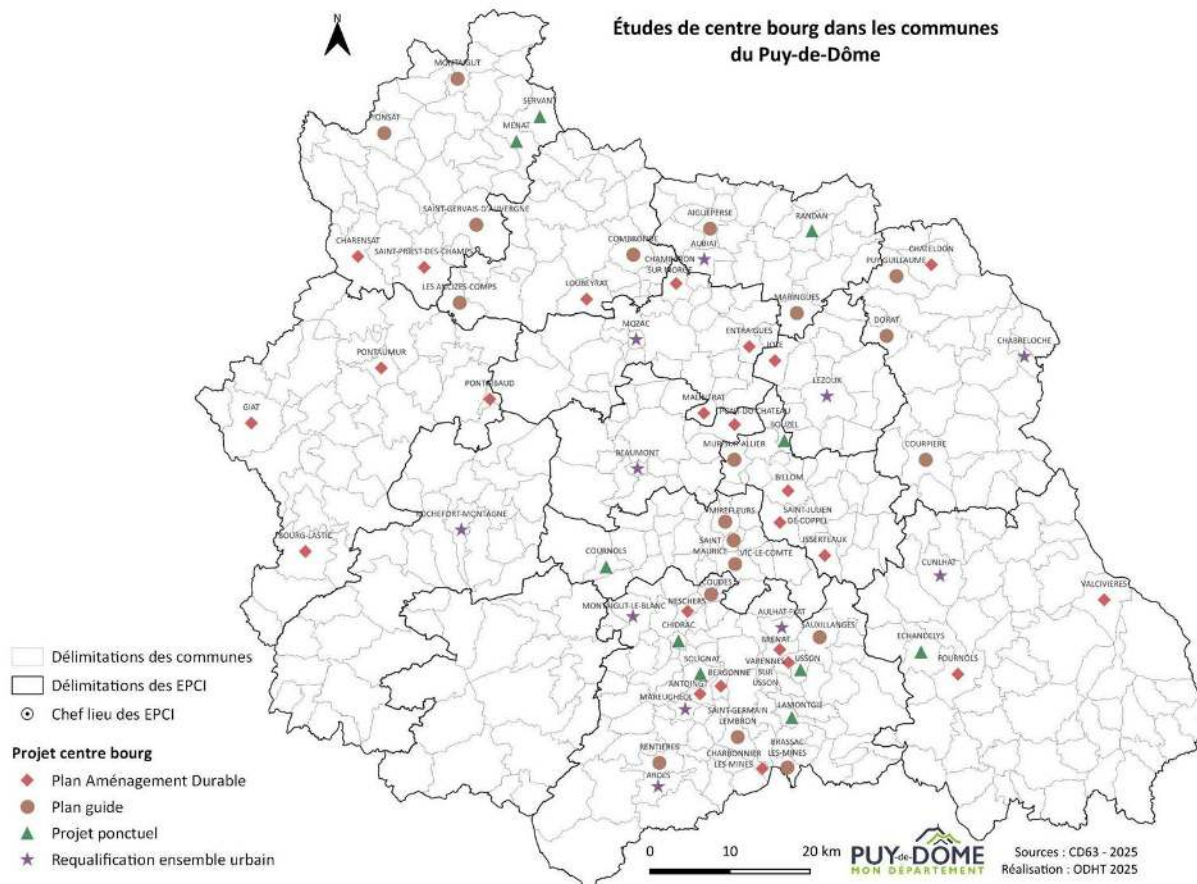
> Un enjeu de mixité des typologies de logement dans les centres pour accueillir des personnes seules ou en couples mais aussi des familles

Evolution des projets et études centre-bourg



Source : CD63

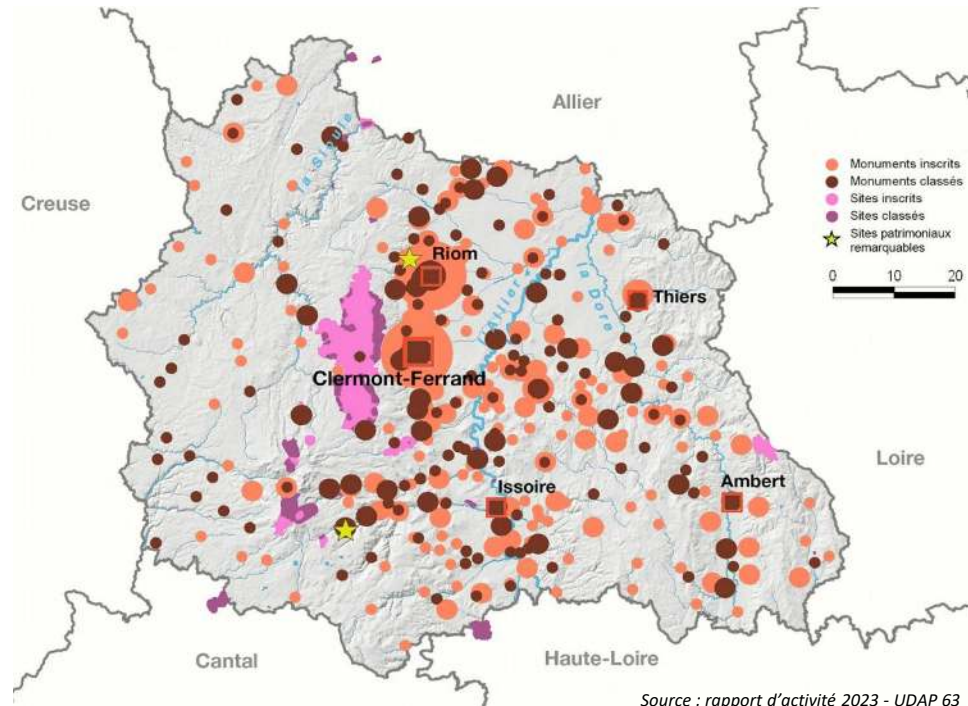
Études de centre bourg dans les communes du Puy-de-Dôme



### 3.1.5 > HABITER AVEC DAVANTAGE DE SOBRIÉTÉ

#### ▲ Un patrimoine bâti riche dans les centres-bourgs à valoriser

- 892 monuments historiques et 91 sites classés ou inscrits au titre des bâtiments de France, 28 petites cités de caractère sont représentatifs de la richesse patrimoniale et du cadre de vie du territoire
- La présence de 2 parcs naturels régionaux et des labels UNESCO (Église Notre Dame du Port à Clermont-Ferrand et la Chaîne de Puys - faille de Limagne)
- Du bâti traditionnel dans les centres-bourgs qui apporte une cohérence des constructions et dont les réhabilitations nécessitent une approche différente de la construction neuve et des matériaux adaptés



Source : rapport d'activité 2023 - UDAP 63



> Un enjeu de réhabilitation qualitatif des centres-bourgs garant d'un cadre attractif pour les résidents

> Un travail de sensibilisation pour la rénovation des centres anciens permettant de concilier le maintien des qualités patrimoniales et les attentes actuelles de confort des logements

> un besoin de réflexion plus large dans la réhabilitation des centres en prenant en compte les logements, le stationnement et les espaces de respiration ou extérieurs pouvant être privatisés

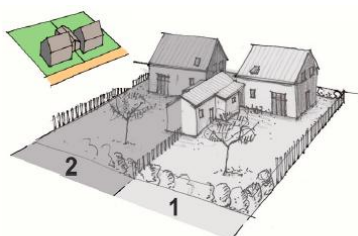


Opération de restructuration de l'îlot saint-Avit –Issoire – crédit Atelier 4

### 3.1.5 > HABITER AVEC DAVANTAGE DE SOBRIÉTÉ

#### ▲ Un tissu pavillonnaire à repenser

- Un phénomène d'étalement urbain qui touche la majorité des communes avec l'implantation de tissu pavillonnaire sur des espaces naturels ou agricoles et parfois en discontinuité des espaces urbains préexistants
- Des discontinuités qui ont créé des disponibilités foncières en dents creuses à réinvestir en premier lieu
- Une optimisation des dents creuses et une densification des tissus pavillonnaires à repenser avec la prise en compte des espaces d'intimité



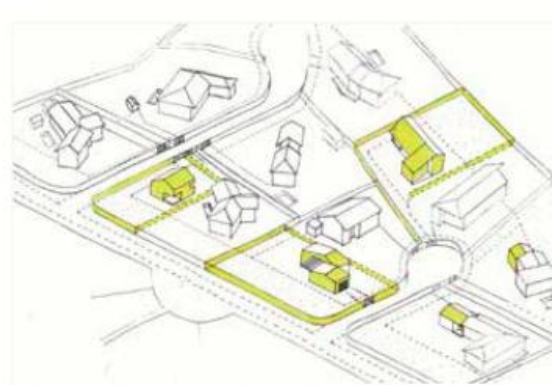
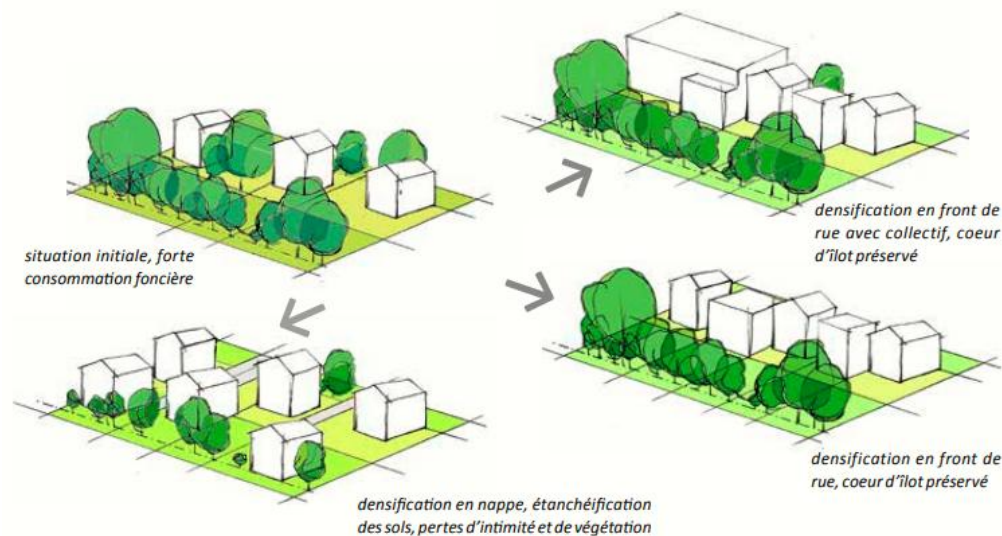
L'implantation des annexes garanti des espaces d'intimité malgré la proximité des logements (source : ADEUS)



> La rareté du foncier oblige à optimiser l'utilisation du foncier

> Un besoin de sensibiliser les propriétaires en amont des mutations des parcelles pour faciliter la division parcellaire

> Une réflexion à mener sur la densification pour qu'elle soit agréable, gage d'intimité et de maintien des espaces végétalisés



Simulation du potentiel résiduel de densification



schémas illustratifs issus documentation :

(P)réparer les milieux pavillonnaires ou l'intensification des quartiers de maisons individuelles - CAUE 63 - 2022


### 3.1.5 > HABITER AVEC DAVANTAGE DE SOBRIÉTÉ

#### ▲ Habiter autrement, habiter innovant

- L'apparition du besoin d'habiter autrement, avec davantage de sobriété, en utilisant des matériaux plus durables
- 10 projets participatifs, 2 études de projets en habitat léger, financés par le Département, répondant à un besoin des ménages d'habiter en mutualisant des espaces ou avec une faible empreinte écologique par la réversibilité des projets
- A travers l'habitat participatif, les ménages recherchent aussi une volonté de partage dans leur mode de vie
- L'émergence encore minime de filière pour le réemploi des matériaux et de la frugalité dans la conception des opérations afin de limiter la production de matériaux de construction non renouvelables alors que certains sont même en pénurie



**10**  
projets financés en habitat participatif depuis 2020



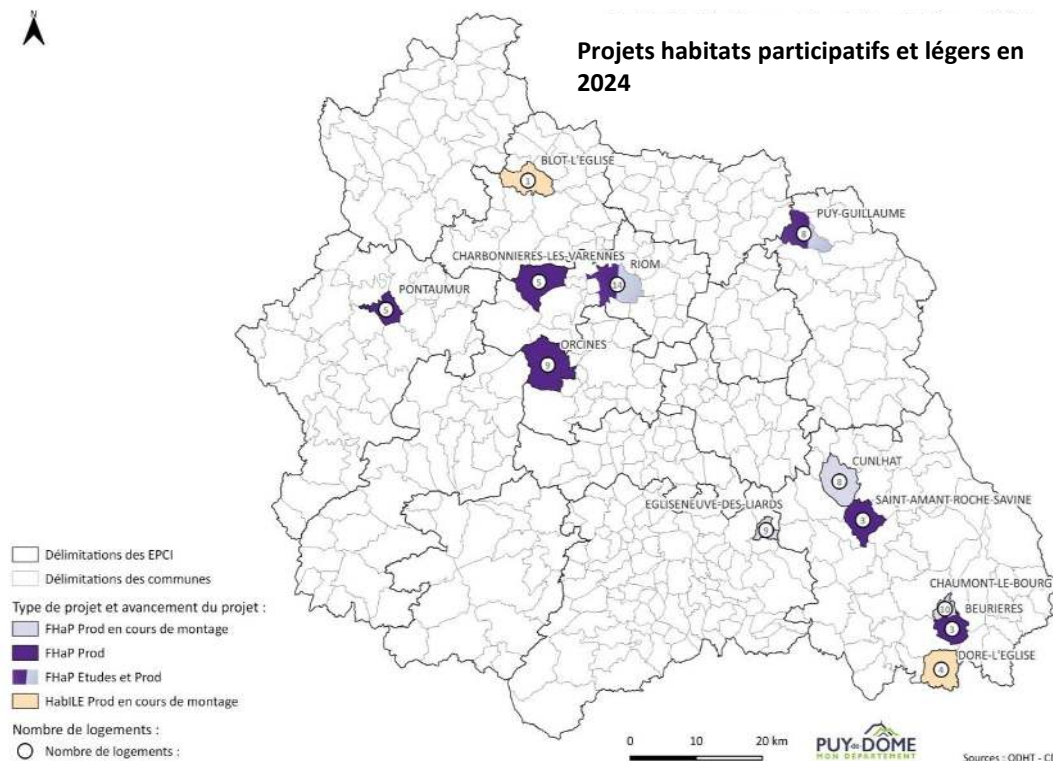
**2**  
études financées en habitat léger depuis 2020



@Crédits Photos Emma EMMEL



> Un enjeu de développement de formes d'habitat plus respectueuses de l'environnement, avec une empreinte écologique faible aussi bien dans l'utilisation du foncier que dans la provenance des matériaux



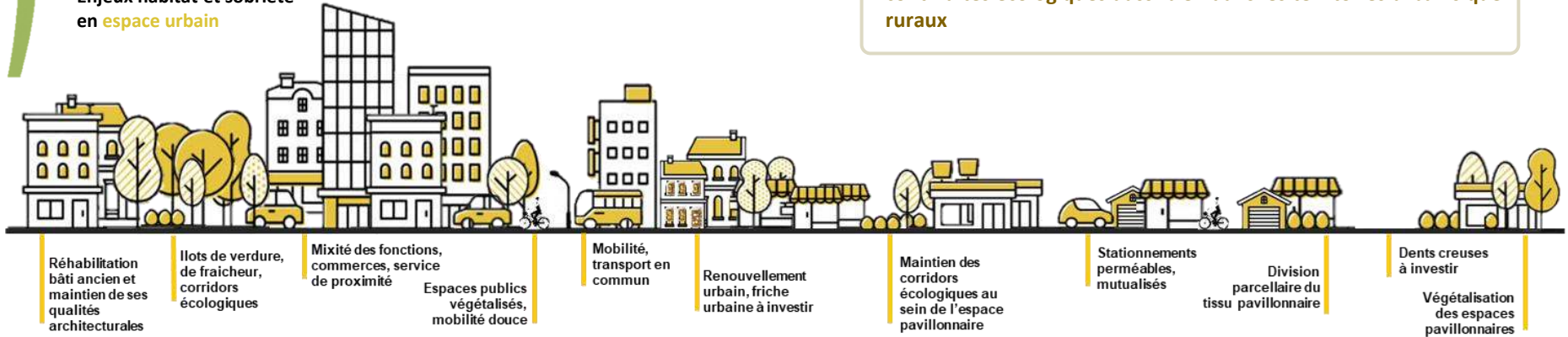
▲ Synthèse des enjeux d'habitat et de sobriété



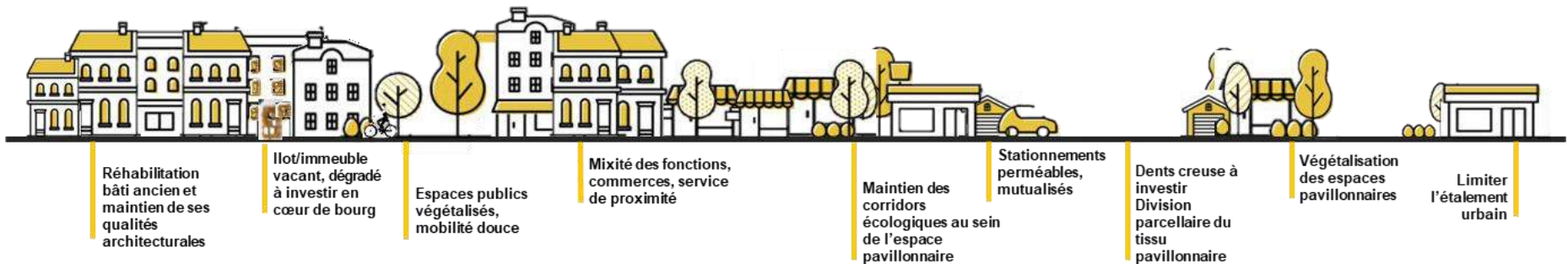
Enjeux

- > Réinvestir le parc existant pour augmenter l'offre de logement
- > Densifier tout en maintenant les espaces de verdure et de continuités écologiques aussi bien dans les territoires urbains que ruraux

Enjeux habitat et sobriété en **espace urbain**



Enjeux habitat et sobriété en **espace rural**



Réalisation : CD63 - 2025

3.2

LE LOGEMENT



## 3.2 > LE LOGEMENT

### 3.2.1 > Le parc de logement p. 72

- Le parc de logement en évolution
- Une augmentation des résidences principales générée par le parc locatif public
- Une augmentation des résidences principales en lien avec l'effet report de la métropole
- Une répartition stable des types de résidences
- Des logements vacants et résidences secondaires en augmentation
- Une prédominance de la maison dans le parc de logement
- Un parc de logement locatif en tension
- Logements communaux et intercommunaux

### 3.2.2 > Le marché immobilier p. 81

- Une chute du marché immobilier aussi bien pour les transactions que pour la construction neuve
- Un marché de la construction neuve fluctuant
- Un marché de la construction neuve conséquent sur les territoires périurbains
- La construction neuve impactée par la hausse des prix
- Un marché des transactions dans le parc existant qui décroît
- Des acquéreurs locaux dans les territoires périurbains
- La demande résidentielle en sur-demande dans le Puy-de-Dôme
- Des difficultés d'accès à la propriété

### 3.2.3 > Le parc privé p. 91

- Les chiffres clés du parc privé dans le Puy-de-Dôme
- Un parc privé ancien
- Un bâti potentiellement énergivore dans le parc privé
- Un bâti potentiellement énergivore également dans les copropriétés
- Des ménages en situation de précarité énergétique
- Des territoires investis dans la rénovation énergétique
- Impact des dispositifs de rénovation énergétique : l'importance du rôle de conseil et de proximité
- Une massification des aides aux travaux avec la mise en place de MaPrimeRénov'
- Un parc privé ancien peu adapté à la perte d'autonomie des personnes
- Des ménages en situation de mal logement
- L'accompagnement des ménages en situation de mal logement avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Des efforts à poursuivre pour résorber le parc inconfortable et indigne
- Un parc de logements vacants en augmentation
- La vacance majoritairement présente dans les territoires ruraux et centres-bourgs
- Une vacance qui touche des biens qui « n'ont plus la côte »
- Profils de territoires selon les caractéristiques de la vacance structurelle
- Des résidences secondaires en augmentation

### 3.2.4 > Le marché locatif p.111

- Une offre locative privée essentiellement concentrée sur la métropole
- L'offre locative privée en tension
- Une dégradation du marché locatif et une pénurie de biens à venir
- Des besoins en logements locatifs en lien avec les activités économiques
- Un enjeu de mobilisation du parc pour développer l'offre locative et répondre à des demandes multiples
- Une concurrence de l'offre locative par le développement des logements touristiques
- Des niveaux de loyers en hausse
- Des propriétaires bailleurs qui se tournent vers les niveaux de loyers intermédiaires
- Un accès au parc locatif privé de plus en plus compliqué pour les ménages
- Le développement de l'accompagnement des locataires fragiles avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)

### 3.2.5 > Le parc social public p. 122

- Le parc locatif social public concentré sur la métropole et les axes autoroutiers
- Une production d'offre locative sociale qui ralentit sur la période récente
- Des attentes de production pour répondre aux obligations de la loi SRU
- Une production d'offre locative sociale majoritairement tournée vers les territoires proches de la métropole
- Une augmentation des annulations dans les programmations de logements sociaux
- Une production par type de produit en inéquation avec les profils des demandeurs
- Un parc social qui se rajeunit et essaie de s'adapter à la demande
- Une faible vacance dans le parc social mais présente dans les territoires ruraux
- Un investissement important depuis 2009 sur la réhabilitation thermique
- L'essaimage des projets locatifs publics pour les publics fragiles
- Une demande en logement locatif social au-delà de la métropole
- L'occupation du parc social par des locataires de plus en plus précaires
- La pression de la demande de logement social qui touche aussi les territoires ruraux
- Une pression accrue sur les petites typologies
- Des demandes de public fragile qui ont des difficultés à se loger dans le parc social
- L'accession sociale et abordable

## 3.2.1 > LE PARC DE LOGEMENT



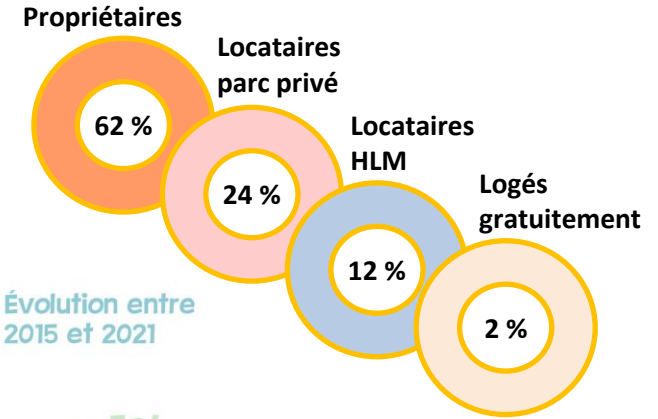
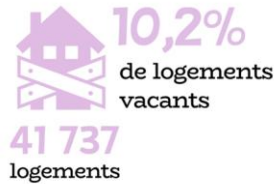
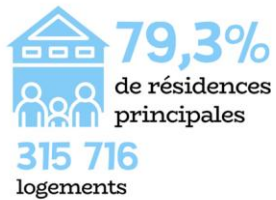
### 3.2.1 > LE PARC DE LOGEMENT DANS LE PUY-DE-DÔME

#### Le parc de logement en évolution

- Un volume de logements très majoritairement issu du parc privé



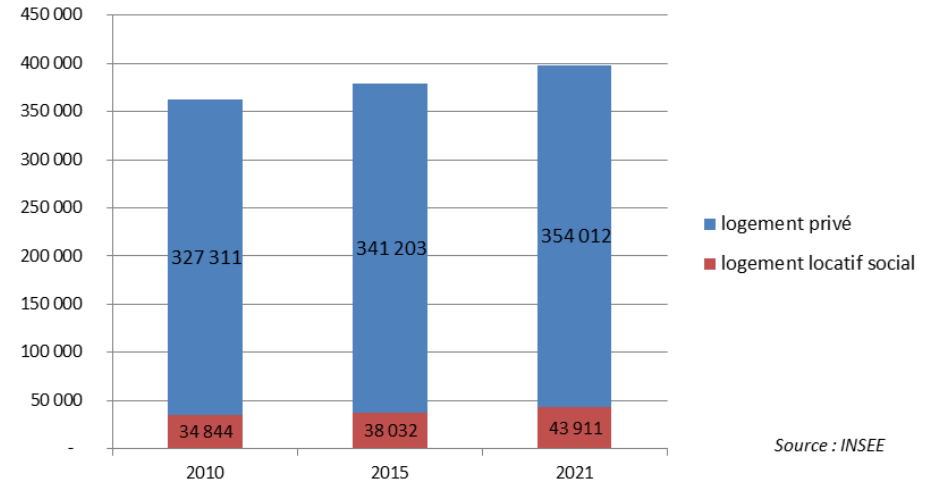
- Une grande majorité de résidences principales et un taux de vacance non négligeable



**+ 5%**  
de propriétaires occupants

**+ 1%**  
de locataires du parc privé


Evolution du parc de logement privé et social



### 3.2.1 > LE PARC DE LOGEMENT DANS LE PUY-DE-DÔME

#### Une augmentation des résidences principales générée par le parc locatif public

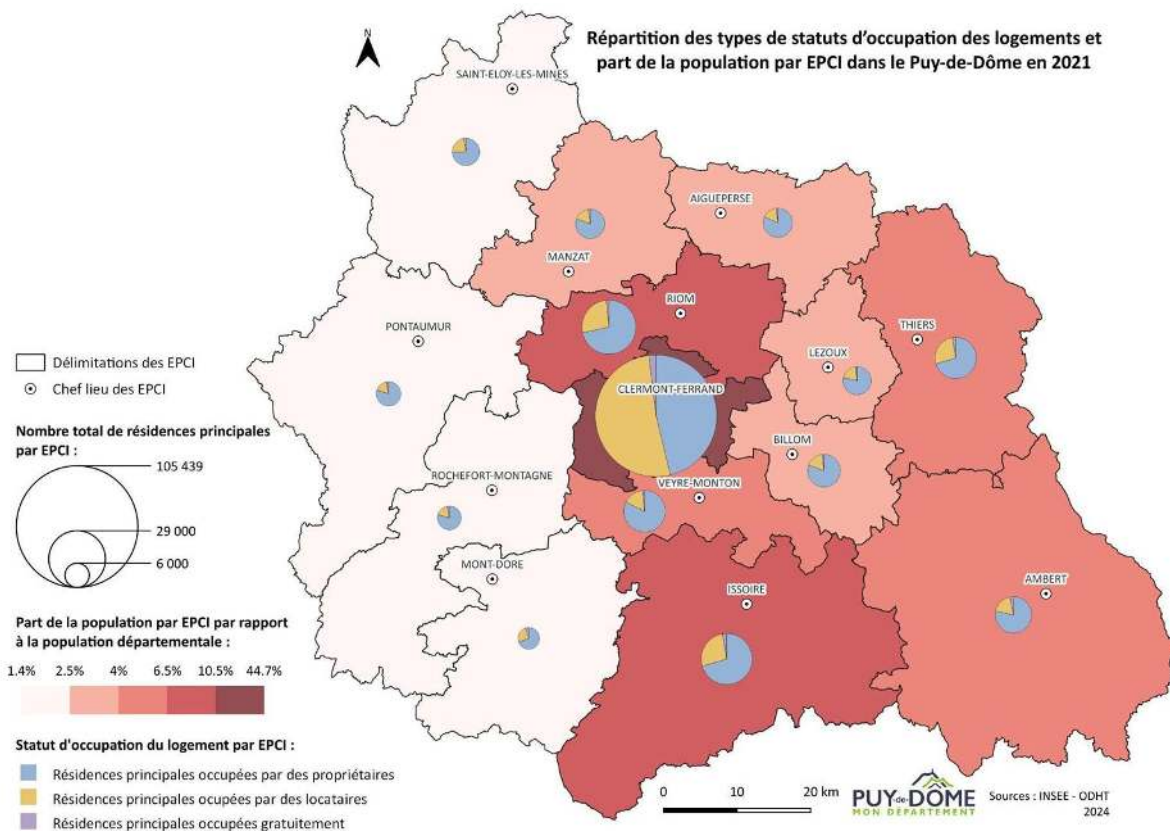
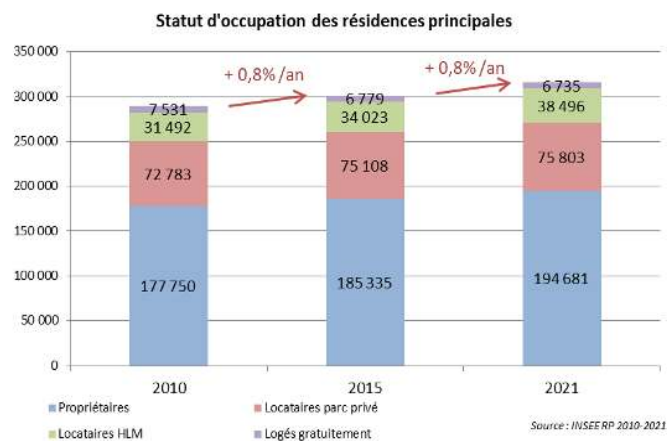
- Une augmentation stable des résidences principales depuis 2010
- 1/3 du nombre de résidences principales sont situées sur la métropole en corrélation avec la répartition de la population
- Le territoire de la métropole concentre la part la plus importante de locataires en lien avec la présence d'une offre locative
- L'augmentation des résidences principales est générée essentiellement par l'évolution des locataires du parc public : +8% sur la période 2010-2015 et +13% sur celle de 2015-2021
- Inversement, un ralentissement notable est constaté depuis 2015 du nombre de locataires du parc privé alors qu'il était en progression entre 2010 et 2015 reflet d'une offre locative qui se raréfie



**79,3%**  
de résidences principales

**315 716**  
logements

**+13%**  
dans le parc locatif public



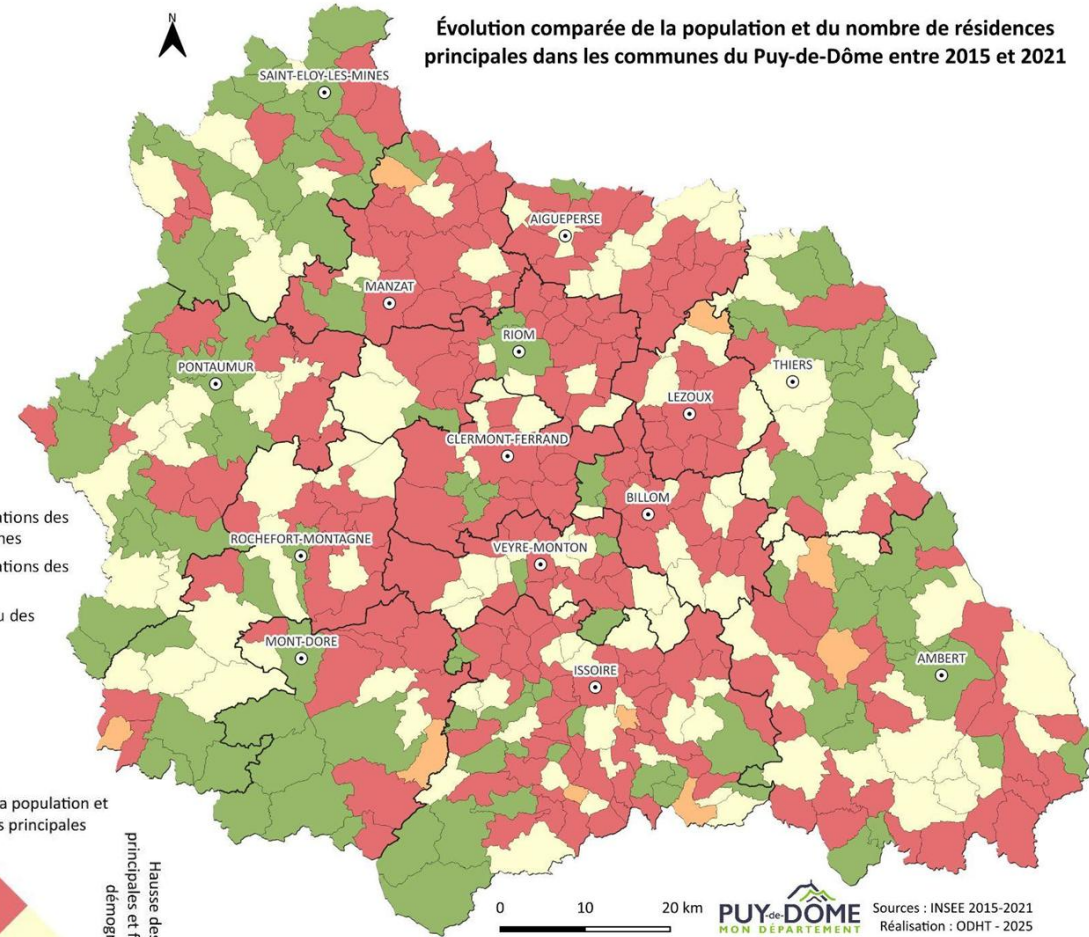
### 3.2.1 > LE PARC DE LOGEMENT DANS LE PUY-DE-DÔME

#### Une augmentation des résidences principales en lien avec l'effet report de la métropole

- Une évolution des résidences principales à l'échelle départementale mais inégalement répartie sur le territoire
- Les territoires les plus ruraux sont ceux qui voient leur nombre de résidences principales baisser (en vert)
- Des communes en perte démographique mais avec une croissance des résidences qui peut s'expliquer par un changement de composition familiale (décohabitation par exemple)
- Les territoires proches de la métropole sont en croissance positive, reflet du phénomène de périurbanisation et de l'effet report de la métropole



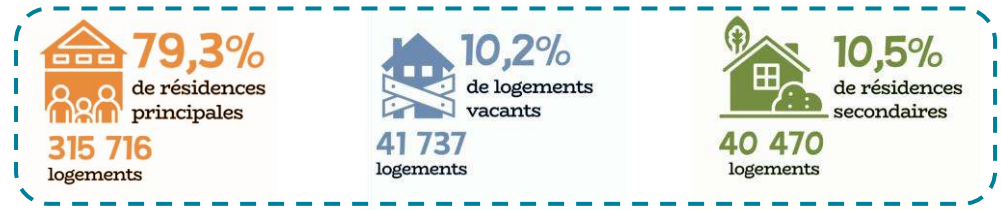
- > Un parc de logement en croissance mais de manière inégale sur l'ensemble du département
- > Des territoires ruraux qui se fragilisent avec une baisse du nombre de résidences principales qui génère des logements vacants
- > Une part de logements publics en augmentation dans les résidences principales mais essentiellement localisée sur la métropole



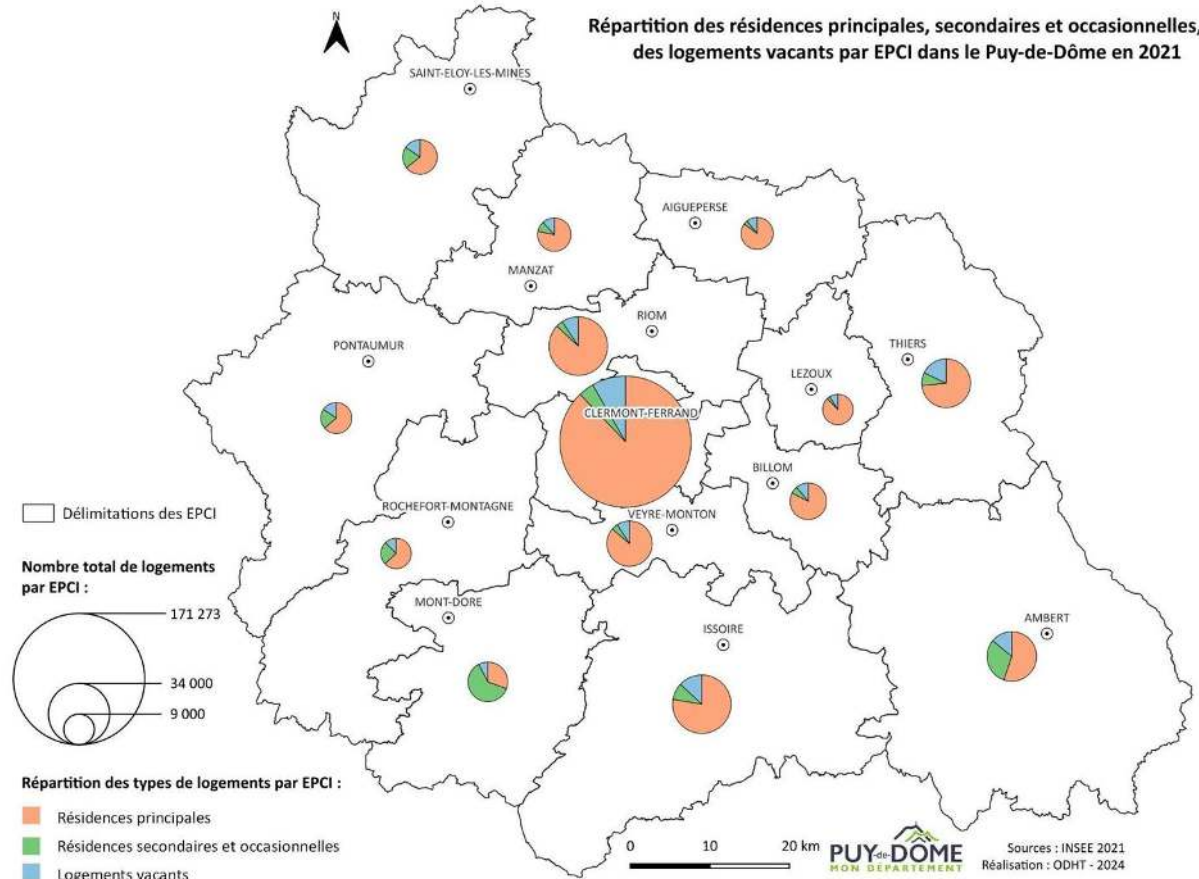
### 3.2.1 > LE PARC DE LOGEMENT DANS LE PUY-DE-DÔME

#### Une répartition stable des types de résidences

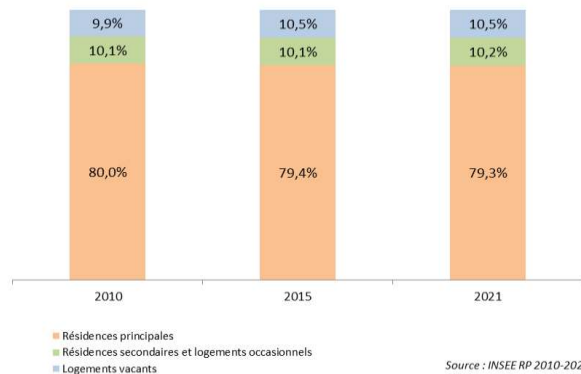
- Une augmentation du nombre de logements mais une relative stabilité dans la répartition entre les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants au sein du parc de logements entre 2010 et 2021.
- Néanmoins, les logements vacants et les résidences secondaires/occasionnelles sont en évolution au détriment des résidences principales
- La problématique des logements vacants est présente dans tous les EPCI même si elle est plus marquée dans les territoires ruraux
- Une présence importante de résidences secondaires dans les EPCI du Sancy et du Livradois-Forez liée aux activités touristiques et un héritage patrimonial



Répartition des résidences principales, secondaires et occasionnelles, et des logements vacants par EPCI dans le Puy-de-Dôme en 2021



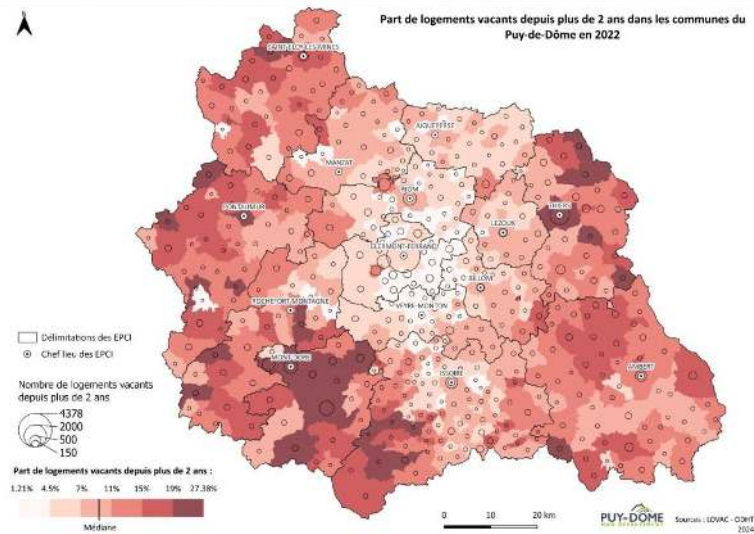
Évolution et composition du parc de logements



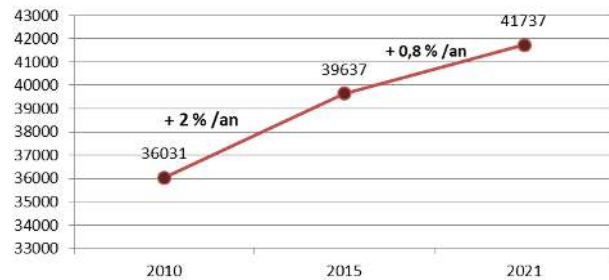
## 3.2.1 > LE PARC DE LOGEMENT DANS LE PUY-DE-DÔME

### Des logements vacants et résidences secondaires en augmentation

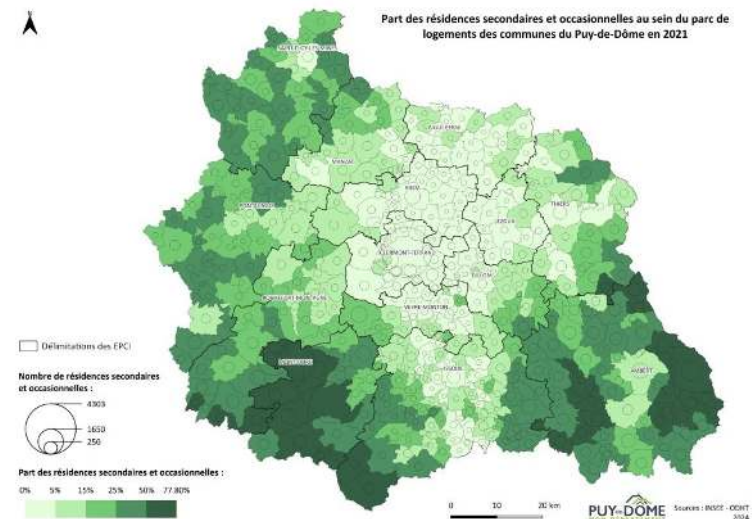
- Un ralentissement de la progression des logements vacants
- Un enjeu de reconquête pour augmenter l'offre de logement et réhabiliter le parc ancien (cf partie 2.3 sur le parc privé)
- Des résidences secondaires qui continuent de progresser lentement
- Un enjeu de veille sur ces logements pour qu'ils ne deviennent pas des logements vacants (cf partie 2.3 sur le parc privé)



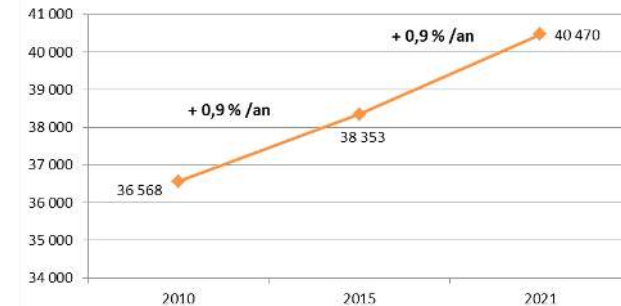
Évolution du nombre de logements vacants



Source : INSEE 2010-2021



Évolution du nombre de résidences secondaires

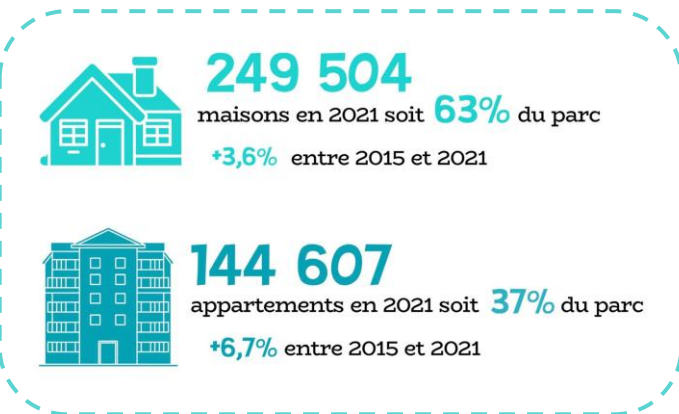


Source : INSEE 2010-2021

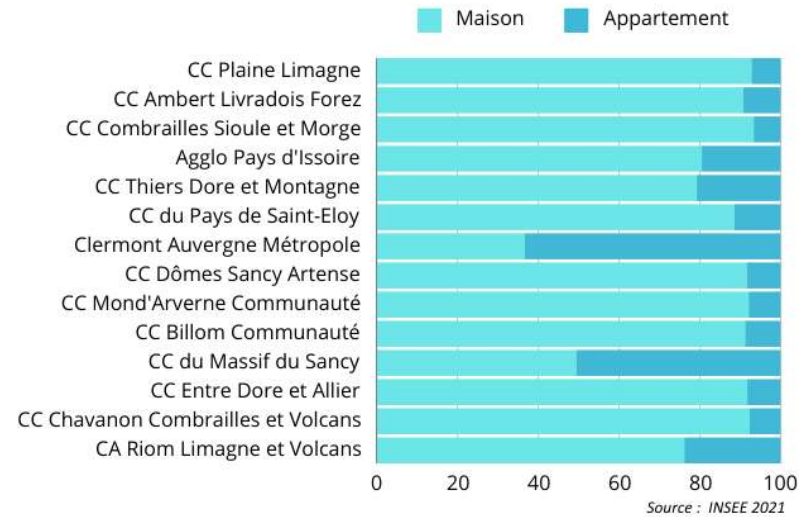
### 3.2.1 > LE PARC DE LOGEMENT DANS LE PUY-DE-DÔME

#### Une prédominance de la maison dans le parc de logement

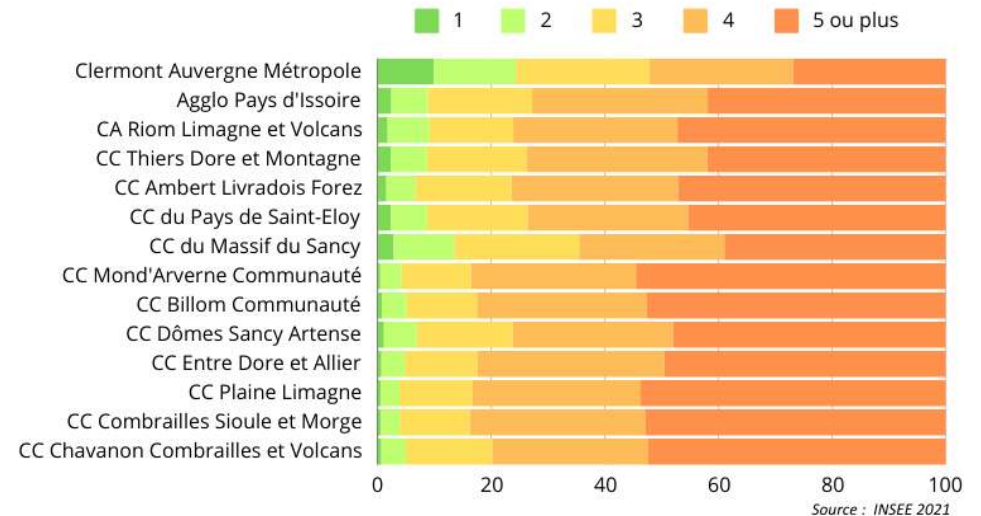
- La plupart des territoires connaissent une prédominance de la maison individuelle
- Clermont Auvergne Métropole et, dans une moindre mesure, Riom Limagne et Volcans ont un taux notable d'appartements, Massif du Sancy également mais pour des raisons liées aux locations saisonnières de tourisme
- Les résidences principales sont de grande taille. Sur tout le département, 38 % des logements sont des T5 et plus
- Les T1 et T2 sont plus nombreux sur la métropole. A l'échelle départementale, ils ne représentent que 15 % du parc des résidences principales alors que la demande sur cette typologie est croissante



Répartition des logements de type maison et appartement en 2021



Part des résidences principales selon le nombre de pièces en 2021

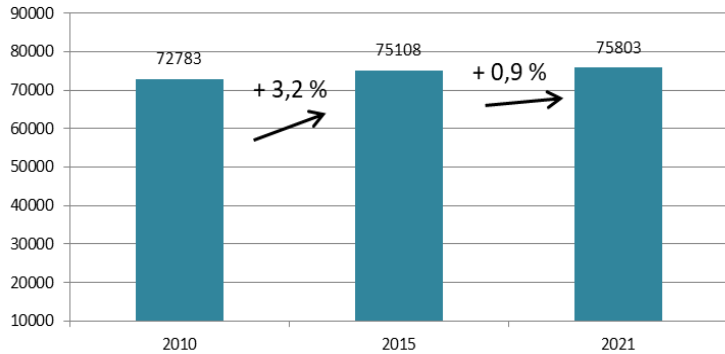


## 3.2.1 > LE PARC DE LOGEMENT DANS LE PUY-DE-DÔME

### Un parc de logement locatif en tension

#### Le parc locatif privé

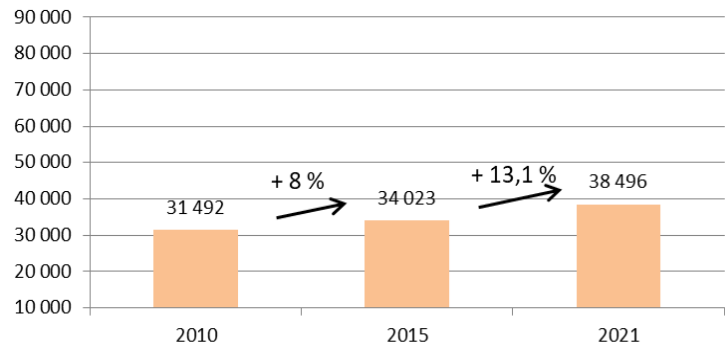
Évolution du nombre de locataires privés



Source : INSEE RP 2010-2021

#### Le parc locatif social

Évolution du nombre de locataires HLM



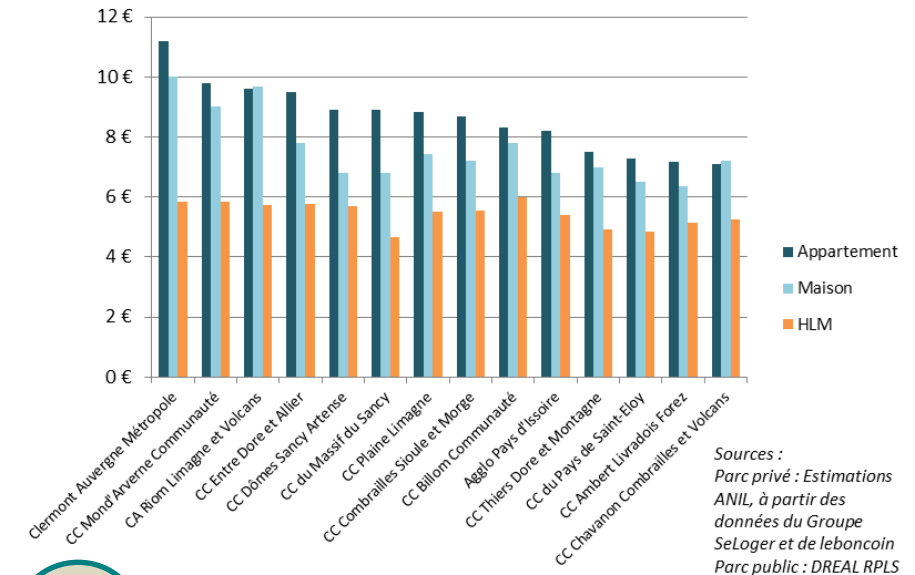
Source : INSEE 2010-2021

**114 300**  
locataires

**75 803**  
locataires du  
parc privé, soit  
**24%**

**38 496**  
locataires du  
parc public, soit  
**12%**

Loyers au m<sup>2</sup> par EPCI du parc privé et social en 2023



> Une tension de plus en plus importante sur l'offre locative privée car l'évolution de l'offre ralentit et l'accès à la propriété est de plus en plus difficile

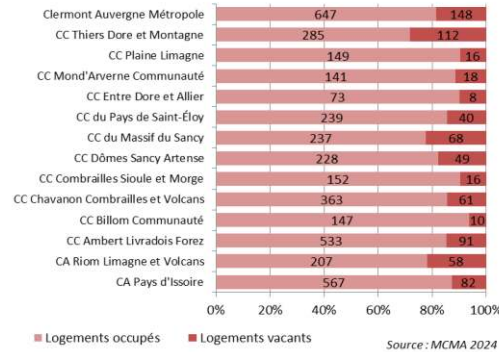
> Un report sur l'offre locative publique notamment pour l'attractivité des niveaux de loyer

### 3.2.1 > LE PARC DE LOGEMENT DANS LE PUY-DE-DÔME

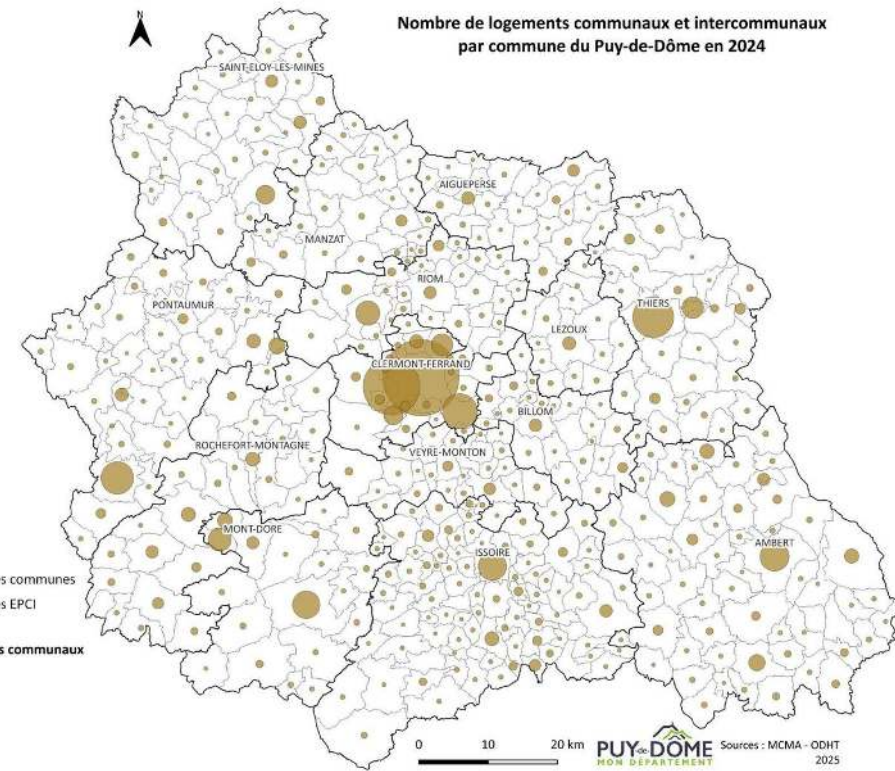
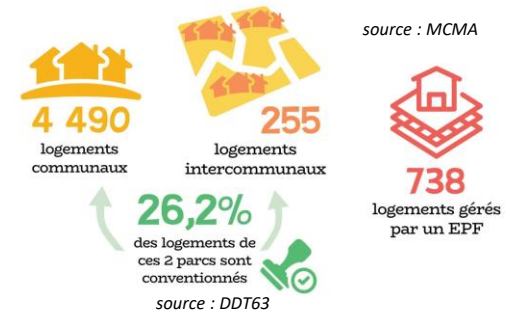
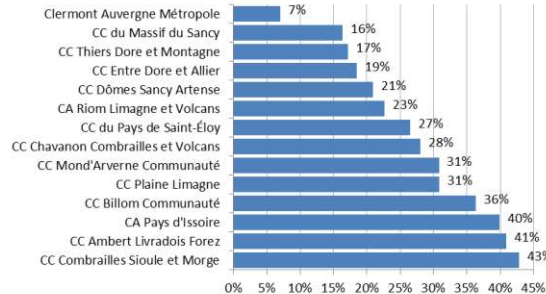
#### Logements communaux et intercommunaux

- Les logements de propriété communale ou intercommunale correspondent à la reconversion de bâtiment suite à la fermeture de service public ou des créations pour certains besoins comme les logements de gendarmerie, CCAS
- Les EPCI de Clermont Auvergne Métropole, d'Agglo Pays d'Issoire ou encore d'Ambert Livradois Forez comptent plus de 500 logements communaux ou intercommunaux chacun
- Une part de ces logements ont un conventionnement social permettant d'accueillir des ménages modestes
- Un patrimoine de logements communaux/intercommunaux parfois difficile à entretenir pour répondre aux performances énergétiques et dans leur gestion locale en cas d'impayés

Occupation du parc communal et intercommunal



Part des logements conventionnés au sein des logements communaux et intercommunaux



> L'offre locative dans le parc communal ou intercommunal est un levier important. Cette offre peut contribuer à loger des personnes en difficulté d'accès et de maintien dans un logement

> Un enjeu d'accompagnement des communes/EPCI pour réhabiliter ce patrimoine et faciliter sa gestion

# 3.2.2 > LE MARCHÉ IMMOBILIER



### 3.2.2 > LE MARCHÉ IMMOBILIER

#### Une chute du marché immobilier aussi bien pour les transactions que pour la construction neuve



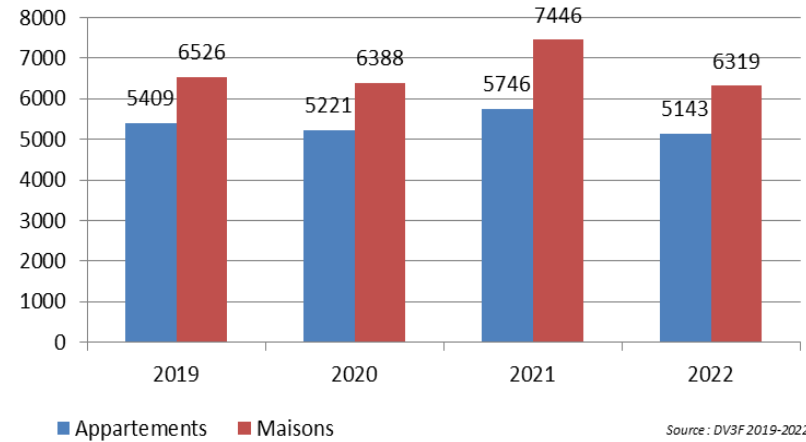
- Un impact de la période COVID très marqué dans le Puy-de-Dôme par rapport à l'échelle nationale, avec presque 5 400 logements commencés en 2022
- Un impact qui a touché aussi bien les transactions dans l'ancien que la construction neuve avec un pic en 2021 à 7 446 transactions pour les maisons
- Un boom immobilier provoquant une déstabilisation du marché, accentué par une hausse des prix des biens et des matériaux, et qui a amené une chute notable à partir de fin 2022
- Une chute qui a impacté les professionnels de l'immobilier et les artisans du bâtiment



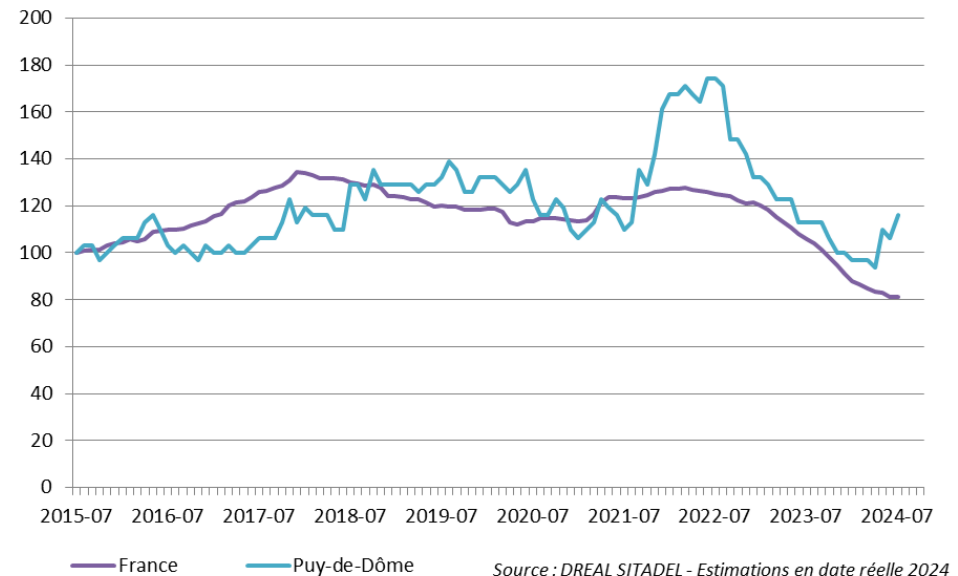
> Un boom immobilier en 2021 et 2022 dans le neuf et les transactions dans l'existant en lien avec l'effet post-COVID

> Une chute à l'automne 2022, qui s'est poursuivie en 2023. L'année 2024 montre une amélioration du marché immobilier

Volumes des transactions



Évolution des logements commencés - base 100 en 2015



## 3.2.2 > LE MARCHÉ IMMOBILIER

### Un marché de la construction neuve fluctuant

- Des disparités importantes dans les territoires concernant les mises en chantier qui ne répondent pas toujours au dynamisme de croissance de population
- Entre 2018 et 2022, les volumes de construction neuve restent plus conséquents sur l'axe nord-sud du territoire
- Un inversement des tendances est observé sur le deuxième trimestre de l'année 2024 avec une décroissance des mises en chantier sur ces mêmes territoires
- Une construction neuve portée par les logements collectifs (53,8 %) et l'individuel pur (37,5 %)



3 140

logements autorisés en juin 2024

Evolution :

- + 36 % entre 2021 et 2022
- 18 % entre 2022 et 2023
- 36% entre 2023 et 2024

3 340

logements commencés neufs en juin 2024

Evolution :

- + 45 % entre 2021 et 2022
- 27 % entre 2022 et 2023
- 6% entre 2023 et 2024

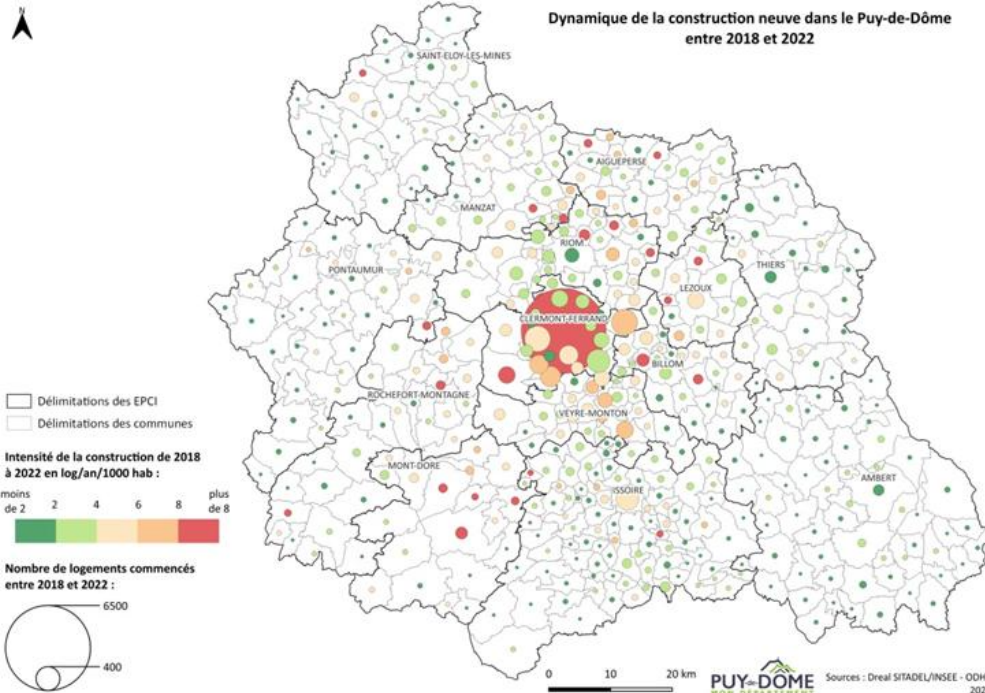
#### Etude CERC ARA

40 300

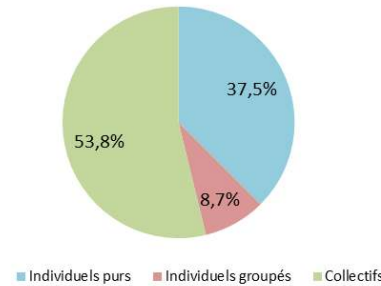
besoins estimés en logements neufs sur 10 ans pour la période 2018-2028 (4 000 logements/an)

21 000

logements construits entre 2018 et 2023 (3 500 logements/an)



#### Nature des logements commencés entre 2018 et 2022



Source : DREAL SITADEL 2018-2022

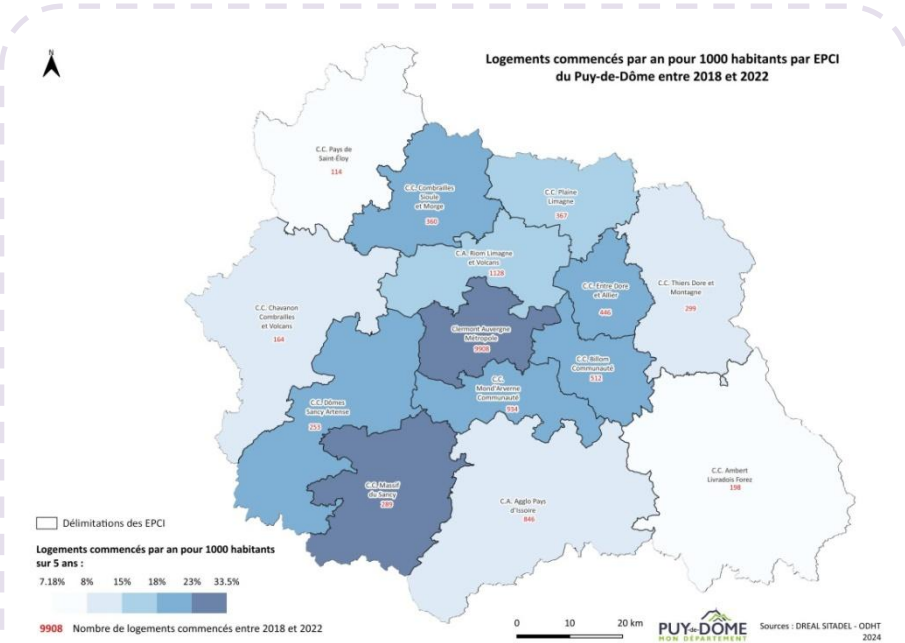
#### Evolution annuelle des mises en chantier de logements entre 2023 et 2024



Source : DREAL SITADEL 2ème trimestre 2024

### 3.2.2 > LE MARCHÉ IMMOBILIER

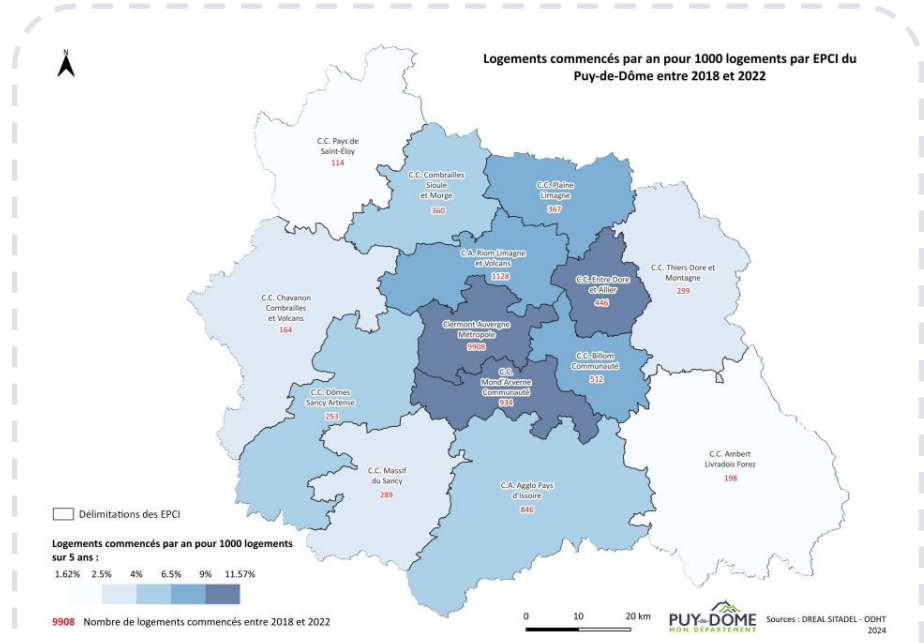
#### Un marché de la construction neuve conséquent sur les territoires périurbains



**Clé de lecture de la carte :**

Il s'agit du rapport entre le nombre de logements construits et le nombre d'habitants

- Dans le massif du Sancy, le taux est élevé et montre de nombreuses constructions en lien avec l'activité touristique alors que le nombre d'habitants est faible et évolue peu. La population locale et notamment les jeunes trouve difficilement à se loger
- Les territoires périurbains ont également un taux fort indiquant des territoires faiblement dense mais ayant une forte dynamique de construction



**Clé de lecture de la carte :**

Il s'agit du rapport entre le nombre de logements construits et le nombre de logements existants

- La métropole et la couronne périurbaine ont un fort taux qui montre que ces territoires, déjà les plus urbanisés, sont ceux qui concentrent aussi le nombre de constructions le plus élevé

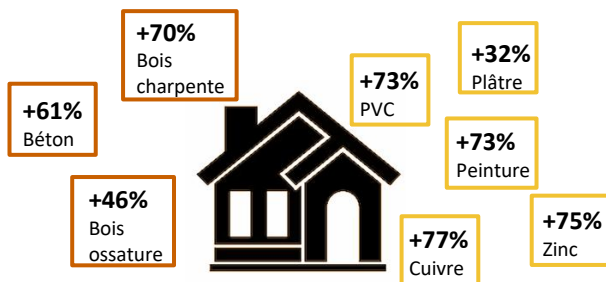


## 3.2.2 > LE MARCHÉ IMMOBILIER

### La construction neuve impactée par la hausse des prix

- Une augmentation du prix du terrain au m<sup>2</sup>, avec une hausse de 11,5% sur la moyenne des prix du terrain au m<sup>2</sup> à l'échelle départementale
- Les territoires de Thiers Dore Montagne et de Dômes Sancy Artense voient leur prix du terrain s'envoler avec un montant environ de 25€/m<sup>2</sup> en 2021 pour passer à 50€/m<sup>2</sup> en 2023
- A l'inverse des EPCI tels que Mond'Arverne Communauté ou Agglo Pays d'Issoire connaissent une chute des prix en 2023
- 25% de hausse du prix des matériaux de construction à l'échelle nationale entre 2020 et 2023 avec des disparités importantes selon les matériaux, mais une tendance à la stagnation depuis 2024

Evolution des prix des matériaux au 1er semestre 2021



Source : Note conjoncture 2eme semestre CAPEB - juillet 2021

> Une hausse des prix du terrain et des matériaux qui a fait chuter le marché de la construction neuve

> Des promoteurs immobiliers qui font part de la difficulté à sortir des opérations

> Une situation qui tend à revenir avant la période COVID avec une meilleure stabilisation en 2024 du prix des terrains et des matériaux

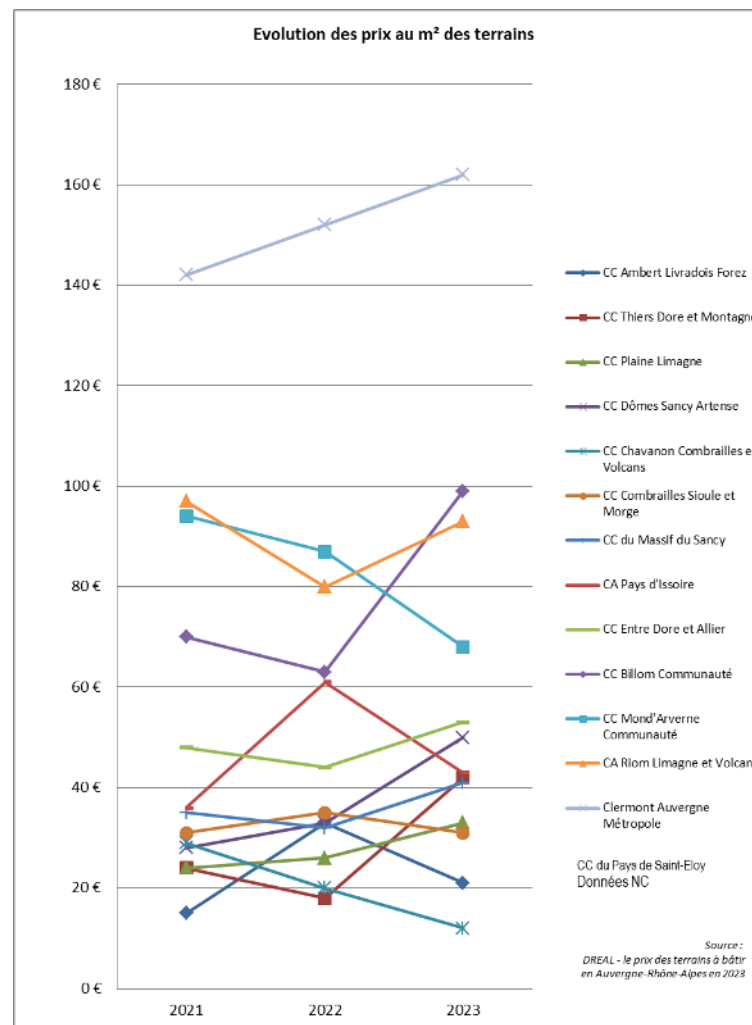


52€/m<sup>2</sup>  
prix terrain en 2021

+11,5%

58€/m<sup>2</sup>  
prix terrain en 2023

Source : DREAL 2023

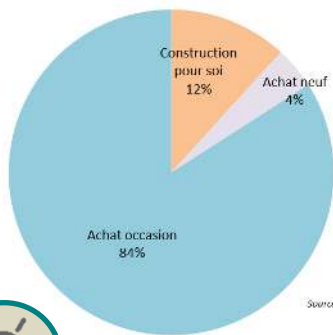


## 3.2.2 > LE MARCHÉ IMMOBILIER

### Un marché des transactions dans le parc existant qui décroît

- Un marché des logements existants qui décroît mais reste majoritaire dans la dynamique du marché immobilier. Les ménages accèdent ainsi à la propriété majoritairement par l'achat d'un bien existant
- Une tension post-COVID sur le marché de la transaction avec des biens plus rares
- Un passage des taux d'intérêts d'environ 1,5% à plus de 3,5%, ce qui a réduit la capacité d'emprunt des ménages.

Accédants à la propriété



Sources : DV3F, DREAL, STRADEL 2022



**10 563**  
transactions  
en 2023

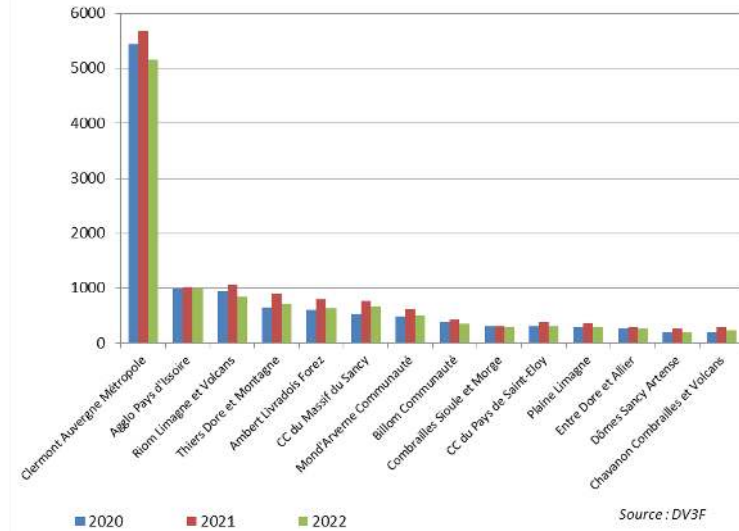
**11 349**  
transactions  
en 2021

Source : DV3F 2022



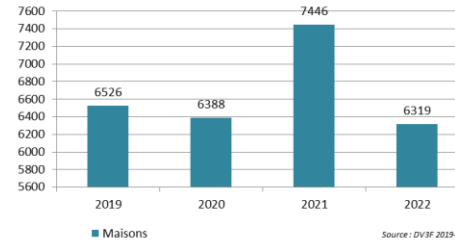
- > Un recul des transactions qui peut s'expliquer par la hausse des taux d'emprunt et une augmentation du prix de l'immobilier
- > Une tension du marché de l'immobilier qui impacte l'accès à la propriété des ménages et se reportent sur le marché du locatif
- > Une situation qui tend à se stabiliser en 2024 avec la légère baisse des taux d'emprunt et des prix de l'immobilier

Évolution du volume des transactions



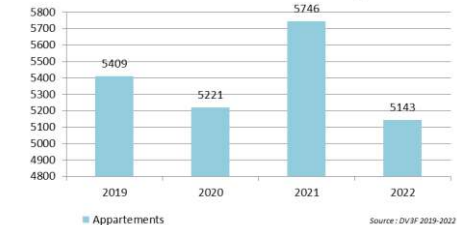
Source : DV3F

Evolution du volume des transactions des maisons



Source : DV3F 2019-2022

Evolution du volume des transactions des appartements



Source : DV3F 2019-2022

Président de la FNAIM en 2023 :

“Dans le Puy-de-Dôme, en 2021, il y avait 11 349 transactions. Aujourd’hui, en 2023 on est à 10 563 transactions.

Dans le Puy-de-Dôme, les prix ont baissé de 2 à 3 % par rapport à l’année dernière (2022).

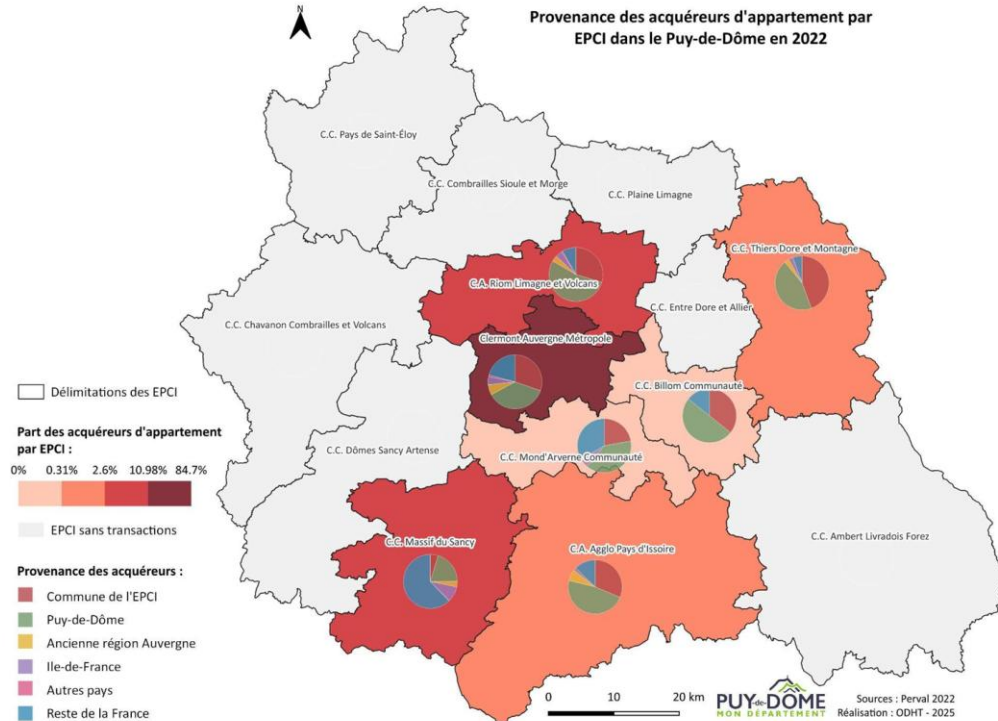
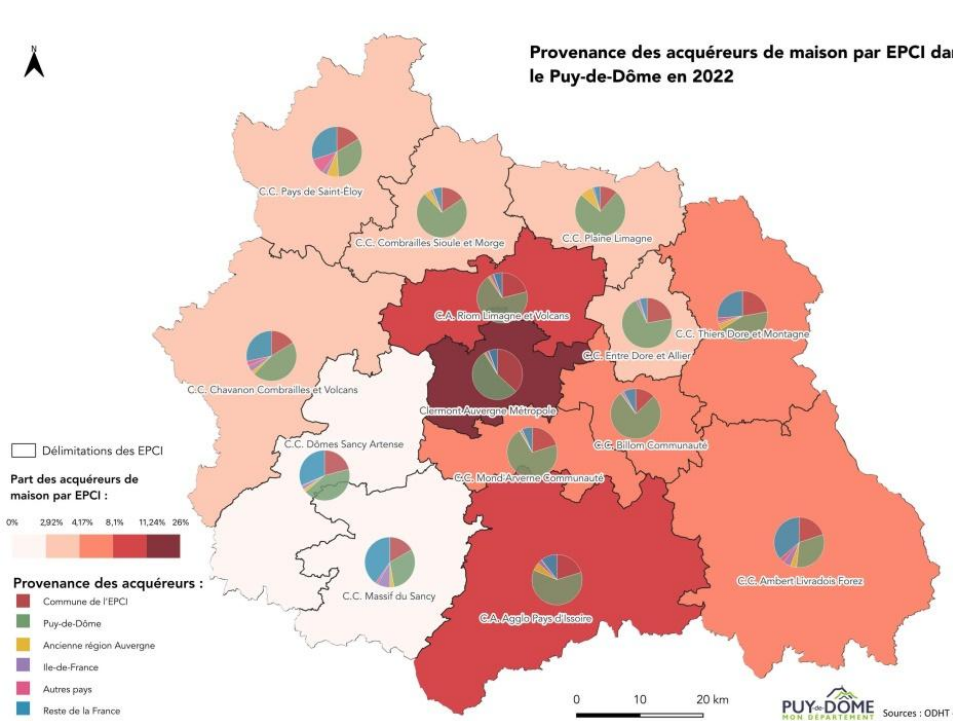
Le dispositif Pinel était assez favorable et encourageait l’investissement locatif : il représentait 60 % du nombre de transactions. Aujourd’hui il est en chute.”

Source France 3 – novembre 2023

### 3.2.2 > LE MARCHÉ IMMOBILIER

#### Des acquéreurs locaux dans les territoires périurbains

- Des territoires périurbains dont les acquéreurs sont essentiellement du département, mais extérieurs à l'EPCI. Ceci s'explique notamment par l'effet report de la métropole vers les EPCI du nord, sud et est de la métropole en raison des prix immobiliers plus abordables
- Des territoires plus ruraux dont les acquéreurs viennent cette fois-ci du reste de la France. Cette tendance peut s'expliquer avec l'effet COVID et le retour vers la nature, et par l'investissement locatif lié au tourisme notamment dans le secteur du Sancy. Cette tendance est à mettre en parallèle avec l'augmentation des résidences secondaires



## 3.2.2 > LE MARCHÉ IMMOBILIER

### La demande résidentielle en sur-demande dans le Puy-de-Dôme

- Une étude d'IDHEAL, à l'échelle nationale, met en avant les territoires où la demande d'achat de biens immobiliers est forte
- D'après cette analyse de 2019, le Puy-de-Dôme est un territoire où le rapport entre les annonces à la vente et les contacts sur ces annonces est fort (cat 9 en rouge sur la carte) et relève une sur-demande résidentielle
- Cette analyse recoupe également la sur-demande calculée dans cette étude et le zonage ABC déterminant le niveau de tension qui définit le niveau d'aides financières des politiques locales de l'habitat. Les résultats indiquent que certains secteurs sont en sur-demande résidentielle alors qu'ils sont classés en zone C (la moins tendue). C'est le cas par exemple du secteur d'Issoire



#### Zonage ABC dans le puy-de-Dôme :

B1 : Clermont-Ferrand, Aubière, Romagnat, Beaumont, Ceyrat, Royat, Cournon-d'Auvergne, Chamalières

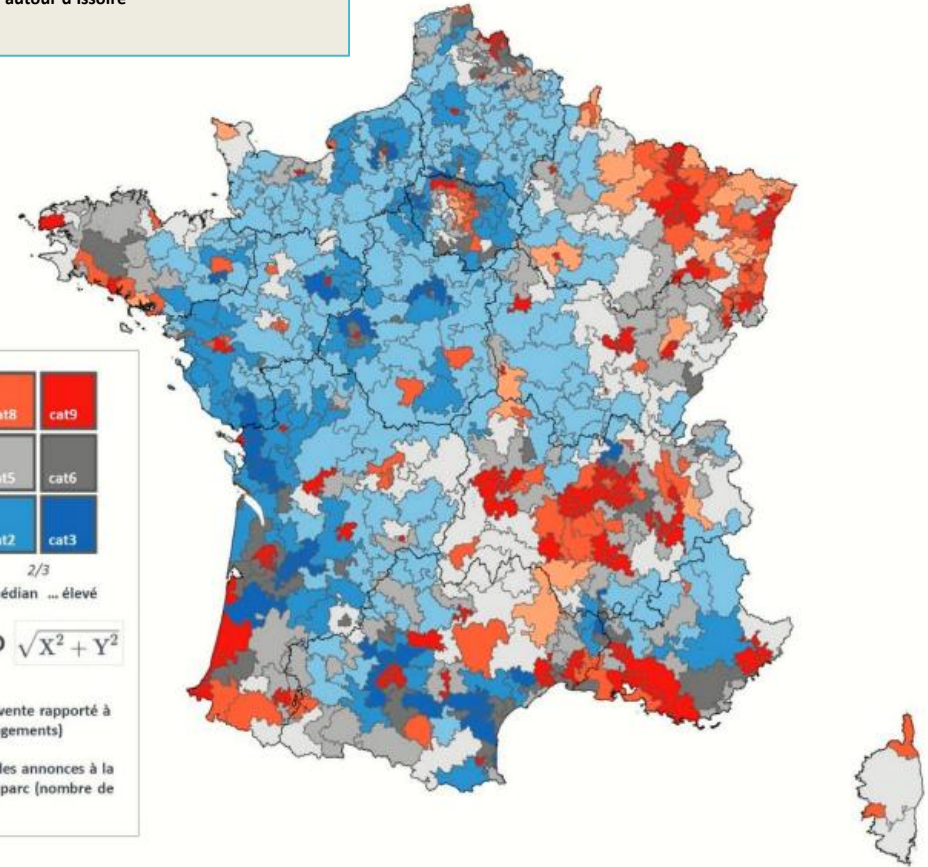
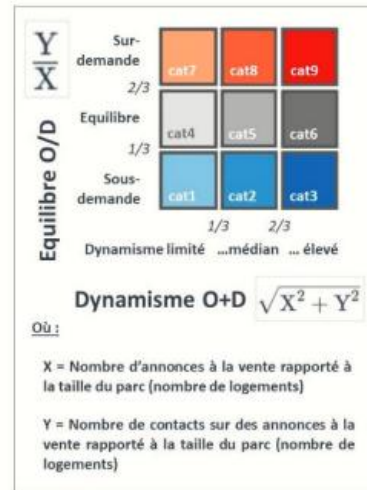
B2 : Aulnat, Blanzat, Cébazat, Le Cendre, Châteaugay, Châtel-Guyon, Durtol, Enval, Gerzat, Lempdes, Marsat, Ménérol, Mozac, Nohanent, Pérignat-lès-Sarliève, Pont-du-Château, Riom

C : le reste des communes

#### Clé de lecture de la carte :

Il s'agit d'analyser la sur-demande ou sous-demande résidentielle en prenant en compte les annonces à la vente de biens et les contacts sur des annonces à la vente et ramener à la taille du parc de logements.

Les territoires en rouge indiquent donc que la sur-demande est élevée. Celle-ci est relevée sur la métropole clermontoise et sa périphérie ainsi que sur le sud du département autour d'Issoire



Carte 9 –Typologie des (dés)équilibres offre-demande à l'échelle locale pour les ventes de logements

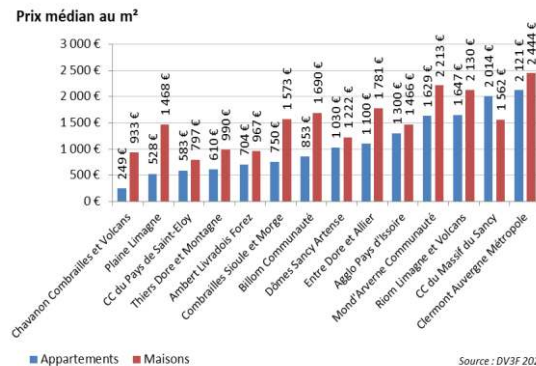
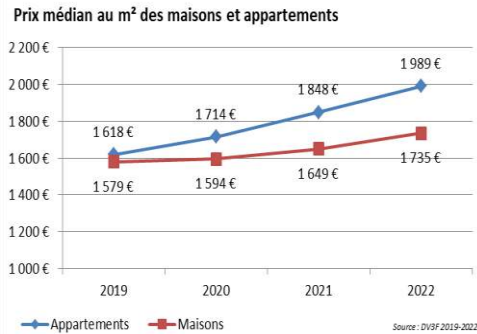
Sources : leboncoin, RP INSEE – Traitement : auteurs - Période : 2019

Source : Carte issue de l'étude de l'IDHEAL : Habiter où ? pas ! Demande et offre de logements à l'échelle locale en France - Novembre 2024 (en partenariat avec leboncoin)

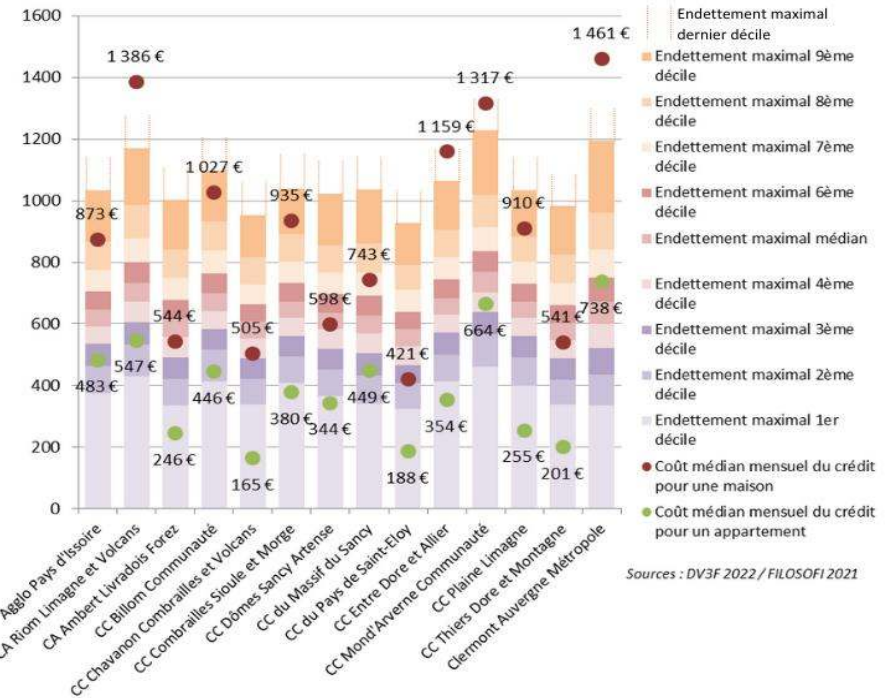
## 3.2.2 > LE MARCHÉ IMMOBILIER

### Des difficultés d'accès à la propriété

- La métropole concentre les prix les plus élevés que ce soit pour les appartements ou les maisons
- Des prix plus élevés pour les maisons dans les territoires proches de la métropole montrant à nouveau l'effet report de celle-ci et amenant une inflation des prix de l'immobilier
- Le phénomène particulier du Massif du Sancy où les prix des appartements sont presque aussi élevés que ceux de la métropole en raison de l'attractivité touristique
- Des territoires ruraux qui ont des prix de l'immobilier moins élevés mais qui restent hauts par rapport aux revenus des ménages



Coût médian d'accès à la propriété selon les revenus

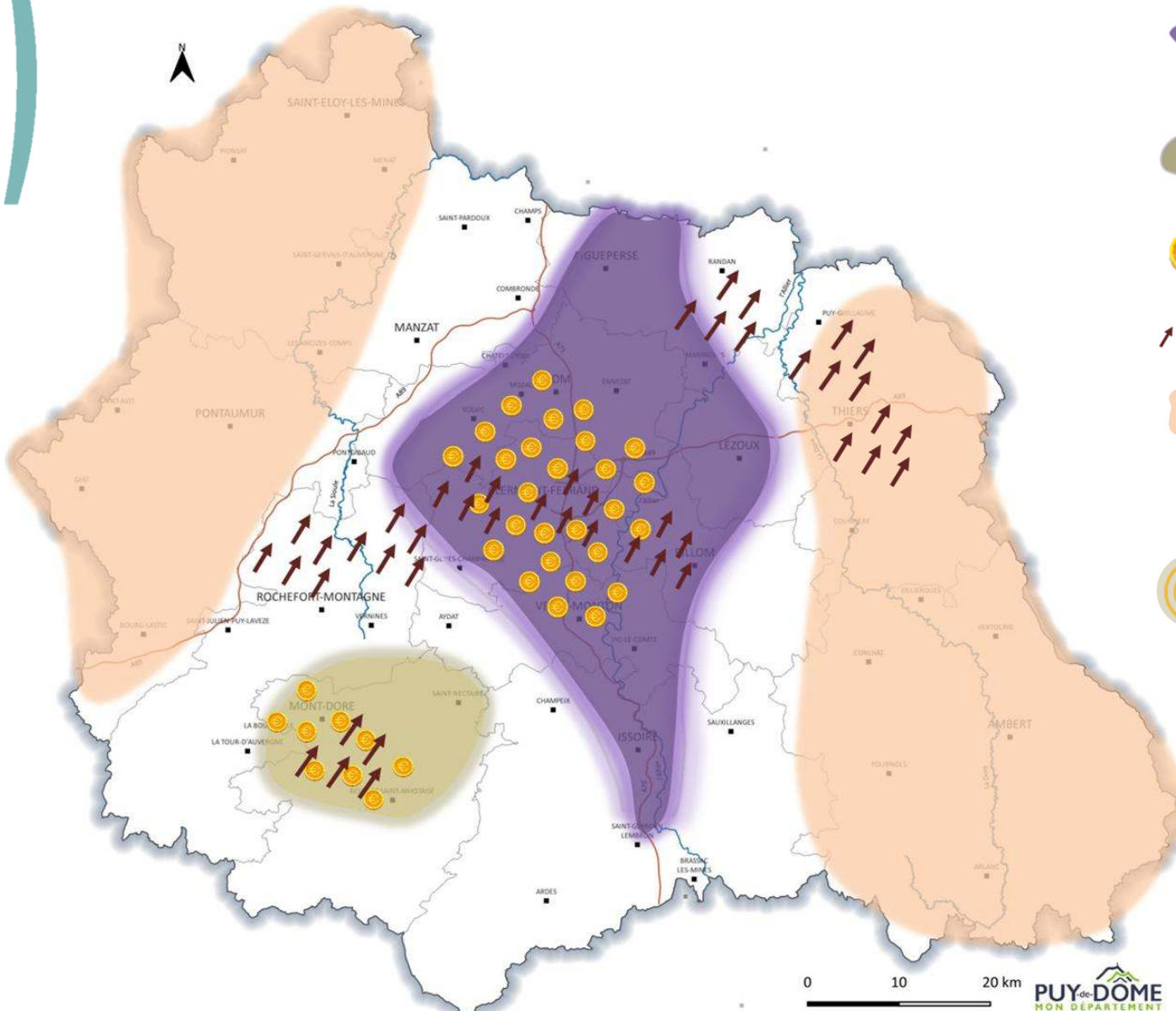


- > Une difficulté d'accès à la propriété pour les ménages par rapport à leurs revenus
- > Un besoin de faciliter l'accès à la propriété de manière abordable pour « détendre » le marché du locatif aussi bien privé que public
- > Une tension sur les prix du marché immobilier sur le Massif du Sancy qui peut empêcher le maintien des populations à l'image d'autres territoires touristiques






#### Clé de lecture du graphique :

Il s'agit de comprendre la capacité d'achat d'une personne selon son endettement maximal (35%) par rapport au niveau de ses revenus. Le crédit est simulé sur 20 ans avec le prix médian des biens en 2022 majorés de 8 % de frais de notaire. Aussi, pour les EPCI de Riom Limagne et Volcans, Billom Communauté, Entre Dore et Allier, Mond'Arverne Communauté et Clermont Auvergne Métropole, le coût d'un crédit d'une maison est bien plus élevé que les revenus les plus hauts du 8ème décile. Par conséquent une personne seule pourra rarement accéder à la propriété.

### Synthèse des dynamiques du marché immobilier



#### Légende

-  Territoires avec une forte dynamique de construction et de transactions immobilières jusqu'en 2022 notamment dans les couronnes périurbaines mais qui, en 2024, ont tendance à stagner peut-être en lien avec les prix élevés
-  Secteur du Sancy avec une dynamique de construction et des transactions importantes mais captées par le logement touristique et secondaire avec des acquéreurs extérieurs au département
-  Territoires marqués par les prix de l'immobilier les plus élevés où le prix médian des biens est supérieur à 1800€/m². L'accès à la propriété est plus difficile
-  Territoires ayant subi les plus fortes augmentations des prix au m² du terrain. Hausse qui concerne la métropole mais aussi des territoires plus éloignés
-  Territoires où le prix médian des biens est inférieur à 1000€/m². Les acquéreurs des biens proviennent essentiellement de l'extérieur du département

#### Enjeux

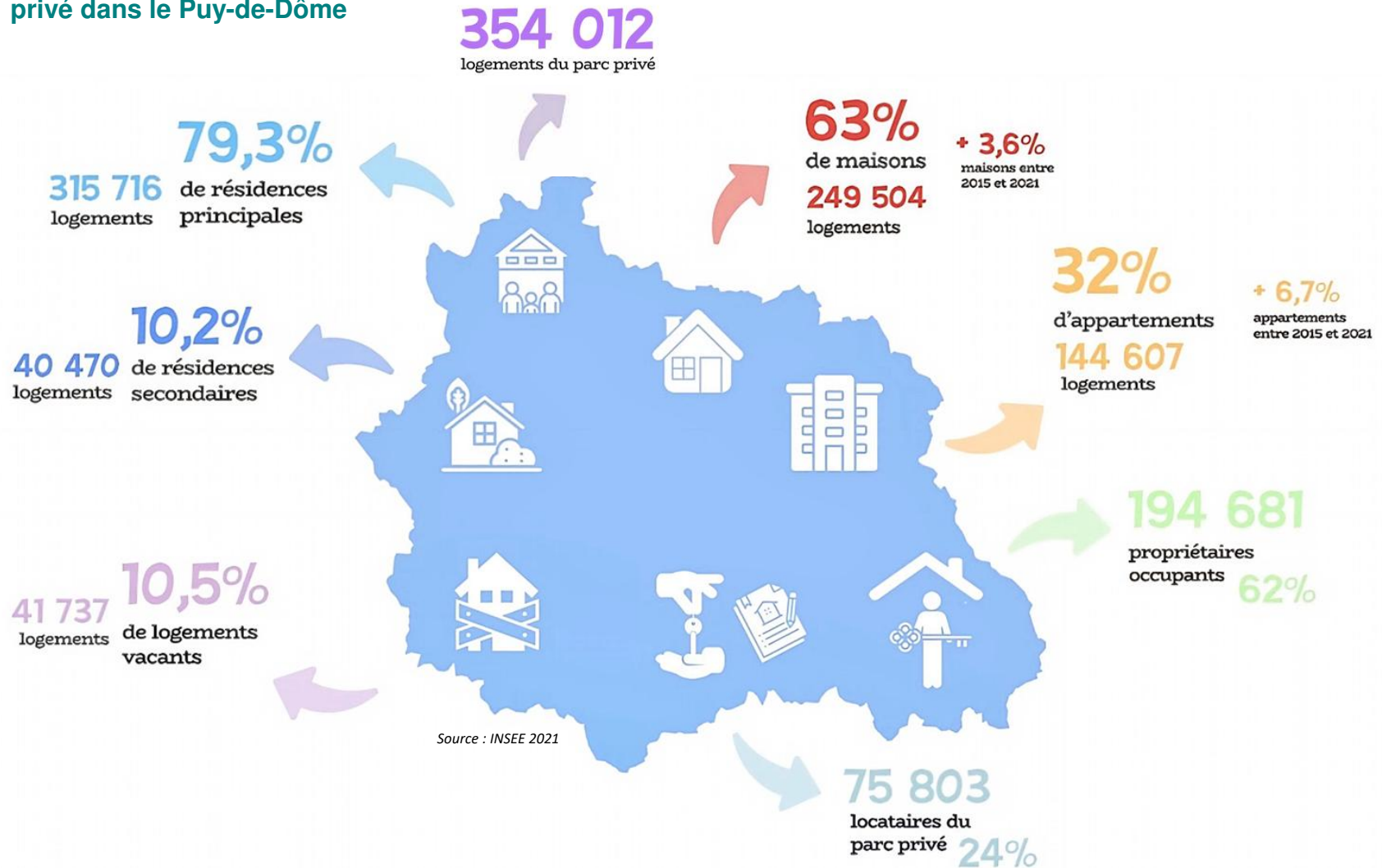
- > Faciliter l'accès à la propriété de manière abordable pour « détendre » le marché du locatif aussi bien privé que public
- > Oeuvrer pour un rééquilibrage entre logements à l'année et logements touristiques notamment dans le secteur du Sancy pour maintenir une croissance démographique de ces territoires

# 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ



### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Les chiffres clés du parc privé dans le Puy-de-Dôme



### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Un parc privé ancien

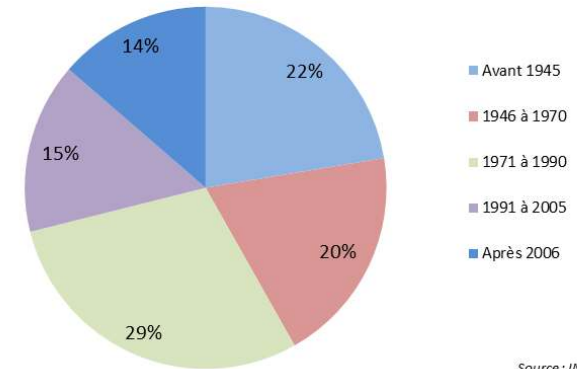
- 22 % des logements ont été construits avant 1945 et peuvent nécessiter une réhabilitation
- Un bâti qui possède régulièrement des caractéristiques patrimoniales à prendre en compte dans les procédés de rénovation, notamment pour le territoire du Sancy qui possède un cadre bâti patrimonial d'intérêt
- Près de 50 % du parc a été construit entre 1946 et 1990 avec des moyens constructifs de faible performance énergétique avant 1974
- La difficulté des reconversion ou réhabilitation des bâtis s'accroît aussi avec le phénomène de vacance de longue durée et les besoins d'adaptation aux nouveaux usages des logements
- Les territoires des Combrailles, du Sancy et du Livradois comportent les parts les plus importantes de bâti ancien mais qui concourent particulièrement à la richesse patrimoniale de ces territoires



> Un parc existant relativement ancien et pouvant nécessiter des travaux de rénovation

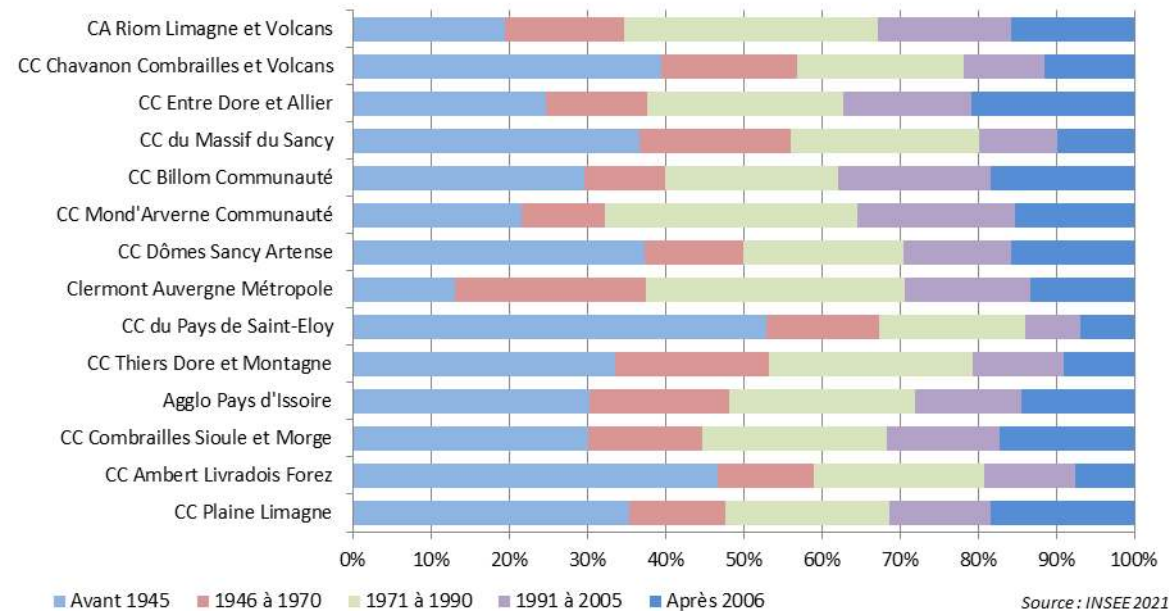
> Une problématique qui se concentre sur le bâti ancien dans les secteurs ruraux et sur les premiers tissus pavillonnaires dans les territoires périurbains

Résidences principales selon leur période de construction



Source : INSEE 2021

Résidences principales selon leur période de construction



Source : INSEE 2021

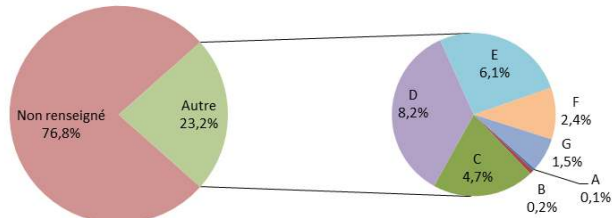


### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Un bâti potentiellement énergivore dans le parc privé

- 21% des logements sont potentiellement des logements énergivores soit environ 86 123 logements dans le département
- Des passoires thermiques localisées essentiellement dans les franges rurales du territoire
- 10 % des DPE réalisés sont sur des logements en étiquette E, F ou G

DPE des logements du Puy-de-Dôme en 2023



Source : ADEME 2023 - base IMOPE U.R.B.S



> Un enjeu de rénovation énergétique important notamment dans les secteurs les plus ruraux permettant ainsi de rendre attractifs les logements et de sortir de la vacance structurelle

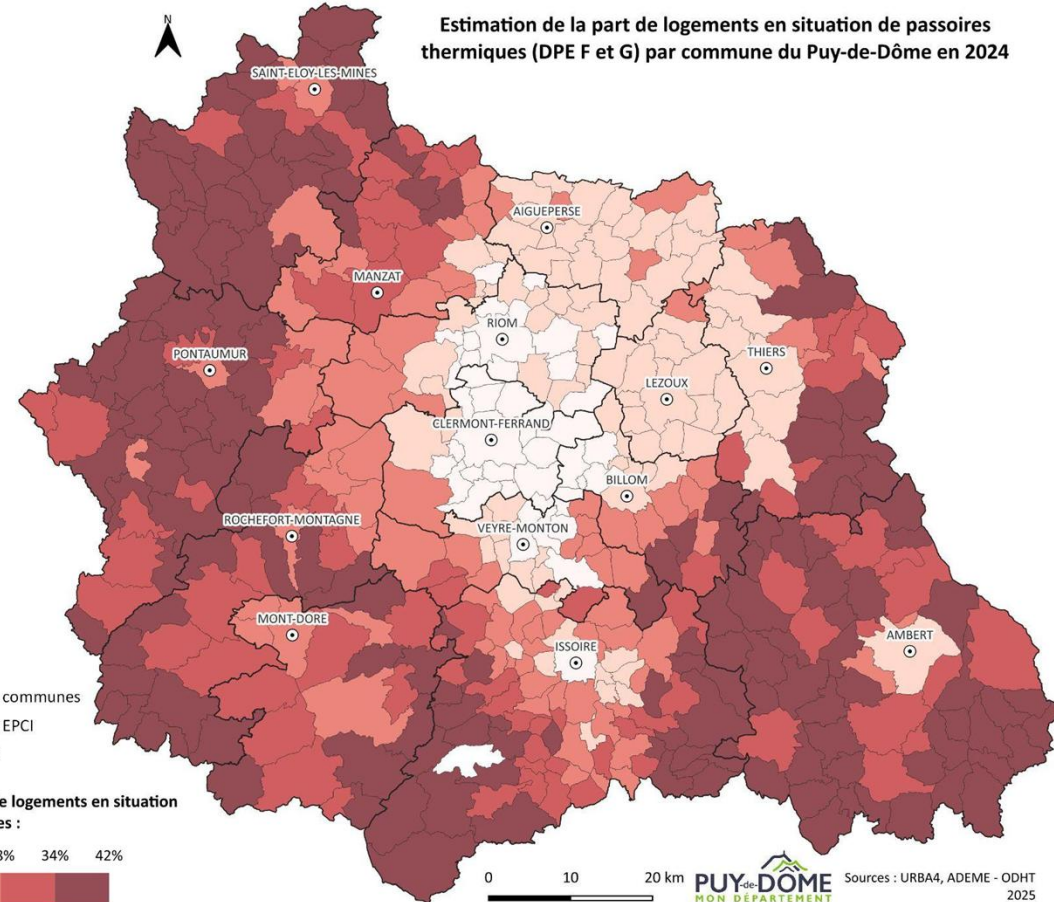
> Une rénovation énergétique qui doit s'accompagner de conseils pour éviter des rénovations de moindre qualité



86 123

passoires énergétiques estimées en 2024

soit **21%** du parc de logements



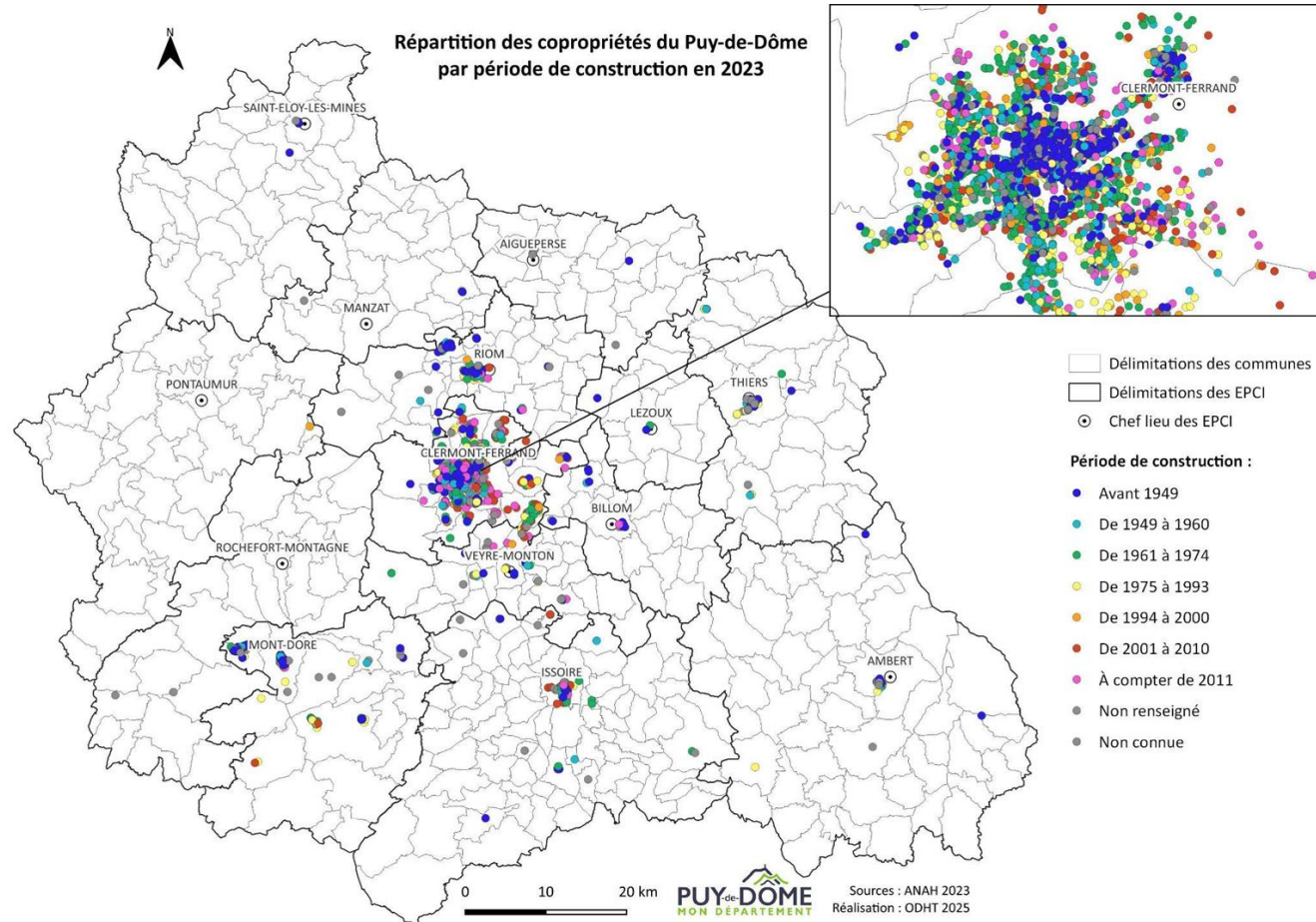
### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Un bâti potentiellement énergivore également dans les copropriétés

- Une précarité énergétique qui touche aussi les copropriétés : 7,4 % ont une étiquette entre D et G
- 30 % des copropriétés ont été construites avant 1949
- Elles sont localisées dans les territoires urbains mais également dans les centres anciens et les secteurs touristiques (stations thermales, massif du Sancy)
- 50 % sont des petites copropriétés (moins de 10 lots)

**4 874**  
copropriétés dans le Département

**2 464**  
copropriétés de moins de 10 lots



> Un objectif de réhabilitation notamment des parties communes pour maintenir un bâti de bonne qualité et en sécurité (incendie, accessibilité, etc.)

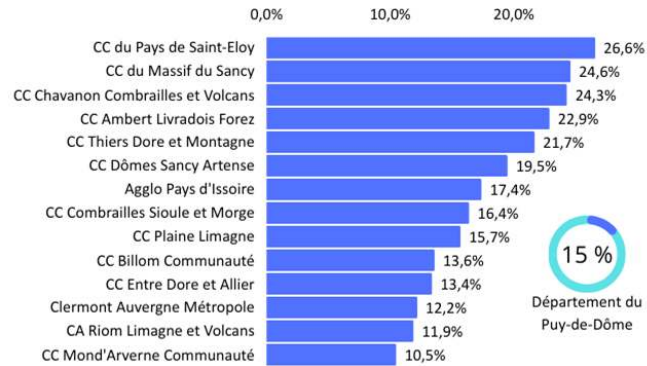
> Un besoin d'accompagnement pour les travaux et la gestion de ce patrimoine notamment pour les plus petites copropriétés

### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Des ménages en situation de précarité énergétique

- Des territoires ruraux fragiles concentrant du bâti pouvant être dégradé et des ménages pauvres
- Le poids de la dépense énergétique est de plus en plus important pour les ménages : 6 % par rapport au revenu médian des propriétaires en 2021

Part des ménages en précarité énergétique logement en 2020

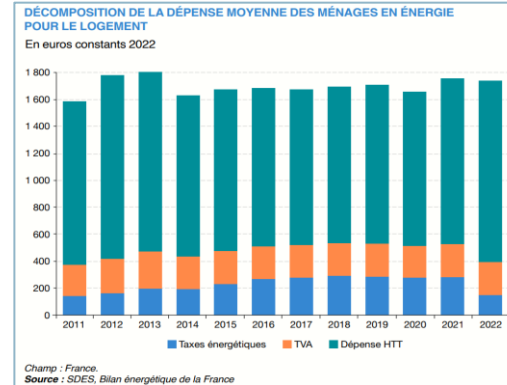


Ménages dont le TEE 3D (partie logements) est supérieur au seuil considéré de 8%  
 Taux d'effort énergétique (TEE) : Dépense énergétique rapportée aux ressources du ménage. Côté logement, la dépense énergétique correspond à l'ensemble des consommations d'énergie : chauffage, production d'eau chaude, cuisson et autres consommations d'électricité. Elle est calculée en multipliant la quantité de chaque énergie utilisée par son coût unitaire moyen

Source : ONPE GEODIP 2020



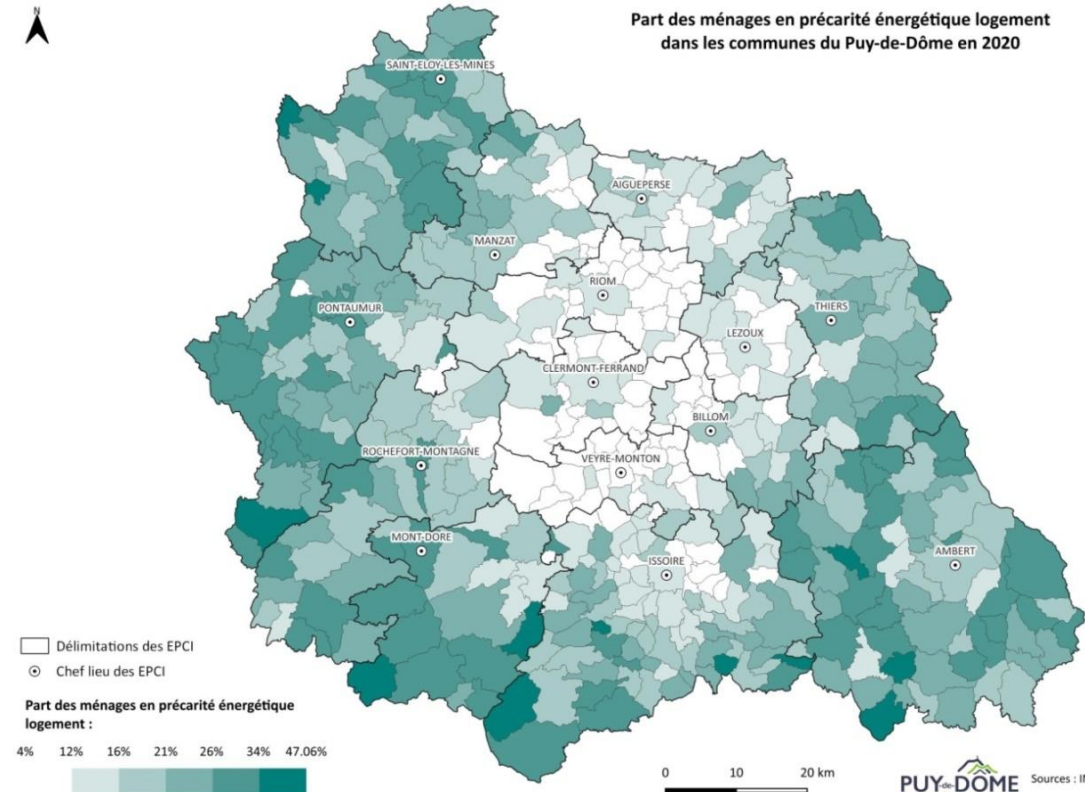
> Un enjeu d'accompagnement social et financier des ménages les plus modestes pour réhabiliter leur logement



Le poids des dépenses d'énergie dans le logement a augmenté depuis 2014 en corrélation avec l'augmentation du coût de l'électricité. En 2022, il existe une légère baisse mais qui s'explique par la prise en charge par l'Etat de la taxe sur l'énergie pour limiter le poids de l'augmentation sur les revenus des ménages

Graphique issu d'une publication du Ministère de la transition écologique et de la Cohésion des Territoires - Chiffres clés de l'énergie en France - édition 2024

Part des ménages en précarité énergétique logement dans les communes du Puy-de-Dôme en 2020



### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Des territoires investis dans la rénovation énergétique

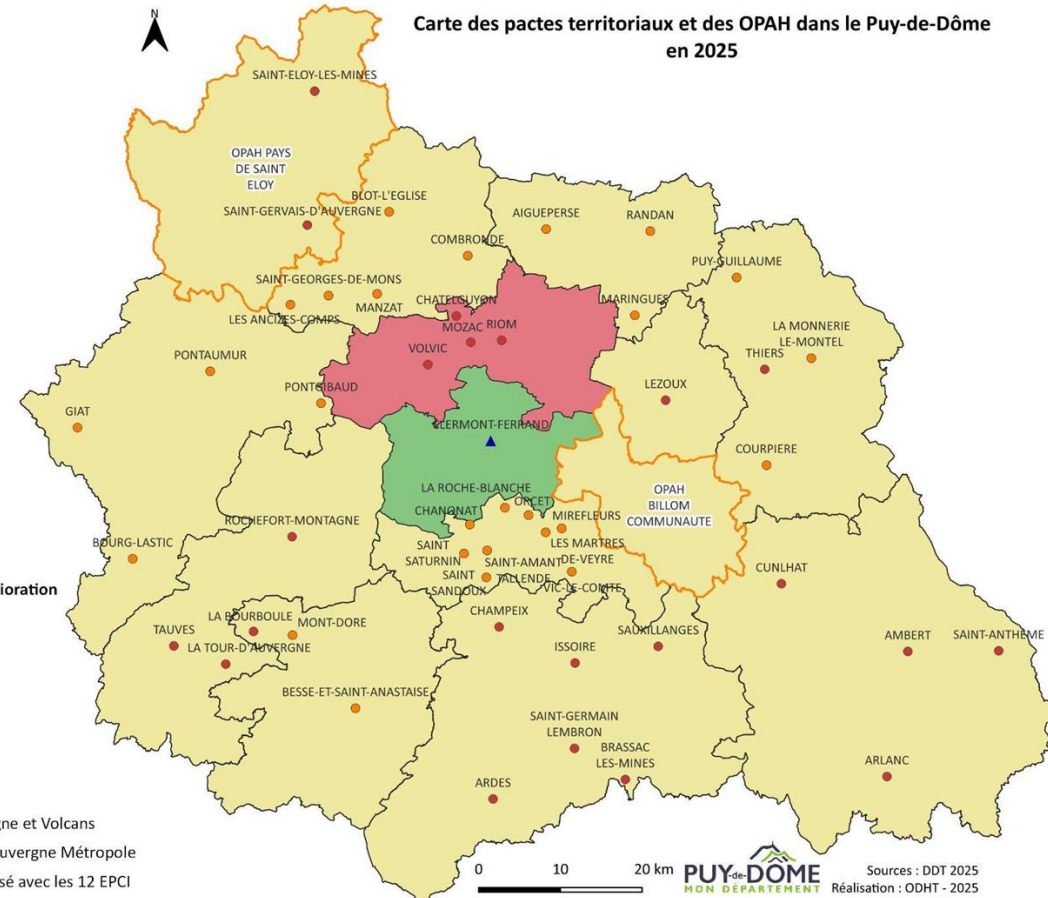
- Des territoires historiquement engagés dans des dispositifs d'amélioration de l'habitat pour les ménages modestes et très modestes depuis 2012. L'ensemble du territoire départemental est ainsi couvert par des PIG ou des OPAH portés par le Département ou les EPCI sur leur périmètre
- Une évolution des dispositifs au 1er janvier 2025 vers un Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) porté par le Département et les 14 EPCI, via la contractualisation de 3 pactes territoriaux France Rénov'
- Rénov'actions63, le Service Public de la Rénovation de l'Habitat, offre un accompagnement neutre et gratuit pour tous les publics et participe à la mise en dynamique de l'ensemble des acteurs



Au 1er janvier 2025

12 EPCI dans le pacte territorial France Rénov' mutualisé et porté par le Département  
 2 EPCI (Clermont Auvergne Métropole et Riom Limagne et Volcans) portant chacun leur pacte territorial France Rénov', en partenariat avec le pacte mutualisé départemental

52 communes couvertes par une OPAH-RU ou multisites  
 1 OPAH copropriétés (Clermont Auvergne Métropole)



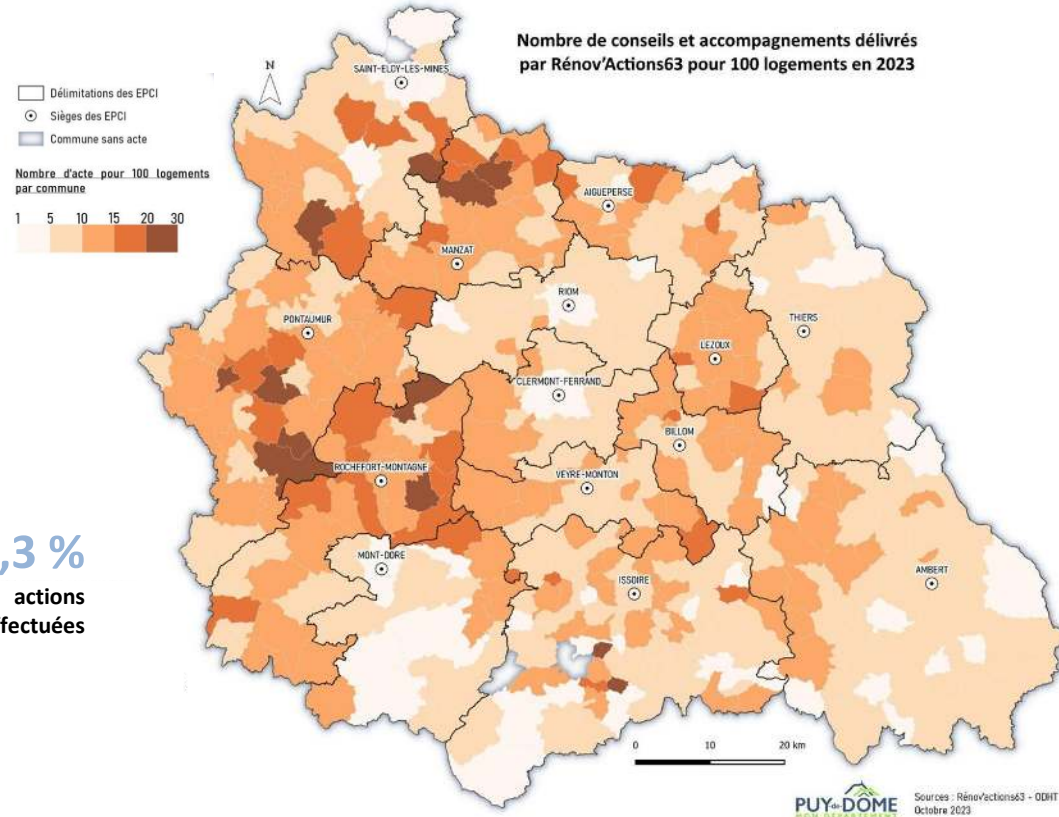
### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Impact des dispositifs de rénovation énergétique : l'importance du rôle de conseil et de proximité

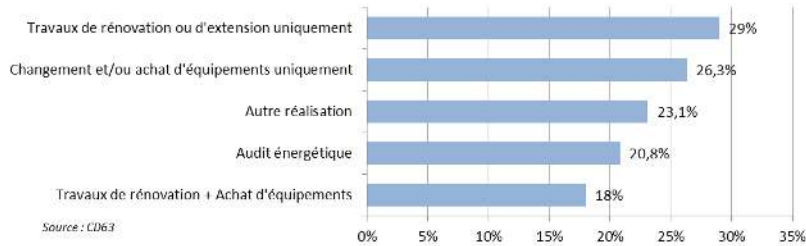
- Les conseillers Rénov'actions63 sont répartis sur l'ensemble du département, permettant de sensibiliser et orienter vers les bons dispositifs en fonction des projets des ménages. Ce maillage territorial permet la présence de conseillers techniques sur chaque EPCI et une proximité avec les usagers
- Un débouché à 63,3% des conseils vers un acte de rénovation énergétique
- A l'inverse, 36,7% des conseils ne donne pas lieu à la réalisation d'une rénovation notamment en raison d'un coût de travaux trop onéreux

**30 000**  
personnes conseillées  
depuis la création de  
Rénov'actions63 en 2021

**7 000**  
sur l'année 2023

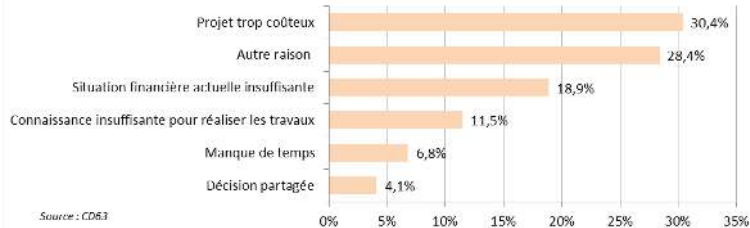


#### Action engagées depuis l'entretien avec le conseiller



**63,3 %**  
actions effectuées

#### Raison principale d'absence d'action



**36,7 %**  
absence d'action

### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Une massification des aides aux travaux avec la mise en place de MaPrimeRénov'

- La mise en place de MaPrimeRénov', mi 2020, a apporté une massification des travaux de rénovation énergétique avec la possibilité d'effectuer des travaux geste par geste permettant d'effectuer des projets au coup par coup en fonction des moyens financiers des ménages
- Une tendance qui s'inverse fortement en 2024 avec une baisse conséquente des travaux geste par geste (chauffage et isolation) au profit de la rénovation globale qui augmente
- La rénovation globale en hausse est gage de projets de meilleure performance énergétique et de qualité
- Un constat par les conseillers Rénov'actions63 de difficultés pour financer le reste à charge des travaux pour les ménages les plus modestes et des problématiques pour trouver des entreprises RGE pour la réalisation des travaux, notamment dans les territoires ruraux (les Sancy et Ambert, Livradois Forez)



> Une massification des réhabilitations énergétiques en 2021 pour les propriétaires occupants avec les travaux geste par geste mais qui, en 2024, ralentit au profit de la rénovation globale

> Une massification qui n'atteint pas suffisamment les propriétaires bailleurs

> Une baisse du nombre de projet pour les ménages modestes et très modestes pouvant exprimer des difficultés à réaliser des travaux même avec des aides financières importantes



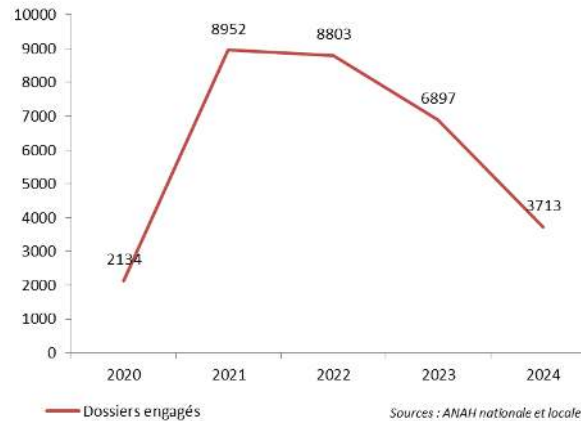
**3 713** dossiers d'aides aux travaux en 2024  
dont **728** en rénovation globale

Montant Anah locale 63 pour la rénovation globale

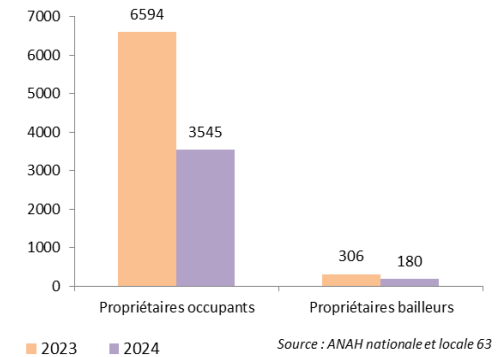


**21,8** millions d'€ d'aides en 2024  
**5** millions d'€ d'aides en 2023

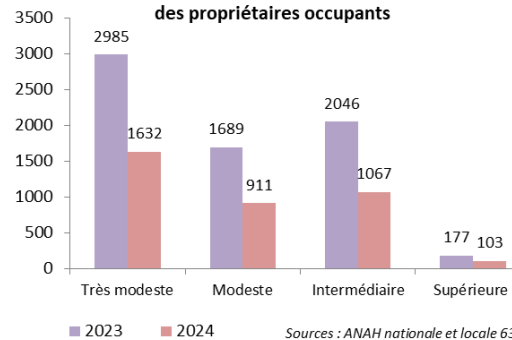
Evolution des dossiers engagés de travaux de rénovation



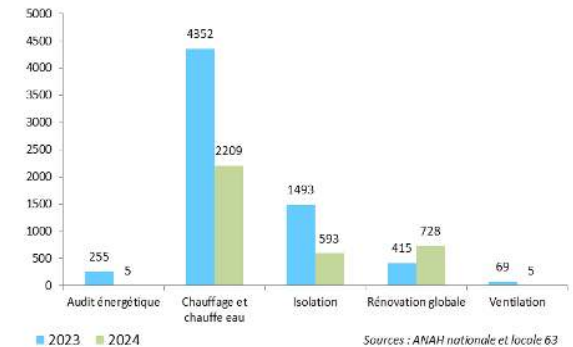
Evolution des dossiers propriétaires occupants et bailleurs



Evolution des engagements selon les revenus des propriétaires occupants



Dossiers engagés par type de travaux - propriétaires occupants



### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Un parc privé ancien peu adapté à la perte d'autonomie des personnes

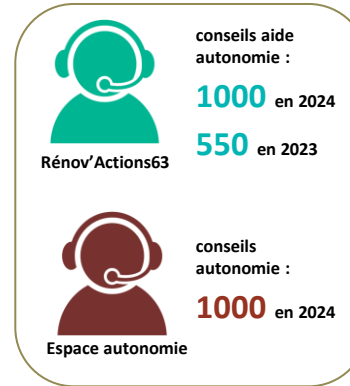
- Les travaux pour l'autonomie représentent une part importante, soit 52%, dans le bouquet d'aides financières aux travaux
- Une croissance des demandes d'aides pour l'autonomie qui va s'amplifier avec les projections de vieillissement de la population
- Une augmentation qui s'exprime aussi par la hausse des demandes de conseils et d'aides auprès de l'espace autonomie à la MDPH et auprès de Rénov'actions63. Ces sollicitations sont le reflet de ce vieillissement, du besoin d'adaptation des logements et d'une meilleure connaissance des dispositifs d'accompagnement
- Une aide qui est attribuée particulièrement aux ménages très modestes. En effet, les personnes âgées bénéficiant de ces aides sont souvent seules avec des faibles revenus



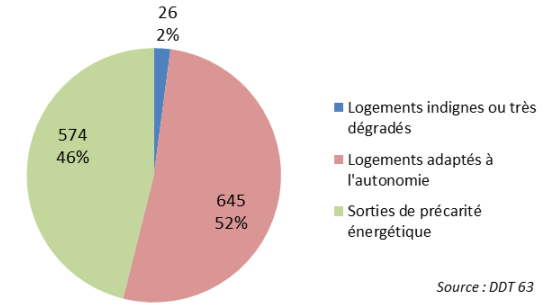
dossiers engagés  
**645** en 2024  
**404** en 2023



Montant aides autonomie  
**3,2 M€** en 2024  
**1,3 M€** en 2023



Logements subventionnés ANAH à destination des propriétaires occupants en 2024



Source : DDT 63

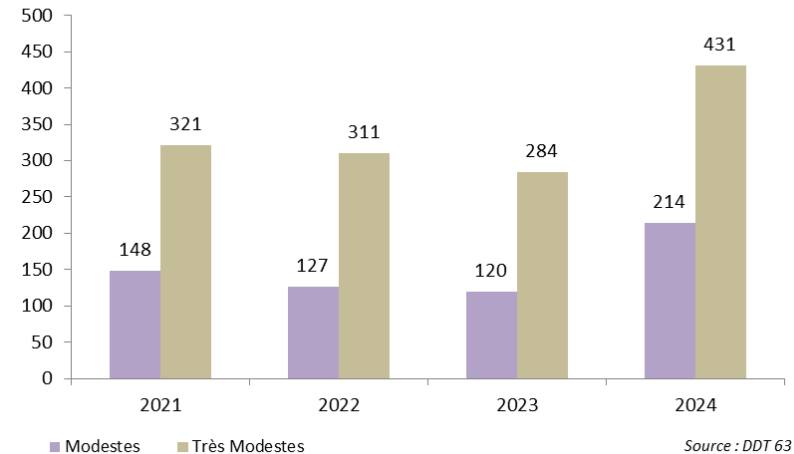


> Un enjeu primordial de pérennité des aides à l'autonomie pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

> Des besoins importants d'accompagnement des ménages en perte d'autonomie qui peuvent se sentir démunis face à la complexité de la réalisation des travaux



Travaux d'adaptation des logements à l'autonomie selon les ressources par année d'engagement



Source : DDT 63

### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Des ménages en situation de mal logement

- Une estimation de plus de 11 000 logements (source FILOCOM en 2019) dans le parc privé en situation potentiellement indigne (PPPI), soit 4% des résidences principales. Cette tendance est à la baisse depuis 2011
- Plus de la moitié des situations d’habitat potentiellement indigne dans le parc privé concernent des propriétaires occupants et notamment dans les secteurs les plus ruraux
- Une estimation à 3 000 logements dégradés (classement cadastral 7 et 8) occupés par des ménages à très faibles revenus

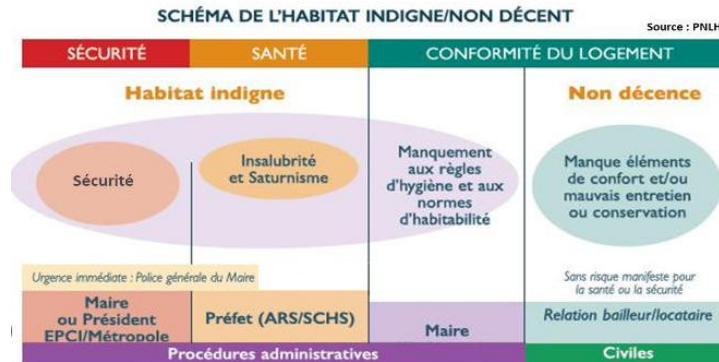
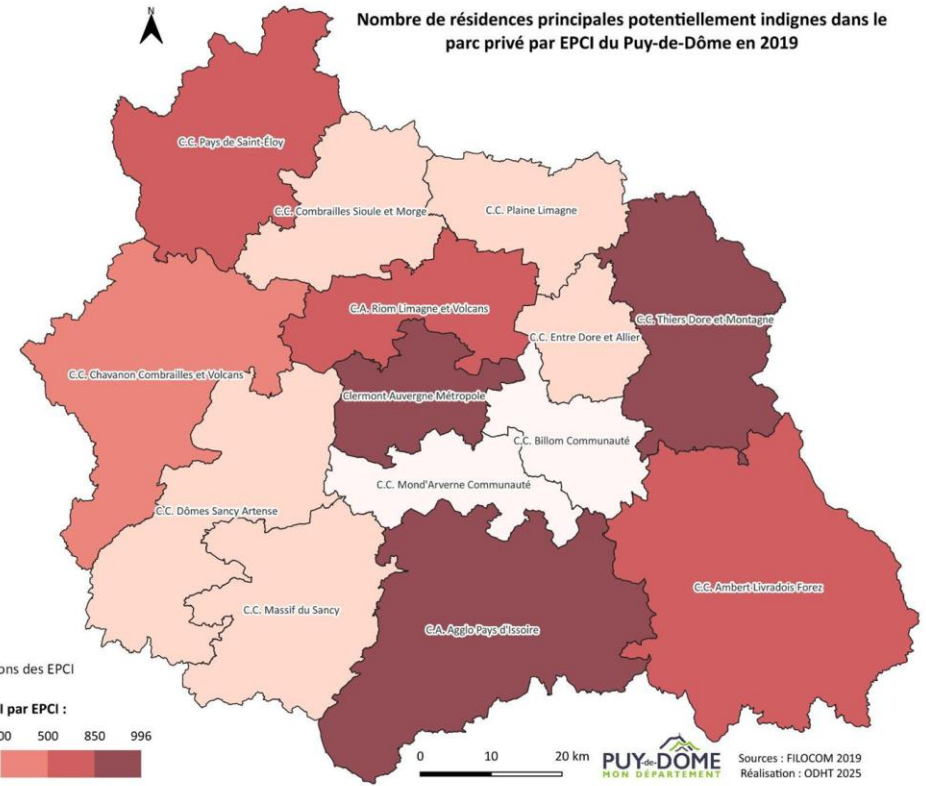


**11 072**  
logements  
potentiellement  
indignes en 2019



> Une part estimée d’habitat indigne surtout dans les secteurs les plus ruraux en raison d’un bâti ancien et de ménages avec des revenus plus faibles

> Mais des volumes qui sont plus importants dans les villes notamment dans les centres villes qui concentrent également bâti ancien et ménages à revenus modestes



*L'habitat indigne concerne les logements possédant des problématiques de sécurité et/ou de salubrité (santé).  
L'habitat non-décent se rapporte aux non conformités touchant les règles d'hygiène, d'entretien, etc. sans risque pour la sécurité ou la santé des occupants.*

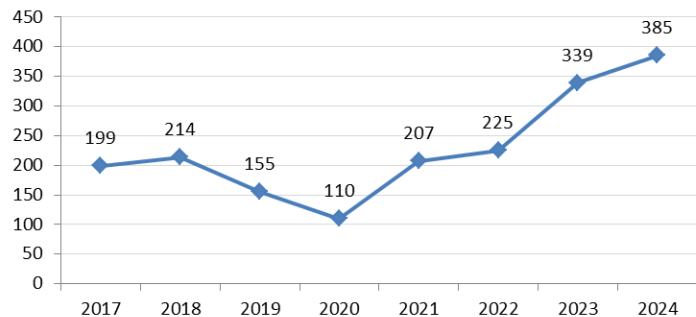
*Les données en matière d'habitat indigne reposent sur le classement cadastral 7 et 8 des logements et les données postérieures à 2015 à la commune sont secrétées.*

### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

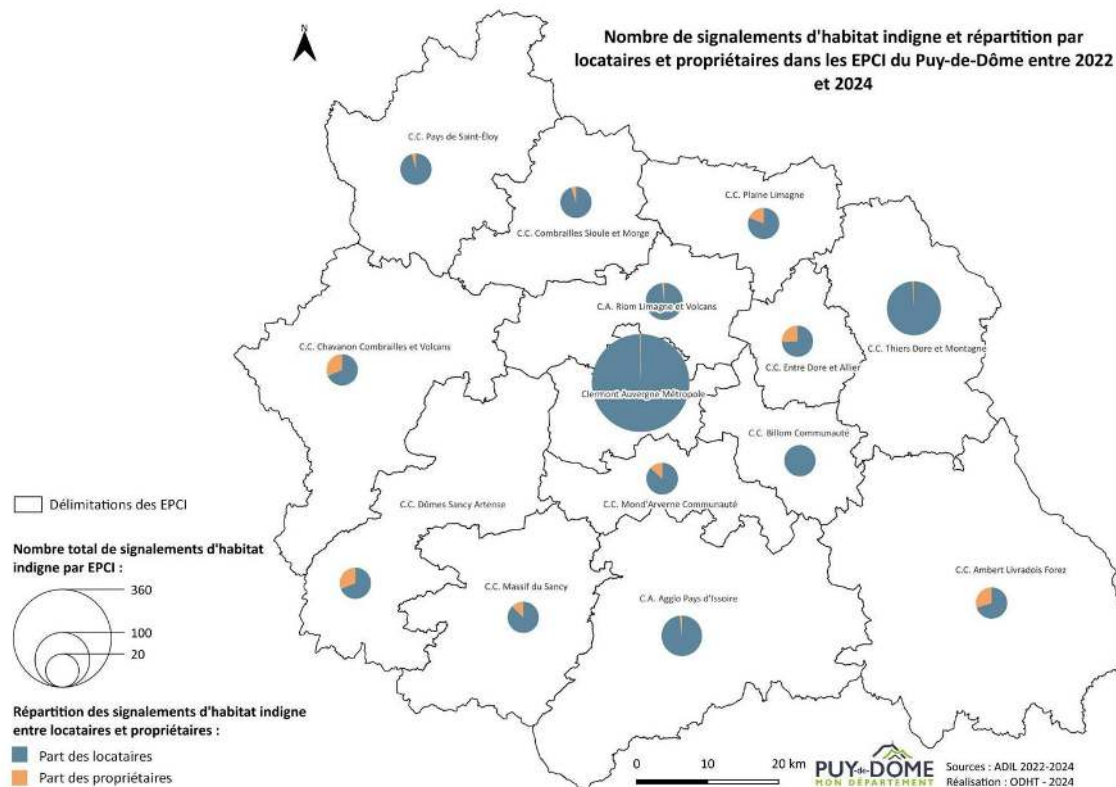
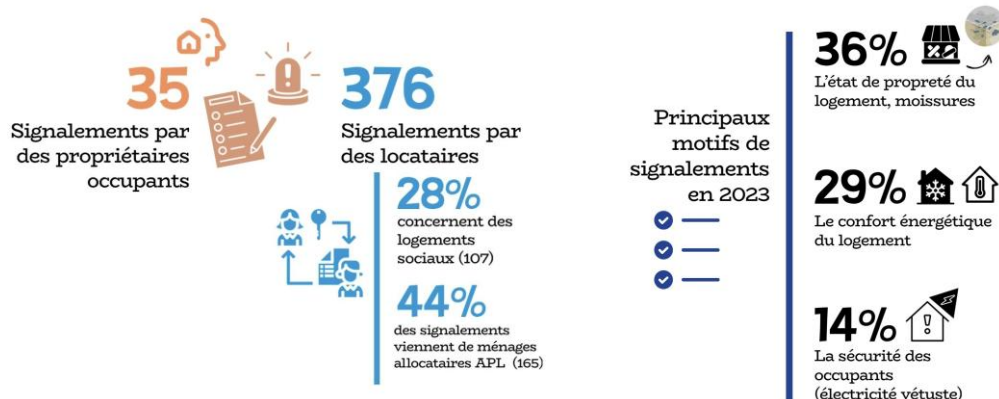
#### ▲ L'accompagnement des ménages en situation de mal logement avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

- Un guichet unique du PDLHI : l'ADIL. L'agence reçoit les signalements de situations de mal logement
- Plus de 2 000 signalements sont parvenus au Pôle départemental depuis 2010 et sont en constante augmentation depuis 2020 grâce à un meilleur repérage
- La majorité des signalements concernent des locataires notamment pour des problématiques de non-décence (moisissures, confort énergétique et non conformité électrique) et sont déposés en raison de conflits entre le locataire et le propriétaire
- Les propriétaires occupants restent quant à eux très minoritaires. Pourtant, les signalements effectués par ces derniers sont la plupart du temps préoccupants et touchent des problèmes de sécurité et de salubrité importants

Évolution du nombre de signalements



Source : Histologie



### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Des efforts à poursuivre pour résorber le parc inconfortable et indigne

- Des difficultés à sortir des situations de mal logement et à résoudre les problématiques notamment pour les propriétaires occupants
- Des leviers plus importants pour agir sur les situations des locataires avec la conservation des APL par exemple



**Thiers Dore et Montagne :**  
Thiers, Châteldon, Courpière, La Monnerie-le-Montel, Puy-Guillaume

**Billom Communauté :**  
Billom

**Mond'Arverne Communauté :**  
Martres-de-Veyre, La Roche-Blanche, Mirefleurs, Saint-Amant-Tallende, Vic-le-Comte

**Ambert Livradois Forez :**  
Cunlhat

Actions de sensibilisation et de coordination notamment envers les élus et leur rôle de pouvoir de police



**Des actions pour lutter contre l'habitat indigne**

Conservation des APL par la CAF auprès des propriétaires qui ne réalisent pas les travaux



Des aides financières pour effectuer les travaux  
135 dossiers ANAH en 2024



**Des actions pour faciliter la sortie du mal logement**

Lien avec les bailleurs sociaux pour les demandes de relogement

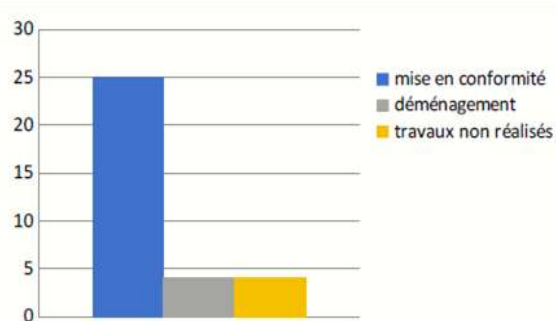


Suivi en Comité technique social (CTS) avec les partenaires

Acquisition d'une mini maison mobile par le Département pour le relogement temporaire des ménages



Impact des conservations APL terminées sur les logements 2023 et 2024



Signalements résolus en 2024 :  
**43 %** pour les locataires  
**30 %** pour les propriétaires occupants



- > Des situations de mal logement essentiellement identifiées pour les locataires
- > Un besoin de mieux cerner les freins pour les situations d'habitat indigne des propriétaires occupants
- > Une nécessité d'avoir une approche sociale et de santé pour les situations les plus complexes
- > Peu de signalement viennent mobiliser les aides Anah aux travaux en raison de la complexité des travaux, de leur coût et d'un reste à charge trop élevé
- > Un besoin de trouver des solutions de relogement quand les travaux obligent à quitter les lieux

### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Un parc de logements vacants en augmentation

**10,5%** de vacance dans le territoire du Puy-de-Dôme  
entre 2015 et 2021 **+0,8%**  
Source : INSEE 2021

**31 095** logements vacants depuis **9% + de 2 ans** de taux de vacance depuis + de 2 ans sur le territoire du Puy-de-Dôme

**9 ans** durée moyenne de la vacance des logements, sur l'ensemble des logements vacants depuis plus de deux ans

dont **18 407** logements vacants depuis + de 5 ans

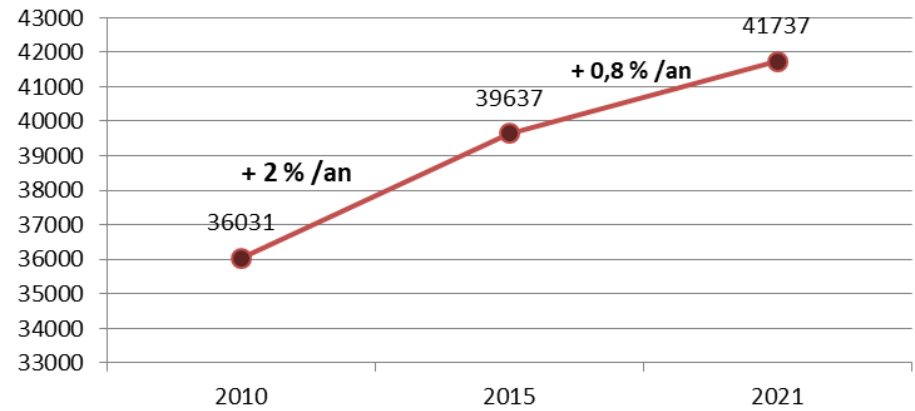
Source : LOVAC 2022



> Un nombre de logements vacants qui augmentent depuis plus de 10 ans mais qui, sur les dernières années, a tendance à voir sa progression freinée notamment du fait de la tension sur le marché du logement de certains territoires et par la mise en place de dispositifs publics pour la reconquête de ce parc de logement qui commence à porter ses fruits

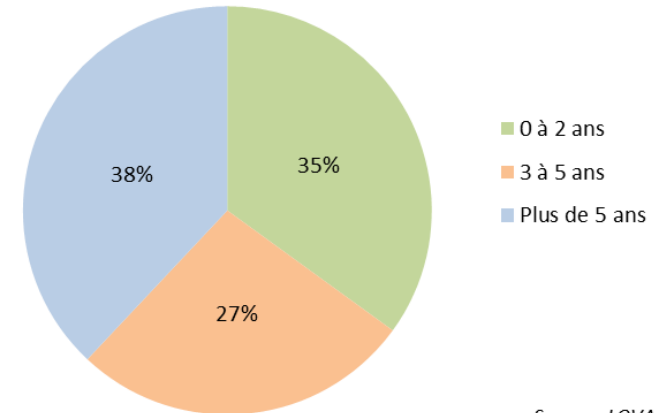
> En revanche un enjeu sur la vacance de longue durée qui reste plus complexe avec des logements qui peuvent nécessiter des travaux plus lourds

Nombre de logements vacants sur le département



Source : INSEE 2010-2021

Durée de vacance des logements du parc privé

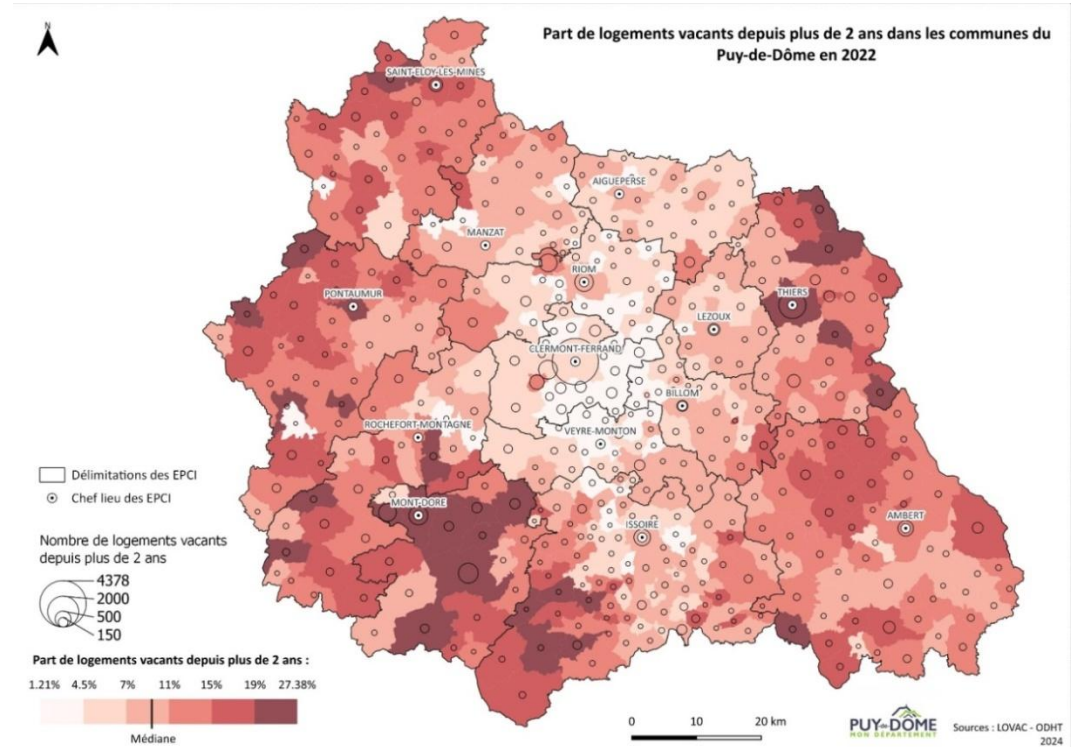


Source : LOVAC 2022

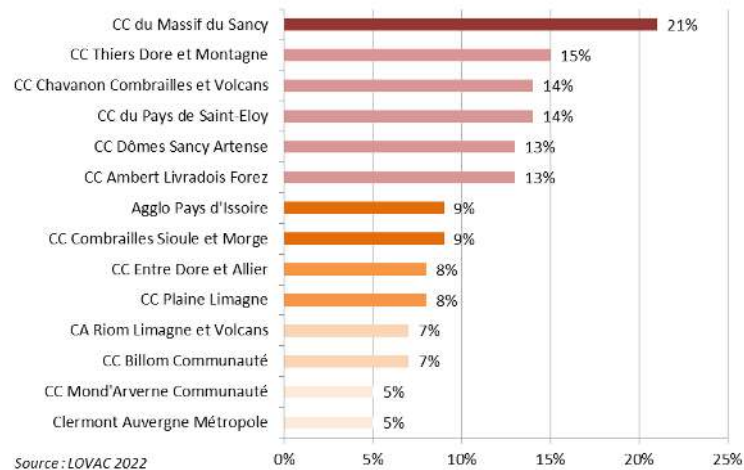
### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### La vacance majoritairement présente dans les territoires ruraux et centres-bourgs

- La vacance concerne en premier lieu les centres-villes et les centres-bourgs (en volume), mais touche en proportion avant tout les territoires ruraux et de montagne : Chavanon Combrailles et Volcans, Ambert Livradois Forez, Pays de Saint-Eloy, Thiers Dore et Montagne
- Une spécificité du Massif du Sancy où le taux est élevé (21 %) certainement en lien avec les logements touristiques délaissés au profit des nouvelles résidences construites
- Les 6 EPCI qui affichent les taux de vacance du parc privé les plus bas (< 9 %) sont ceux qui semblent bénéficier d'un marché immobilier attractif et une pression de la demande
- Seuls les EPCI de Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans (profils urbains) et Massif du Sancy (profil tourisme de montagne) comptent davantage d'appartements que de maisons dans le parc vacant
- Au sein de cette vacance structurelle il faut noter la proportion importante de vacance « dure » (datant de plus de 5 ans) qui s'avère plus problématique à traiter. On retrouve ici des logements vacants hors marché (obsolescence, désintérêt du propriétaire, rétention, attente de transmission)



#### Taux de logements vacants depuis plus de deux ans du parc privé



### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### ▲ Une vacance qui touche des biens qui « n'ont plus la côte »

Le parc vacant de plus de 2 ans concerne majoritairement les biens suivants :

- Les maisons notamment en milieu rural
- Les petites typologies (T1-T2)
- Les bâtis anciens qui ont une faible performance énergétique

Les propriétaires de biens vacants ont quant à eux le profil suivant :

- Des personnes âgées
- Des propriétaires qui résident à moins de 100 km de leurs biens vacants



> Un enjeu de reconquête des logements vacants pour développer une offre de logements notamment dans un contexte de raréfaction du foncier

> Une difficulté de mobilisation des propriétaires pour remettre leur bien sur le marché notamment des biens vacants de longue durée

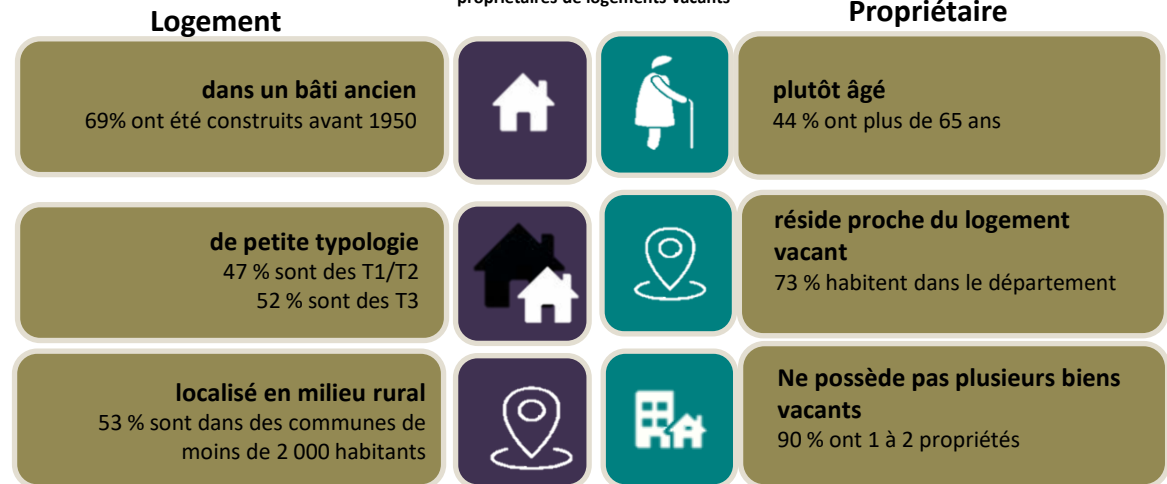
> Un enjeu de rénovation et de remise en confort de ces logements pour les rendre attractifs

La vacance structurelle concerne 4 grandes catégories de situations :

- ❖ Obsolescence ou dévalorisation du bien : logements en attente de destruction ou inadaptés à la demande car vétustes, etc.
- ❖ Transformation du bien / attente de transmission : logements en travaux, situation bloquée suite à une succession, propriétaire en maison de retraite, etc.
- ❖ Vacance expectative : logements réservés pour soi ou pour un proche, rétention spéculative.
- ❖ Désintérêt économique : manque d'attractivité du territoire, faible valeur du bien, manque d'entretien, etc.



Caractéristiques des logements et des propriétaires de logements vacants



### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Profils de territoires selon les caractéristiques de la vacance structurelle

##### Classe 1 – Territoires dynamiques Majorité de territoires urbains

- Les plus faibles taux de vacance quelque soit la durée
  - Logements vacants récents et équipés
- ☒ Certaines communes sont à interpréter avec précaution car possèdent un faible volume de logements

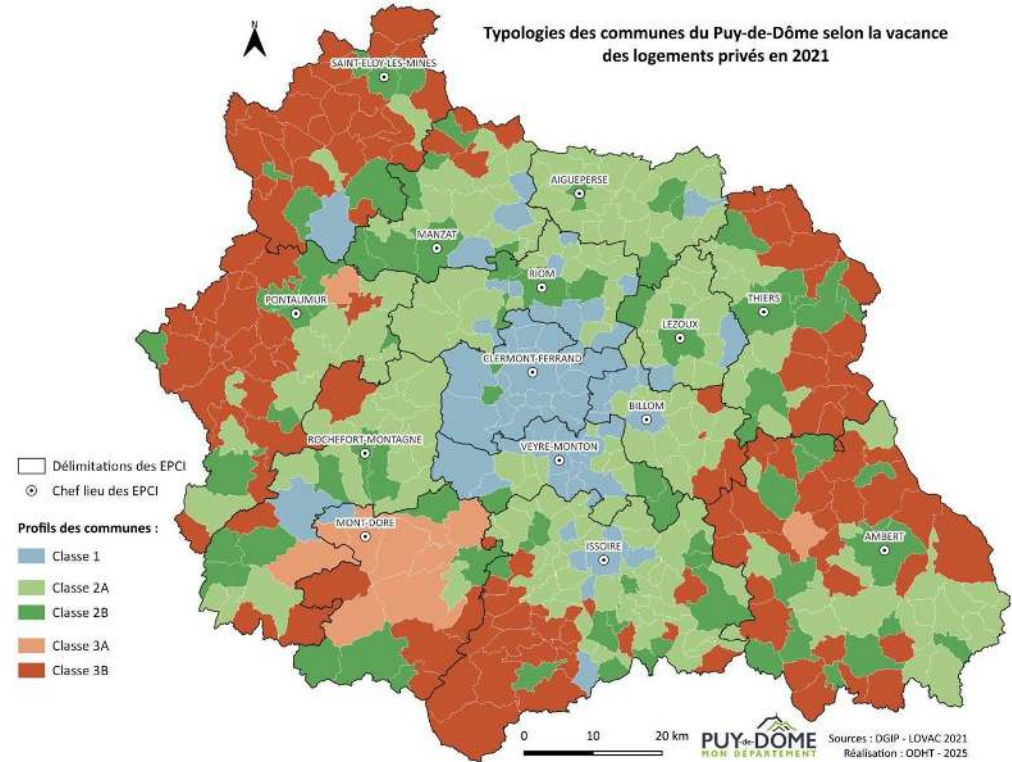
##### Classe 2 – Territoires intermédiaires

###### 2A – Intermédiaire – Majorité de communes péri-urbaines

- Médianes des taux de logements vacants (peu importe la durée) légèrement < département
- Fort taux de propriétaires ayant 1-2 logements vacants

###### 2B- Intermédiaire + Majorité de communes “pôles” des EPCI

- Médianes des taux de logements vacants (peu importe la durée) légèrement > département
  - Fort taux de propriétaires ayant + de 3 logements vacants
- ☒ Centres-bourgs de ces pôles délaissés  
☒ Propriétaires ayant plusieurs logements vacants dans le même bâtiment



##### Classe 3 – Territoires ruraux

###### 3A – Territoires impactés par la vacance structurelle Majorité de communes localisées sur le Sancy

- Forts taux de vacance structurelle
- Forts taux de logements vacants de type T1/T2
- Forts taux de maisons vacantes
- Logements vacants récents et bien équipés
- Propriétaires – âgés par rapport au département
- Propriétaires vivant éloignés des biens vacants
- Propriétaires possédant + de 3 logements vacants

☒ Biens potentiellement détenus par des investisseurs et touristiques mais déclarés vacants fiscalement

###### 3B – Territoires impactés par la vacance dure Majorité de communes situées sur des territoires ruraux

- Forts taux de vacance dure
- Logements anciens et mal équipés
- Fort taux de propriétaires vivant éloignés du bien



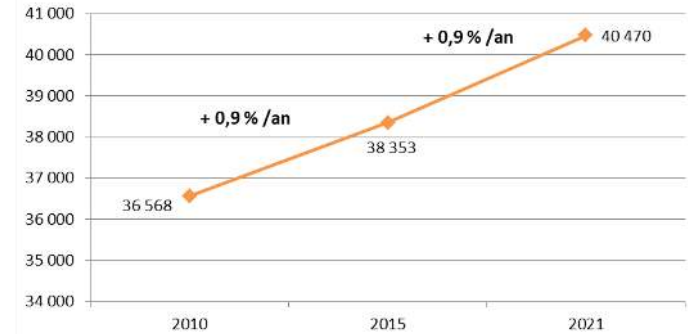
### 3.2.3 > LE PARC PRIVÉ

#### Des résidences secondaires en augmentation

- 40 470 résidences secondaires, dont le nombre est en augmentation depuis 2010
- Un parc de résidences secondaires très présent dans les territoires ruraux qui semble correspondre aux héritages de patrimoine familiaux
- Sur Ambert Livradois Forez, des communes touristiques touchées par le phénomène de logements secondaires peu occupés ou destinés à des locations touristiques
- Une part également importante dans le massif du Sancy en raison d'une forte activité touristique sur ce territoire et des investissements pour de la location touristique saisonnière ... alors qu'un besoin de logements est crucial pour les employés saisonniers



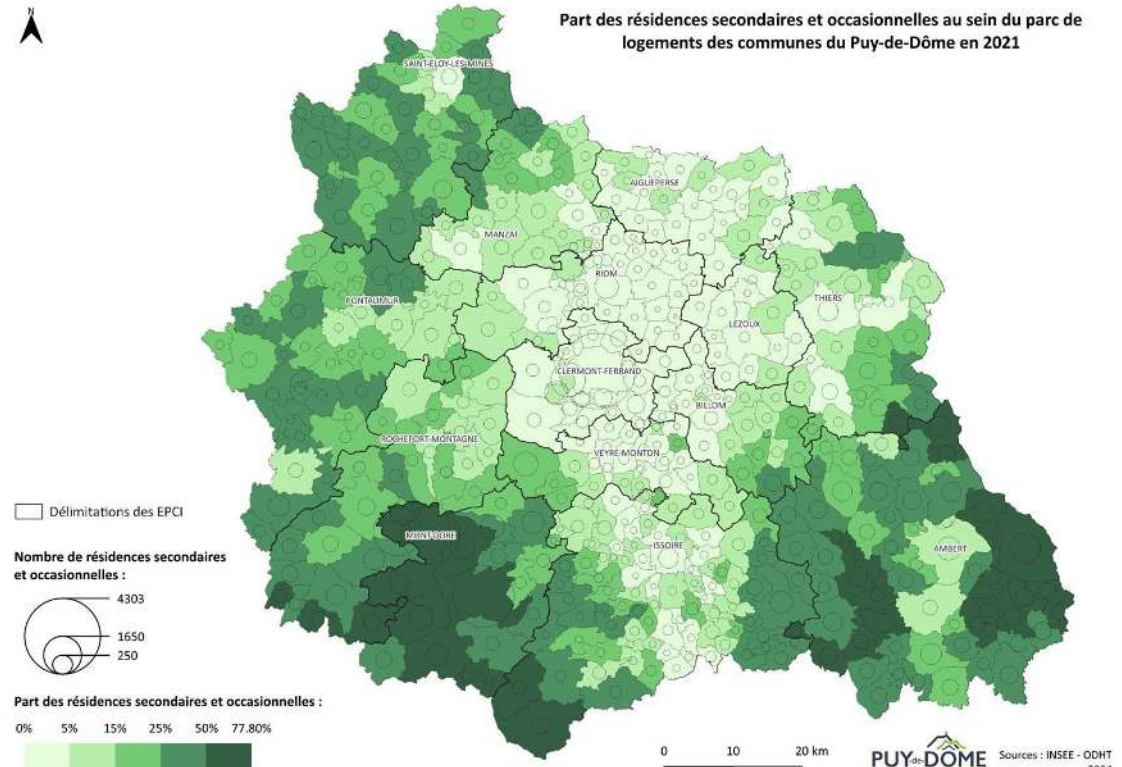
Évolution du nombre de résidences secondaires



Source : INSEE 2010-2021



Part des résidences secondaires et occasionnelles au sein du parc de logements des communes du Puy-de-Dôme en 2021

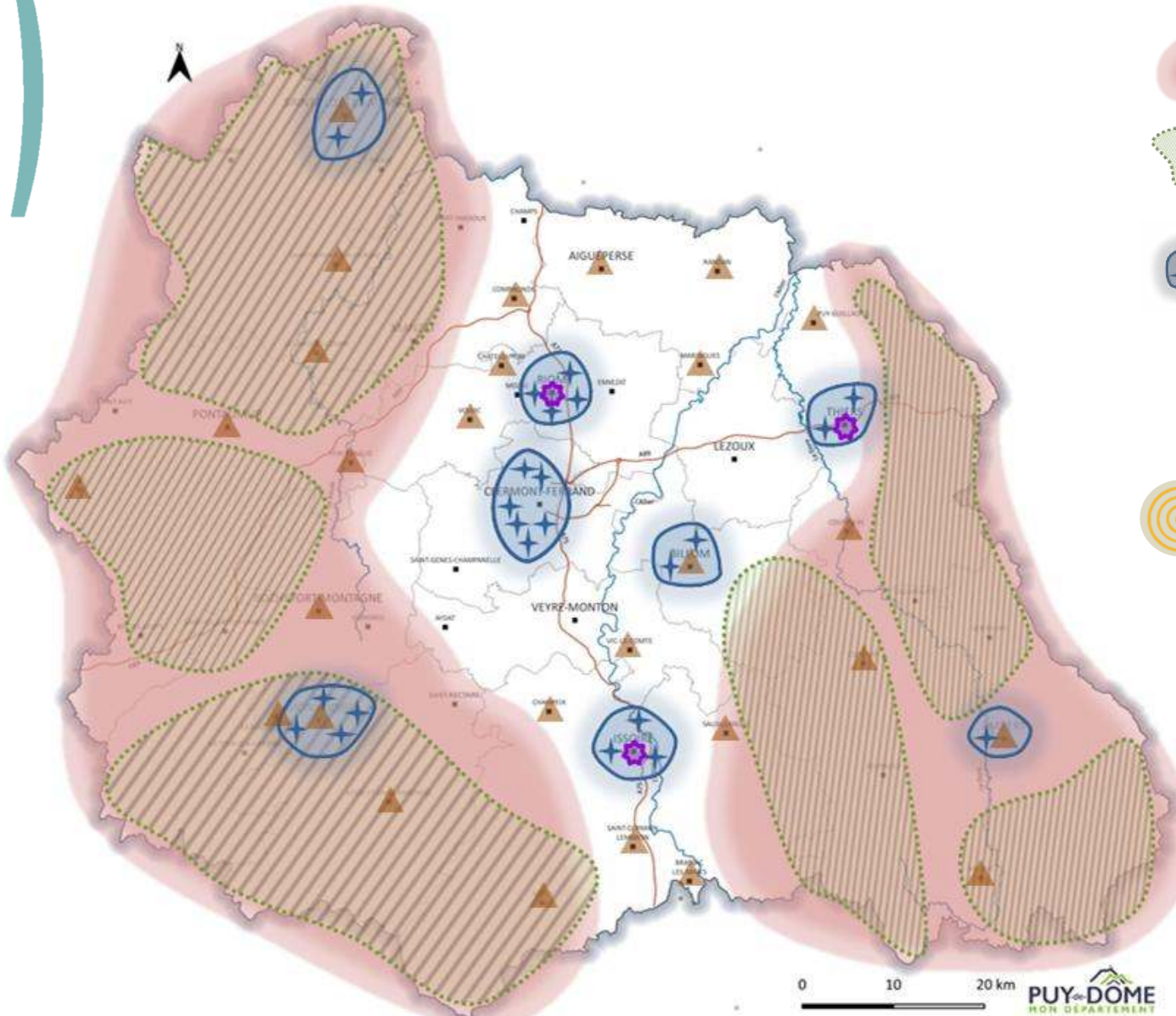


> Un enjeu de qualification des résidences secondaires pour éviter qu'elles ne génèrent du logement vacant

> Un enjeu de mobilisation de ce parc pour répondre aux besoins de logements saisonniers et potentiellement à d'autres besoins atypiques

> Une concurrence avec les résidences principales qui s'opère sur les territoires touristiques du Sancy mais aussi dans les stations thermales

## Synthèse des enjeux de précarité énergétique et de mal logement



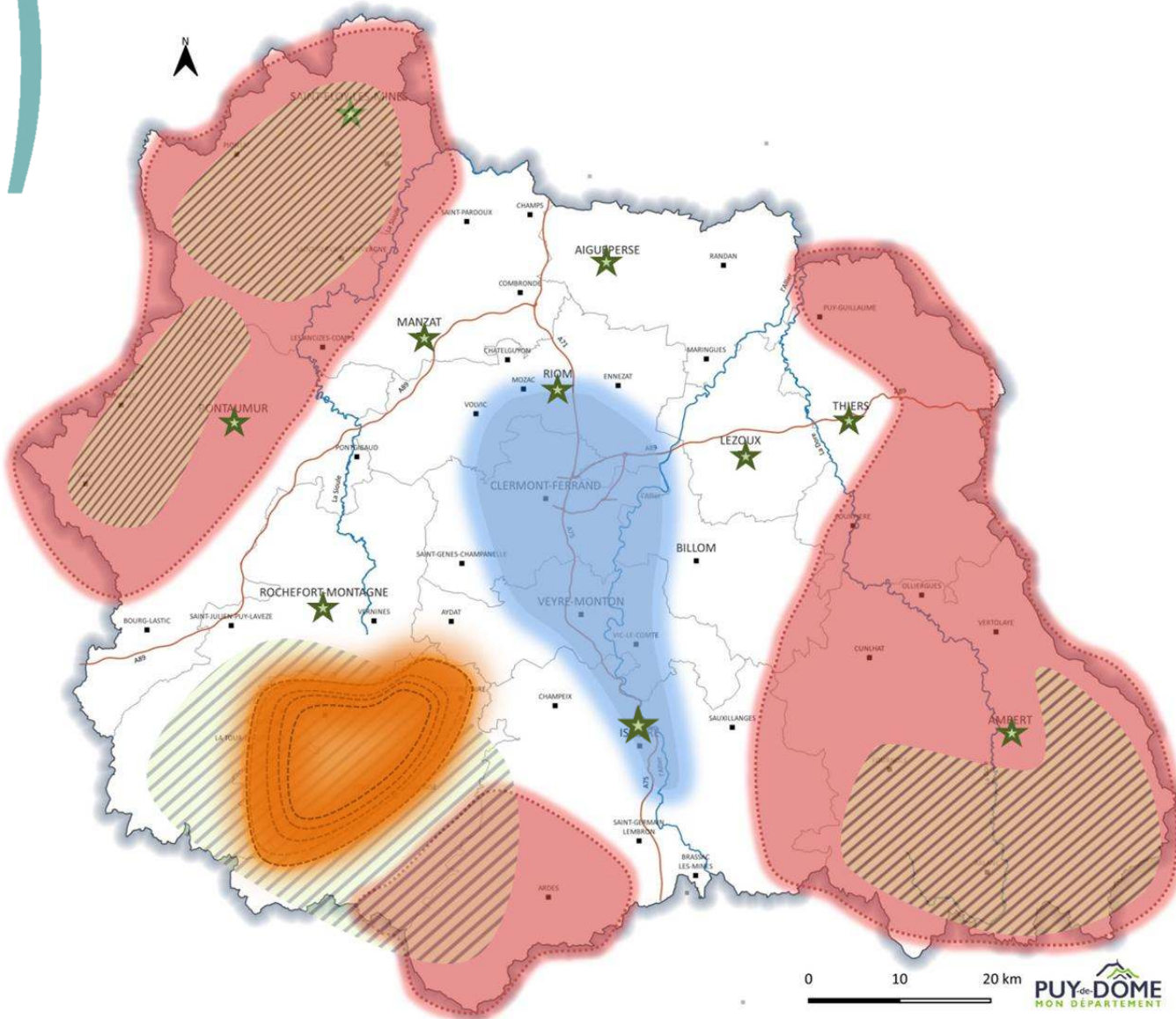
### Légende

- Territoires ruraux avec une concentration de logements dits "passoires thermiques" (DPE F et G)
- Ménages en précarité énergétique, logement avec des dépenses énergétiques importantes par rapport aux ressources des ménages. Cumul de fragilités pouvant donner des situations de mal-logement sur ces territoires
- Présence de copropriétés construites avant 1949 pouvant rencontrer des fragilités
- Centres villes également touchés par la précarité énergétique, le mal-logement et inscrits dans des programmes de reconquête des centres-villes : Petites villes de demain et Action coeur de ville

### Enjeux

- > Poursuivre les actions de sensibilisation, d'accompagnement et de financements pour la rénovation énergétique et globale des logements et des copropriétés
- > Déployer un accompagnement renforcé auprès des ménages modestes et très modestes, notamment les propriétaires occupants dans les territoires ruraux et les centres-villes
- > Accompagner les collectivités dans le repérage des situations de mal-logement et les outiller pour renforcer leur capacité d'intervention (dispositifs coercitifs, pouvoir de police, etc.)

## Synthèse des enjeux du phénomène de vacance des logements



### Légende

- Territoires ruraux impactés par la vacance dure (logements vacants depuis plus de 5 ans)
- Territoires avec une forte présence de résidences secondaires
- Secteur du Sancy avec des biens vacants potentiellement touristiques
- Territoires urbains dynamiques avec peu de logements vacants en raison d'un marché immobilier tendu
- Centres bourgs de polarité touchés également par la vacance et l'habitat dégradé



### Enjeux

- > Poursuivre et accompagner les actions de reconquête engagées par les territoires pour développer l'offre de logements, notamment en centre-bourg
- > Mobiliser les propriétaires pour remettre leur bien sur le marché notamment des biens vacants de longue durée
- > Favoriser la rénovation en montrant le potentiel locatif de ces biens et les rendre attractifs
- > Accompagner à l'utilisation d'outils incitatifs ou coercitifs d'aide à la reconquête (bail à réhabilitation, opération de restauration immobilière, etc.)

# 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF



### 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF

#### Une offre locative privée essentiellement concentrée sur la métropole

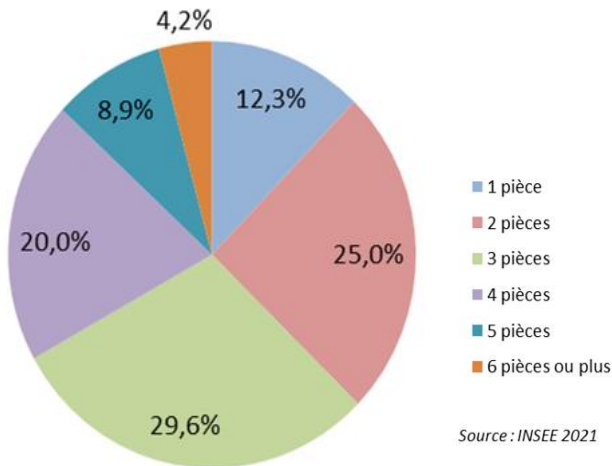
- Une offre locative présente sur les principaux pôles urbains et le long de l'axe nord-sud du territoire en corrélation avec l'image démographique du département
- Un volume de locataire dans le parc privé conséquent à Clermont-Ferrand et sur les communes limitrophes dû au caractère étudiant de la métropole
- Un nombre important de petites typologies (50 % de T2 et T3) en raison de l'impact du nombre de logements locatifs de la métropole mais aussi en raison d'une rentabilité plus rapide sur la location des petites typologies



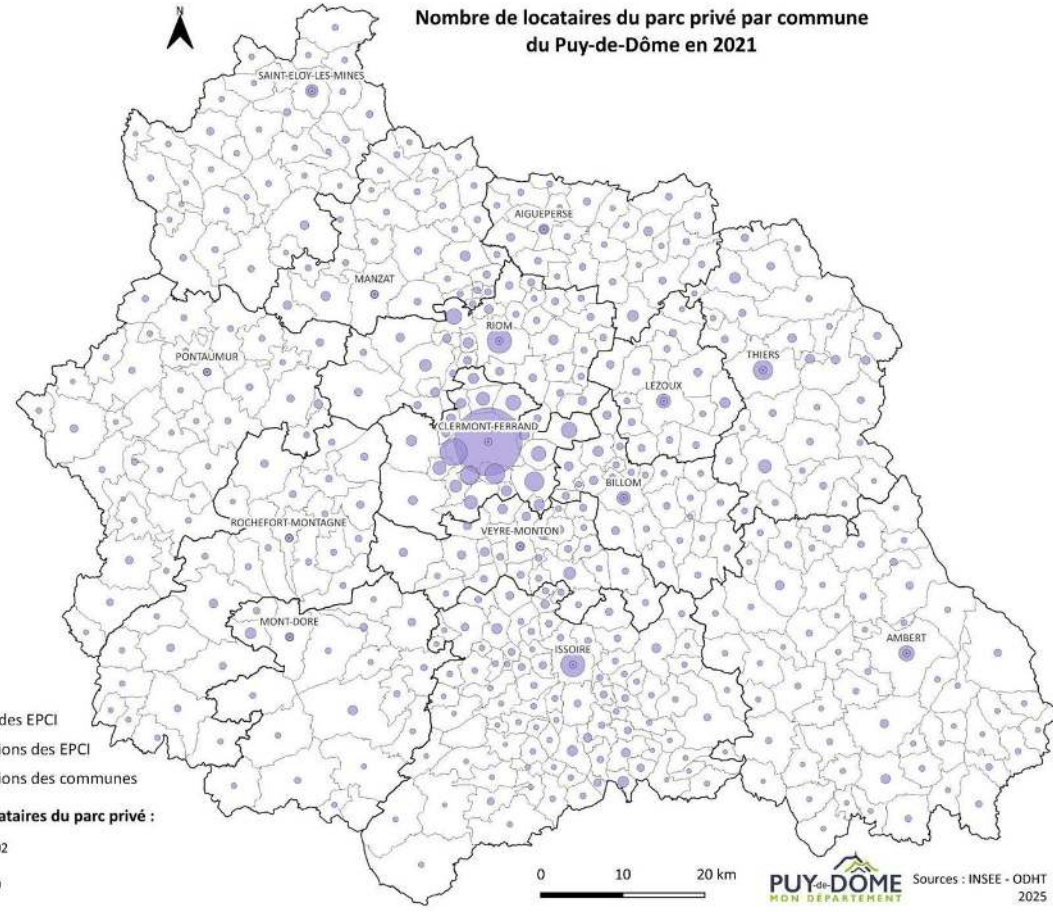
**75 803**  
locataires dans  
le parc privé  
en 2021

Ralentissement de l'évolution :  
**+ 3,2%** entre 2010 et 2015  
**+ 0,9%** entre 2015 et 2021

Typologies des logements locatifs privés



Source : INSEE 2021

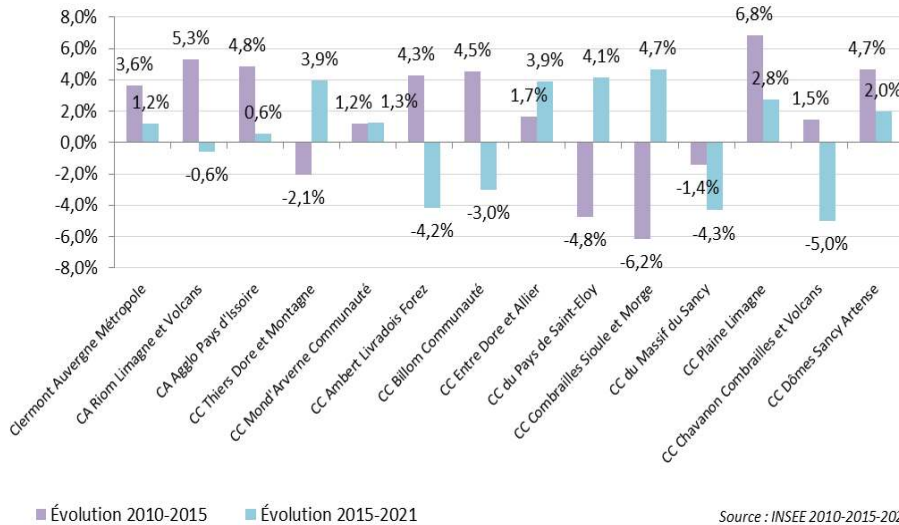


### 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF

#### ▲ L'offre locative privée en tension

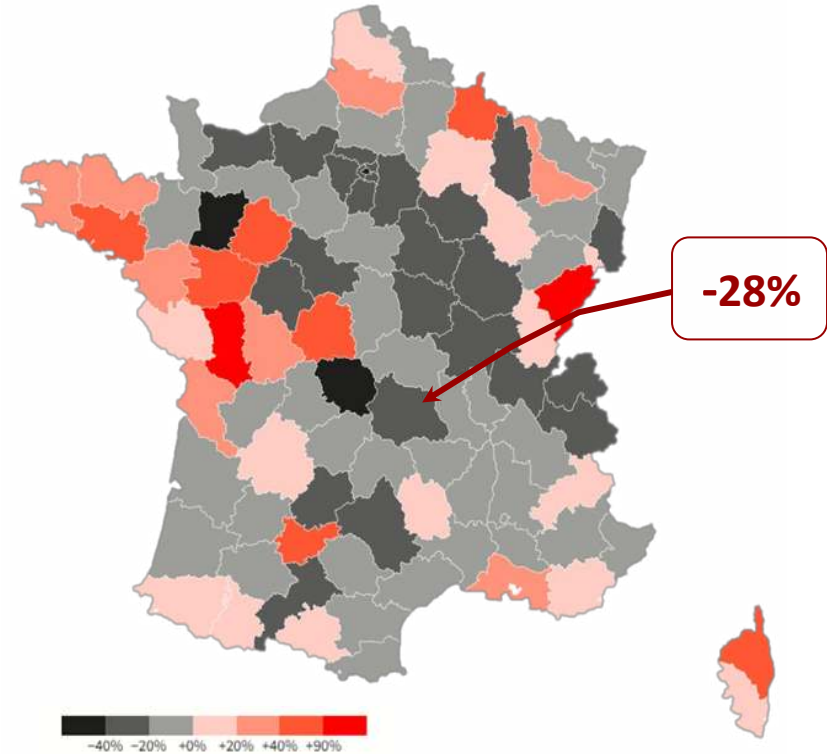
- Une offre locative privée qui peine à augmenter alors que la demande est croissante. De 2010 à 2015, la hausse était de 3,2 % alors que sur la période 2015-2021 elle n'a été que de 0,9 %
- Une diminution de locataires dans le parc privé entre les périodes 2010-2015 et 2015-2021 qui touche presque tous les EPCI excepté Thiers Dore Montagne, Entre Dore et Allier, Pays de Saint-Eloy, Combrailles Sioule et Morge et dans une moindre mesure Mond'Arverne Communauté
- En 2023, une baisse importante du stock de logements à louer avec une baisse de - 28% d'après l'analyse de Seloger amenant une tension importante sur le marché locatif alors que les demandes restent importantes

Évolution du nombre de locataires du parc privé



Source : INSEE 2010-2015-2021

Evolution du stock de logements à louer en 2023



Source : Bilan Seloger - Les Echos - Janvier 2024



> Une baisse de l'offre locative privée qui peut s'expliquer par un recul des investissements liés à la période post COVID, la hausse des prix des matériaux, l'instabilité des dispositifs de défiscalisation et la mise en place de l'interdiction de louer des logements à étiquette F ou G

> Néanmoins, bien qu'il n'y ait pas de moyen de mesure statistique, la demande en logement locatif est forte et ceci sur l'ensemble du territoire départemental (secteur urbain comme rural même si les volumes exprimés ne sont pas les mêmes)

### 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF

#### Une dégradation du marché locatif et une pénurie de biens à venir

- La tension sur l'offre locative privée est difficile à mesurer en raison du peu de données statistiques
- Des acteurs du terrain, les représentants des agences immobilières, témoignent d'une dégradation du marché locatif et une tension de plus en plus forte en raison de la baisse de l'offre
- Un report sur l'offre locative publique notamment pour l'attractivité des niveaux de loyers
- Des besoins en logement locatif qui restent croissants notamment pour répondre à des attentes des secteurs économiques (industrie, artisanat, agriculture, tourisme, etc.)

#### Hausse des loyers, déséquilibre... Le blocage du marché locatif français perdure

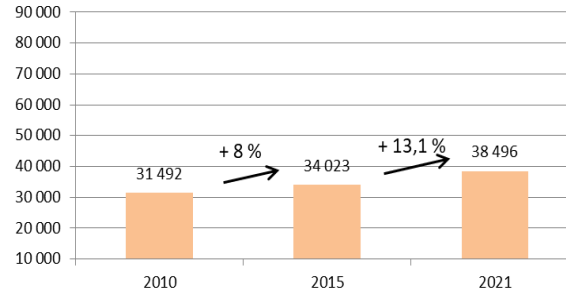
SeLoger 30 oct 2024

Alors qu'une embellie est constatée sur le marché de la transaction grâce à la baisse des taux d'emprunt, l'horizon peine à s'éclaircir sur celui de la location. Le déséquilibre entre l'offre de biens et la demande locative perdure, entraînant une hausse des loyers.

**+23%**

d'augmentation des demandes de locations en agence immobilière en 2023 par rapport à 2022 - FNAIM

Évolution du nombre de locataires HLM



Source : INSEE 2010-2021



La FNAIM a signalé une baisse de 34 % des biens disponibles à la location en 2023 par rapport à l'année précédente dans de nombreuses régions. Cette pression est exacerbée par les difficultés d'accès à la propriété, ce qui pousse de plus en plus de ménages à se tourner vers le marché locatif. Dans les villes moyennes, comme celles du Puy-de-Dôme, la baisse de l'offre locative est significative, avec un déclin pouvant atteindre 33 % des annonces

**L'évolution moyenne nationale constatée de demandes pour un bien est estimée à +23 % en 2023 par rapport à 2022**

Article la Montagne -2024

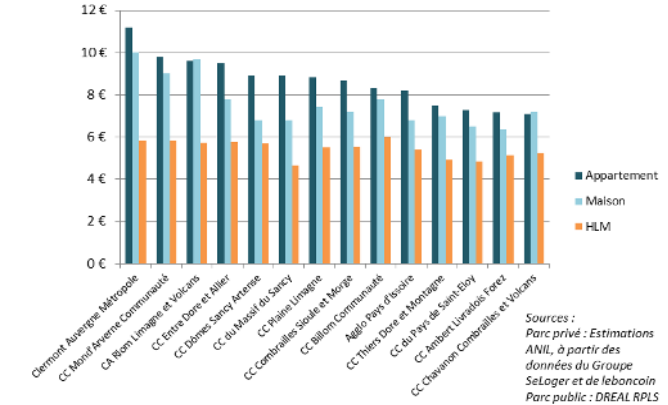
**3,58**

tension de la demande en logement social en 2023

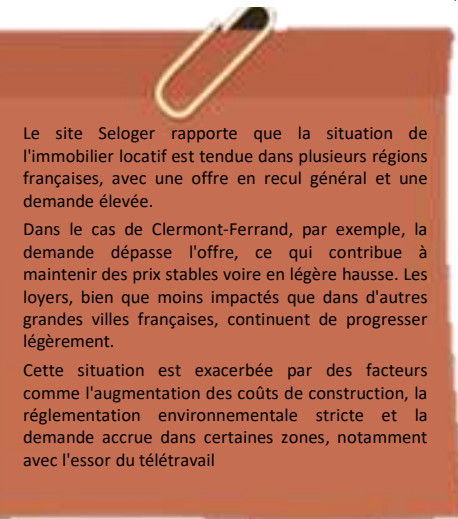
**3,21**

tension de la demande en logement social en 2022

Loyers au m² par EPCI du parc privé et social en 2023



Sources : Parc privé : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin Parc public : DREAL RPLS



Le site SeLoger rapporte que la situation de l'immobilier locatif est tendue dans plusieurs régions françaises, avec une offre en recul général et une demande élevée.

Dans le cas de Clermont-Ferrand, par exemple, la demande dépasse l'offre, ce qui contribue à maintenir des prix stables voire en légère hausse. Les loyers, bien que moins impactés que dans d'autres grandes villes françaises, continuent de progresser légèrement.

Cette situation est exacerbée par des facteurs comme l'augmentation des coûts de construction, la réglementation environnementale stricte et la demande accrue dans certaines zones, notamment avec l'essor du télétravail

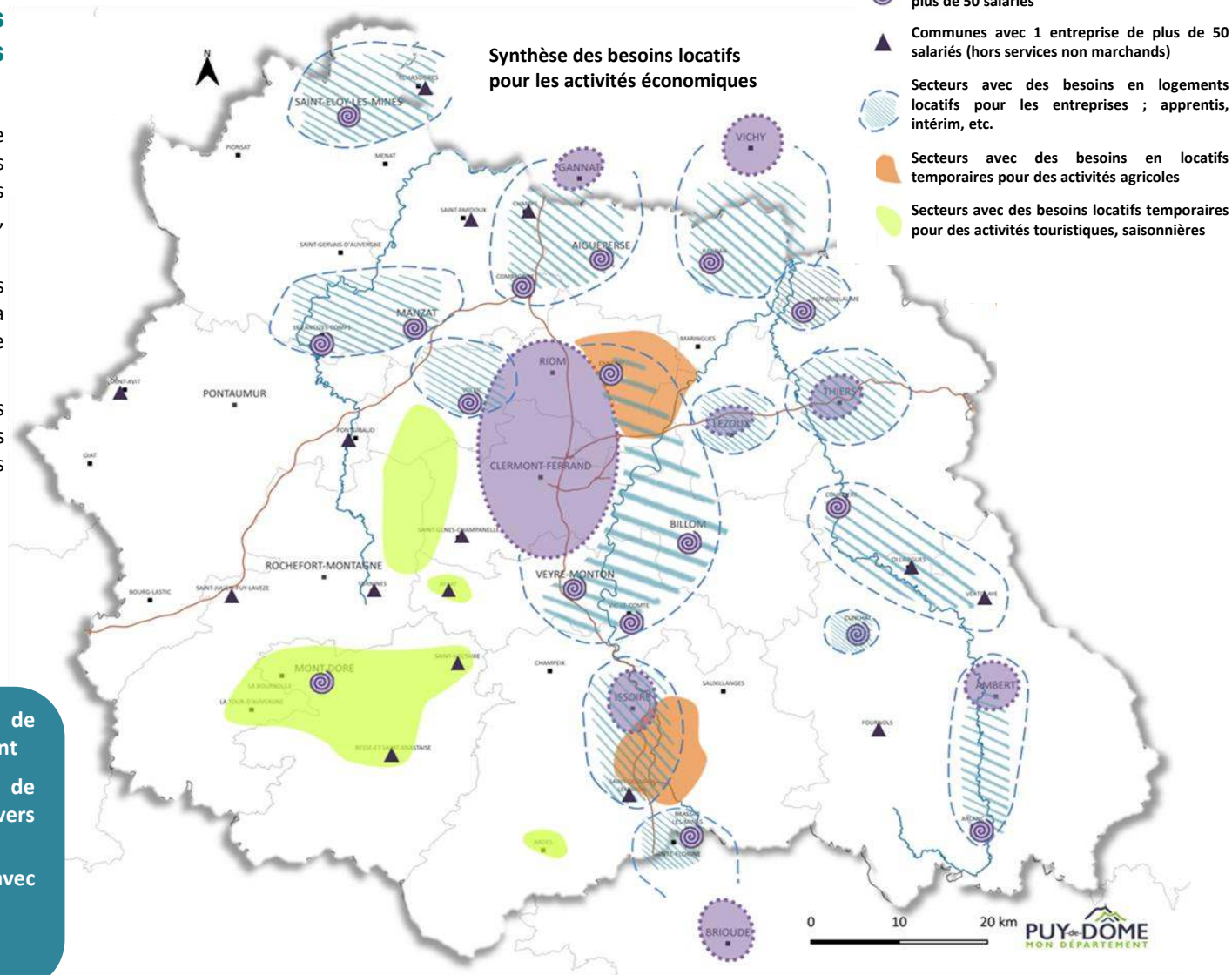
### 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF

#### Des besoins en logements locatifs en lien avec les activités économiques

- Les acteurs économiques du territoire indiquent un manque de logements locatifs pour répondre à divers besoins des entreprises dans les secteurs de l'industrie, l'artisanat, du tourisme ou encore agricole
- Des difficultés pour les salariés, les jeunes actifs, les alternants, les saisonniers à trouver un logement de manière temporaire (courte et moyenne durée)
- Des territoires qui mettent en place des actions avec les entreprises, les bailleurs sociaux pour essayer de répondre à ces demandes plus atypiques



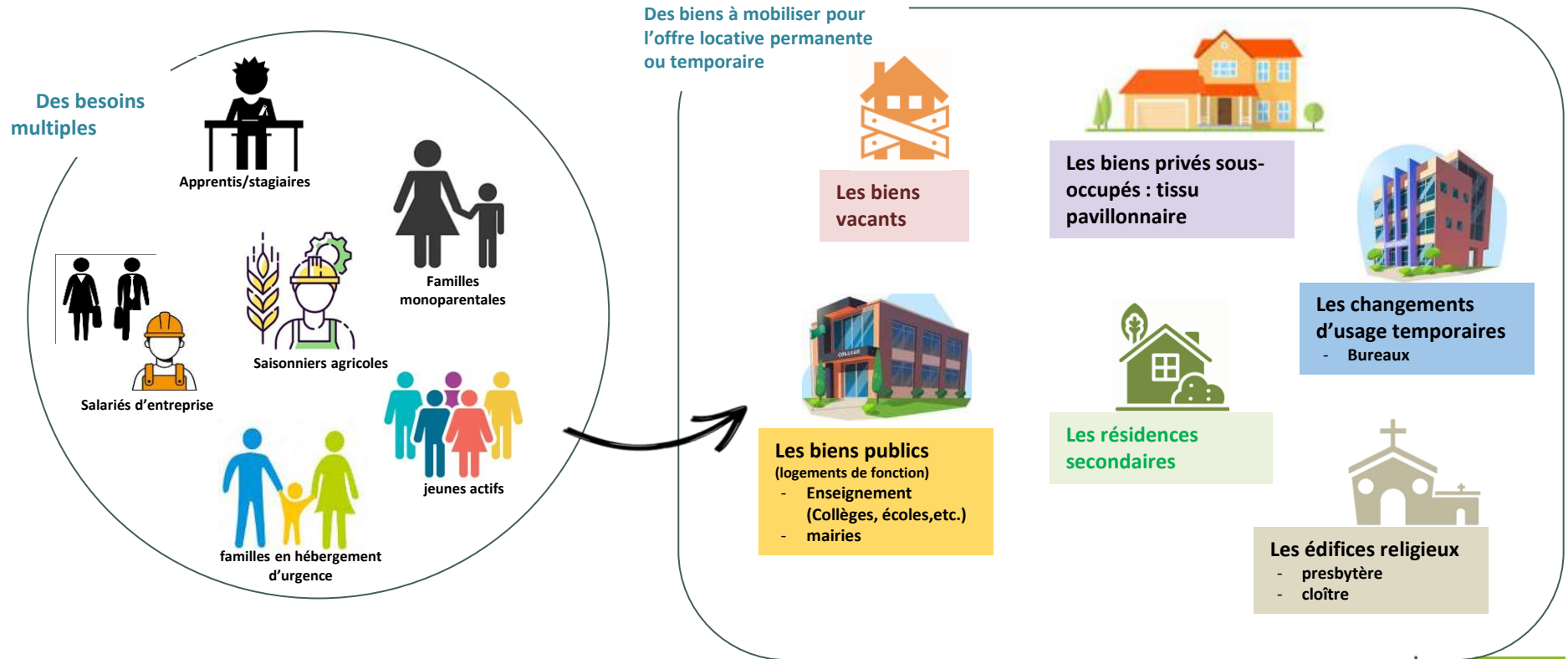
- > Des besoins en logements locatifs sur de nombreux bassins d'emplois du département
- > Un enjeu de développement diversifié de logements locatifs pour répondre aux divers besoins
- > Un enjeu de proposer des logements avec une alternative aux baux classiques



### 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF

#### Un enjeu de mobilisation du parc pour développer l'offre locative et répondre à des demandes multiples

- Un contexte de tension de l'offre locative avec :
  - un ralentissement de l'offre locative privée
  - une offre publique en rattrapage mais qui ne peut pas absorber toute la demande
  - une demande qui reste croissante aussi bien sur les territoires ruraux ou urbains
  - une demande pour des publics multiples (cf partie 3) : jeunes apprentis, actifs, offre temporaire pour des situations de rupture du parcours résidentiel, etc.
- Une offre locative existante peu flexible qui ne répond pas à ces besoins atypiques et aux besoins des entreprises ou bassins économiques
- La présence de biens existants non utilisés ou sous-utilisés qui pourraient potentiellement être mobilisés pour répondre à ces divers besoins



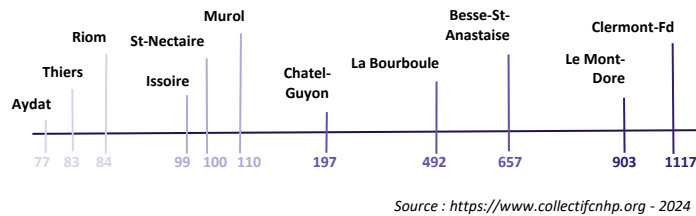
### 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF

#### Une concurrence de l'offre locative par le développement des logements touristiques

**8000** annonces Airbnb en 2024  
**+17,5%** entre 2023 et 2024

- Une augmentation du nombre de logements touristiques non collectifs
- Selon le collectif national des habitants permanents (CNHP), il existe près de 8 000 locations Airbnb en 2024 sur le département et 1 119 à Clermont-Ferrand. Cela représente une hausse de + 17,5% en un an
- Une concurrence accrue sur certains secteurs comme le massif du Sancy où la population trouve difficilement à se loger et entraîne parfois une fragilité dans la croissance démographique des communes

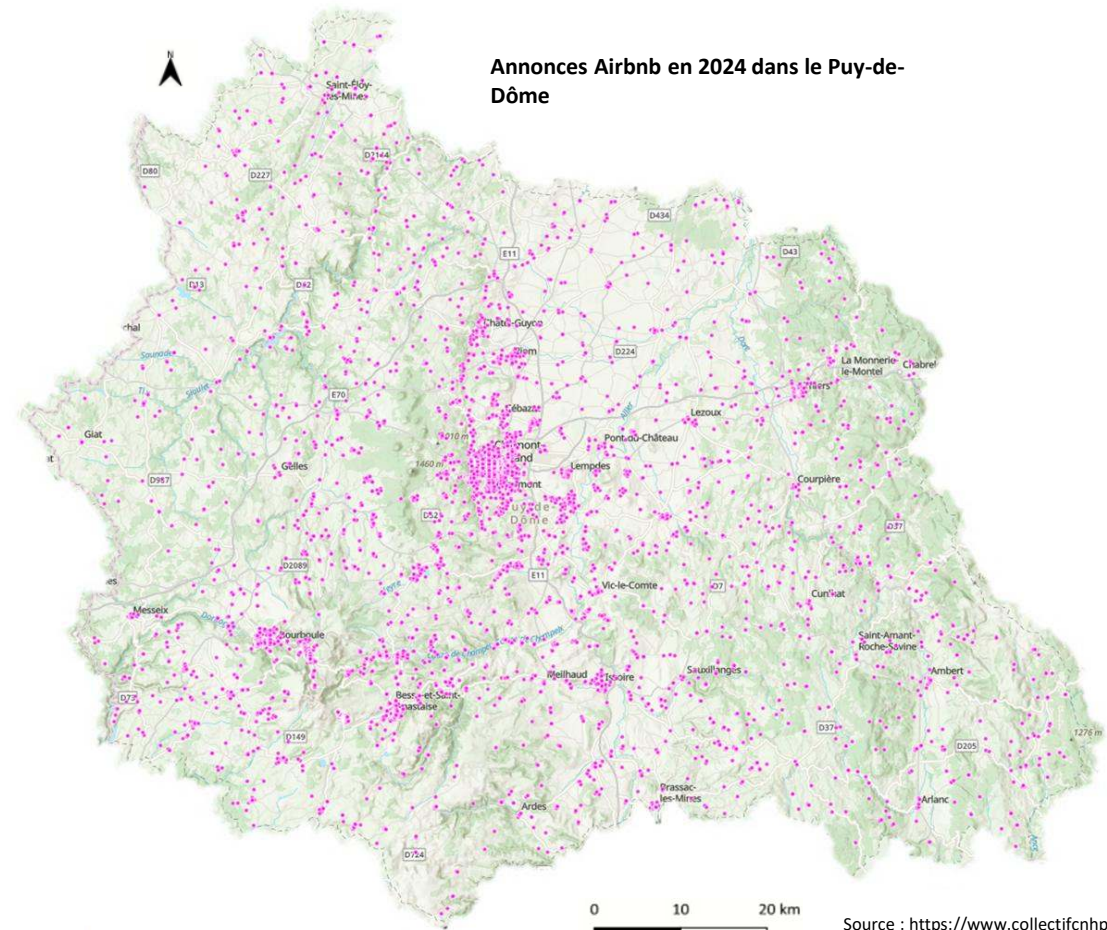
Nombre d'annonces Airbnb dans les principales communes en 2024



Résidences touristiques dans le Puy-de-Dôme en 2021

|                     | Hébergements | Places/lits |
|---------------------|--------------|-------------|
| Hôtels              | 218          | 6560        |
| Campings            | 118          | 9283        |
| Résidences tourisme | 41           | 9414        |

Source : INSEE 2021



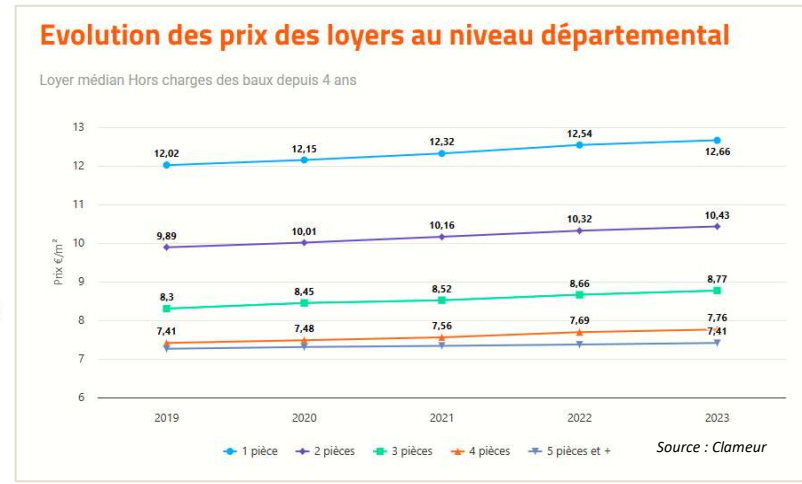
### 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF

#### Des niveaux de loyers en hausse

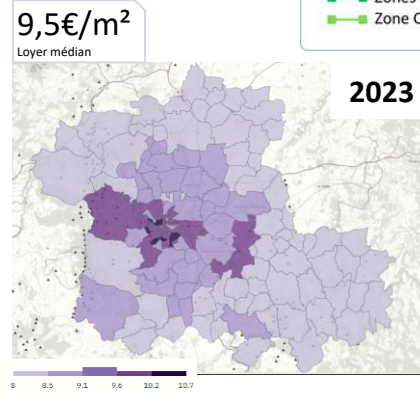
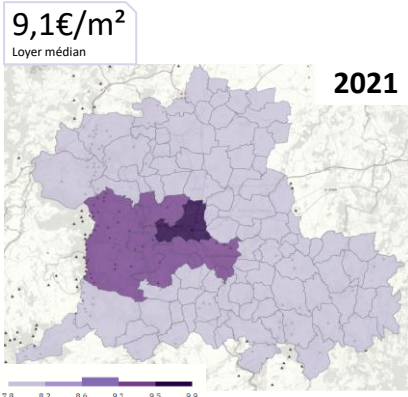
- Des niveaux de loyer à la hausse entre 2019 et 2022 pour toutes les typologies représentant en moyenne en 2023 un loyer de 8,6 €/m<sup>2</sup> pour les appartements et 7,6 €/m<sup>2</sup> pour les maisons
- Une augmentation des loyers qui touche la métropole clermontoise dans son ensemble mais plus particulièrement les communes de la 1ère couronne
- Une différence encore présente entre loyer libre et conventionné social ou très social mais qui se réduit notamment dans les territoires plus ruraux
- Néanmoins, les loyers libres sont en moyenne moins élevés que le loyer plafond intermédiaire de l'Anah sauf pour les EPCI de Mond'Arverne Communauté, de Riom Limagne et Volcans et Clermont Auvergne Métropole. Ceci peut expliquer notamment l'augmentation notable des projets de bailleurs en locatif intermédiaire car la contrainte des loyers est mineure

**7,6€/m<sup>2</sup>**  
prix moyen d'un loyer pour une maison en 2023

**8,6€/m<sup>2</sup>**  
prix moyen d'un loyer pour un appartement en 2023



#### Evolution des loyers au m<sup>2</sup> de la métropole clermontoise



Source : Observatoire des Loyers

**Plafonds de loyers mensuels par m<sup>2</sup> (hors charges) fixés par l'Anah en 2023**

Convention à loyer intermédiaire :

- Zone B1 : 10,93 €
- Zones B2 et C : 9,5 €

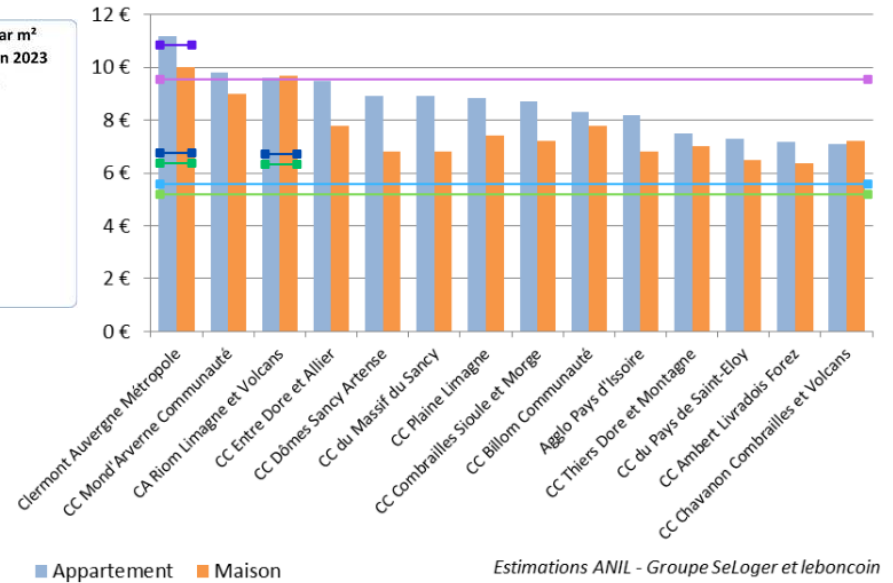
Convention à loyer social :

- Zones B1 et B2 : 6,54 €
- Zone C : 5,85 €

Convention à loyer très social :

- Zones B1 et B2 : 6,34 €
- Zone C : 5,66 €

#### Loyer moyen au m<sup>2</sup> des logements privés en 2023

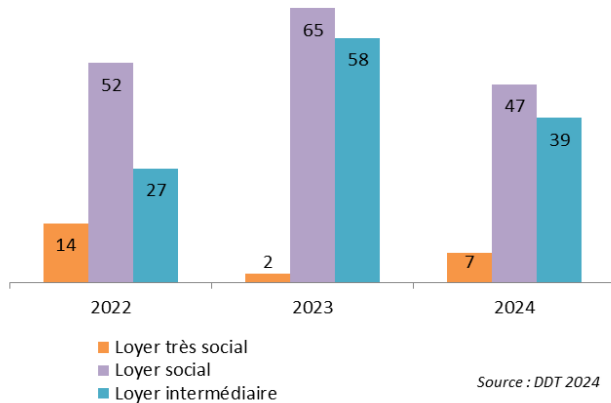


### 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF

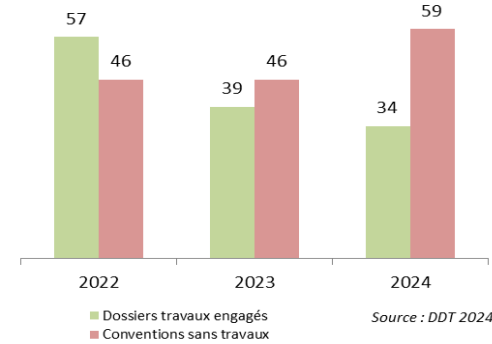
#### Des propriétaires bailleurs qui se tournent vers les niveaux de loyers intermédiaires

- En 2024, il existe 1 371 logements conventionnés Anah dont 584 avec travaux
- Une diminution du nombre de dossier d'aide aux travaux pour les propriétaires bailleurs mais une augmentation du conventionnement sans travaux
- En revanche, une nette augmentation des conventionnements avec des niveaux de loyers intermédiaires au démarrage du dispositif Loc'Avantages
- Des logements conventionnés sociaux ou très sociaux privés en baisse par rapport à 2022 pouvant s'expliquer par l'avantage financier pour le bailleur de louer avec un loyer intermédiaire
- Des territoires ruraux où il existe pas ou peu de logements sociaux privés alors que cette offre pourrait répondre aux ménages modestes de ces territoires

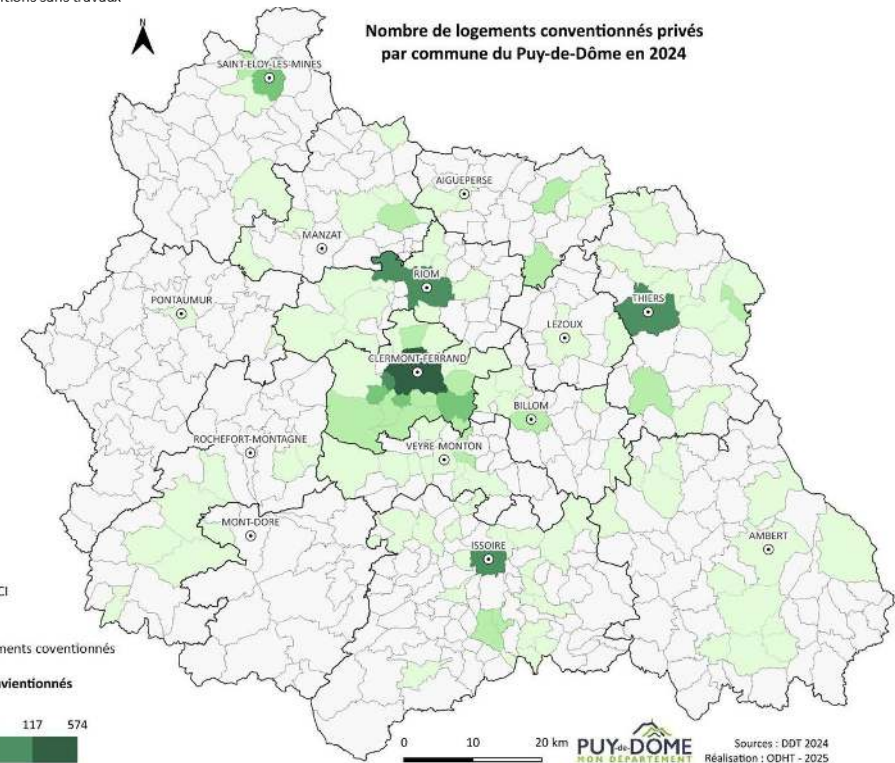
Type de conventionnement (avec et sans travaux) des bailleurs privés - dispositif Loc'Avantage



Nombre de dossiers avec et sans travaux des bailleurs privés - dispositif Loc'Avantages



1 371  
logements  
conventionnés ANAH



### 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF

#### Un accès au parc locatif privé de plus en plus compliqué pour les ménages

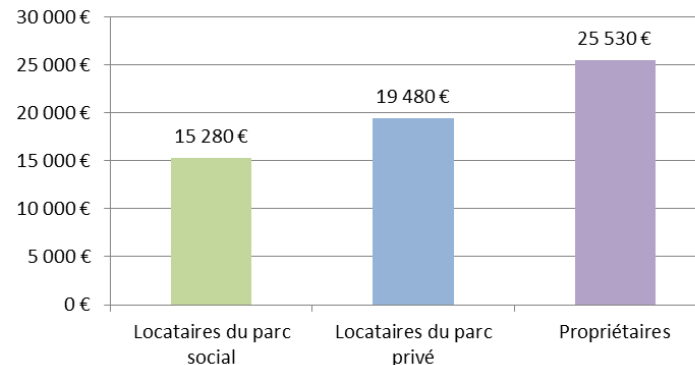
- Des loyers qui augmentent aussi bien dans le locatif social ou privé alors que les revenus des ménages stagnent
- Une difficulté de plus en plus accrue pour les ménages les plus modestes de pouvoir accéder à un logement
- En effet, le graphique de l'accès au locatif privé montre qu'une personne du 1er voire du 2ème décile sera obligée de s'endetter à plus de 35% de son revenu pour pouvoir louer un appartement. Ce constat est d'autant plus marqué sur la métropole clermontoise
- Ce sont donc les personnes isolées qui sont les plus fragiles dans l'accès au logement locatif privé comme les jeunes, les familles monoparentales ou encore les personnes âgées



> Des ménages, notamment les personnes seules, qui peuvent avoir de grande difficulté à trouver un logement locatif dans le parc privé et s'orienter peut-être par obligation dans le parc social

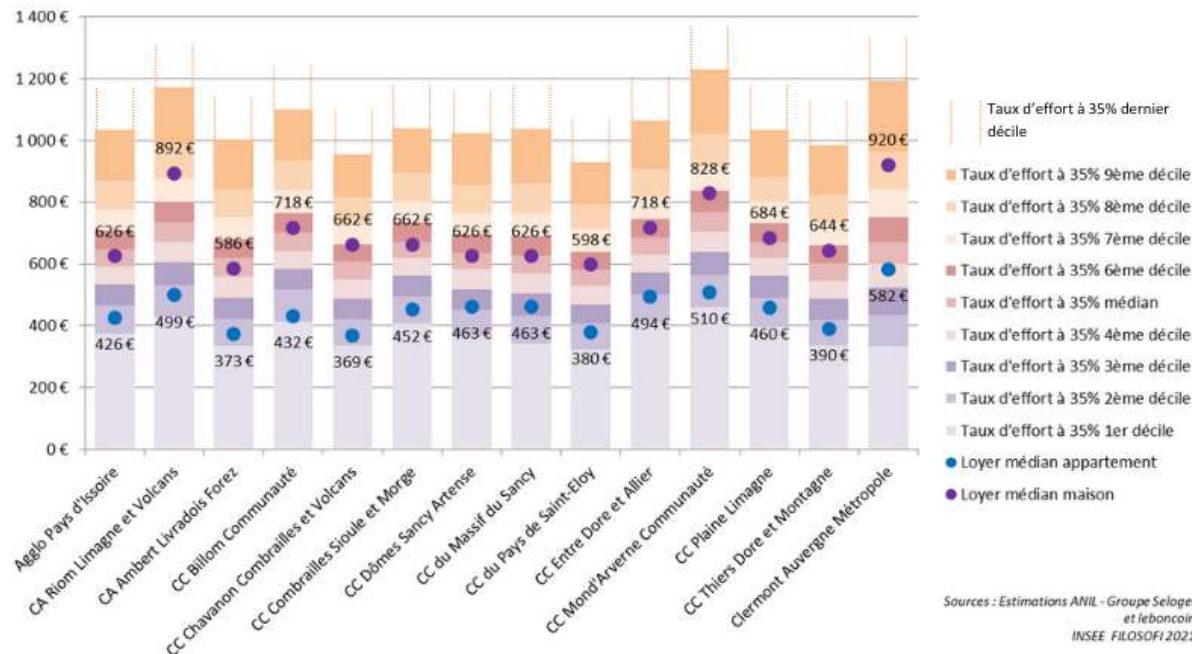
> Un enjeu de pouvoir sensibiliser les propriétaires bailleurs à conventionner leur bien en particulier dans la métropole clermontoise

Revenu médian selon le statut d'occupation des ménages



Source : INSEE 2021

Accès pour une personne seule au locatif privé selon les revenus

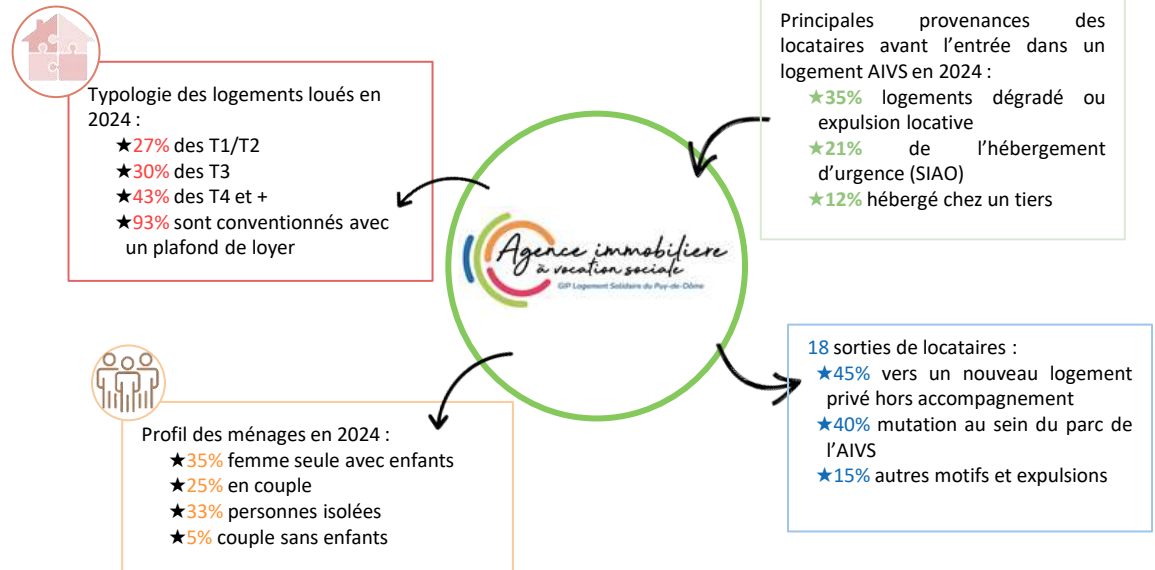


Sources : Estimations ANIL - Groupe Seloger et Ieboncoin INSEE FILOSOFI 2021

### 3.2.4 > LE MARCHÉ LOCATIF

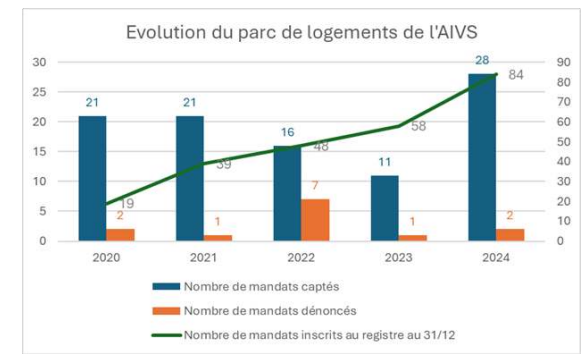
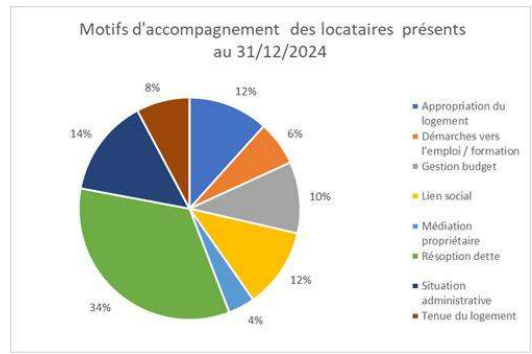
#### Le développement de l'accompagnement des locataires fragiles avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)

- Une Agence Immobilière à Vocation Sociale permettant la mobilisation de logements dans le parc privé, communal ou intercommunal. Elle est portée par un Groupement d'Intérêt public (GIP) "Logement Solidaire Puy-de-Dôme" initié par le Conseil départemental, Clermont Auvergne Métropole, l'État et l'ADIL63
- Un objectif de trouver des réponses à la problématique de l'accès et du maintien des personnes fragiles dans un logement autonome
- La présence d'un accompagnement rapproché des ménages pour assurer le maintien dans le logement et sécuriser la relation aux bailleurs
- Une évolution croissante du nombre de logements captés par l'agence (+45% en 1 an)
- Une volonté de développer le parc de logements avec les logements des communes et intercommunalités mais également de trouver des logements plus grands notamment sur la métropole pour répondre aux ménages issus de l'hébergement d'urgence (orientation SIAO)



**84**  
logements gérés par l'AIVS  
Au 31/12/2024  
dont **48**  
sur la métropole clermontoise

**216**  
personnes logées  
Au 31/12/2024



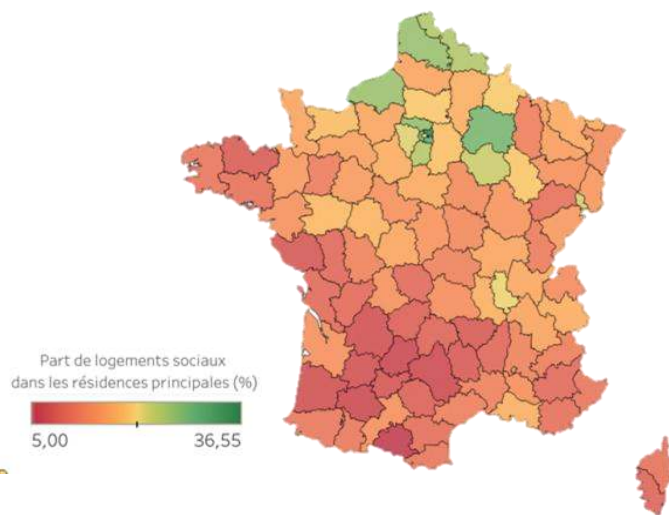
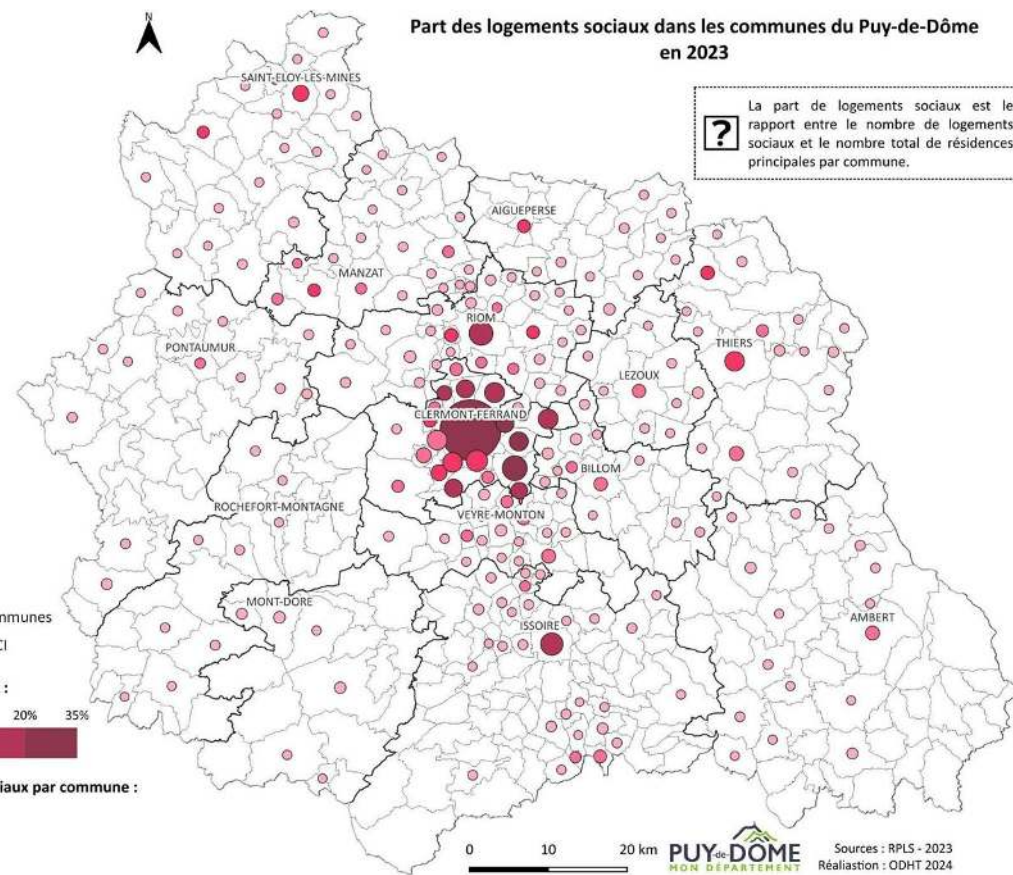
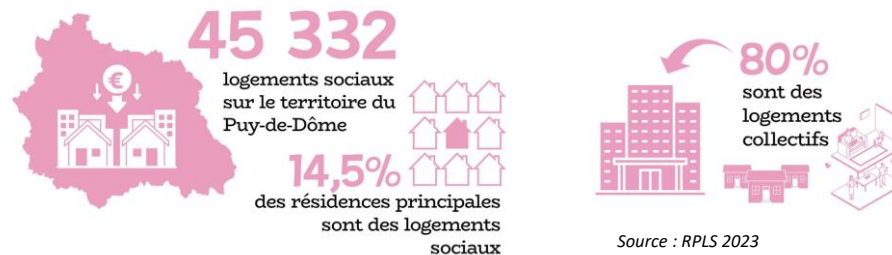
# 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC



### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### Le parc locatif social public concentré sur la métropole et les axes autoroutiers

- Un département plutôt locomotive en terme de logements sociaux, au regard des départements auvergnats, voire du centre de la France
- Un total de 45 332 logements sociaux en 2023 sur le département, représentant 14,5% des résidences principales
- Une part prédominante sur la métropole (76,8 %), impactée par la loi SRU de longue date et par plusieurs programmes successifs de renouvellement urbain
- Une prédominance du logement social dans les pôles urbains et le long des axes autoroutiers A71, A75 et A89
- Le territoire des Combrailles est plutôt bien doté par rapport aux autres secteurs ruraux du fait de son passé industriel / ouvrier (St Eloy les Mines et les Ancizes)



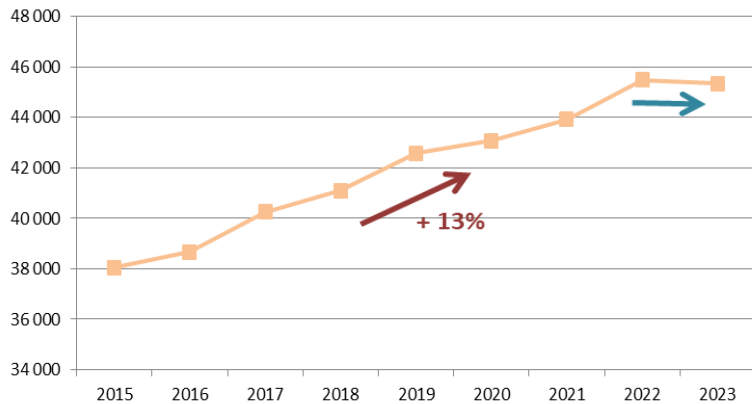
### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### Une production d'offre locative sociale qui ralentit sur la période récente

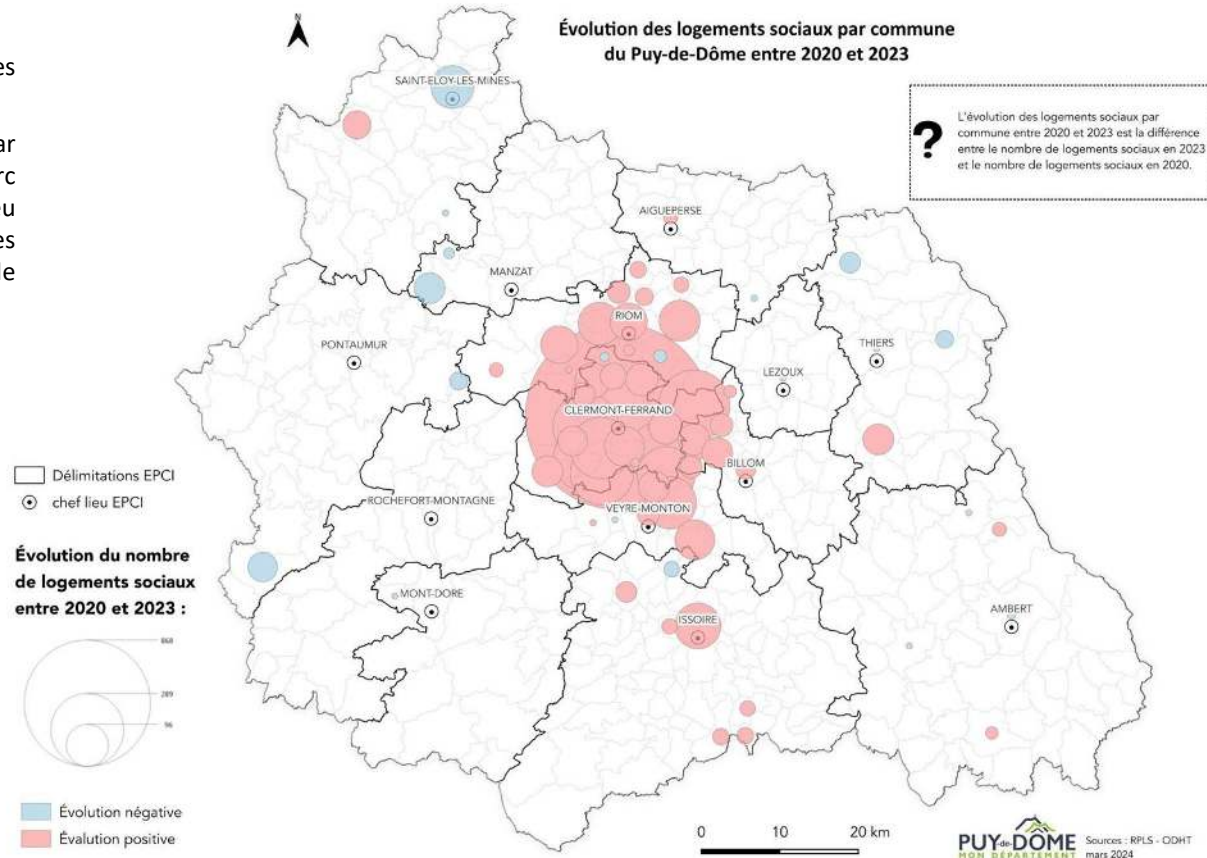
- Un ralentissement de la production qui s'opère depuis 2022 après des années de progression (+13 % entre 2017 et 2022), qui s'explique par l'impact de la période COVID (faibles programmations en 2020 et 2021 ) et d'un contexte économique difficile
- Une production qui reste concentrée sur la métropole, les communes SRU et l'axe nord – sud
- Les territoires ruraux de l'ouest et du nord sont impactés par une baisse du nombre de logements sociaux (démolition du parc devenu obsolète, ventes), alors que ces territoires sont déjà peu pourvus.. Même si la demande est moins forte que sur d'autres territoires, elle est tout de même présente face à une typologie de l'offre aujourd'hui peu adaptée.



Evolution du nombre de logements locatifs des bailleurs sociaux



Source : RPLS

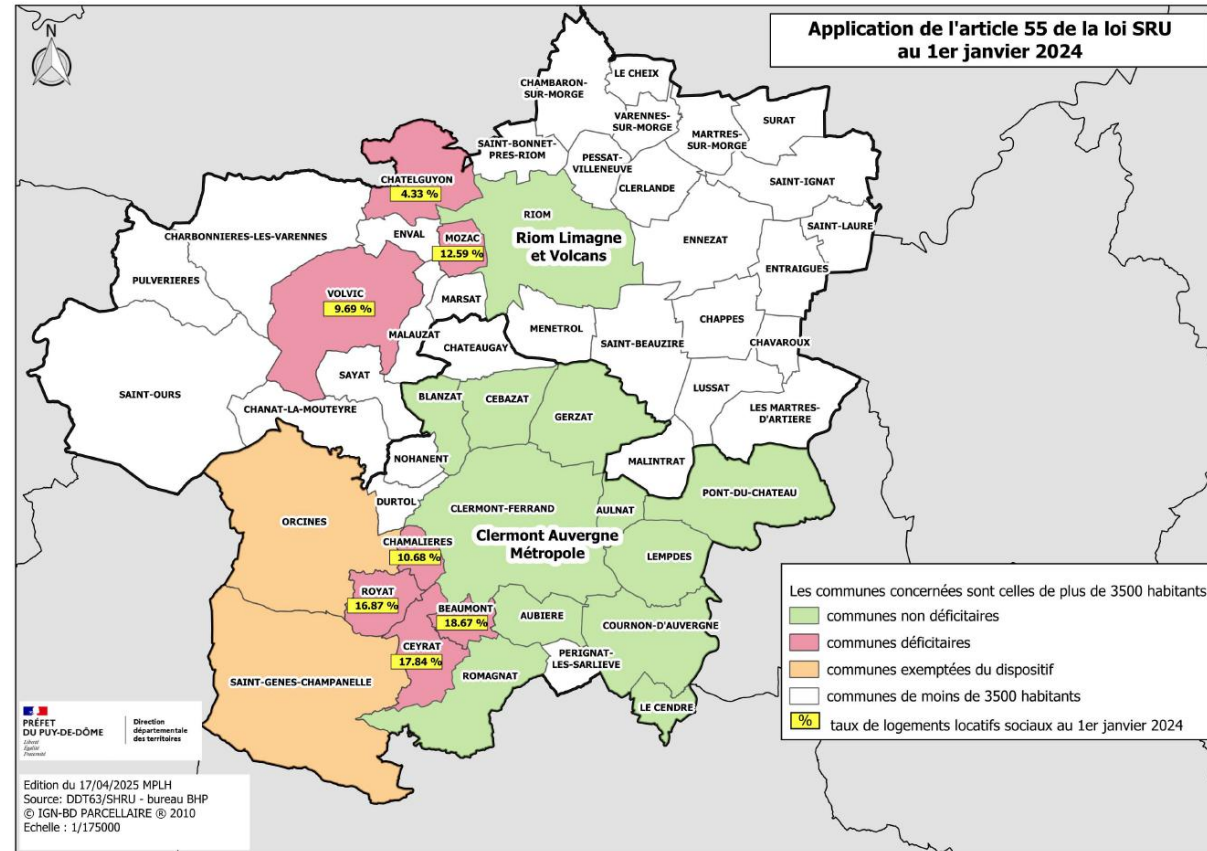


? L'évolution des logements sociaux par commune entre 2020 et 2023 est la différence entre le nombre de logements sociaux en 2023 et le nombre de logements sociaux en 2020.

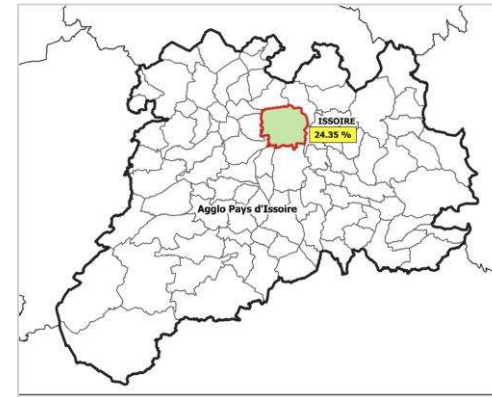
### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### Des attentes de production pour répondre aux obligations de la loi SRU

- 20 communes sont soumises à la loi SRU (objectif de 20% sur les résidences principales) sur 3 EPCI : Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans et Agglo Pays d'Issoire
- 7 communes sont déficitaires en 2024 : Beaumont, Mozac, Volvic, Royat, Ceyrat, Chamalières et Châtel-Guyon (ces 3 dernières sont carencées)
- La commune de Volvic est nouvellement entrante en 2023 dans le dispositif. Les communes de Orcines et Saint Genès Champanelle sont exemptées en raison de leur éloignement aux services/équipements.
- Des communes où la production de logements sociaux restent en deçà des objectifs (Royat, Chamalières, Châtel-Guyon)



- > Une production satisfaisante sur 4 communes déficitaires au regard de leurs objectifs
- > Une vigilance à avoir sur Royat et une dynamique à poursuivre sur Ceyrat
- > Une situation plus critique pour les communes de Chamalières et Châtel-Guyon qui ont un rattrapage conséquent à effectuer



### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### Une production d'offre locative sociale majoritairement tournée vers les territoires proches de la métropole

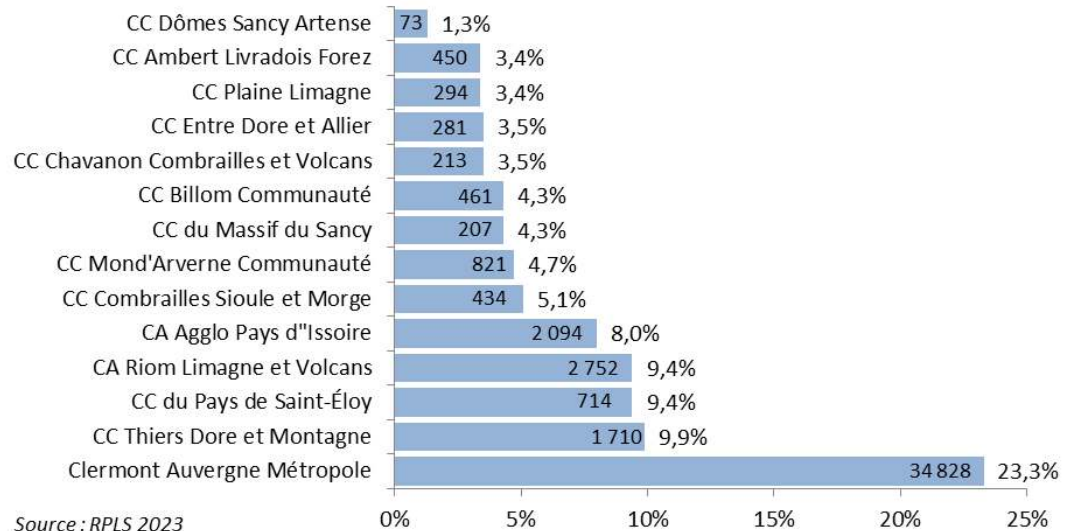
- La métropole a un taux supérieur à 20 % de logements locatifs sociaux en moyenne, mais avec une disparité territoriale en son sein (des communes carencées comme Ceyrat et Chamalières)
- En nombre, la métropole accueille 76,8 % des logements sociaux sur son territoire. La programmation des bailleurs sociaux est majoritairement ciblée sur cette intercommunalité compte tenu de la tension et des équilibres économiques des opérations. Les objectifs de reconstruction d'offre nouvelle dans le cadre de l'ANRU et les obligations au titre de la loi SRU contribuent sans doute également à expliquer cet investissement
- Des EPCI avec des profils touristiques (le Sancy) ou des bassins d'emplois agricoles ou ouvriers voient leur nombre de logements locatifs sociaux diminuer alors que la population peut majoritairement prétendre à un logement social
- Thiers Dore et Montagne, l'EPCI le plus pauvre du département, compte près de 10 % de logements locatifs sociaux



**34 828**

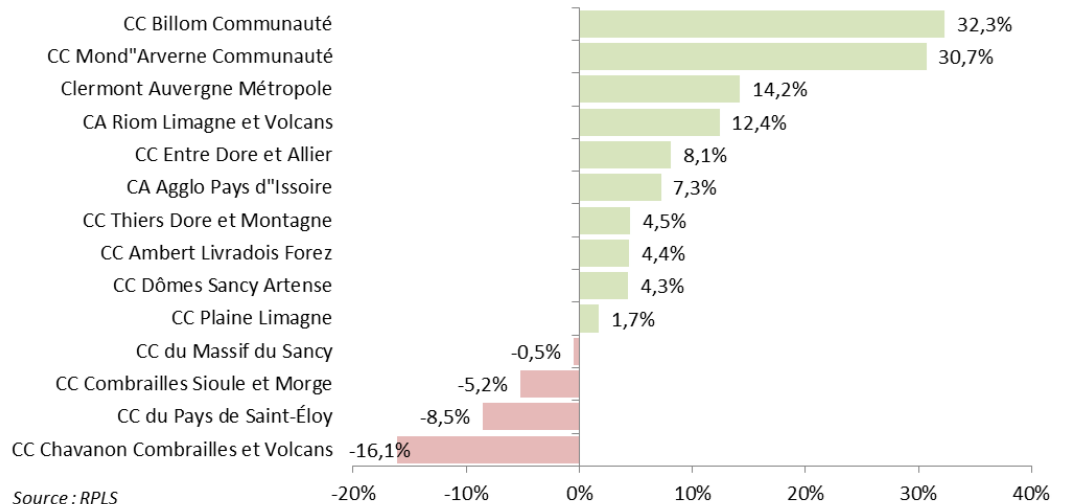
logements locatifs sociaux dans la métropole en 2023

#### Taux de logements locatifs sociaux



Source : RPLS 2023

#### Évolution du nombre de logements locatifs sociaux 2017-2023



Source : RPLS

### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### Une augmentation des annulations dans les programmations de logements sociaux

- Un volume d'agrément de logements locatifs sociaux (hors ANRU) revenu au niveau d'avant COVID (environ 1 100/an) qui laisse penser que le parc va augmenter dans les deux ans à venir, avec un nombre d'agrément hors métropole qui approche les 400 logements
- Mais une augmentation des annulations des opérations de logement (20 % en 2022 et 2023) du fait des complexités administratives, des recours contre les permis et d'une situation financière difficile des bailleurs au vu de l'augmentation des prix dans le bâtiment ces dernières années
- Des programmations de logements orientées essentiellement vers la production neuve. L'acquisition-amélioration se développe davantage hors métropole mais les projets sont souvent plus complexes et plus coûteux
- Une part importante de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) sur la métropole ces 4 dernières années (55 % de la production en moyenne) par rapport au reste du département (40 %) et en comparaison avec la production régionale (47 %)

757

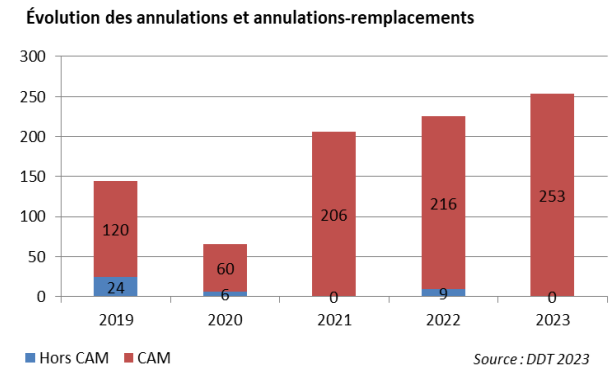
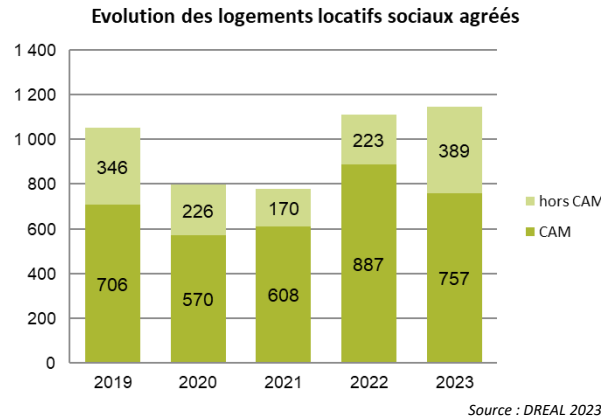
agrément de logements sociaux CAM en 2023

389

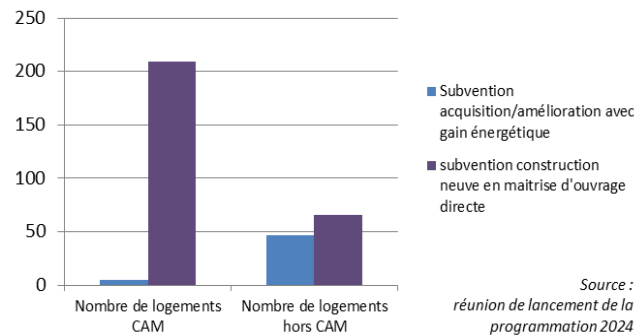
agrément de logements sociaux hors CAM en 2023

253

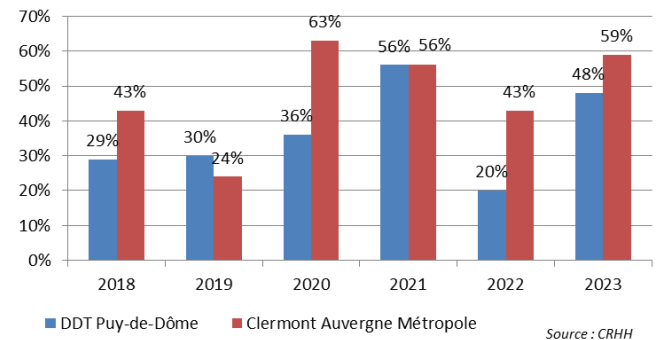
annulations en 2023



Nombre de logements bénéficiant d'une subvention selon le type de programmation des logements sociaux en 2023



Évolution de la part des VEFA



### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### Une production par type de produit en inéquation avec les profils des demandeurs

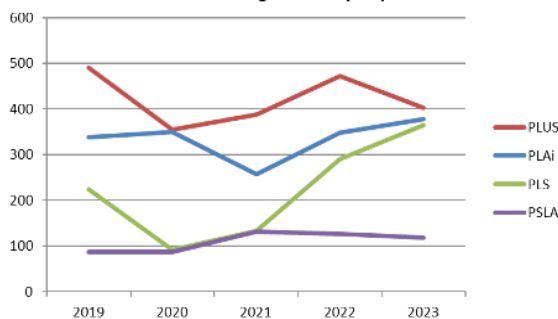
- Un parc composé en grande partie par des logements PLUS plutôt anciens
- Un rattrapage des PLAI avec une programmation plus importante ces dernières années mais avec un niveau de loyer qui reste supérieur aux anciens logements PLUS
- Depuis 2021, il est constaté une forte évolution de la part des logements aux loyers les plus élevés (PLS), dépassant même les objectifs du CRHH en 2024. Cette évolution est au détriment de la part des PLUS et montre que les PLS permettent d'équilibrer financièrement les opérations, dans un contexte tendu de la production immobilière
- En comparant avec les ressources des demandeurs, il apparaît qu'il existe une inadéquation avec la production de l'offre. En effet, près de 80% des demandeurs ont des revenus correspondant au plafond PLAI alors que la production de ce produit ne représente que 30 %

Répartition par produit en 2023



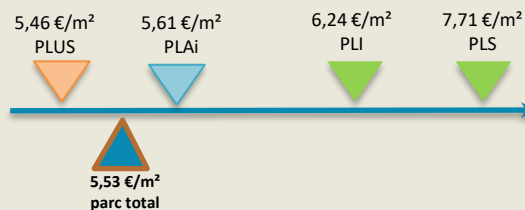
Source : RPLS

Evolution des agréments par produit

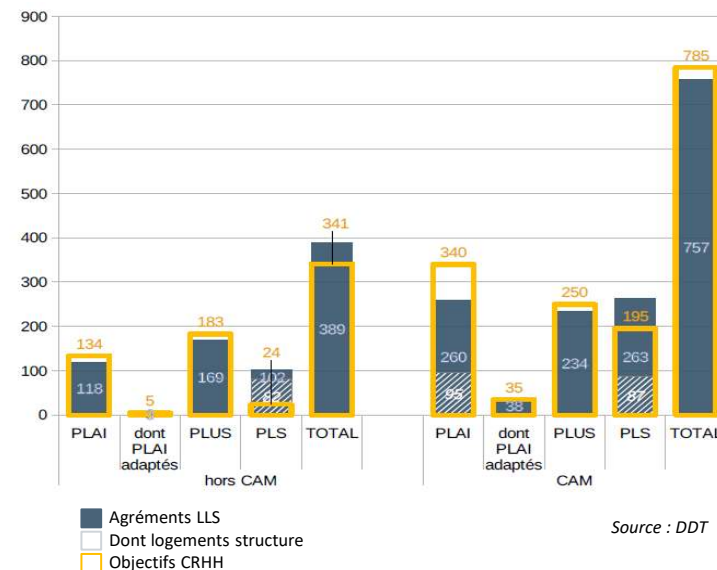


Source : DREAL 2023

Loyer moyen par type de financement

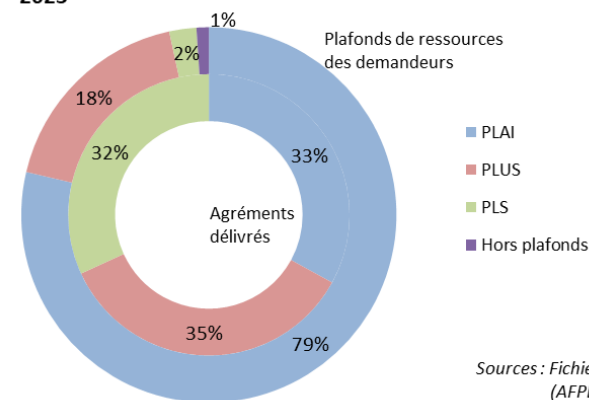


Comparaison des objectifs et des agréments en 2024



Source : DDT

Comparaison entre les plafonds de ressources déclarées des demandeurs en logement social et les agréments délivrés en 2023



Sources : Fichier partagé (AFPBSA) 2023  
CRHH bilan 2023



> Une production d'offre locative publique qui stagne bien que 2024 montre une légère augmentation, qui reste concentrée sur les milieux les plus urbains et qui se tourne vers des produits à loyers les plus élevés en raison des difficultés de financement des opérations

> Une demande locative, qui en parallèle, continue de croître sur l'ensemble du département et concerne majoritairement des ménages avec les revenus les plus faibles

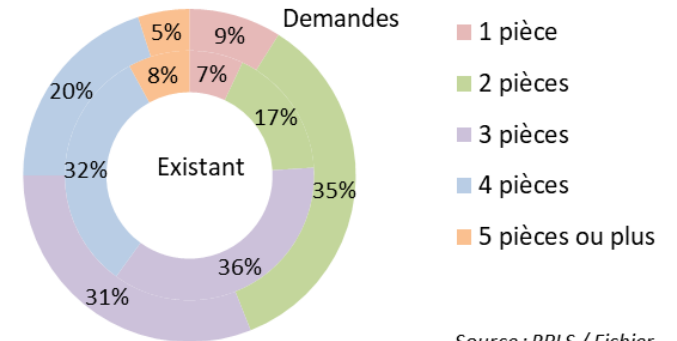
### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### Un parc social qui se rajeunit et essaie de s'adapter à la demande

- Les principaux bailleurs sur le Puy-de-Dôme sont l'Ophis du Puy-de-Dôme et Auvergne Habitat (35 % du parc total chacun), puis Assemblia (à 20 %) et CDC Habitat (9 %). Erilia et Polygone détiennent un peu moins de 1 % du parc même si Polygone monte de plus en plus de programmes hors métropole (parc récent)
- Une prépondérance des logements de 3 et 4 pièces, bien qu'un rattrapage s'opère pour l'offre des T1 et T2 (51% des agréments en 2023) et en réponse à la pression de la demande sur ces typologies
- Un parc ancien (28 % construit avant 1970) dont la part se réduit du fait de constructions récentes (34 % post 2000)
- Des logements a priori peu accessibles aux personnes à mobilité réduite : 45 % ne sont pas renseignés sur ce point, 34 % inaccessibles et non adaptés aux fauteuils roulants et 12 % dont les abords sont accessibles mais les logements non adaptés
- Des logements bien classés en matière énergétique, sachant que de nombreux programmes de réhabilitations thermiques ont été financés notamment par le Département (430 logements sur la métropole et 63 logements sur le reste du territoire en 2024) mais un questionnement perdure sur la méthodologie retenue (DPE du bâti et non pas du logement)



#### Typologies des logements locatifs sociaux existants par rapport aux typologies demandées



Source : RPLS / Fichier partagé (AFPBSA) 2023

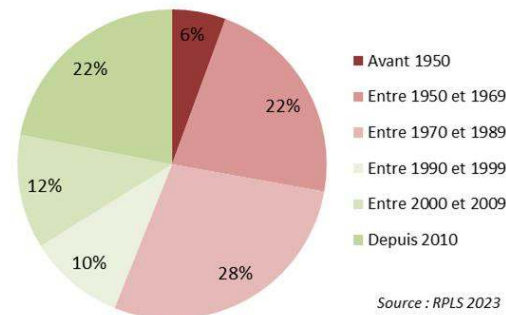


> Une adaptation du parc de logement social vers le développement des petites typologies

> Une expertise à rechercher concernant les DPE des logements locatifs sociaux et une analyse croisée à opérer avec les loyers

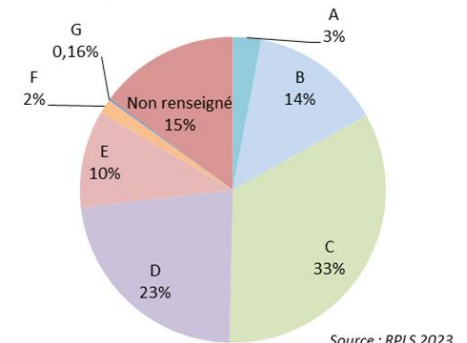
> Un besoin d'une meilleure connaissance quant à l'accessibilité PMR des logements (extérieure et intérieure) à mener en lien avec les réflexions au niveau national

#### Ancienneté du parc de logement locatif social



Source : RPLS 2023

#### DPE des logements locatifs des bailleurs sociaux

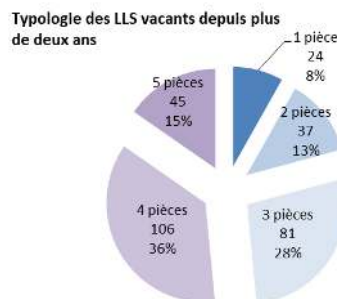


Source : RPLS 2023

### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

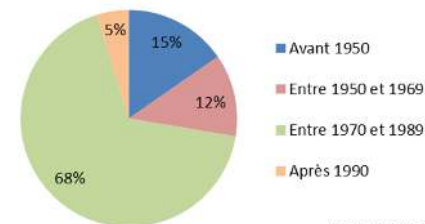
#### Une faible vacance dans le parc social mais présente dans les territoires ruraux

- En 2023, près de 1 500 logements locatifs sociaux proposés à la location sont vacants, soit 3,3 % du parc
- Le parc de logements vacants est davantage localisé dans le secteur rural où le parc est ancien, énergivore (80 % des logements construits entre 1950 et 1989) et ne correspondant plus aux besoins des ménages demandeurs
- Ce sont des logements de taille moyenne à grande (T3 et T4) et la durée moyenne de vacance est de 1 an et 4 mois
- Au sein des 1 500 logements vacants, on dénombre 293 logements qui sont vacants depuis plus de deux ans, soit 19,6 % des logements sociaux vacants et 0,6 % du parc global public
- Au sein de ces logements vacant depuis plus de 2 ans, la durée moyenne de vacance est de 4 ans et 6 mois

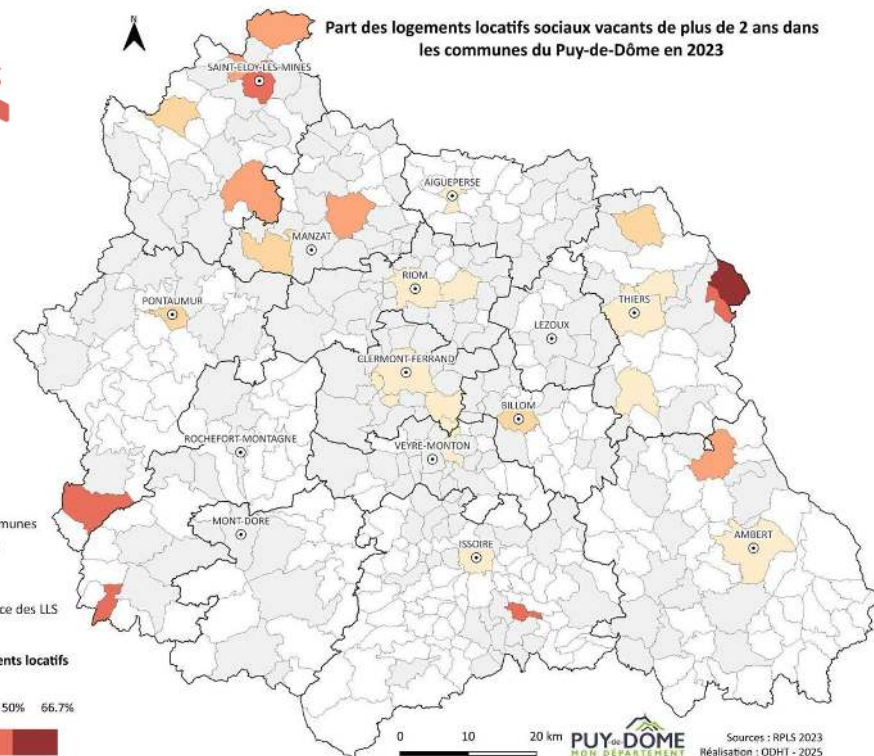
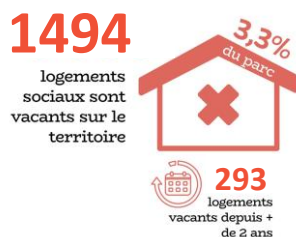


Source : RPLS 2023

Période de construction des LLS vacants depuis plus de deux ans



Source : RPLS 2023



> Un enjeu dans les communes concernées de mieux comprendre les raisons de cette vacance, de croiser avec l'état du parc de logements de la commune et avec les besoins de logements dans le bassin de vie

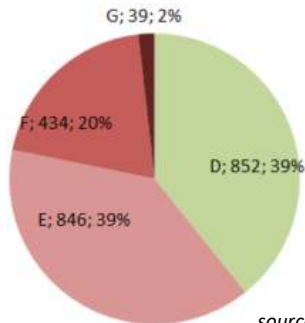
> Une réflexion à mener pour améliorer ces logements ou éventuellement les réorienter vers d'autres besoins : colocations, locations temporaires ou ventes abordables adaptées aux ménages

### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

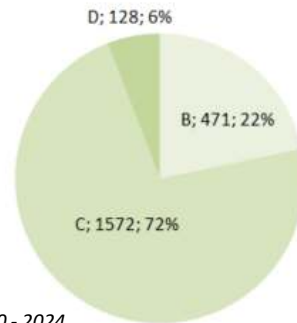
#### Un investissement important depuis 2009 sur la réhabilitation thermique

- Depuis 2009, des programmes contractuels entre le Département et Clermont Auvergne Métropole, ont permis la réhabilitation thermique de :
  - plus de 5 000 logements locatifs sociaux
  - pour un montant de subventions avoisinant les 10 millions d'euros
- L'investissement volontariste du Département à partir de 2020 sur les autres EPCI a également permis aux bailleurs sociaux de mener des programmes de réhabilitation qui ont bénéficié à :
  - plus de 1 000 logements
  - pour un montant de subventions avoisinant les 2,4 millions d'euros.
  - sur des territoires urbains (Riom Limagne et Volcans pour 263 logements, Thiers Dore et Montagne pour 229) mais également ruraux (Pays de saint Eloy pour 168 logements et Ambert Livradois Forez pour 150 logements)
- Sur les 5 dernières années, ce sont près de 2 170 logements qui ont connu un saut de classes énergétiques d'une à deux catégories, avec notamment la sortie de 1 300 logements des classes E à F.
- La connaissance de l'état énergétique du patrimoine restant à réhabiliter permettrait d'établir les besoins des programmations futures

Répartition des logements sociaux locatifs par DPE AVANT la réhabilitation thermique

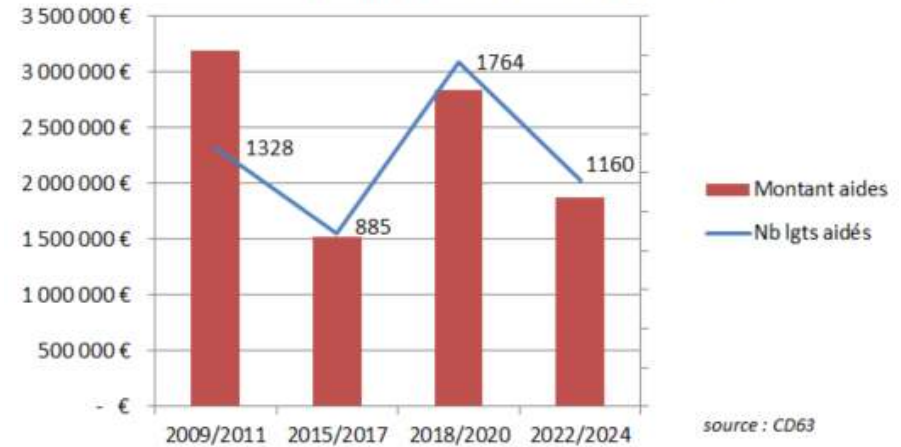


Répartition des logements sociaux locatifs par DPE APRES la réhabilitation thermique

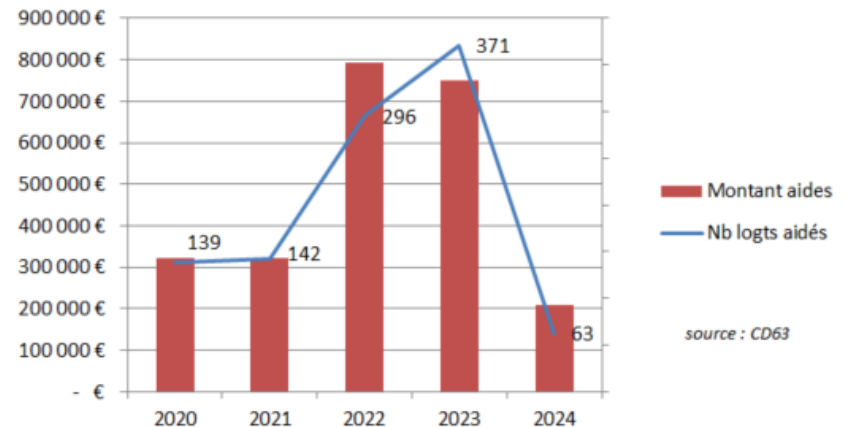


source : CD63 / AURA Hlm 2020 - 2024

Aides départementales - Clermont Co / Métropole



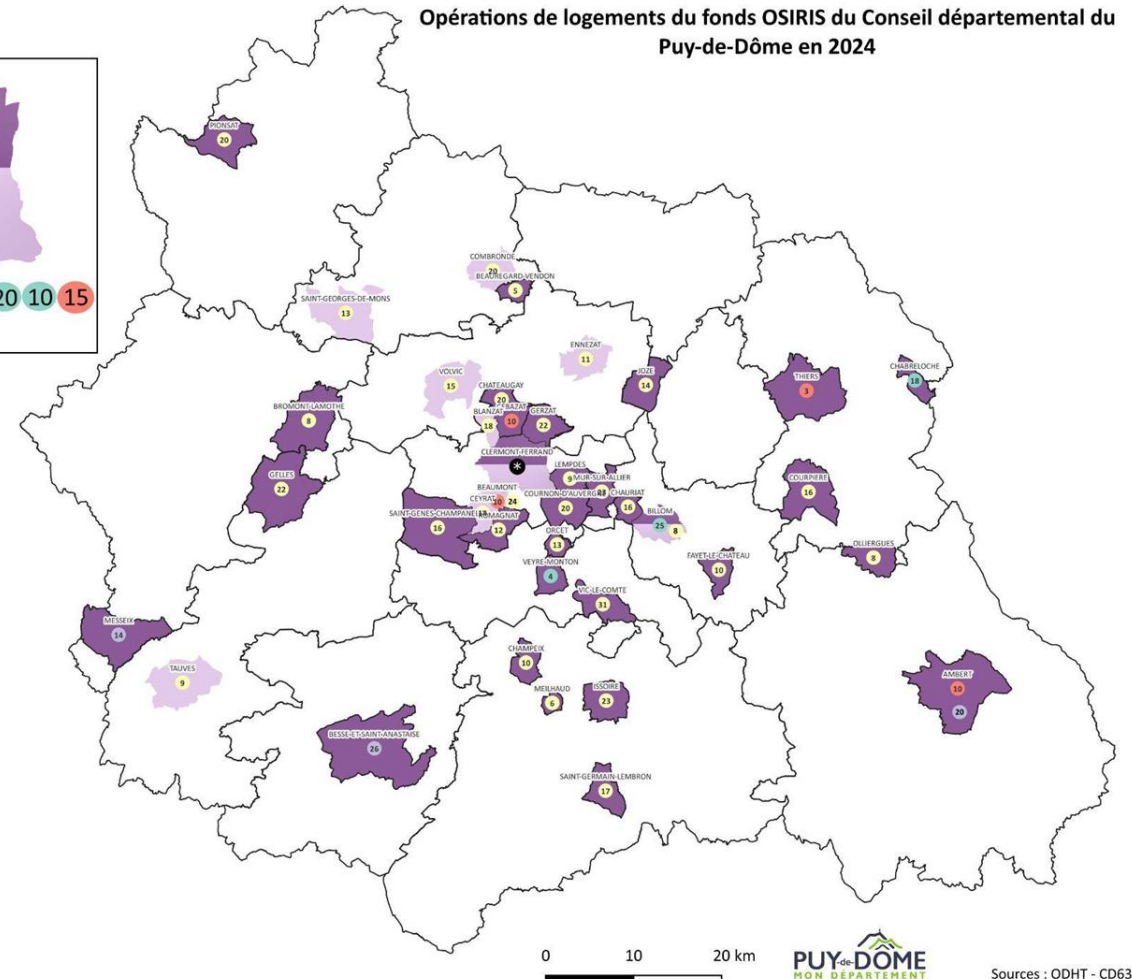
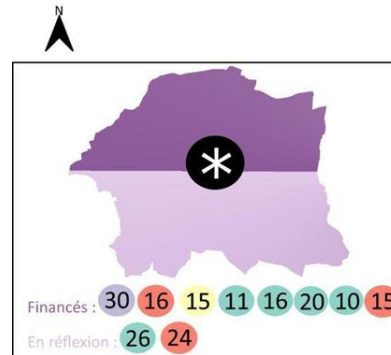
Aides départementales - reste du département



### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### ▲ L'essaimage des projets locatifs publics pour les publics fragiles

- Depuis 2016, le Département finance de façon plus importante les projets de logements locatifs sociaux à destination de publics fragiles, via la création d'un fonds dédié : le fonds OSIRIS
- Les publics identifiés sont nombreux : personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes en insertion, saisonniers, de l'ASE, femmes victimes de violences, etc.
- Les projets sont construits en fonction de l'analyse des besoins (étude préalable réalisée par le porteur de projet) et un projet social est défini avec les partenaires locaux
- Tout le territoire départemental est couvert avec une spécificité des projets pour personnes précaires ou en situation de handicap sur les pôles urbains



> 40 opérations ont été financées depuis 2019, pour un total de 610 logements

> une douzaine de projets sont en cours de réflexion pour environ 200 logements

### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

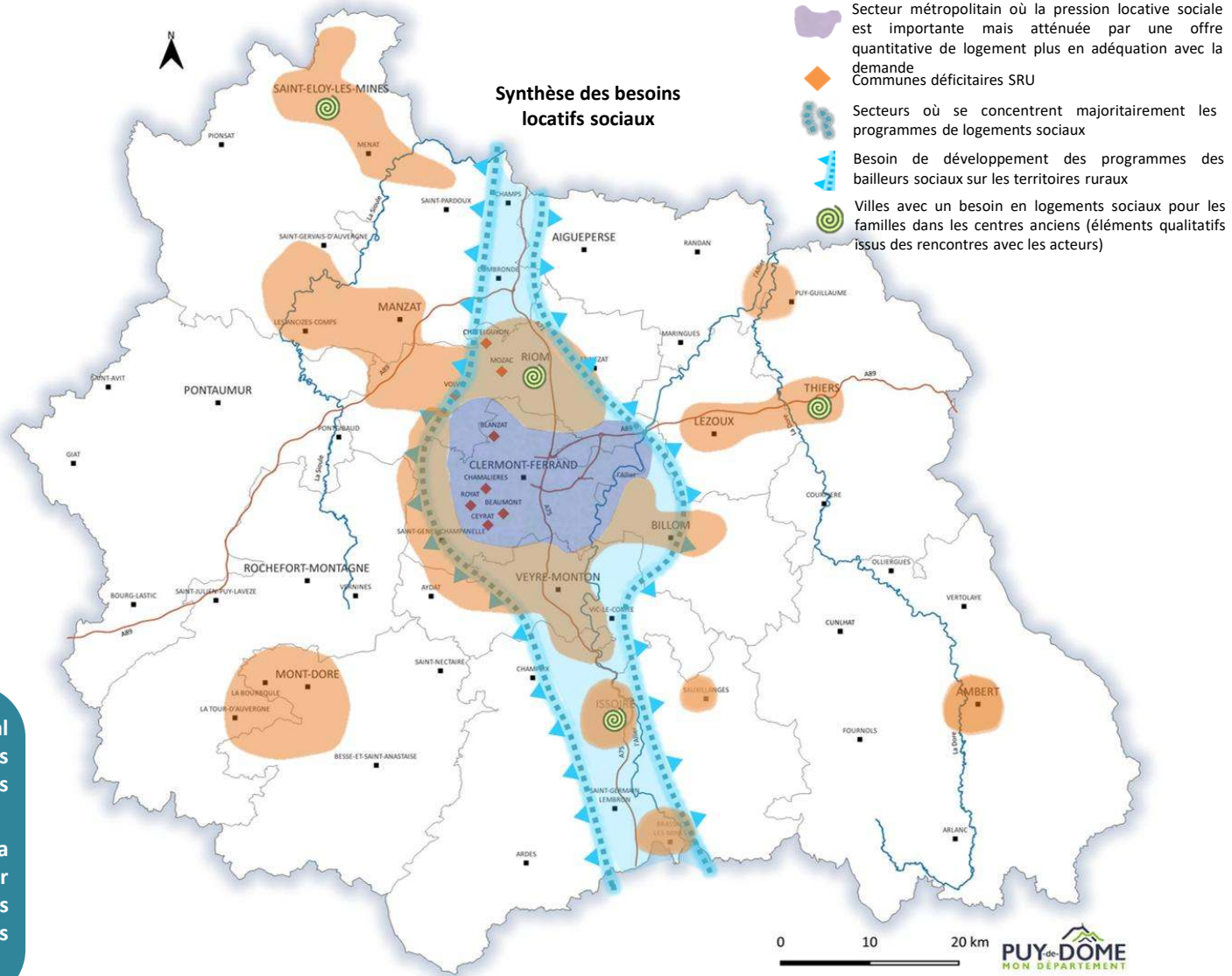
#### Une demande en logement locatif social au-delà de la métropole

- Une présence de la production des logements sociaux autour de la métropole et de l'axe nord sud
- Néanmoins, des besoins exprimés dans des territoires périurbains ou dans les centralités des territoires ruraux pour répondre aux parcours résidentiels des ménages qui se complexifient
- Des attentes pour ces territoires de programmes de plus petites tailles en volume, en réhabilitation de bâti déjà existant et avec une diversité de typologies (T2 ou T4)



> Un enjeu à produire du logement social public et privé sur des territoires plus détendus pour répondre aux demandes locatives croissantes

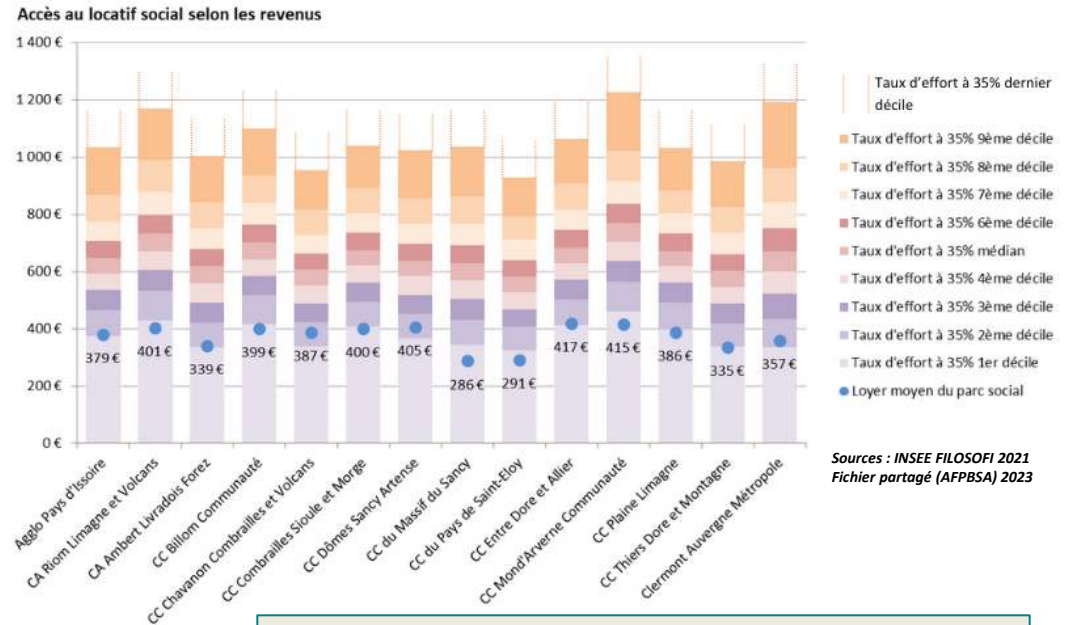
> Un enjeu à développer cette offre par la réhabilitation des bâtis existants pour concourir à la revitalisation des centres bourgs par la présence de ménages familiaux



### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

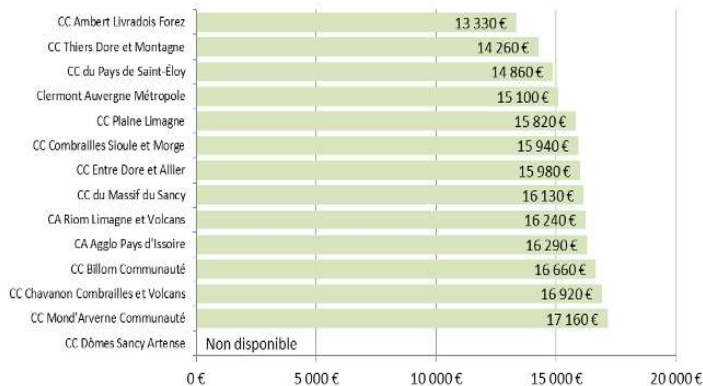
#### ▲ L'occupation du parc social par des locataires de plus en plus précaires

- Un profil type avec des ménages de petites tailles, plutôt en âge d'activité tout en étant majoritairement sans emploi ou au chômage (54 %)
- Un phénomène de sous-occupation qui augmente dû à la décohabitation et au vieillissement des ménages alors les T4 sont majoritaires dans le parc social : 35 % des logements sont sous occupés en 2020
- Le nombre de personnes de plus de 65 ans est de 14 % en 2020
- Les ménages locataires sont plutôt précaires avec 59 % d'entre eux ayant des revenus inférieurs au plafond PLAI (60% du plafond PLUS). Presque ¼ des nouveaux emménagés ne dépendent que des minima sociaux. La métropole est en deçà de la moyenne des revenus médians (15 745 €). Une vigilance doit être maintenue sur la production à venir pour mieux correspondre aux capacités financières des ménages

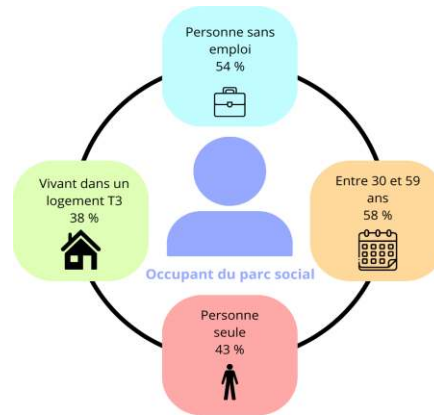


**Clé de lecture du graphique :**  
Il s'agit de comprendre l'accès au logement social selon les revenus d'une personne. Les revenus sont ramenés à un taux d'effort de 35% ce qui représente le poids maximal du loyer par rapport aux revenus.

Revenu médian des ménages locataires du parc social



Source : INSEE FILOSOFI 2021



Source : OPS GIP-SNE 2020

- En comparant les loyers moyens du logement social et les revenus des premiers déciles, les territoires comme Ambert Livradois Forez, Massif du Sancy, Pays de Saint-Eloy ou Thiers Dore et Montagne permettent de loger les ménages à faible revenu car les logements sociaux sont anciens avec les loyers les moins élevés du département
- Les territoires ruraux comme Dômes Sancy Artense et Chavanon Combrailles et Volcans, ont des loyers relativement élevés par rapport aux revenus ce qui peut compliquer l'accès au logement social sur ces territoires
- Des territoires avec un parc de logements locatifs sociaux assez récent, des loyers moyens élevés mais des ménages avec des revenus les plus élevés : Riom Limagne et Volcans, Mond'Arverne Communauté ou Entre Dore et Allier

### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### La pression de la demande de logement social qui touche aussi les territoires ruraux

- Une pression de la demande de logements locatifs sociaux inégale sur le département
- Des communes de la métropole et des franges ouest et sud fortement demandées (communes en déficit)
- Des territoires pourvus de logements sociaux mais avec une demande accrue sur Riom Limagne et Volcans et le nord-ouest du département
- Ponctuellement, des communes subissant une forte pression du fait d'un nombre limité de logements sociaux existants, des logements locatifs privés plus rares et/ou moins abordables et d'une attractivité du secteur (territoire touristique, seconde couronne clermontoise comme Entre Dore et Allier et Mond'Arverne Communauté ou proximité d'un pôle de services et emploi)
- A l'inverse, les territoires de plus faible pression sont moins dynamiques et le marché locatif privé reste accessible



**15 706**  
demandes actives en fin  
d'année 2023  
**5 834**  
de mutations

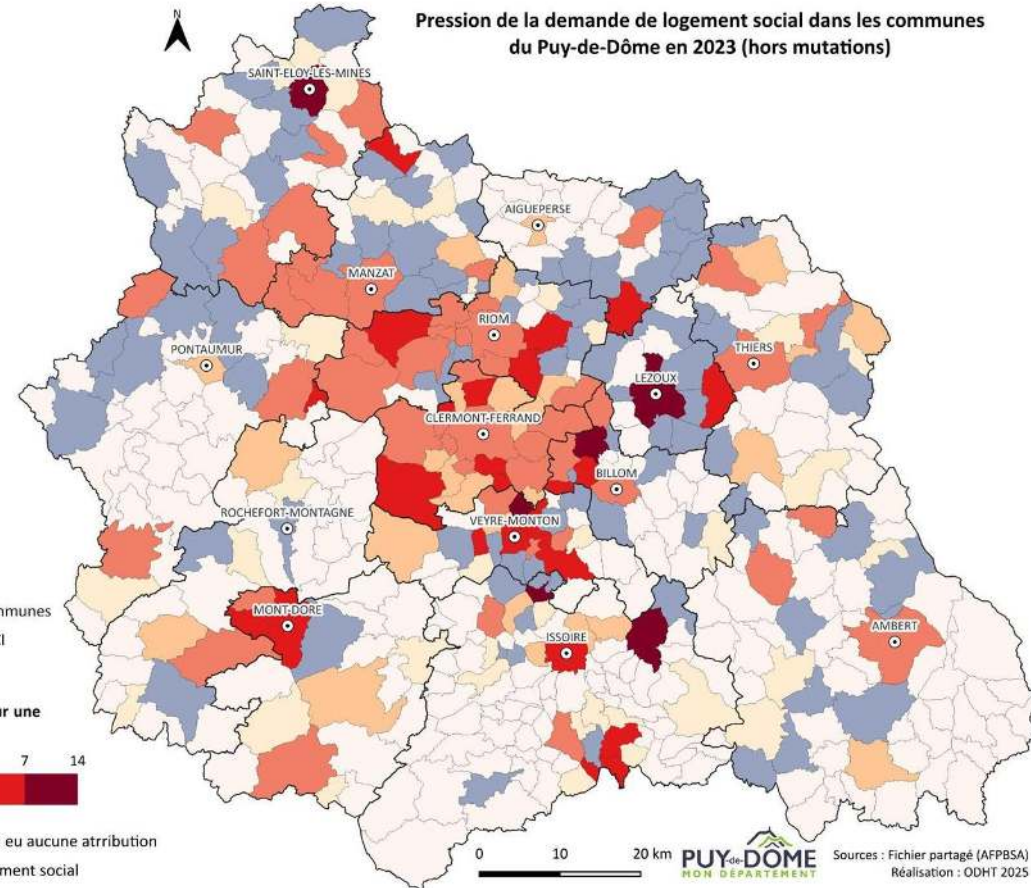


**4 383**  
attributions  
en 2023  
dont  
**1 288**  
de mutations

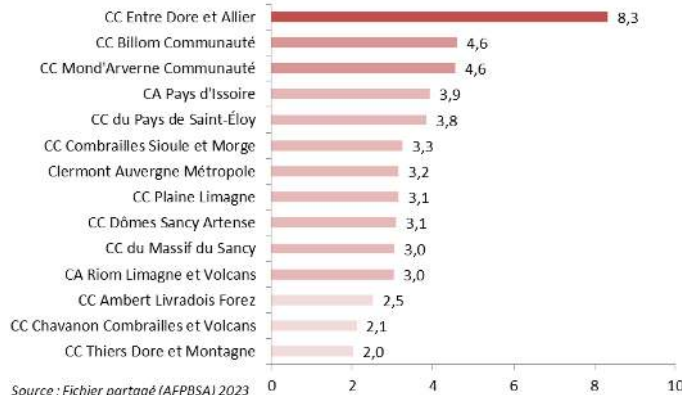
**8 mois**  
délais moyen  
d'attente  
**7 mois**  
hors mutation  
**12 mois**  
pour les mutations

Source : Fichier partagé (AFPBSA) 2023

Pression de la demande de logement social dans les communes du Puy-de-Dôme en 2023 (hors mutations)



Pression sur la demande de logements sociaux (hors mutations)



Source : Fichier partagé (AFPBSA) 2023

### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### Une pression accrue sur les petites typologies

- Une évolution de la demande de +4,5 % entre 2022 et 2023 pour une baisse des attributions (-14 %). Face au contexte socio-économique plus difficile, les locataires du parc social restent dans leurs logements et en parallèle, moins de programmes sont livrés (période post COVID) diminuant les premières mises en location. Le taux de rotation à 9,5% en 2023 est assez faible
- Une grande majorité (66 %) de demandes de logements de tailles petites et intermédiaires (T2 ou T3)
- Une demande de T1 et T2 qui reste en deçà des logements disponibles à la location et donc attribués : 44 % des demandes pour 23 % de logements existants de ce type. Ceci entraîne une pression sur les attributions avec 1 T1 attribué pour 7,72 demandes et 1 T2 attribué pour 5,15 demandes



+4,5%

Evolution de la demande en logement social entre 2022 et 2023

1 sur 8

1 attribution pour 8 demandes de T1 en 2023

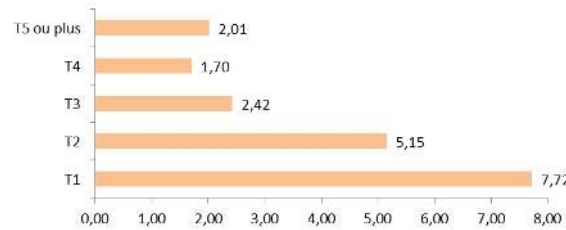
-14%

Evolution des attributions entre 2022 et 2023

9,5%

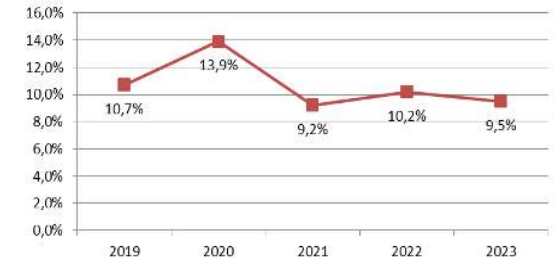
taux de rotation en 2023

Pression sur la demande selon les typologies (hors mutations)

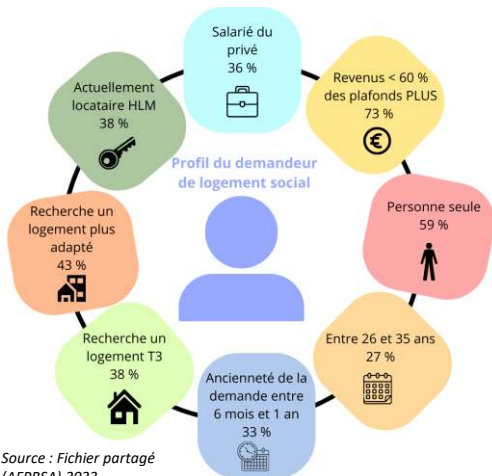


Source : Fichier partagé (AFPBSA) 2023

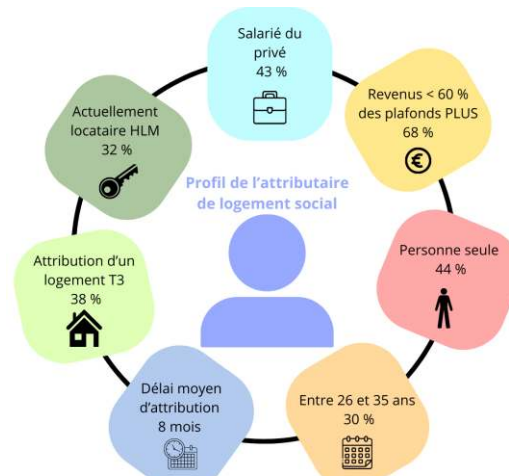
Taux de rotation au sein du parc social



Source : RPLS 2023



Source : Fichier partagé (AFPBSA) 2023



> Une mutation interne au parc social qui reste proche du tiers des attributions sachant qu'il reste un taux de sous occupation important et que la demande de petit logement est plus importante que ceux mis en location

> Une majorité de personne seule qui demande un logement locatif social mais, du fait d'une pression sur les petites typologies de logements, les personnes seules sont moins représentées dans les ménages attributaires

> Des demandeurs sous plafonds PLAI majoritaires et plus nombreux proportionnellement dans les demandes que dans les attributions (avec une inadéquation avec les logements produits - majoritairement en PLUS voire PLS)

> Un profil de ménage attributaire d'un logement assez proche du profil du demandeur

### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### Des demandes de public fragile qui ont des difficultés à se loger dans le parc social

- Plus de 70 % des demandeurs de logements locatifs sociaux ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI alors que les PLAI ne représentent que 8 % du parc public
- Le taux d'effort est souvent trop important pour les demandeurs de logements sociaux, ces derniers se heurtent donc à des difficultés pour trouver un logement dans le parc social, ce qui met en avant la carence de production de logements PLAI, voire de PLAI adaptés aux ménages demandeurs les plus fragiles
- 30% des ménages demandeurs sont en situation de fragilité : hébergés chez un tiers, en structure d'hébergement ou en habitat précaire et 18% invoquent un motif prioritaire (au sens de l'article L 441-1 du Code de CCH)
- Le Département gère un contingent de réservations de logements depuis 2024 en direct, en lien avec les travailleurs sociaux de secteur, en plus de la gestion du contingent préfectoral, délégué aux bailleurs. Une analyse croisée de la gestion des contingents serait utile pour comprendre les blocages et améliorer l'accès au logement des plus défavorisés.

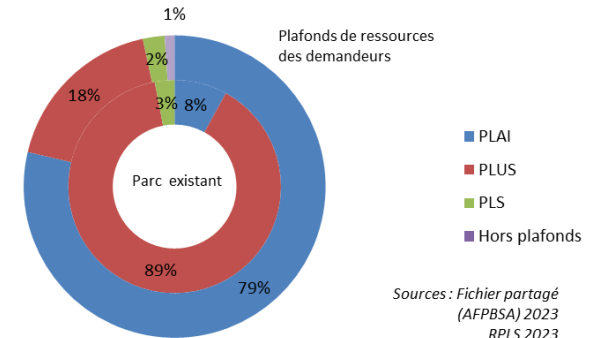


> Les locataires qui occupent le parc social ont un profil précaire et sont souvent des personnes isolées

> La demande, quant à elle, possède aussi les mêmes caractéristiques ce qui impose de poursuivre une production de logements sociaux de petites surfaces à loyers très modérés

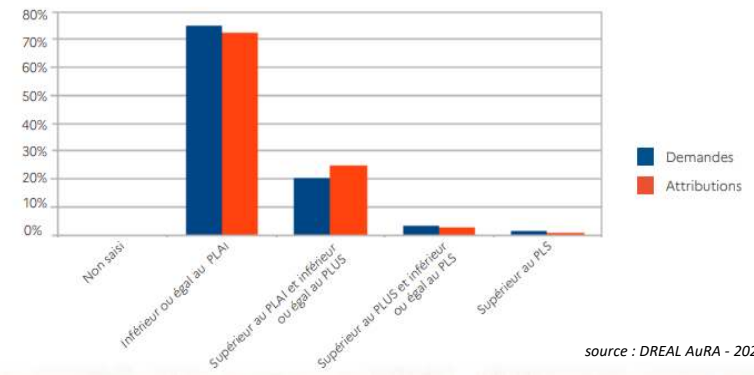
> L'ensemble des territoires du département est touché par la pression de la demande en logement social, ce qui montre la nécessité de produire des opérations également dans les territoires ruraux, bien qu'adaptées en volume.

Comparaison entre les plafonds de ressources déclarées des demandeurs en logement social et le parc existant



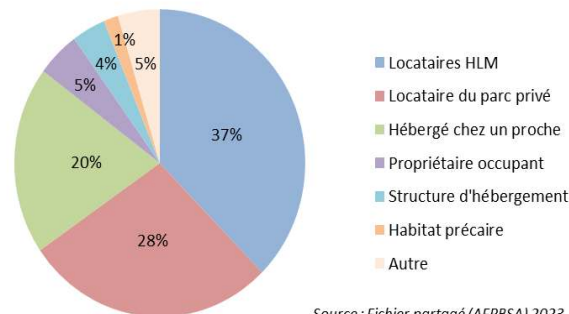
Sources : Fichier partagé (AFPBSA) 2023  
RPLS 2023

Demands et attributions selon les revenus



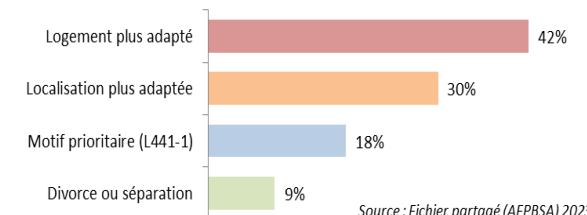
source : DREAL AuRA - 2023

Logement actuel des demandeurs de logements sociaux



Source : Fichier partagé (AFPBSA) 2023

Motif des demandes déclarées de logements sociaux



Source : Fichier partagé (AFPBSA) 2023

### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### ▲ L'accession sociale et abordable

- Un recours au prêt à taux zéro (PTZ) décroissant de 676 en 2022 à 532 en 2023 avec une baisse plus prononcée dans le neuf plutôt que dans l'ancien mais le département reste dans les territoires dynamiques de la région proche de la Loire (632 PTZ en 2023) et de la Haute Savoie (589 PTZ en 2023)
- Les agréments en PSLA ont diminué en 2019 comme la tendance régionale mais en décalage avec la région, avec un palier en 2020 (87 logements sur le département en 2019 et en 2020). La tendance est repartie à la hausse sur le département sur les années suivantes, (en moyenne 120 logements)
- Concernant la vente HLM à l'occupant, elle a connu une évolution importante entre 2019 (26 ventes) et 2021 (83 ventes). Puis, le nombre de ventes a diminué jusqu'à atteindre 45 ventes en 2023. Cette diminution de la vente HLM peut impacter la reconstitution des fonds propres des bailleurs pour de nouveaux investissements. Toutefois, un équilibre doit être maintenu sur certaines communes pour préserver l'offre locative sociale

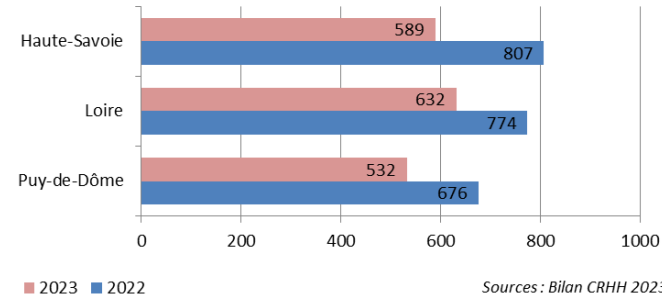


> Le marché de l'accession social est également en souffrance comme le marché de l'accession libre, touché par les mêmes problématiques de coûts en hausse

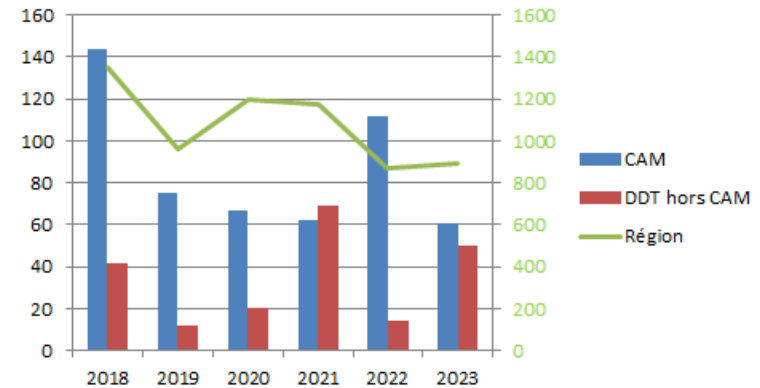
> Des ménages qui ont des difficultés à accéder à la propriété même avec des dispositifs d'aides comme la vente HLM ou le PLSA

> Une réflexion de mise en place de produits encore plus abordables comme le bail réel solidaire (BRS), le viager social, etc

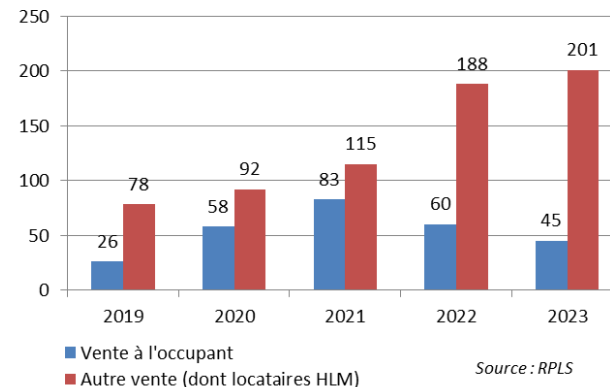
Nombre de PTZ émis par département



Evolution des agréments en PSLA (hors ANRU)



Ventes HLM



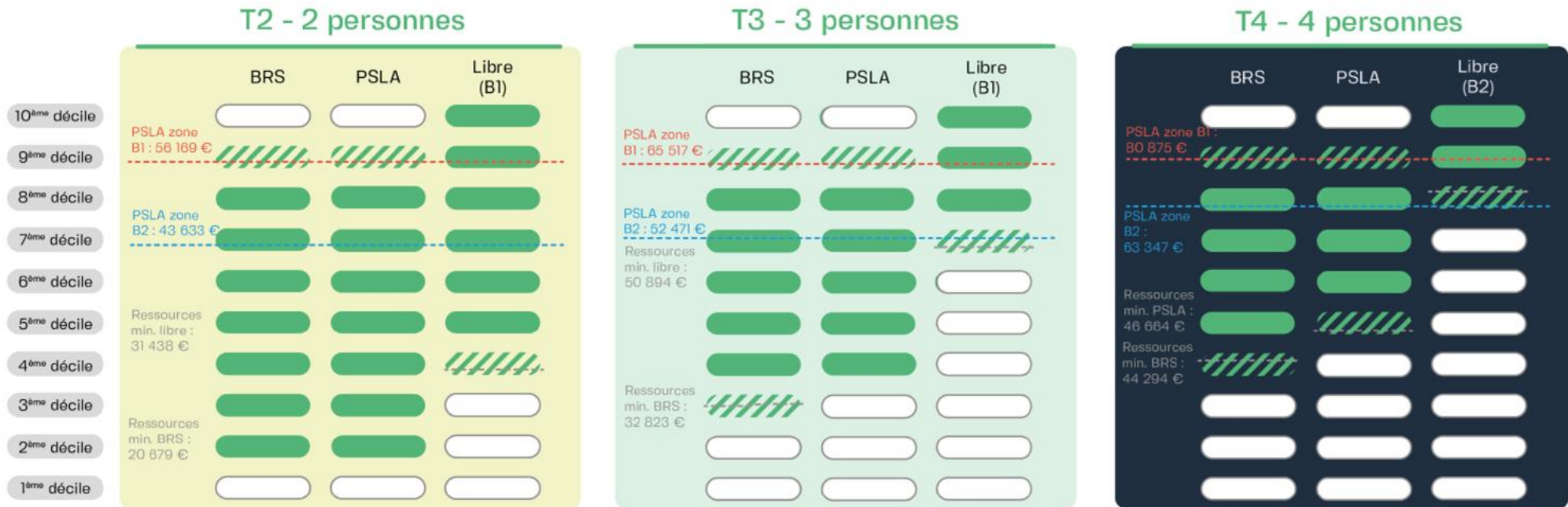
### 3.2.5 > LE PARC SOCIAL PUBLIC

#### ▲ L'accès social et abordable

Dans le cadre du projet de création d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS), le Département a confié une étude pré-opérationnelle à Espacités en 2024, qui a conclu à l'intérêt d'un OFS couvrant le territoire du Puy-de-Dôme. L'analyse de marché montre que l'offre en BRS est intéressante pour des ménages en début de parcours résidentiels. Ce dispositif est opportun dans les zones les plus tendues où les prix sont les plus élevés et l'accès plus complexe. Il a également un intérêt en centres-bourgs afin de proposer une offre de logements rénovés.

Dans un contexte de raréfaction du foncier, d'augmentation des prix de l'immobilier, de hausse des plafonds de ressources et d'extension de la zone B1 localement, l'OFS apparaît comme un outil supplémentaire permettant le parcours résidentiel des publics et l'accès à la propriété, au même titre que le PSLA. Il a également l'avantage d'éviter la spéculation sur le foncier et l'augmentation des coûts à long terme. Les BRS engendrent un écart de 30 % avec le marché libre dans les zones tendues, permettant ainsi à des ménages de déciles inférieurs d'accéder à la propriété.

Schéma d'accès selon les plafonds de revenus et les typologies de logements



Source : Espacités - étude OFS



# 3.3

## LES PUBLICS ET LEURS BESOINS EN LOGEMENTS

## 3.3 > LES PUBLICS ET LEURS BESOINS

### 3.3.1 > Les jeunes p. 142

- Une population de jeunes en baisse et concentrée sur la métropole
- Des jeunes se logeant principalement dans le parc privé
- Des jeunes touchés par la précarité
- Des difficultés à se loger dans le parc privé
- Le logement étudiant en tension avec des loyers à la hausse
- Un parc social qui loge surtout des jeunes actifs
- Des offres de logements diversifiées pour les jeunes
- Des enjeux différenciés en fonction du statut des jeunes

### 3.3.2 > Les personnes âgées p. 153

- Une population vieillissante qui croît
- Des secteurs périurbains touchés par le vieillissement
- Un vieillissement qui peut engendrer des situations d'isolement
- Des revenus en baisse avec le vieillissement
- Un besoin multiple de forme d'habitat pour accompagner le vieillissement
- Des projets émergents d'habitats intermédiaires
- Une modélisation pour mettre en évidence les communes ayant un besoin en logement pour les personnes âgées

### 3.3.3 > Les personnes en situation de handicap p. 163

- Une augmentation des personnes en situation de handicap
- Des équipements d'accueil centrés sur la métropole
- Un accompagnement des personnes en situation de handicap
- Des équipements variés pour l'accueil des personnes en situation de handicap
- Une nécessité d'anticiper l'évolution des besoins

### 3.3.4 > Les personnes en grande précarité p. 170

- Les ménages en situation de précarité
- Un plan départemental pour loger les personnes les plus précaires, le PDALHPD
- Un effort conséquent d'augmentation des places en hébergement et en logements d'insertion
- Les résidences sociales dans le département
- Une augmentation des procédures d'expulsions et des demandes de DALO
- Les ménages en difficultés d'accès et de maintien dans le logement

### 3.3.5 > Les gens du voyage p. 179

- Deux premiers schémas départementaux qui se sont concentrés sur l'accueil puis sur les premiers habitats adaptés
- Des réponses aux besoins d'ancrage trouvées par la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux
- Un nouveau schéma départemental 2023-2028 ambitieux mais en deçà des besoins identifiés
- Un besoin d'accueil localisé autour des pôles urbains
- Des besoins diversifiés d'habitat adapté avec des territoires en forte tension
- Une première année de mise en œuvre du schéma en demi-teinte
- La mobilisation nouvelle d'outils et dispositifs peu utilisés sur le département

# 3.3.1 > LES JEUNES



### 3.3.1 > LES JEUNES DE 15 À 30 ANS

#### ▲ Une population de jeunes en baisse et concentrée sur la métropole

- Les jeunes de moins de 30 ans représentent 34% des puydômois dont 17,8 % ont entre 15 et 30 ans
- Une faible évolution de 0,3 % pour la tranche des 15-30 ans entre 2015 et 2021. Cette tendance est aussi présente à l'échelle nationale (évolution de 0,3 %)
- Une concentration des jeunes sur la métropole clermontoise mais aussi sur les pôles de centralités
- Une population de jeunes en baisse notamment sur les secteurs des Combrailles, du Sancy et du Livradois-Forez
- Une projection très à la baisse des jeunes sur l'ensemble du département à l'horizon 2050 et 2070



**34%** dont  
jeunes de moins  
de 30 ans en 2021  
**17,8%**  
entre 15 et 30 ans

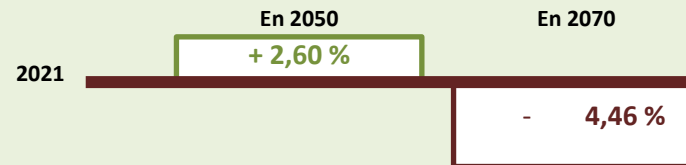


> Une part importante de jeunes concentrée sur la métropole et sa couronne et dans une moindre mesure dans les centralités des EPCI

> Un besoin de maintien des jeunes sur les territoires plus ruraux en développant une offre de logement adaptée à leurs besoins et un lien avec l'activité économique

> Des besoins spécifiques ressortis de l'étude jeune menée par le Département en 2024 dans les territoires de Thiers, Ambert, Issoire, la Limagne, Aydat et le Sancy pour répondre aux besoins en emplois industriels, touristiques et de travaux agricoles

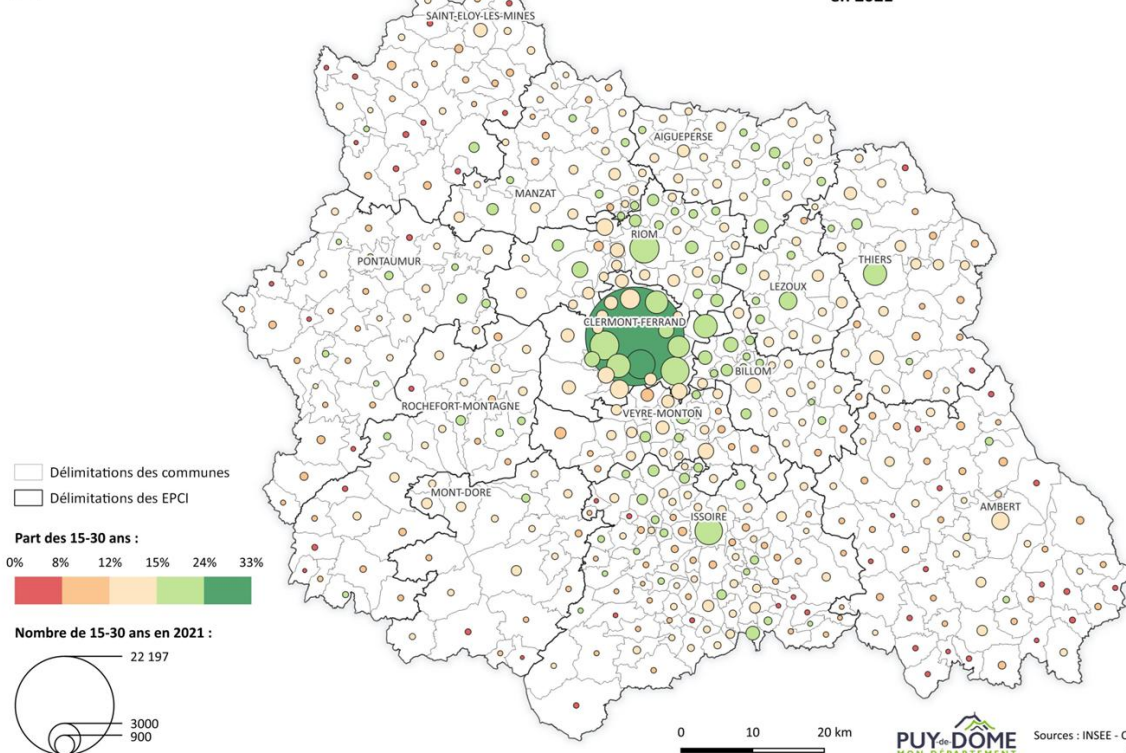
Projection de la part des jeunes de moins de 30 ans par rapport à 2021



Source INSEE Omphale



Part des 15-30 ans dans les communes du Puy-de-Dôme en 2021



0 10 20 km



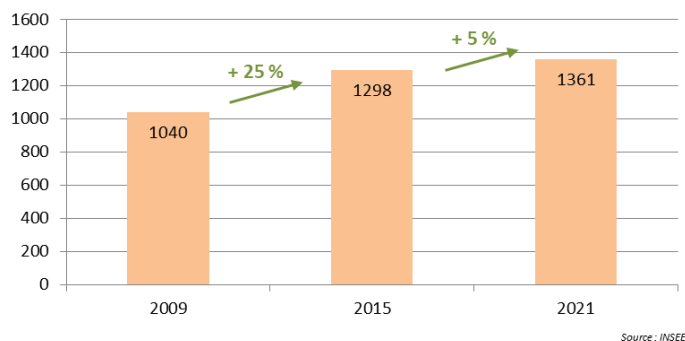
Sources : INSEE - ODHT 2024

### 3.3.1 > LES JEUNES DE 15 À 30 ANS

#### Des jeunes se logeant principalement dans le parc privé

- 43 % des 19 – 29 ans sont logés dans le parc locatif privé avec un logement autonome
- 30 % des 19 – 29 ans vivent chez leurs parents notamment par manque de revenus pour être en location
- Une concentration des jeunes locataires dans la métropole, liée à son caractère de ville étudiante
- Une stagnation de l'accèsion à la propriété pour les jeunes de moins de 25 ans depuis 2015

Évolution du nombre de propriétaires de moins de 25 ans



Source : INSEE



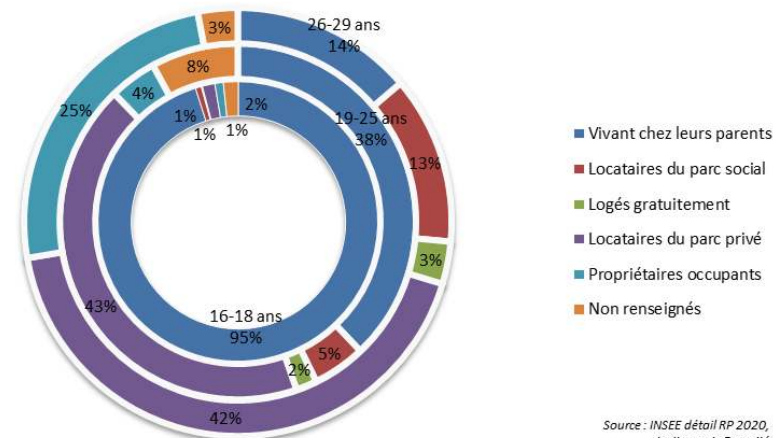
#### > Des jeunes qui se logent quasi exclusivement dans le parc privé

> Une part encore importante de jeunes vivants chez leur parents en lien avec les situations complexes des jeunes et leurs faibles revenus

> Une difficulté pour les jeunes d'accéder à la propriété sur la dernière décennie en lien avec l'augmentation du coût de l'immobilier et des taux d'intérêts

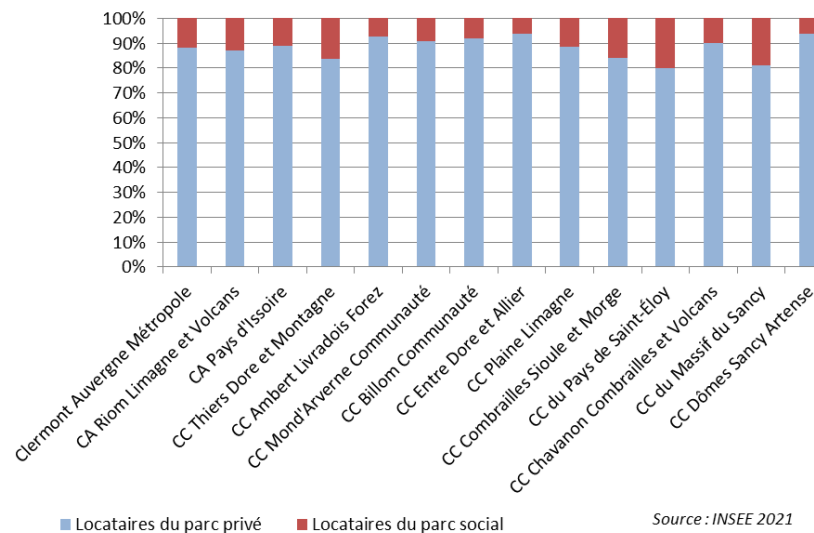
> Une faible part de jeunes locataires dans les EPCI notamment par manque d'offre sur les territoires en début de parcours résidentiel

Statut d'occupation des jeunes



Source : INSEE détail RP 2020, traitements Espacité

Locataires de moins de 25 ans

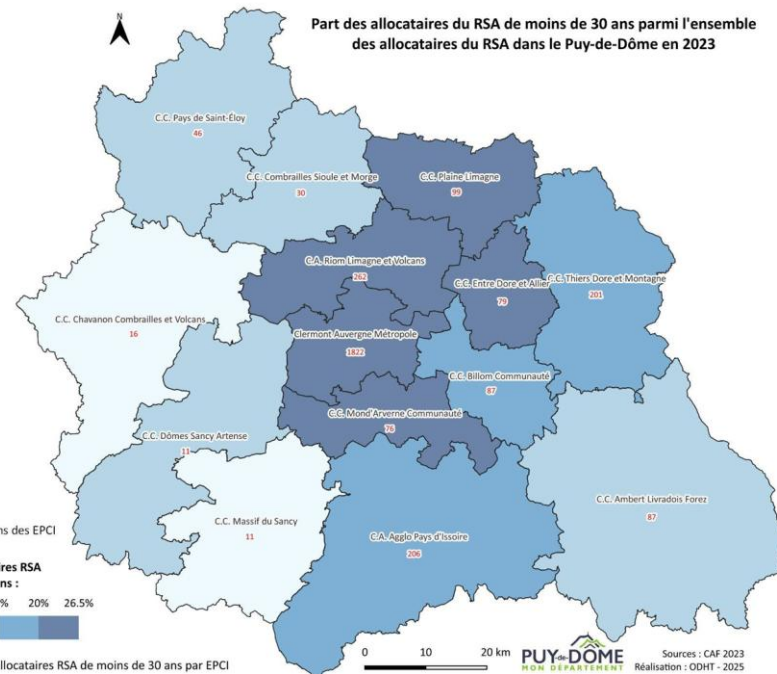


Source : INSEE 2021

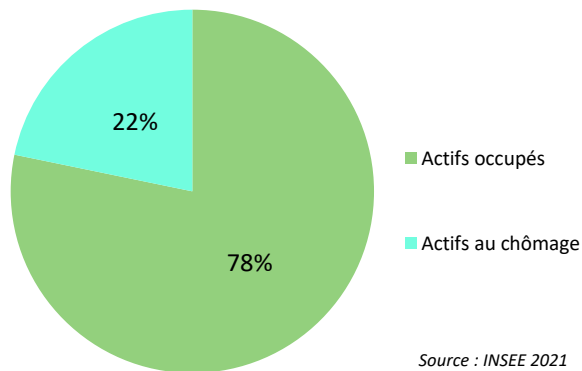
### 3.3.1 > LES JEUNES DE 15 À 30 ANS

#### Des jeunes touchés par la précarité

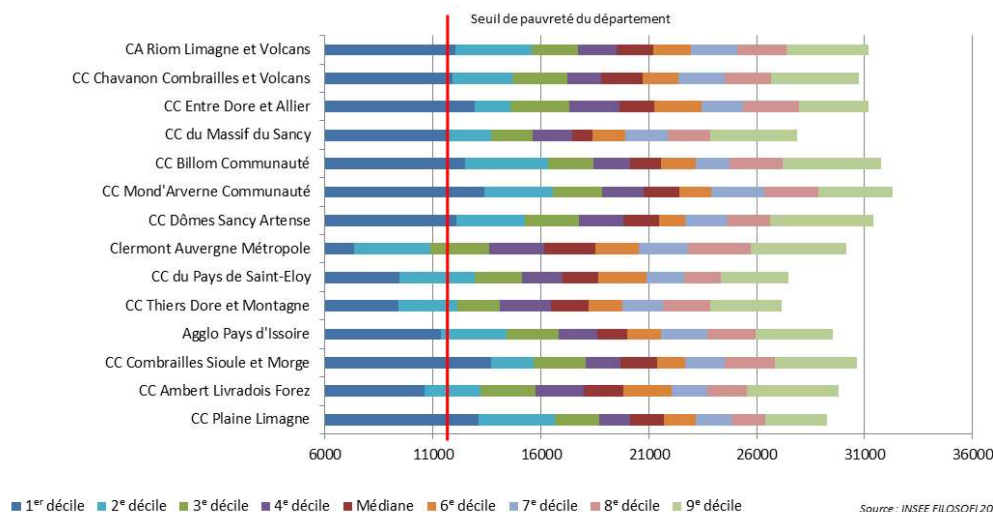
- Une proportion de jeunes chômeurs plus importante sur la métropole, mais un recul de la part des jeunes au chômage sur l'ensemble des EPCI : -16 % entre 2015 et 2021 pour le département
- 30 % des jeunes sont sans diplôme ou un niveau CAP/BEP
- 23 % des jeunes sont sous le seuil de pauvreté et ceci touche essentiellement la métropole et le secteur de Thiers où les revenus des jeunes sont les plus faibles
- 40 à 50 % des demandes SIAO sont faites par des jeunes dont plus de 200 jeunes qui n'avaient aucune ressources en 2022
- 20,8% des jeunes de moins de 30 ans sont des allocataires RSA en 2023, essentiellement basés sur la métropole mais également sur les territoires de Plaine Limagne et Entre Dore et Allier
- 1/3 des jeunes sortants de l'ASE connaissent un parcours de rue



Répartition des actifs 15-24 ans



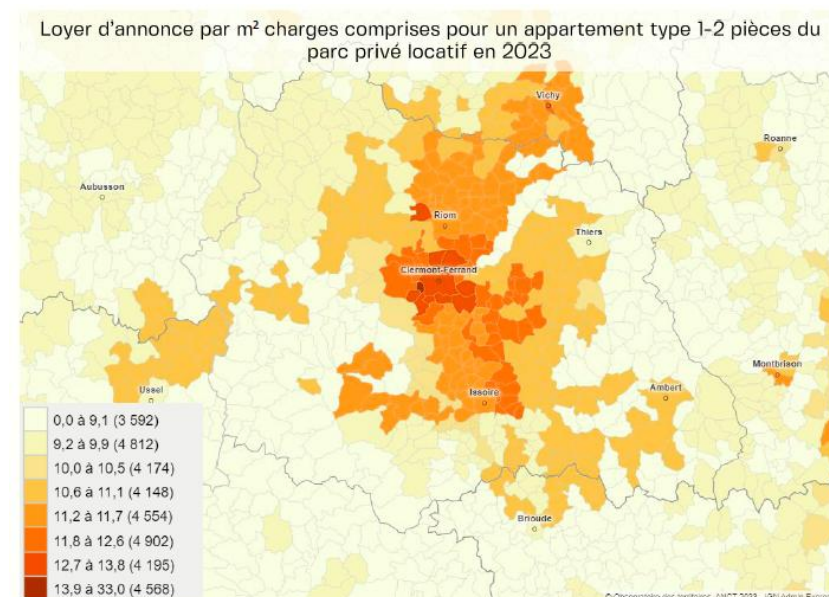
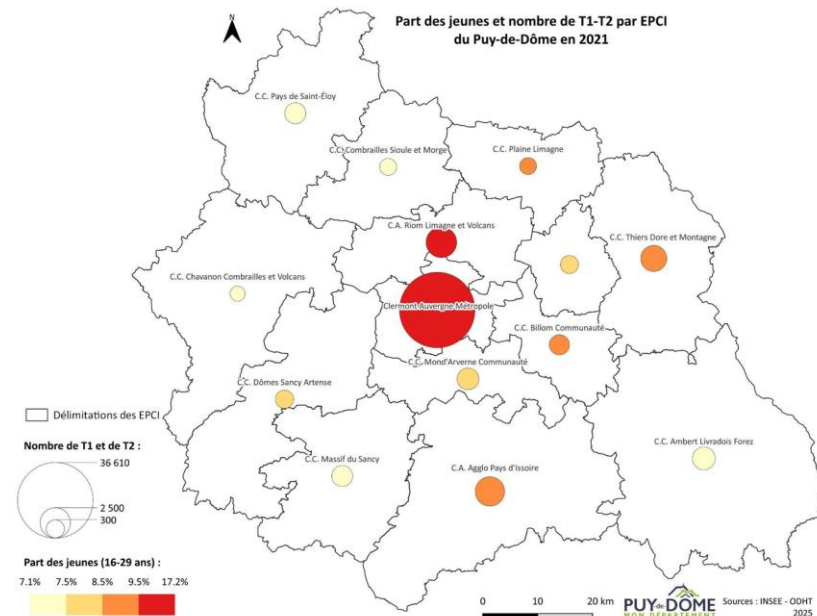
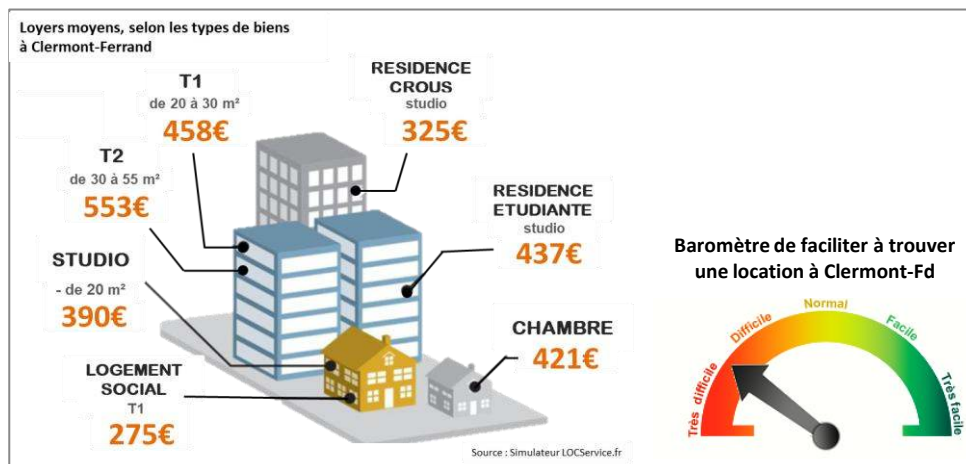
Revenu disponible par unité de consommation des ménages de moins de 30 ans



### 3.3.1 > LES JEUNES DE 15 À 30 ANS

#### Des difficultés à se loger dans le parc privé

- Sur l'ensemble du parc locatif, on note une baisse du nombre de petits logements de 2 pièces entre 2015 et 2021
- Un manque d'offre locative de petites typologies dans les EPCI de l'Agglo Pays d'Issoire, Entre Dore et Allier, Billom Communauté et Plaine Limagne où le taux des jeunes est élevé alors que le taux de T1/T2 est faible
- Une augmentation des prix sur les petites typologies notamment dans le secteur clermontois et les EPCI environnants



> Une inadéquation entre la recherche par les jeunes de logements autonomes de moyenne typologie (T2/T3) et un manque d'offre de ces typologies

> Des loyers trop élevés par rapport aux revenus des jeunes qui les obligent à rester plus longtemps chez leurs parents ou en structure d'hébergement, ou à prendre des logements de très petites typologies

### 3.3.1 > LES JEUNES DE 15 À 30 ANS

#### Le logement étudiant en tension avec des loyers à la hausse

- Entre 2017 et 2022, l'Université Clermont Auvergne (qui correspond à l'ex-région Auvergne) a augmenté ses effectifs de 1 000 étudiants par an en moyenne notamment en lien avec la mise en place des Bachelors sur 3 ans au lieu de 2 ans. Cette tendance est à la diminution depuis 2022
- Une concentration des étudiants notamment universitaire sur la métropole, mais une présence plus localement avec des cursus bac+2 comme à Thiers ou Issoire
- Plus de 72% des étudiants vivent dans un logement autonome et notamment dans les résidences étudiantes privées dont les loyers et les services associés peuvent être onéreux
- Un parc de résidences étudiantes clermontoises qui reste plus abordable que sur d'autres villes étudiantes de même taille mais dont les loyers ont tout de même fortement augmentés entre 2023 et 2024
- 3 746 lits en 2022 gérés par le CROUS sur Clermont-Ferrand et Aubière mais un besoin identifié, dans le schéma directeur d'hébergement 2022-2026, d'un nombre de lits supplémentaires de 480 (Puy-de-Dôme + Montluçon). Environ 30% des étudiants sont boursiers (soit près de 12 000 étudiants)



> Une augmentation des besoins en logements étudiants sur la métropole mais aussi pour les alternants/apprentis et ceci sur l'ensemble du territoire départemental

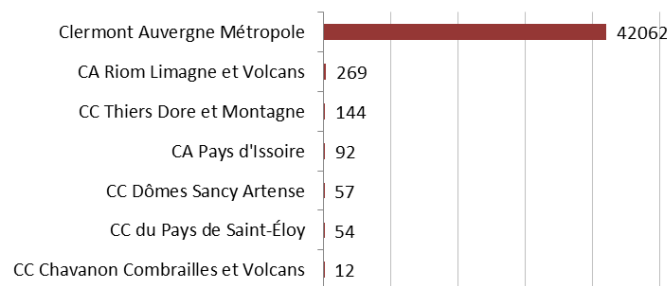
> Des loyers en hausse pour les petites typologies qui accentuent le poids des dépenses du logement dans les revenus des étudiants

> Une problématique identifiée sur les primo-arrivants étudiants étrangers qui ont des difficultés à trouver un logement lors de chaque rentrée universitaire



Source : Education.govt publication RERS 2024

#### Effectifs d'étudiants inscrits dans les formations de l'enseignement supérieur à la rentrée 2023



Source : Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche

#### Evolution des loyers d'un studio à Clermont-Fd



Source : LocServices L'Etudiant

**16** résidences CROUS (sites de Clermont-Fd et Aubière)

**3746** lits CROUS

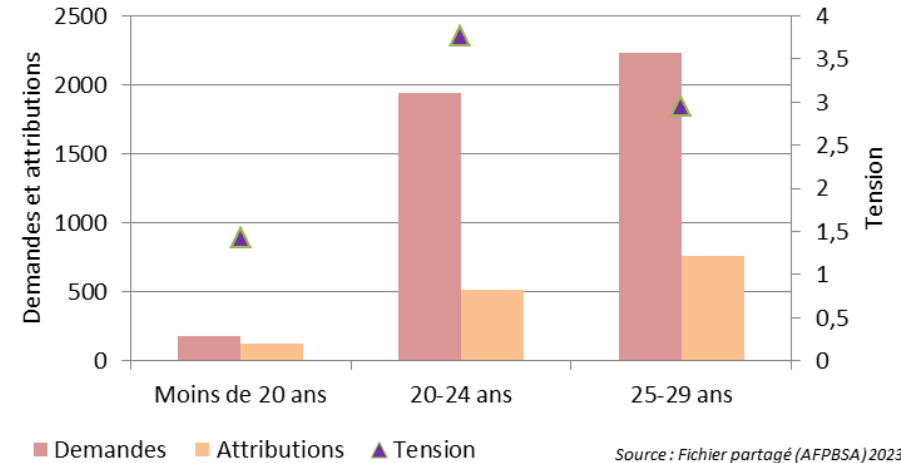
Source : Schéma directeur d'hébergement CROUS 2022

### 3.3.1 > LES JEUNES DE 15 À 30 ANS

#### Un parc social qui loge surtout des jeunes actifs

- Un rattrapage de l'offre des petites typologies dans le parc social, mais les jeunes sont en concurrence avec les tranches d'âges plus âgées pour les attributions, même si la cotation en faveur des jeunes peut permettre de réajuster l'accès au logement social
- Un parc de logement social qui accueille plutôt les jeunes actifs stabilisés ou en ménage. Les étudiants sont peu présents dans le parc social
- Une pression de la demande moins importante que chez les tranches d'âges les plus âgées, les jeunes se tournant davantage sur l'offre privée
- Un parc social moins bien adapté aux attentes des jeunes car l'offre reste moins souple : peu de biens meublés et des baux qui sont de longue durée

Demands et attributions des moins de 30 ans



Source : Fichier partagé (AFPBSA) 2023

**4 348**

demandes des moins de 30 ans en 2023

dont **2 700**

demandes de jeunes habitant sur la métropole

dont **500**

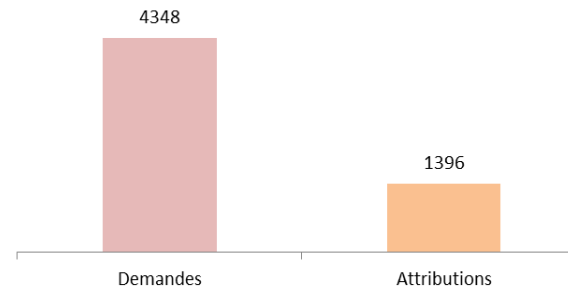
demandes extérieures au département



> Un besoin de développement des petites typologies notamment T2 dans le parc social car cette offre reste faiblement représentée par rapport à la demande qui s'exerce sur ce parc

> Un besoin de proposer une offre plus souple dans le parc social correspondant aussi à des besoins plus spécifiques, à l'image de ce qui a pu être développé pour un public sénior

Pression sur la demande en logement social des moins de 30 ans



Source : Fichier partagé (AFPBSA) 2023



### 3.3.1 > LES JEUNES DE 15 À 30 ANS

#### Des offres de logements diversifiées pour les jeunes

##### Structures collectives d'habitat jeunes

- 4 Foyers Jeunes travailleurs :
  - o Corum Saint-Jean à Clermont  
11 résidences : 600 places
  - o Le Phare à Clermont  
118 places
  - o La Passerelle à Issoire  
72 places
  - o L'Atrium à Thiers  
112 places

##### Résidences étudiantes

- 16 résidences étudiantes privées environ 2 600 logements
- 1 résidence du Corum Saint-Jean dédiée aux étudiants
- 16 résidences CROUS  
3 746 logements

##### Dispositifs d'hébergement

pouvant également bénéficier aux jeunes

- L'hébergement d'urgence via le 115 du SIAO pour des abris temporaires
- L'hébergement d'insertion :
  - o l'Allocation de logement temporaire pour les jeunes de l'ASE
  - o places de stabilisation
  - o résidences sociales
  - o centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

##### Autres formes alternatives de logement

- Colocation
- Intermédiation locative
- L'intergénérationnel (*dispositif Partage 1 toit : 25 binômes*)
- coliving

##### Internat

- 29 internats
- 3 461 places
- environ 2 100 places dans les établissements de formation en alternance

##### Dispositifs d'accompagnement social et/ou financier

- Intermédiation locative
- bail glissant
- sous-location et mandat de gestion à vocation sociale
- Aides financières et d'accompagnement à destination des jeunes pour l'accès au logement (FSL, fonds d'aides aux jeunes, missions locales, action logement, etc.)

### 3.3.1 > LES JEUNES DE 15 À 30 ANS

#### ▲ Des enjeux différenciés en fonction du statut des jeunes

##### Les étudiants

- Près de 80 % des étudiants sont Clermont auvergne Métropole, puis Riom Limagne et Volcans, Mond'Arverne Communauté et Agglo Pays d'Issoire soit plus de 41 000 étudiants sur le département
- Des résidences étudiantes en nombre sur la métropole mais avec des loyers élevés
- Des difficultés pour les étudiants avec enfants qui ne peuvent pas se loger en résidence
- Des étudiants étrangers qui ne trouvent pas de solution d'hébergement en arrivant
- Des besoins spécifiques sur d'autres territoires en relation avec des enseignements spécifiques comme sur le Pays de Saint Eloy ou Thiers Dore Montagne

##### > Enjeux :

- Développer une offre de logements étudiants plus abordables
- Répondre avec une offre de logement au cas par cas sur des territoires plus ruraux
- Proposer des logements étudiants, type CROUS, adaptés aux jeunes parents

##### Les jeunes apprentis et stagiaires

- +12,7% d'alternants en 2021
- 608 apprentis en 2023 (7 260 en 2020 selon l'Insee, représentant 7,9 % des 16-25 ans),
- Une présence plus diffuse sur l'ensemble du département
- Une estimation à 50 % des alternants qui ont un logement mais ont un besoin d'un autre logement pour l'alternance => phénomène de double logement
- Des besoins de logements sur certains territoires en lien avec le tissu industriel (Thiers Dore Montagne, Ambert Livradois Forez) ou aussi en matière d'artisanat

##### > Enjeux :

- Développer une offre de logements abordables s'adaptant aux faibles ressources et au coût d'un double lieu d'activité
- Répondre aux besoins en logement des alternants sur l'ensemble du département sous différentes formes (résidences, chez des propriétaires, autonomes, etc.)
- Permettre une souplesse dans les modes locatifs qui s'adapte aux allers retours vers l'entreprise
- Travailler l'offre de logements avec la mobilité dans les territoires ruraux

##### Les jeunes actifs et bassins d'emploi

- Des besoins en logements sur certains bassins d'emplois pour répondre aux secteurs marchands des entreprises
- Des attentes des jeunes plutôt dans les villes ou les petites centralités permettant d'apporter des services et des loisirs aux jeunes
- Des attentes plutôt de logements autonomes meublés notamment dans les secteurs hors métropole
- Des attentes de proximité des transport en commun quand ils existent et d'amplitude horaires de ce service

##### > Enjeux :

- Développer des logements autonomes, de moyenne typologie, diffus mais à proximité des entreprises et des services/loisirs
- Travailler l'offre de logements en lien avec la mobilité vers les entreprises



## 3.3.1 > LES JEUNES DE 15 À 30 ANS

### ▲ Des enjeux différenciés en fonction du statut des jeunes

#### Les saisonniers

- Des besoins en logements pour les saisonniers sur certains secteurs et selon les activités :
  - Le tourisme sur la Chaîne des puys, le massif du Sancy et les stations thermales
  - Les travaux agricoles comme les secteurs viticoles et de Limagne (Agglo Pays d'Issoire, Riom Limagne Volcans)
- Une concurrence avec les meublés touristiques qui limite l'offre pour les actifs

#### Les jeunes en grande précarité

- Des besoins en logement et en accompagnement pour les jeunes précaires :
  - jeunes sortants de l'ASE n'ayant connu le plus souvent que des structures collectives
  - avec des fragilités physiques et mentales nécessitant des structures spécifiques avec des soins
  - en rupture familiale, se retrouvant à la rue
  - en demande d'asile/ titre de séjour qui ne peuvent pas être éligibles au logement social
  - se retrouvant jeunes parents isolés
- Chiffres SIAO 2023 des 16-25 ans :
  - ✓ 816 demandes d'hébergement d'urgence (115)
  - ✓ 330 demandes d'hébergement d'insertion.
  - ✓ Augmentation des demandes d'hébergement d'insertion : 157 demandes en 2020 à 330 en 2023.

#### > Enjeux :

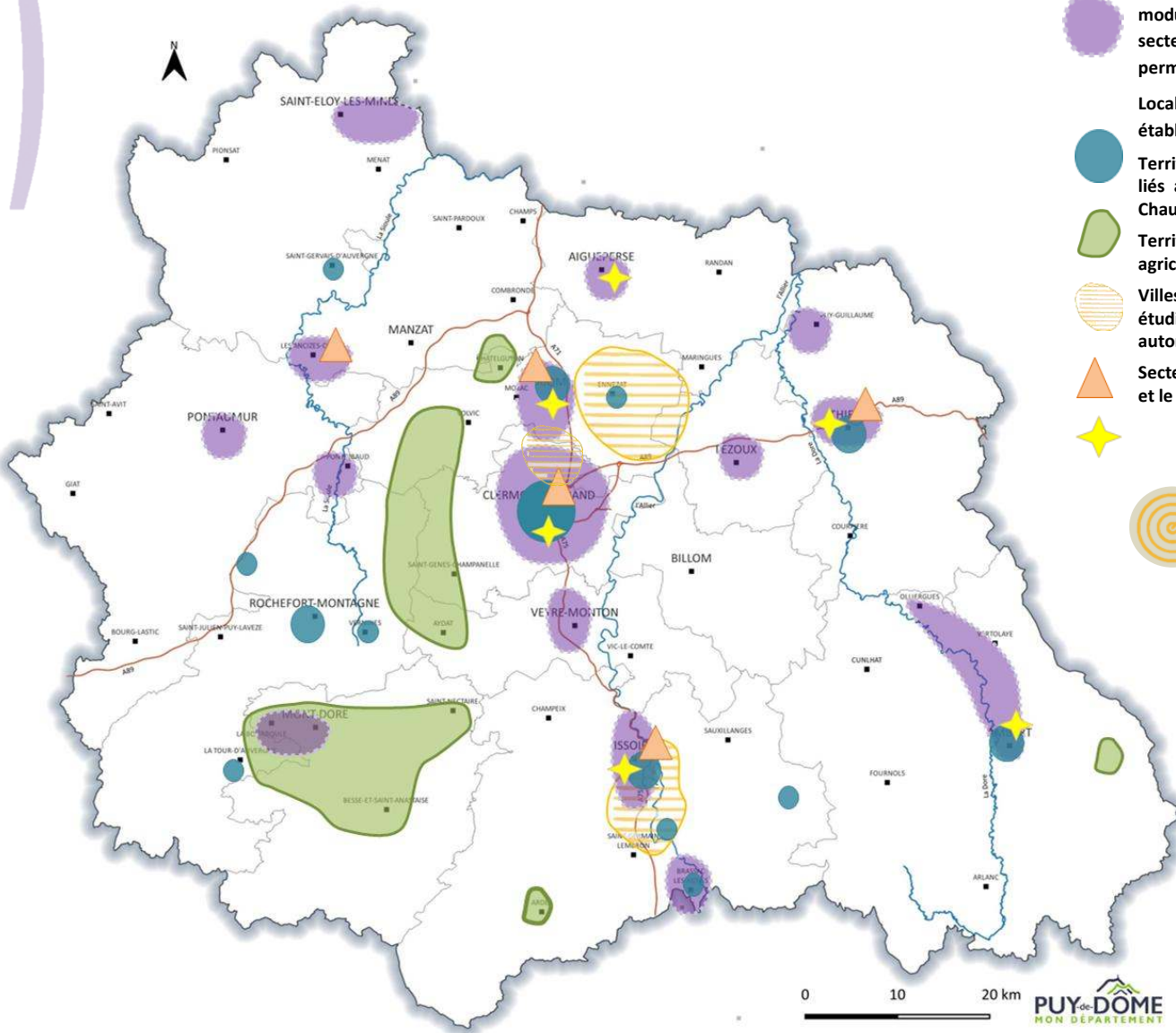
- Inciter à la contractualisation entre les entreprises et les bailleurs pour anticiper les besoins (initiative du Massif du Sancy)
- Travailler sur la cohabitation, l'intergénérationnel, l'habitat léger pour répondre aux besoins en secteurs touristiques (initiative de Mond'Arverne)
- Permettre plus de souplesse dans les baux pour de la location temporaire
- Planifier dans les documents d'urbanisme des outils pour maintenir un équilibre entre habitat et hébergement touristique

#### > Enjeux :








- Développer l'offre d'hébergement d'urgence sur la métropole mais aussi sur tous les EPCI sous des formes plus diffuses, type Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) éclaté en faveur des jeunes
- Etoffer l'offre de logements temporaires dans les secteurs hors Clermont, dans les villes de proximité pour répondre à des décohabitations violentes entre parents et jeunes
- Accompagner les jeunes précaires dans leur logement pour sécuriser le parcours résidentiel dans un logement autonome



▲ Synthèse des enjeux des besoins en logement des jeunes



Légende

-  Secteurs avec un besoin de logements de petites typologies et des baux modulables pour les jeunes actifs/alternants pour répondre aux attentes du secteur économique. Typologies à déployer dans les pôles de centralités pour permettre un meilleur accès aux services, commerces et offres de mobilités
-  Localités ayant des besoins en logements étudiants abordables pour répondre aux établissements actuels mais aussi aux déploiements de nouvelles formations
-  Territoires possédant des besoins en logements temporaires pour les saisonniers liés aux activités touristiques (massif du Sancy, les monts Dômes, les Hautes Chaumes et les stations thermales)
-  Territoires avec des besoins de logements temporaires pour les saisonniers agricoles et viticoles
-  Villes avec des foyers de jeunes travailleurs (FJT) pour les jeunes actifs et étudiants. Un besoin de développer une offre complémentaire de logements autonomes diffus avec un accompagnement
-  Secteurs montrant un besoin d'offre intermédiaire entre l'hébergement d'urgence et le logement autonome avec un accompagnement social
- 



Enjeux

- > Développer une offre de logements étudiants plus abordables
- > Répondre aux besoins en logement des alternants sur l'ensemble du département sous différentes formes (résidences, chez des propriétaires, autonomes, etc.)
- > Développer des logements autonomes, de moyenne typologie, diffus mais à proximité des entreprises et des services
- > Travailler sur la cohabitation, l'intergénérationnel, l'habitat réversible pour répondre aux besoins en secteurs touristiques
- > Développer l'offre d'hébergement d'urgence sous des formes plus diffuses, type Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) éclaté en faveur des jeunes
- > Accompagner les jeunes dans leur logement pour sécuriser le parcours résidentiel (FJT, résidences jeunes actifs, etc.)

## 3.3.2 > LES PERSONNES ÂGÉES



## 3.3.2 > LES PERSONNES ÂGÉES

### Une population vieillissante qui croît

- Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 28,4% de la population du département, dont 10,3% ont plus de 75 ans
- Une évolution croissante qui perdure avec + 9,5 % entre 2015-2021 pour les 60-74 ans et + 4,8 % des plus de 75 ans
- Une projection qui indique que cette tendance va inexorablement s'accroître (comme à l'échelle nationale) avec une hausse à près de 33% pour ces tranches d'âges à l'horizon 2070 dans le département
- Un impact non négligeable sur les besoins en logements de plus en plus conséquents à l'horizon 2050 mais aussi pour les établissements d'hébergement médicalisés avec l'augmentation de l'âge de l'espérance de vie



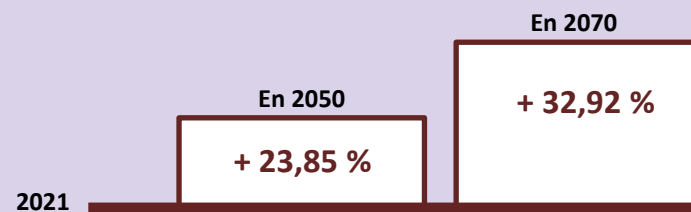
**28,4%** personnes âgées de + de 60 ans en 2021  
dont **10,3%** plus de 75 ans



> Un besoin d'anticiper une production de logements adaptés pour les personnes âgées et très âgées sur l'ensemble des territoires du département

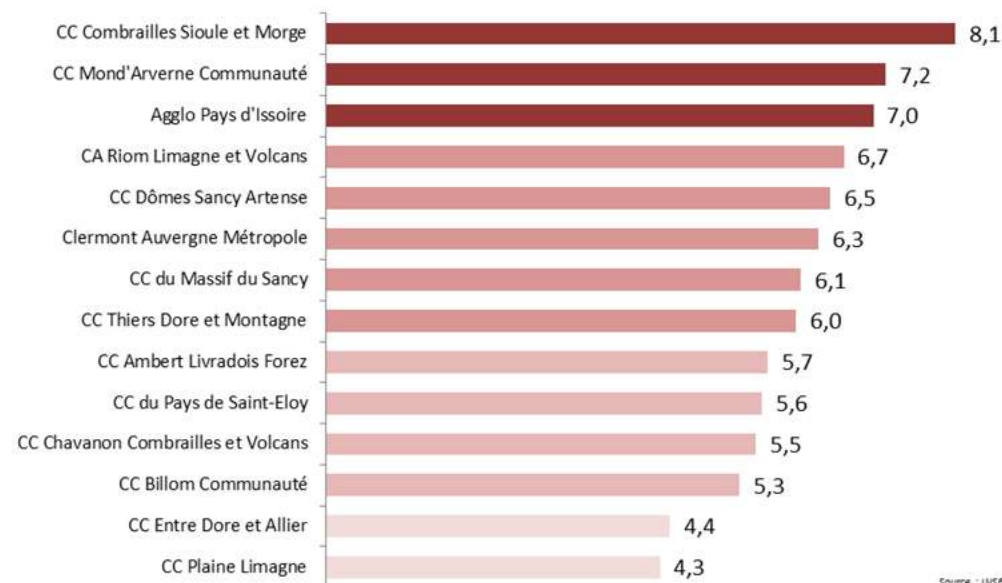
> Une nécessité de poursuivre les actions et prendre en compte la hausse des attentes pour l'adaptation des logements existants

Projection de la part des personnes âgées de + de 60 ans par rapport à 2021



Source INSEE Omphale

### Indice de vieillissement attendu



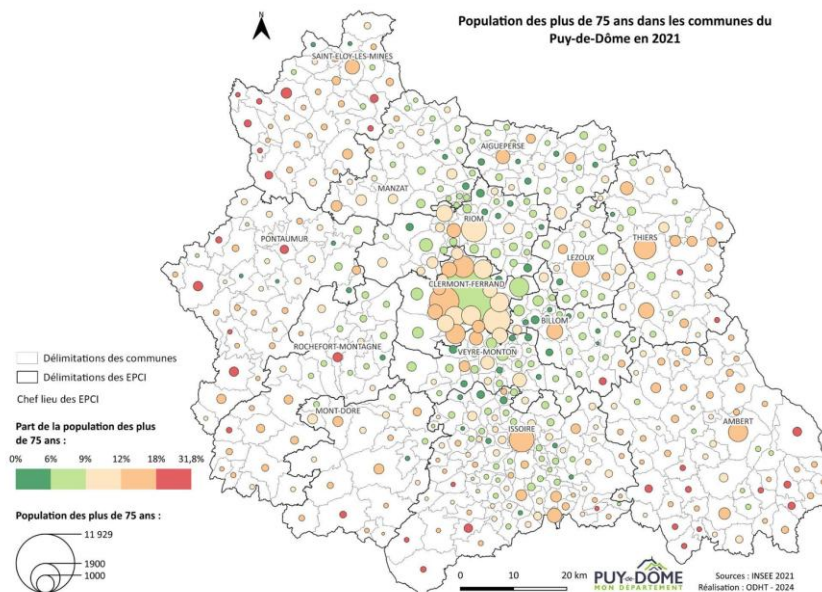
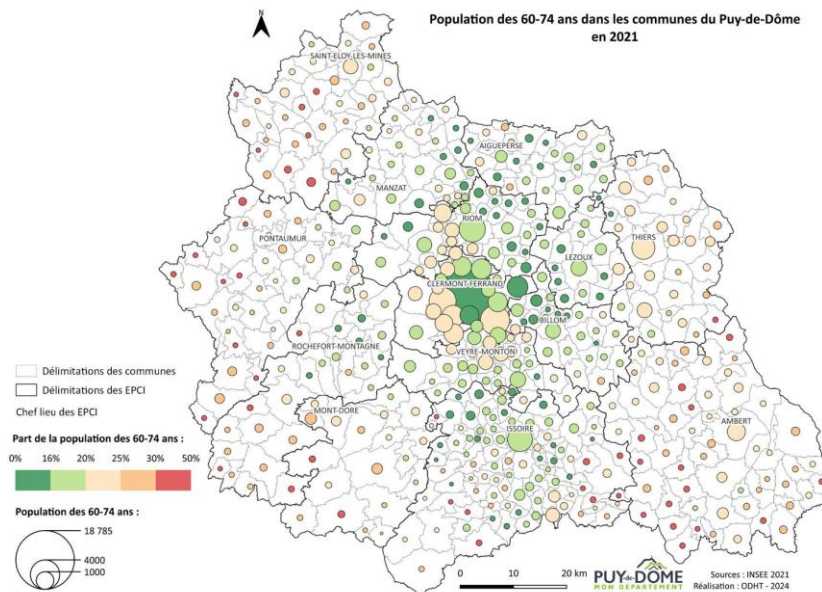
Source : INSEE 2021

L'indice de vieillissement attendu est le rapport entre la population des 75-89 ans et des 90 ans et plus. Un indice fort indique un volume important de personnes entre 75 et 89 ans en comparaison avec la tranche d'âge suivante et implique donc une augmentation des 90 ans et plus sur les 10 années à venir.

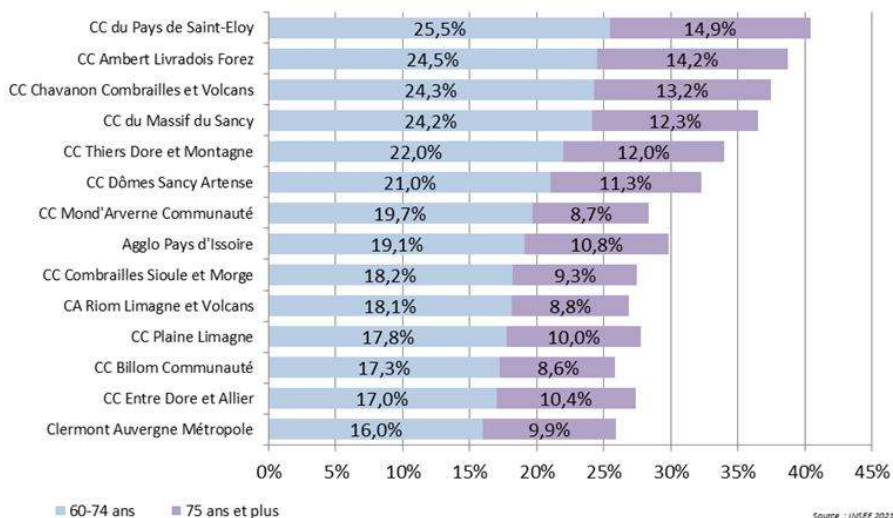
### 3.3.2 > LES PERSONNES ÂGÉES

#### Des secteurs périurbains touchés par le vieillissement

- Une part des personnes âgées de plus de 60 ans au sein de la population particulièrement élevée dans les territoires les plus ruraux : le Sancy, les Combrailles et le Livradois mais avec des volumes assez faibles
- Des personnes âgées qui sont aussi présentes sur les communes en périphérie de Clermont-Ferrand et les centralités (Ambert, Thiers, Issoire)
- En volume, un nombre de personnes âgées important dans les centralités et les territoires périurbains qui ont vieilli



Proportion des plus de 60 ans dans la population



### 3.3.2 > LES PERSONNES ÂGÉES

#### Des secteurs périurbains touchés par le vieillissement

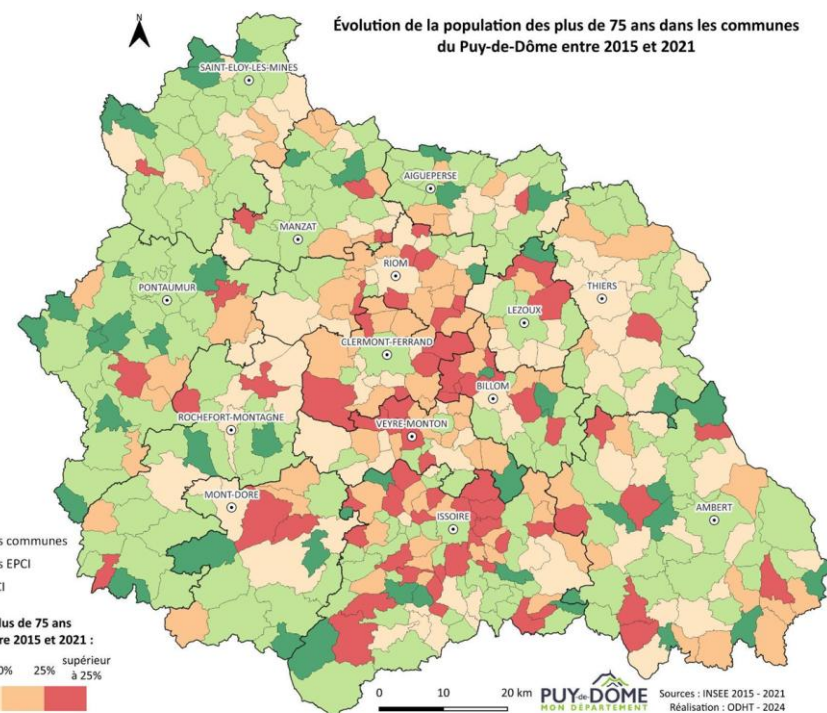
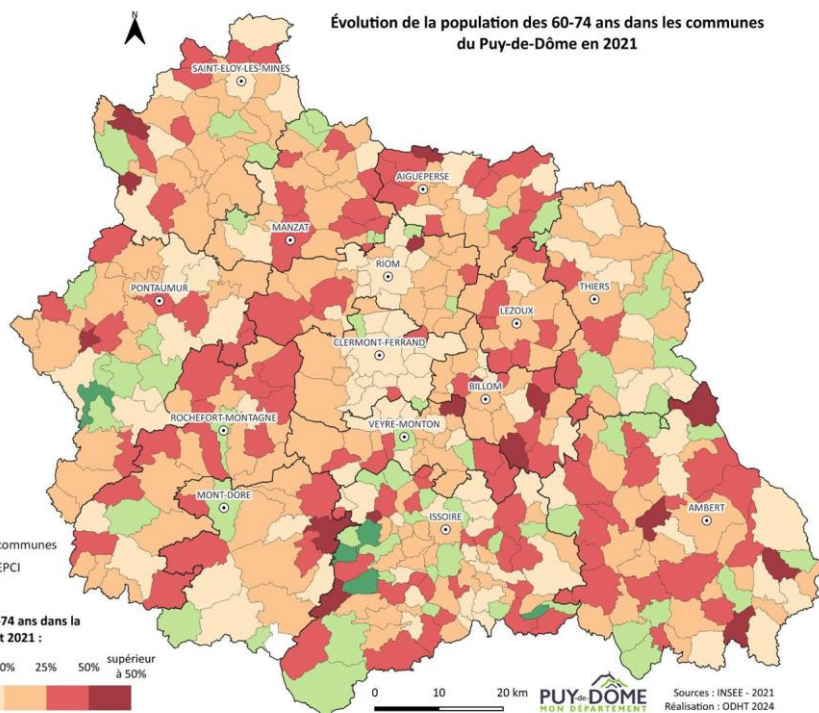
- La population des 60-74 ans augmente dans la plupart des communes et touche davantage les territoires les plus ruraux
- Celle des 75 ans et plus augmente dans les territoires urbains et périurbains et diminue dans les territoires ruraux de manière générale
- Cette évolution semble montrer le phénomène de migration et d'installation des ménages dans les secteurs périurbains dans les années 1980 et qui aujourd'hui sont vieillissants



> Des besoins en logements pour les personnes âgées à prendre en compte dans les milieux ruraux où la part reste importante même si les volumes sont moindres

> Des personnes âgées qui souhaitent parfois changer de résidence pour avoir des logements plus adaptés, regroupés mais en restant à proximité de leur secteur d'origine ce qui implique de développer des projets de petite capacité aussi dans les localités rurales de proximité

> Des besoins à venir des ménages néo-ruraux vieillissants issus du phénomène de périurbanisation des années 70-80



## 3.3.2 > LES PERSONNES ÂGÉES

### Un vieillissement qui peut engendrer des situations d'isolement

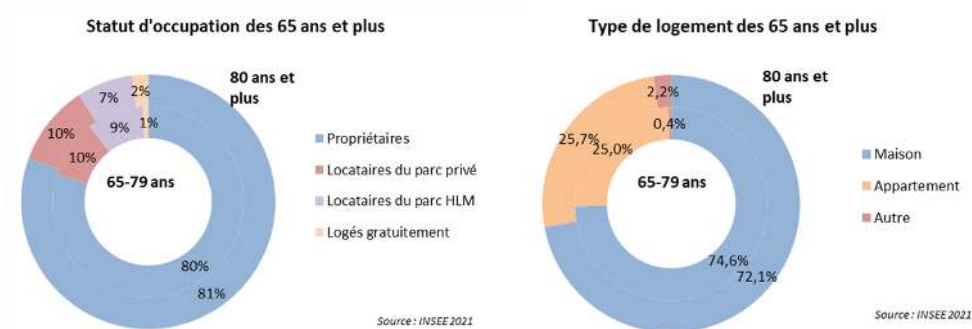
- 80 % des plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement et 74 % vivent dans une maison, ce qui peut amener des difficultés de maintien au domicile avec le vieillissement et la perte d'autonomie
- 50 % des personnes vivent seules à leur domicile après l'âge de 80 ans, provoquant un certain isolement des ménages. Les territoires ruraux sont marqués par cette tendance comme Pays de Saint-Eloy (53%), mais aussi Clermont Auvergne Métropole (52%)
- Plus de 6 000 bénéficiaires de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie (APA) à domicile en 2023. Cette tendance pourrait évoluer à la hausse en raison du vieillissement de la population sur le territoire
- Un besoin d'accompagnement qui s'accroît. L'espace autonomie de la MDPH voit une augmentation du nombre d'accompagnements individuels. En 2023, 140 personnes de plus de 60 ans ont eu un accompagnement pour une perte d'autonomie "installée"



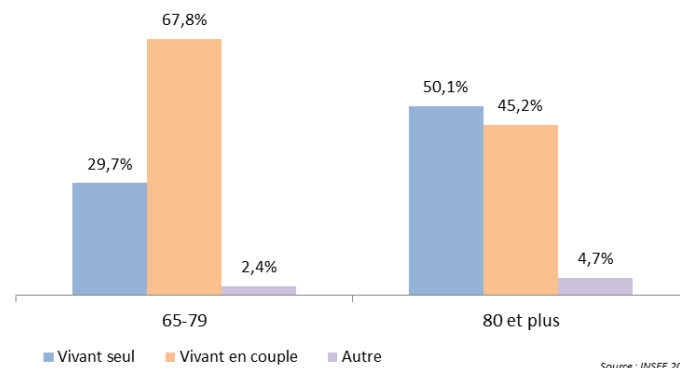
> Le vieillissement peut amener une fragilité sociale des ménages âgés, avec le phénomène d'isolement et des problématiques de santé notamment à leur domicile

> Une évolution à prendre en compte avec des logements adaptés à des situations plus complexes et dotés de projets sociaux permettant le lien social

> Un impact également sur les établissements médicalisés qui accueillent des personnes ayant le plus de problèmes de dépendance. Une projection des besoins en EHPAD à 9 200 lits en 2040 (7 500 en 2023)



Composition des ménages de plus de 65 ans



**6 643**  
bénéficiaires APA  
à domicile  
en 2023

dont  
**917**  
ont une  
dépendance forte



**6 619**  
bénéficiaires APA  
en établissement  
en 2023

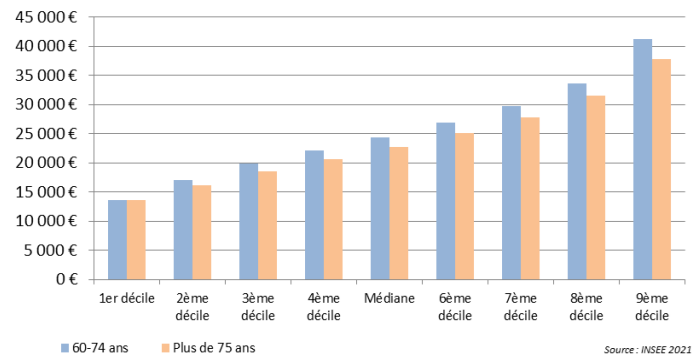
dont  
**3 478**  
ont une  
dépendance forte

### 3.3.2 > LES PERSONNES ÂGÉES

#### Des revenus en baisse avec le vieillissement

- Un affaiblissement des revenus au-delà de 75 ans. Tous les EPCI sont concernés et dans une plus forte tendance le territoire de Dôme Sancy Artense
- Une fragilité sociale des personnes âgées avec des revenus qui baissent mais aussi une augmentation des dépenses de prise en charge des soins, d'adaptation du logement, etc.
- Les personnes âgées sont à 80 % propriétaires de leur logement et 30% des propriétaires occupants ont des revenus sous les plafonds Anah, ce qui implique qu'une part importante des personnes âgées propriétaires de leur logement est également touchée par la précarité

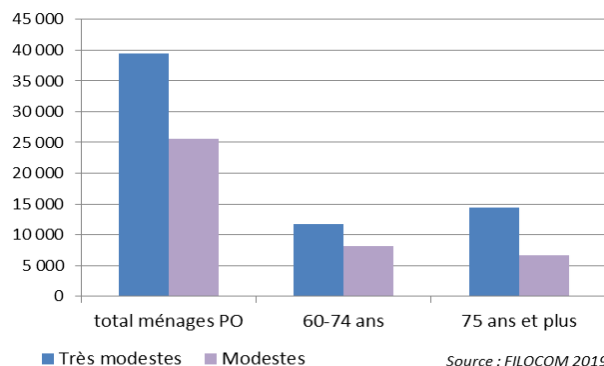
Revenu disponible par unité de consommation des ménages de plus de 60 ans



**12 724** soit **9%** des allocataires CAF de plus de 60 ans en 2023

**2 972** allocataires CAF à bas revenus de plus de 60 ans en 2023

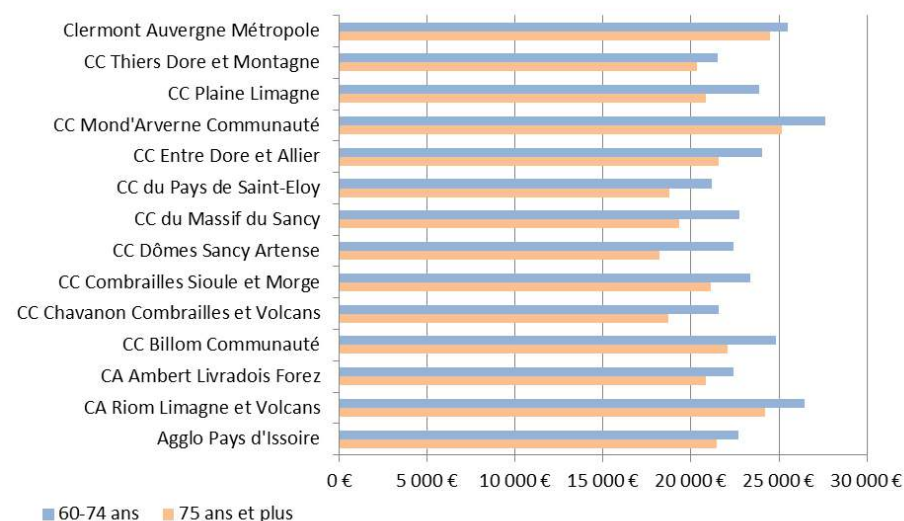
Propriétaires occupants en dessous des plafonds ANAH



**30 %** propriétaires occupants sous les plafonds ANAH

Source : FILOCOM 2019

Revenu disponible médian par unité de consommation des plus de 60 ans

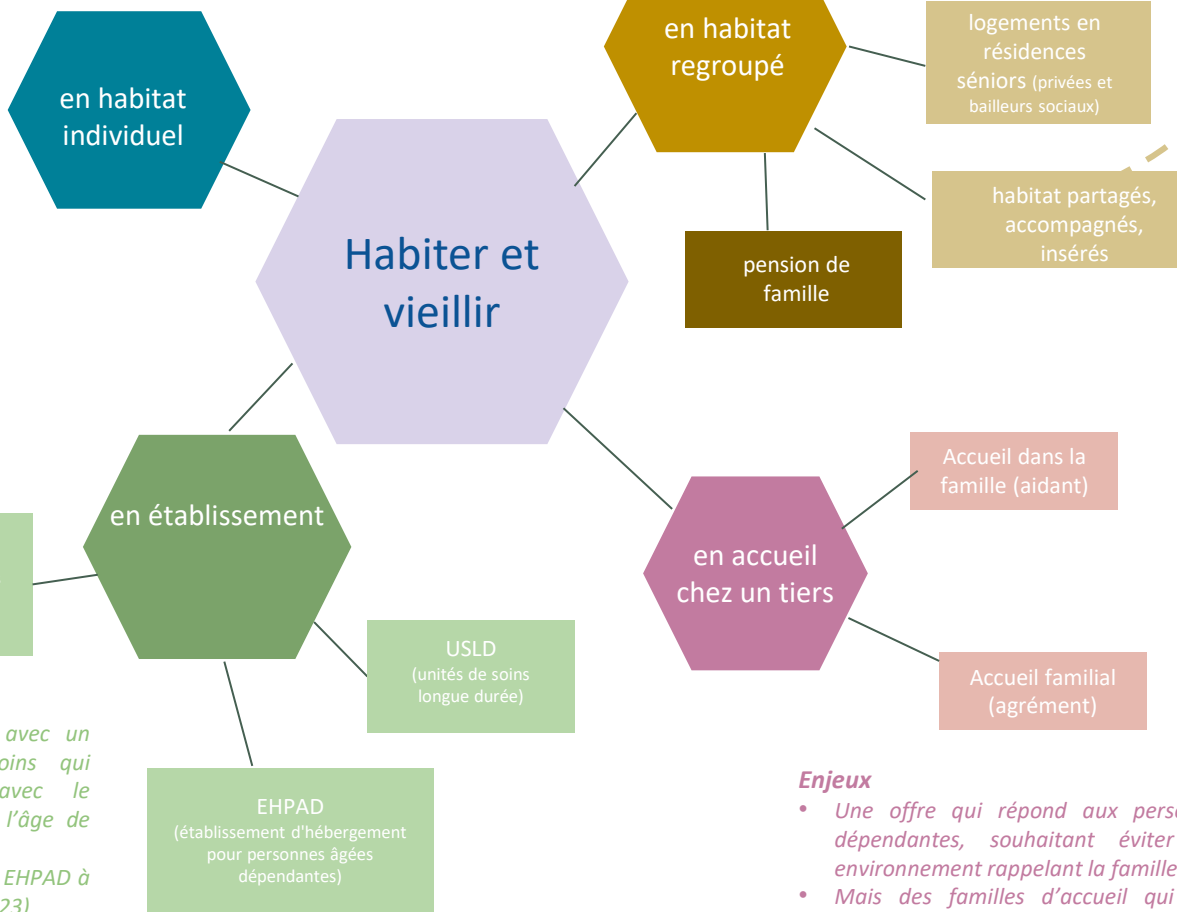


### 3.3.2 > LES PERSONNES ÂGÉES

#### Un besoin multiple de forme d'habitat pour accompagner le vieillissement

##### Enjeux

- Une croissance des besoins en adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Les difficultés du maintien de l'accompagnement social des personnes âgées pour les soins et le quotidien à domicile en raison de la baisse des intervenants à domicile



##### Enjeux

- Une offre à développer permettant une réponse non médicalisée et un logement autonome en évitant l'isolement
- Un besoin d'accompagner les personnes âgées avec des services et un projet social : dispositif d'habitat inclusif (aide à la vie partagée)
- Un intérêt de proposer cette offre à proximité des services et commerces

##### Enjeux

- Un besoin d'établissements avec un encadrement et/ou des soins qui risquent de s'accroître avec le vieillissement et le recul de l'âge de l'espérance de vie
- Une projection des besoins en EHPAD à 9 200 lits en 2040 (7 500 en 2023)

##### Enjeux

- Une offre qui répond aux personnes âgées se retrouvant seules et dépendantes, souhaitant éviter l'isolement et rester dans un environnement rappelant la famille
- Mais des familles d'accueil qui elles aussi sont vieillissantes et se renouvellent de moins en moins

### 3.3.2 > LES PERSONNES ÂGÉES

#### Des projets émergents d'habitats intermédiaires

- Des nombreuses collectivités ont développé ou souhaitent développer des projets d'habitat qualifié d'intermédiaire entre l'habitat autonome et les structures médicalisées
- Ces projets d'habitat peuvent être représentés sous différentes formes comme des logements regroupés sur un même site avec des équipements communs, de l'habitat intergénérationnel, participatif, etc. (cf. page précédente)
- Ces projets intègrent des modes d'habitat inclusif où il est défini un projet social autour de la personne âgée
- Le Département s'est investi dans le développement de ce type d'habitat par un soutien financier des opérations (fonds OSIRIS) mais également des projets sociaux avec l'aide à la vie partagée - habitat inclusif (AVP)

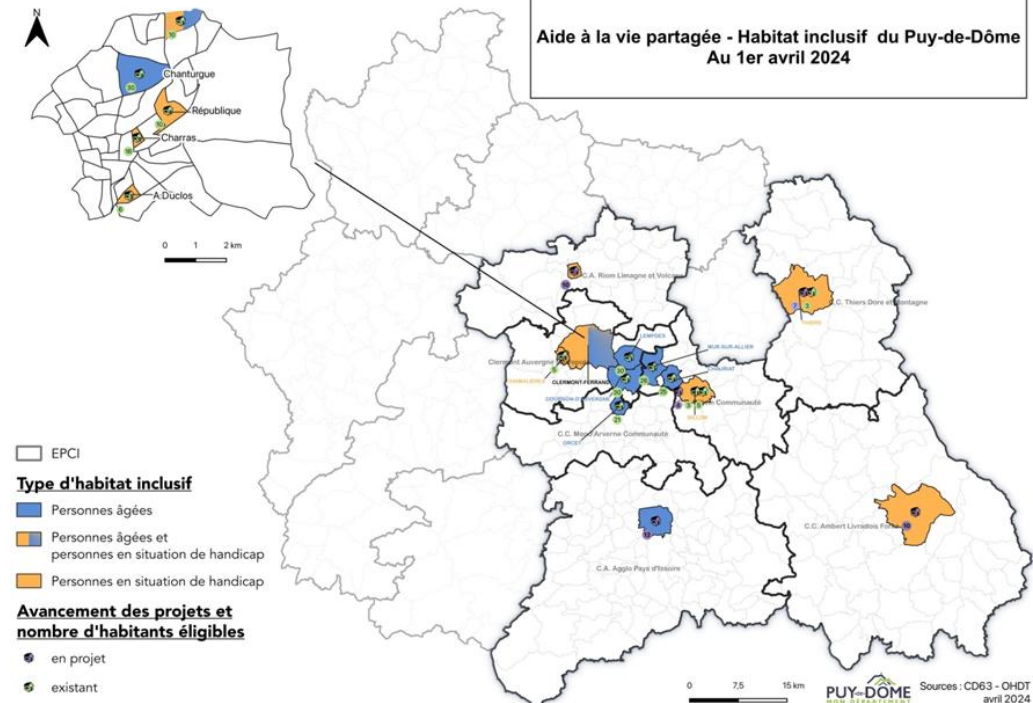
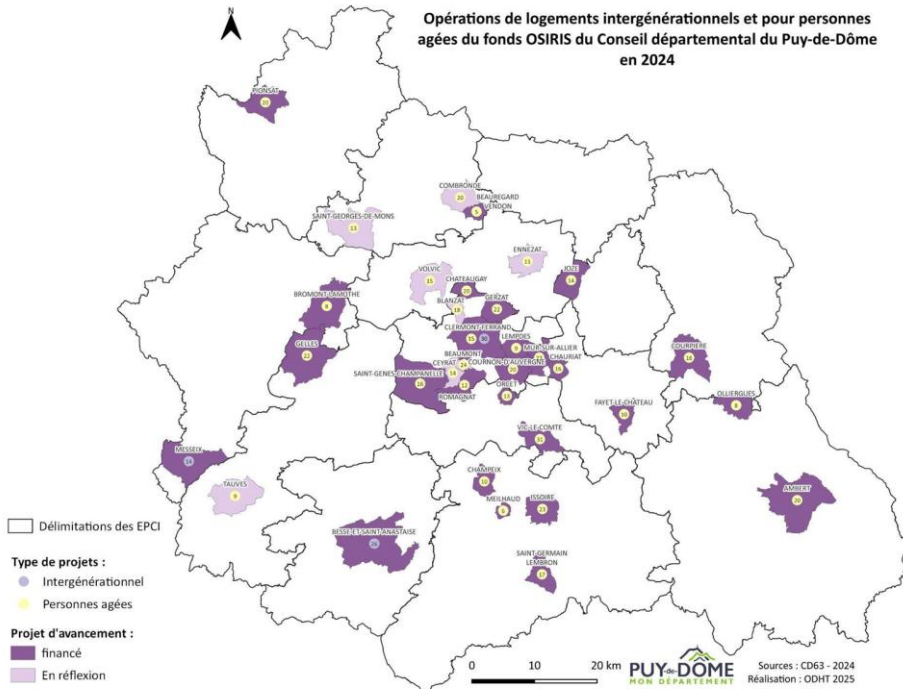


27

projets personnes âgées et intergénérationnels financés par le fonds OSIRIS au 12/02/2024

14

projets d'habitat inclusif aidés en 2024



### 3.3.2 > LES PERSONNES ÂGÉES

#### Une modélisation pour mettre en évidence les communes ayant un besoin en logement pour les personnes âgées

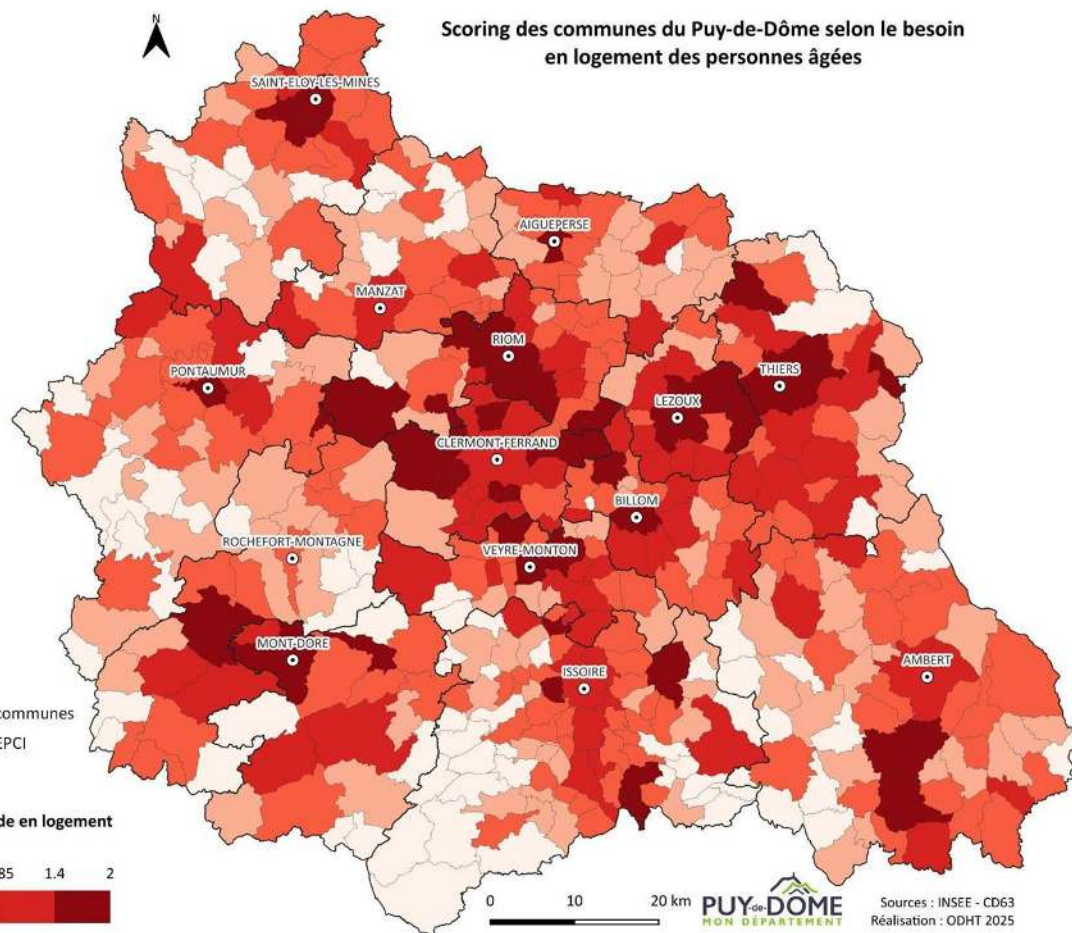
- Un nombre conséquent de projets privés et publics voient le jour pour proposer des habitats et des accompagnements adaptés aux personnes âgées. Néanmoins, ces projets doivent aussi être réfléchis dans une logique de cohérence territoriale et éviter une concurrence qui empêcherait la pérennité des projets. Dans cette optique, une modélisation a été effectuée pour guider les besoins territoriaux de ce type de logements
- Un besoin fort dans les communes les plus urbaines (notamment sur Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans) et le long de l'autoroute A89 (Entre Dore et Allier, Thiers Dore et Montagne)
- De façon plus ponctuelle, des communes avec de forts besoins dans le Sancy et le Livradois-Forez ainsi que dans le bassin de Saint-Eloy-les-Mines

**Méthodologie :**

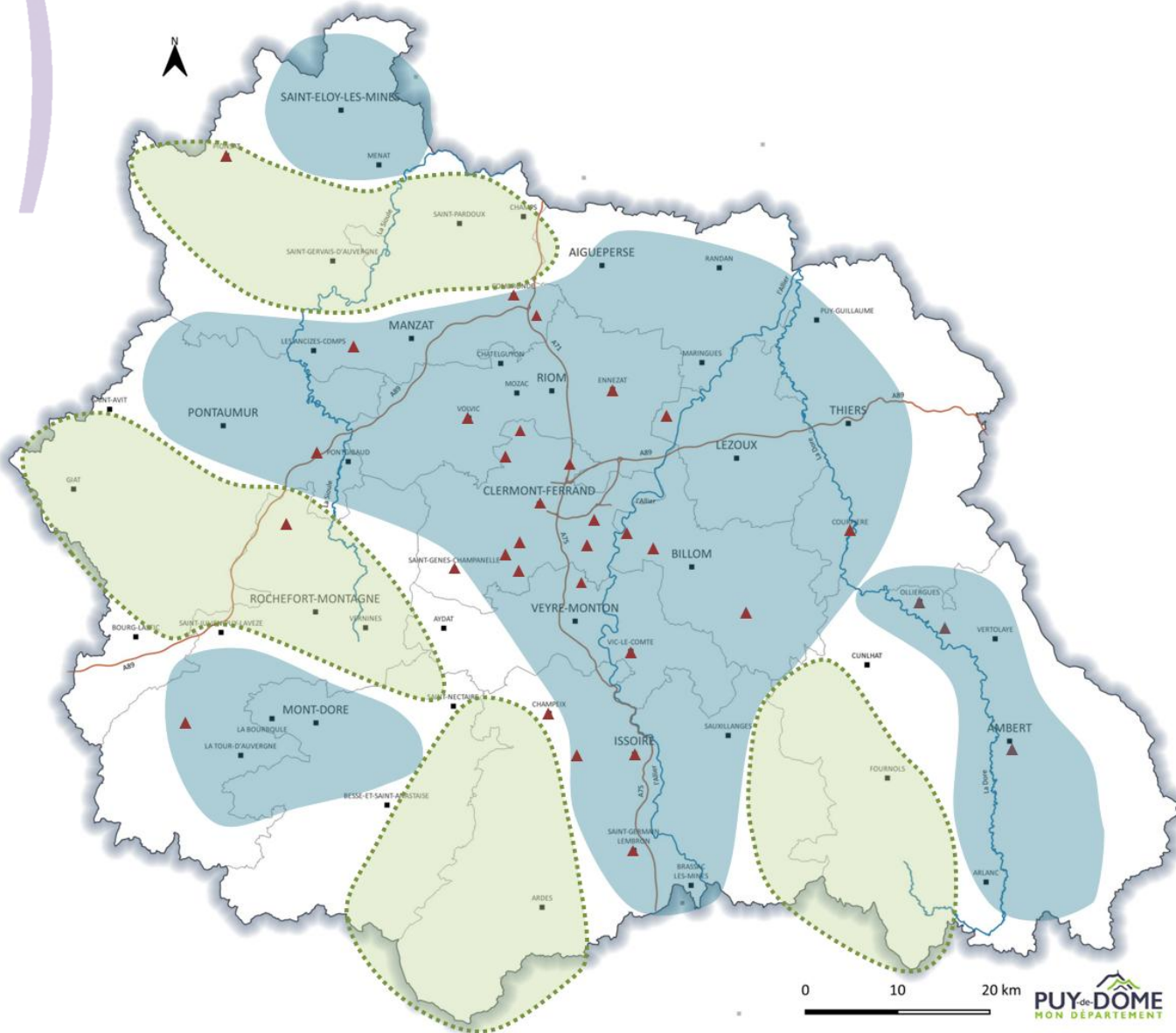
Le besoin en logement est modélisé à travers un score calculé pour chaque commune selon les indicateurs :

- ✓ Présence d'un projet OSIRIS : on considère un besoin plus fort sur les communes sans projet existant
- ✓ Dynamique démographique : volume de personnes âgées et vieillissement de la population
- ✓ Présence de services médicaux et de proximité
- ✓ Durée pour atteindre le pôle du bassin de vie




Le score final représente la moyenne des scores obtenus. Plus il est élevé, plus le besoin en logement est considéré comme important.



▲ Synthèse des enjeux du logement adapté en faveur des séniors



Légende

-  Territoires à forte demande en logement adapté en raison d'un volume important de séniors, et de la présence de services médicaux et de commerces de proximité
-  Territoires ruraux avec une plus faible demande / une faible capacité à créer des logements adaptés car éloignés des services et commerces attendus en cas de perte de mobilité
-  Opérations de logements pour personnes âgées financées par le fonds OSIRIS du Département

Enjeux

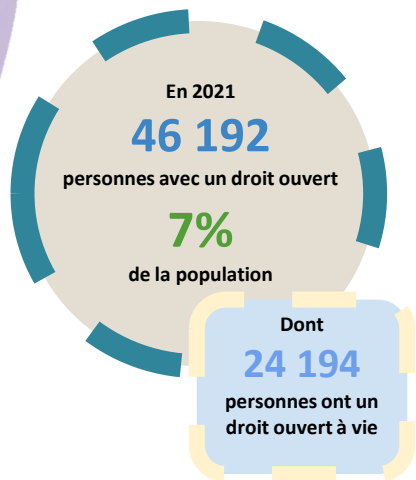
- > Anticiper une production de logements adaptés pour les personnes âgées et très âgées sur l'ensemble des territoires du département et notamment dans les territoires périurbains où le volume des personnes âgées est en hausse
- > Accompagner les ménages âgés dans la rénovation de leur logement pour maintenir un niveau de confort et favoriser le maintien à domicile
- > Proposer des alternatives non médicalisées au logement "isolé" pour les personnes âgées qui souhaitent quitter leur domicile initial (avec un projet de vie sociale et partagée)

# 3.3.3 > LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



### 3.3.3 > LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

#### Une augmentation des personnes en situation de handicap



#### Projection des personnes en situation de handicap vieillissantes

- 25 % des bénéficiaires de prestations liées au handicap sont des personnes vieillissantes
- Une augmentation de 12 % de 2017 à 2020 pour la PCH (prestation de compensation au handicap) des plus de 60 ans
- Une projection à + 34 % entre 2021 et 2040 pour la PCH pour les plus de 60 ans

#### Projection des jeunes en situation de handicap

- 4 525 élèves de 0 -19 ans sont en situation de handicap
- Une augmentation de +9 % de ces situations chez les jeunes
- Projection d'une augmentation de bénéficiaires de l'Allocation Éducation Enfant Handicapé (AEEH) de + 14% sur la période 2019-2040

Sources : DREES/INSEE - Schéma autonomie



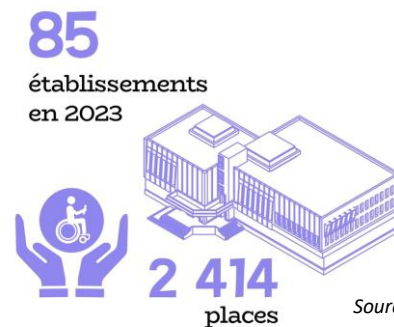
- > Un besoin de prise en compte du vieillissement des personnes en situation de handicap qui ne peuvent plus rester à domicile ou au domicile de leurs parents, qui eux-mêmes entrent en situation de dépendance
- > Une production ou une adaptation des logements non médicalisés à anticiper pour les personnes en situation de handicap (logements en diffus, structure éclatée, etc.)
- > L'intégration dans les structures médicalisées des places pour le vieillissement de ce public, éventuellement dans les EHPAD
- > L'augmentation des jeunes en situation de handicap nécessite d'anticiper la production d'une offre de logements adaptés



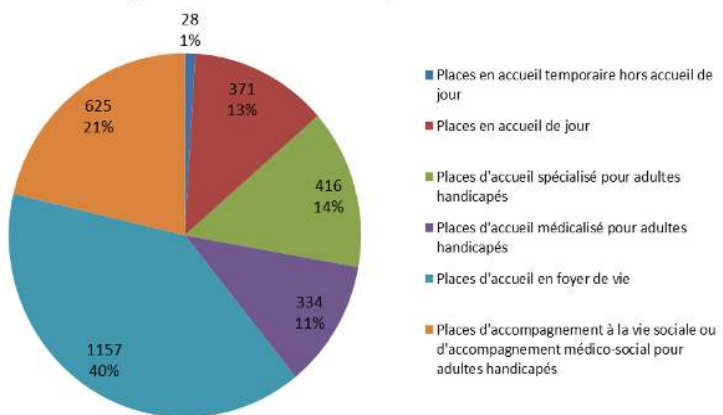
### 3.3.3 > LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

#### Des équipements d'accueil centrés sur la métropole

- Une offre d'accueil tournée en majorité vers des établissements non médicalisés avec un nombre important des foyers de vie (1 157 places) par rapport à l'offre d'accueil médicalisée
- Une présence des équipements centrée sur la métropole et l'axe nord-sud du département
- Un accueil familial qui fonctionne bien mais un constat de baisse du nombre d'accueillants en raison du vieillissement et du non renouvellement : 303 places en 2010 à 247 en 2021



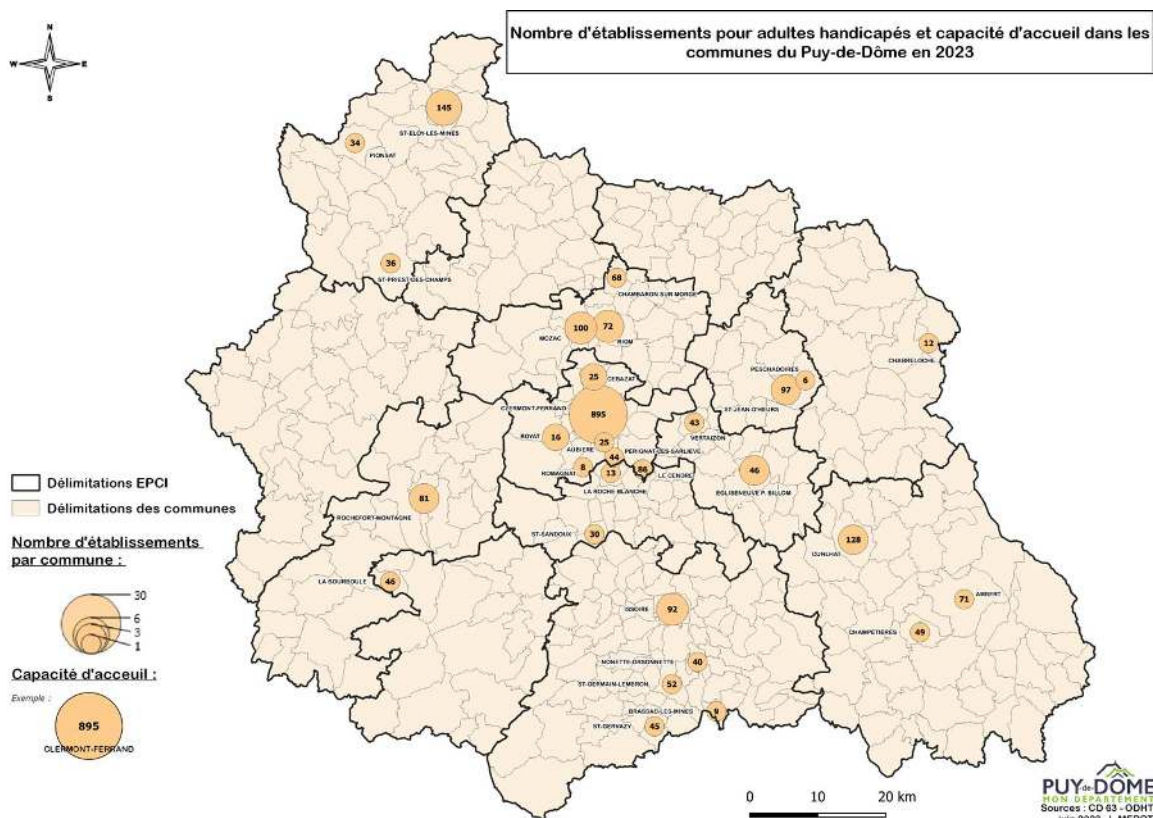
Places installées selon le type d'accueil des adultes handicapés



Source : Schéma départemental de l'autonomie 2023-2027



Nombre d'établissements pour adultes handicapés et capacité d'accueil dans les communes du Puy-de-Dôme en 2023



### 3.3.3 > LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

#### Un accompagnement des personnes en situation de handicap

- En 2021, près de 30% des personnes ayant ouvert des droits pour une situation de handicap sont bénéficiaires de l'AAH (allocation adultes handicapés)
- La prestation de compensation du handicap (PCH) permet de réaliser des travaux ou des achats d'équipements pour l'adaptation du logement au handicap. Une prestation qui est en augmentation pour les adultes à mettre en parallèle avec les besoins plus conséquents pour prendre en compte le vieillissement
- Des projets de logements adaptés aux personnes en situation de handicap soutenus par le Département, via le fonds OSIRIS, permettant d'augmenter la capacité de l'offre et de répondre aussi aux besoins sur des territoires plus ruraux



**15 831**

allocataires de l'AAH (allocation adultes handicapés) en 2023

Source : CAF 2023



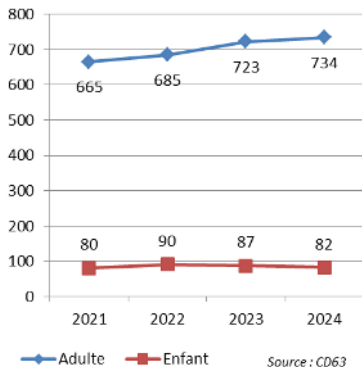
**816**

prestations de compensation du handicap (PCH) délivrées en 2024

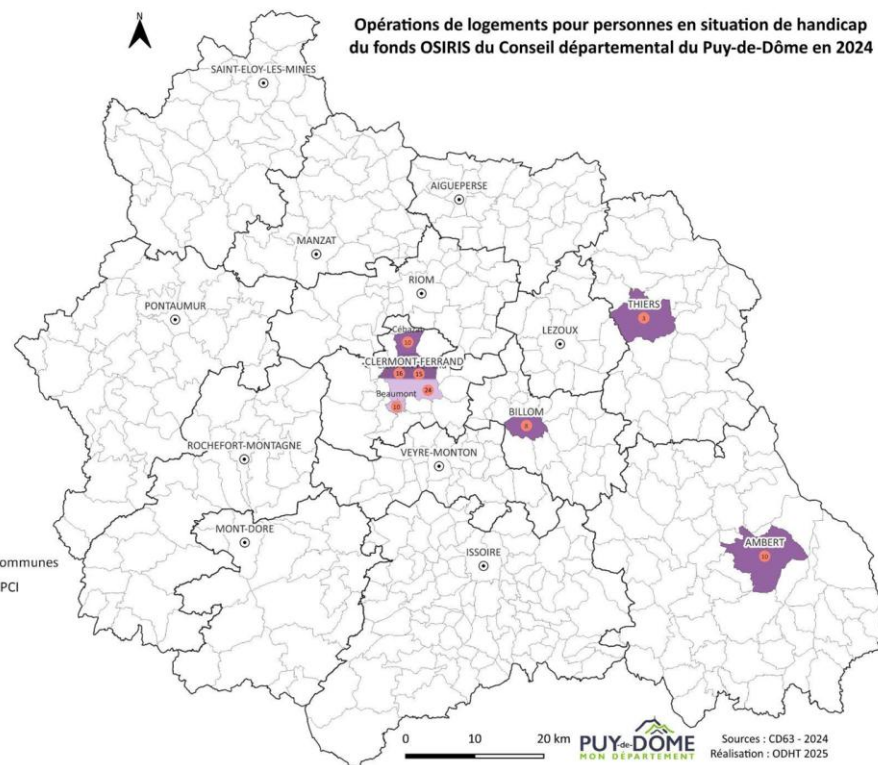
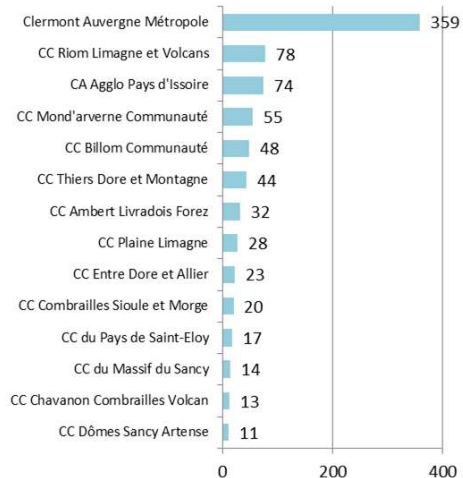
Source : CD63 2024

Types de travaux les plus effectués : salle de bain, circulation intérieure, WC

Allocataires de la PCH pour le volet aménagement du logement

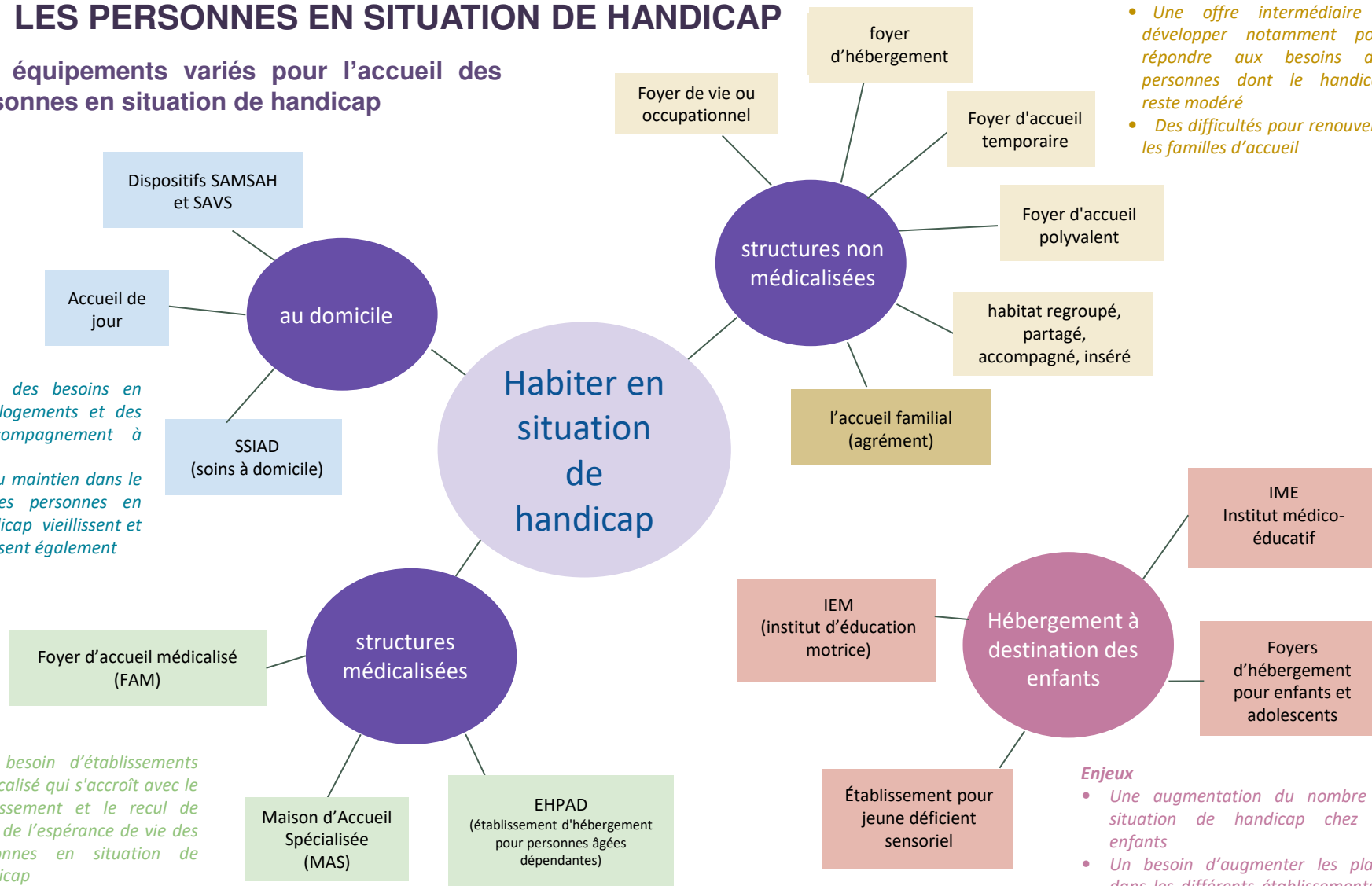


Allocataires de la PCH pour le volet aménagement du logement en 2024



### 3.3.3 > LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

#### Des équipements variés pour l'accueil des personnes en situation de handicap



**Enjeux**

- Une croissance des besoins en adaptation des logements et des dispositifs d'accompagnement à domicile
- Les difficultés du maintien dans le logement car les personnes en situation de handicap vieillissent et les aidants vieillissent également

**Enjeux**

- Une offre intermédiaire à développer notamment pour répondre aux besoins des personnes dont le handicap reste modéré
- Des difficultés pour renouveler les familles d'accueil

**Enjeux**

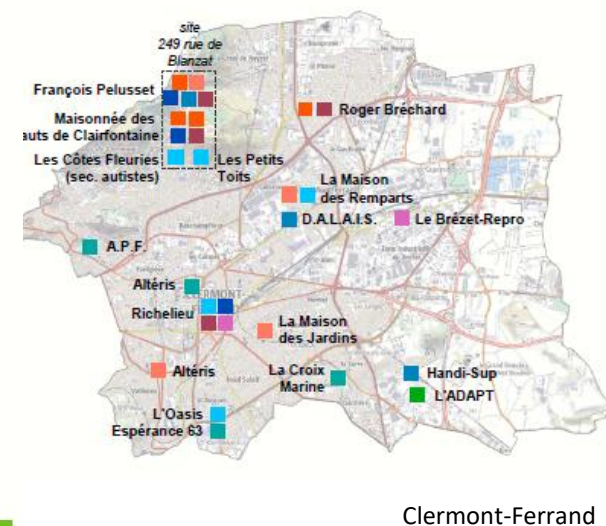
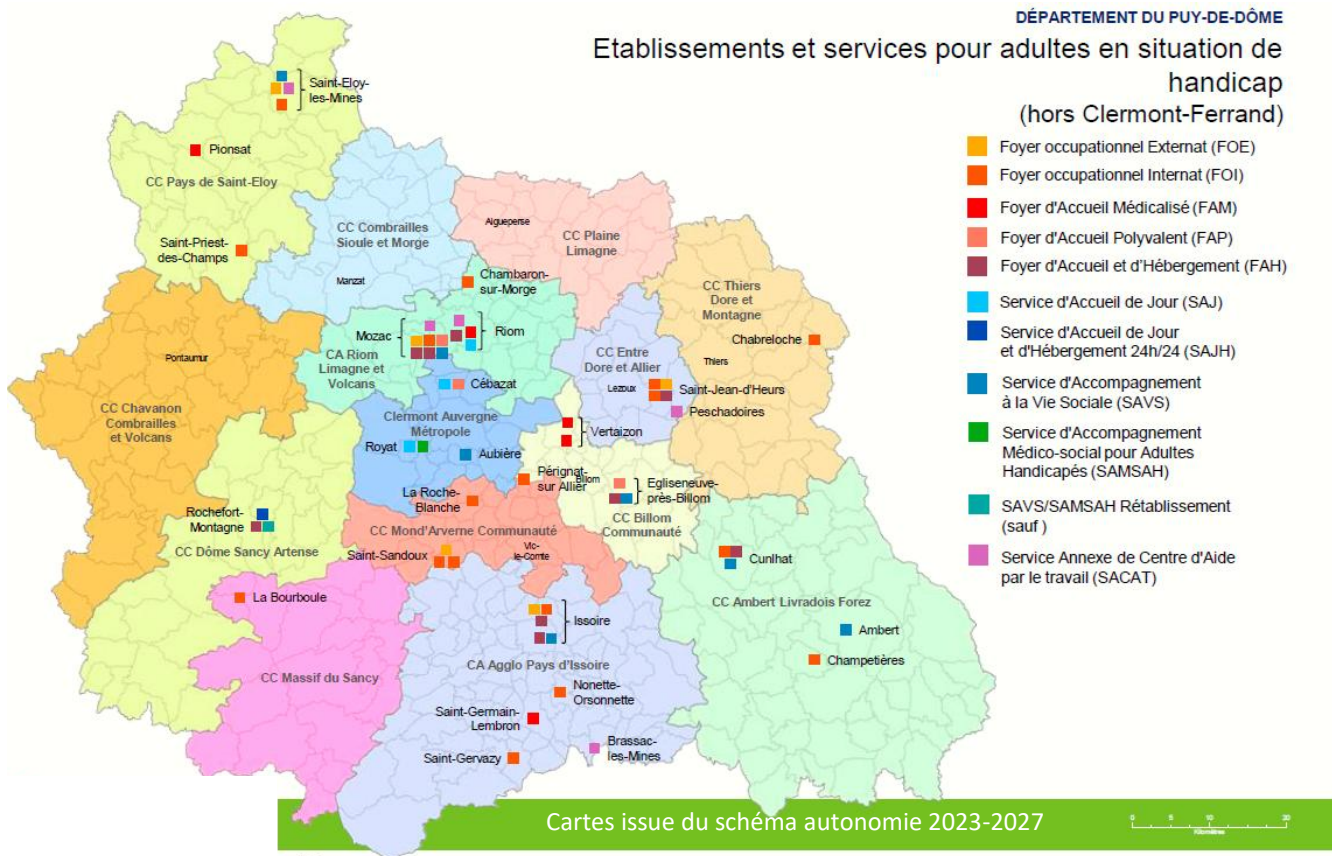
- Un besoin d'établissements médicalisés qui s'accroît avec le vieillissement et le recul de l'âge de l'espérance de vie des personnes en situation de handicap

**Enjeux**

- Une augmentation du nombre de situation de handicap chez les enfants
- Un besoin d'augmenter les places dans les différents établissements et notamment pour les troubles psychiques

### 3.3.3 > LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

- Des équipements variés pour l'accueil des personnes en situation de handicap

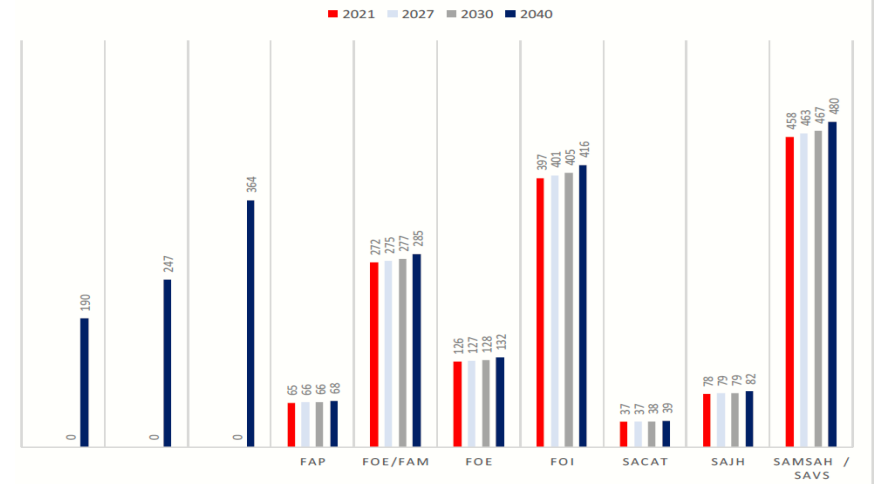


### 3.3.3 > LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

#### Une nécessité d'anticiper l'évolution des besoins

- Des équipements qui répondent actuellement au besoin. Néanmoins, la présence de liste d'attente montre une certaine tension qui risque de s'accroître avec l'augmentation du nombre de personnes en situation de handicap
- Des listes d'attente présentes sur les foyers d'accueil médicalisé (FAM) en lien avec le vieillissement de la population
- Un manque d'établissement pour les jeunes en situation de handicap, type IME : 106 personnes en attente en 2022
- Un besoin d'accompagnement à domicile qui augmente également (dispositif SAMSAH/SAVS : 419 en 2012 à 458 en 2021) mais avec une couverture inégale sur le territoire au détriment des territoires ruraux

ESTIMATIONS DES BESOINS DE PLACES FUTURS POUR LES ESMS DU CHAMP DU HANDICAP



Projections réalisées à partir des données fournies par le CD63

#### Synthèse de l'offre :

- La structure de l'offre pour les personnes en situation de handicap n'a que peu évolué dans le temps. Elle connaît une légère hausse de son volume
- La majorité des orientations de personnes en situation de handicap s'insère dans l'offre non médicalisée. Sur le département, cela se traduit par exemple par une présence importante de foyers de vie (1 157 places)
- L'offre médicalisée reste minoritaire et des listes d'attente existent notamment sur les foyers d'accueil médicalisés (FAM)
- L'accueil familial est développé sur le territoire départemental, en dépit du manque de renouvellement des accueillants familiaux
- L'offre à destination des jeunes en situation de handicap s'est développée et est particulièrement concentrée sur les dispositifs en milieu ouvert
- La couverture de l'accompagnement à domicile par les services d'accompagnement à la vie sociale, médico social pour adultes handicapés (SAVS et SAMSAH) est correcte mais inégale sur territoire

#### Synthèse des enjeux :

- Une prise en compte du vieillissement de la population qui, de fait, augmente le nombre de personnes en situation de handicap et les besoins en logements adaptés
- Une tension sur les établissements médicalisés qui s'opère avec des listes d'attente pour ces structures en lien avec le vieillissement croissant des personnes en situation de handicap
- Le renouvellement des accueillants familiaux car cette offre risque de décroître en raison des difficultés de recrutement accrues et du vieillissement des accueillants familiaux actuels
- Le développement de l'offre en structure à destination des jeunes, en complément des dispositifs en milieu ouvert, avec un accompagnement plus poussé notamment en matière de troubles cognitifs et du comportement
- Une meilleure prise en compte de l'accompagnement du versant psychique et psychiatrique dans tous les dispositifs d'accueil
- Des difficultés de déploiement des services d'accompagnement à domicile notamment sur les territoires les plus ruraux

## 3.3.4 > LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ



### 3.3.4 > LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

#### Des ménages en situation de précarité

- Des taux de pauvreté les plus élevés sur les territoires de Thiers Dore Montagne, Ambert Livradois Forez et Pays de Saint-Eloy et bien supérieurs à la moyenne départementale (13,9%)
- Les secteurs du Sancy, le sud du département ainsi que la métropole montrent aussi une certaine précarité des ménages
- En volume, la métropole possède le nombre d'allocataires des minimas sociaux le plus important



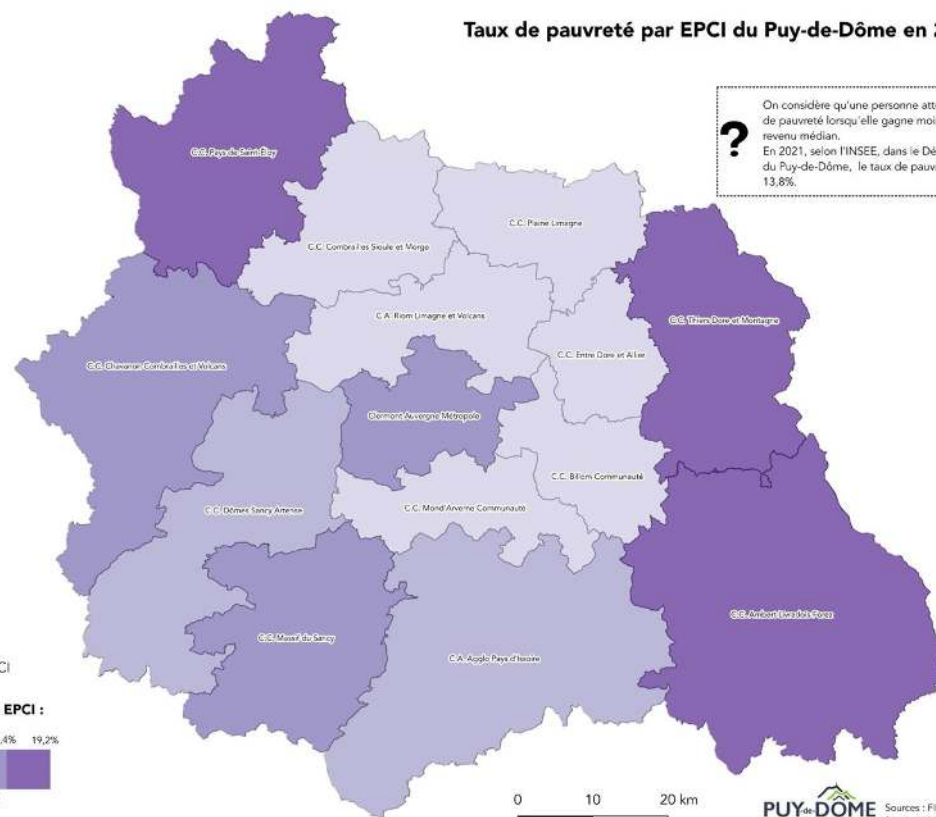
**13,9%**  
des ménages vivent  
sous le seuil de  
pauvreté



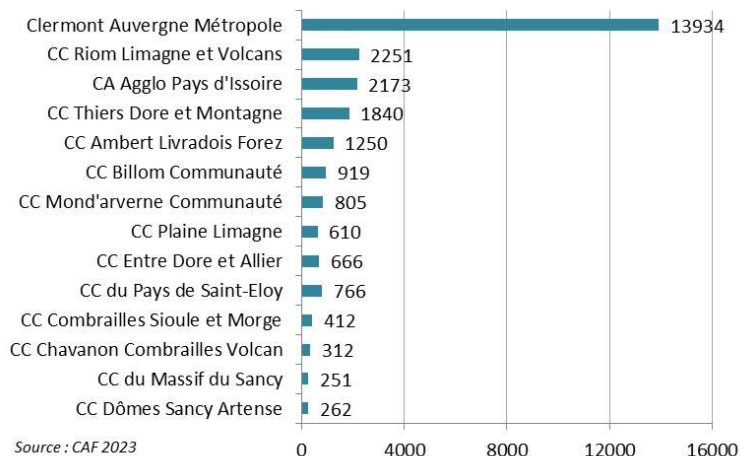
**26 450**  
allocataires  
bénéficiaires des  
minimas sociaux



Taux de pauvreté par EPCI du Puy-de-Dôme en 2021



Nombre d'allocataires des minimas sociaux en 2023



### 3.3.4 > LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

#### Un plan départemental pour loger les personnes les plus précaires, le PDALHPD

- Les ménages en situation de grande précarité font partie des publics prioritaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Il a été renouvelé pour la période 2023-2028
- Ce plan articule l'ensemble des moyens d'actions que le Département du Puy-de-Dôme et l'État ont investi pour mettre à l'abri, loger décemment et de façon pérenne l'ensemble des personnes en situation de précarité
- Le PDALHPD s'est construit autour des principes du Logement d'abord et prévoit un accès direct au logement en évitant les phases d'hébergement, en mobilisant un accompagnement social adapté au niveau de difficulté des ménages « vers et dans le logement »
- Le Département et Clermont Auvergne Métropole ont répondu ensemble et sont lauréats de l'appel à manifestation Plan Logement d'Abord. Il a pour objectif de faciliter l'accès au logement des ménages les plus précaires et limiter les parcours complexes passant par l'hébergement ou le logement temporaire

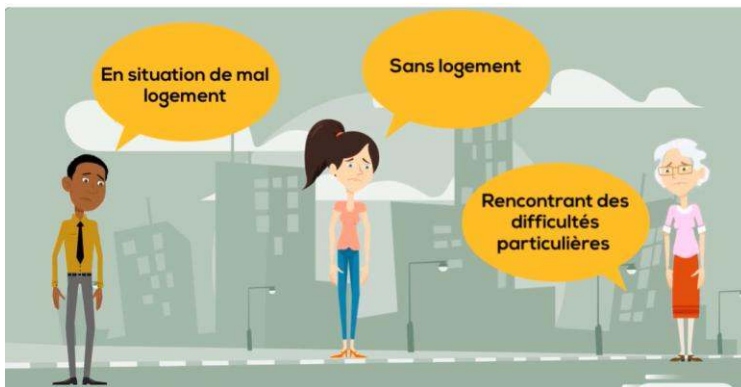
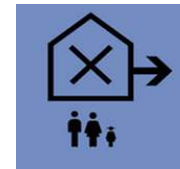


Illustration issue du Ministère de l'outre-mer

Objectifs du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)



**Prévenir les expulsions**



**Lutter contre l'habitat indigne**



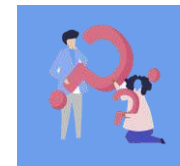
**Développer l'offre de logement et d'hébergement**



**Favoriser l'accès au logement**



**Mobiliser l'offre existante au bénéfice des publics précaires**



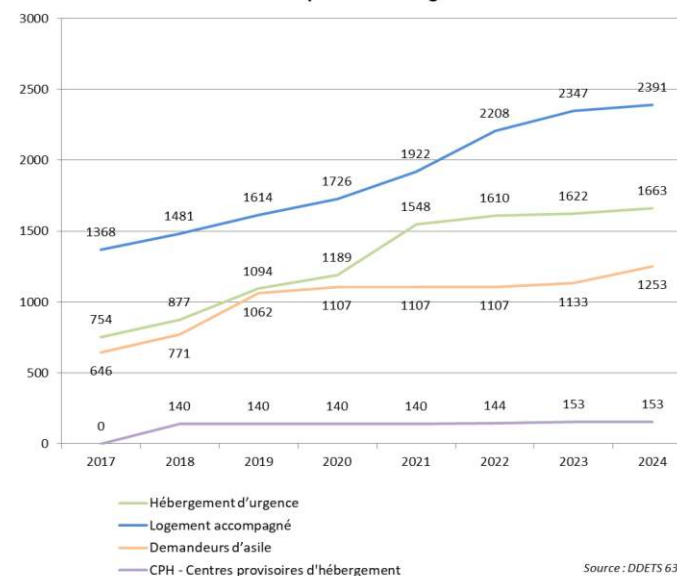
**Évaluer et suivre les besoins**

### 3.3.4 > LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

#### Un effort conséquent d'augmentation des places en hébergement et en logements d'insertion

- Une augmentation du nombre de places en hébergement (tous confondus) passant de 2 498 places en 2016 à 5 307 en 2024. Cet objectif qui est inscrit dans le PDALHPD
- La mise en place de nouveaux dispositifs avec les centres provisoires d'hébergements et la préparation aux retours volontaires pour répondre à des besoins spécifiques

Evolution des créations de places d'hébergement entre 2017 et 2024



Entre 2017 et 2024 :

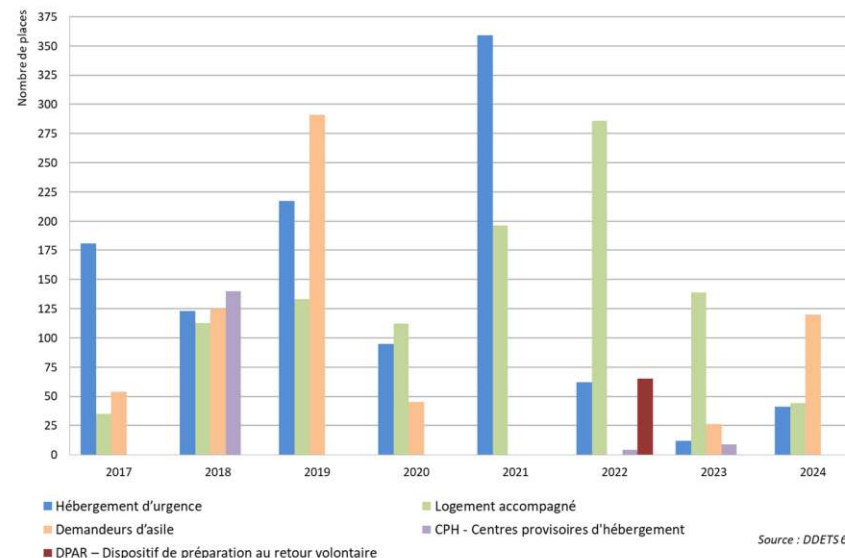
- **898** places d'hébergement d'urgence pérennes ont été créées. Au total, il existe **1 124** places
- **117** places d'ALT dont **72** créations
- **897** places en logement accompagné créées. Au total, **2391** places sont disponibles dont **205** en pension de famille, **363** en sous-location, **426** en bail glissant et **181** en mandat de gestion
- **48** places d'hébergement d'urgence pour femmes victimes de violence créées pour un total de **66** places



> Bien que l'offre d'hébergement et de logement accompagné est fortement augmenté depuis 2017, elle ne permet pas aujourd'hui de répondre à l'ensemble des besoins du territoire. Elle reste essentiellement concentrée sur la métropole et certains ménages sur les territoires ruraux peuvent ne pas trouver de solution adaptée

> Les ménages ayant des besoins spécifiques (publics en situation de souffrance psychique ou présentant des troubles psychosociaux, jeunes avec peu de ressources, occupants de squats ou publics souffrant d'addictions) peuvent avoir une difficulté à trouver des dispositifs appropriés

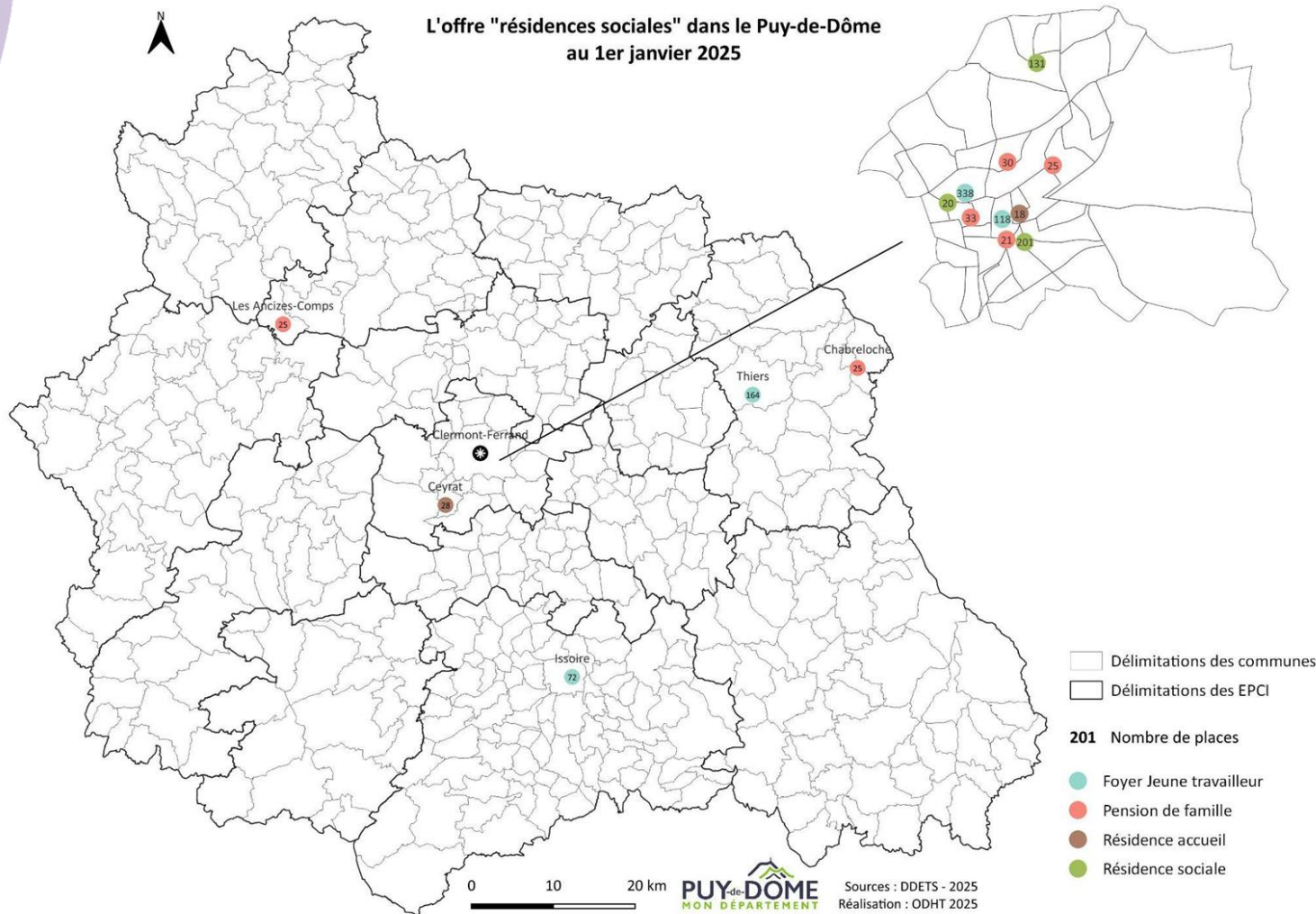
Créations par année de places d'hébergement dans le Puy-de-Dôme entre 2017 et 2024



### 3.3.4 > LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

#### Les résidences sociales dans le département

L'offre "résidences sociales" dans le Puy-de-Dôme au 1er janvier 2025



Une résidence sociale est une forme de logement social adaptée aux personnes en situation de précarité. Il s'agit de logements autonomes et meublés, dont la gestion locative est assurée par des gestionnaires. La résidence sociale dispose de services et d'espaces communs qui favorisent l'animation de la vie collective, propices à l'insertion des personnes.

Les résidents payent une redevance modérée et encadrée par l'Etat et ils bénéficient également de l'APL. Pour accéder à une résidence sociale, il ne faut pas dépasser les plafonds PLAI. L'occupation est temporaire.

Les résidences sociales recouvrent plusieurs types selon l'âge, les ressources et les besoins d'accompagnement des personnes :

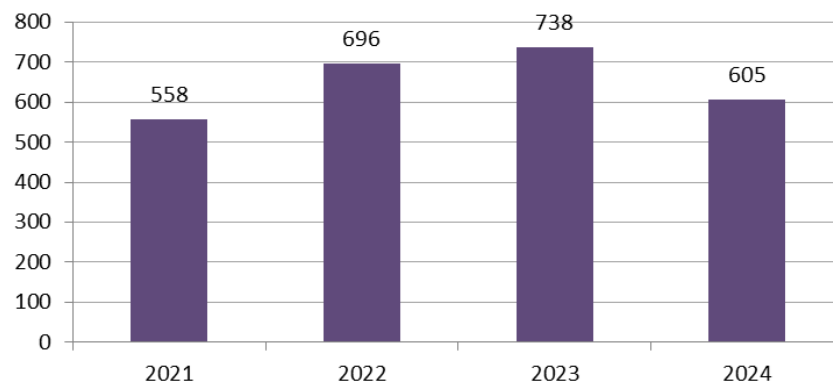
- les résidences sociales ayant le statut de foyers de jeunes travailleurs (FJT) ;
- les résidences sociales jeunes actifs (RSJA) ;
- les foyers de travailleurs migrants (FTM) ;
- les pensions de famille ;
- ou encore les résidences accueil.

### 3.3.4 > LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

#### ▲ Une augmentation des procédures d'expulsions et des demandes de DALO

- En 2024, 605 assignations pour procédure d'expulsion ont été émises dont 65 % concernent le parc public. Ce nombre est en augmentation sur la période 2021-2023 sur le département mais également à l'échelle nationale. Les assignations semblent reculer avec une baisse en 2024
- 942 dossiers de surendettement déposés en 2022 sur le département, soit un recul de 9 % par rapport à 2021
- 226 recours présentés en commission DALO en 2024 (à l'issue, 44 décisions favorables pour un relogement, 15 pour un hébergement)

Assignations émises pour procédure d'expulsion



Source : DDETS

#### DALO



Le DALO (Droit au logement opposable) est un dispositif qui permet aux personnes en difficulté de faire valoir leur droit à un logement ou un hébergement. Les personnes remplissant les conditions peuvent saisir la commission de médiation de leur département pour faire valoir ce droit

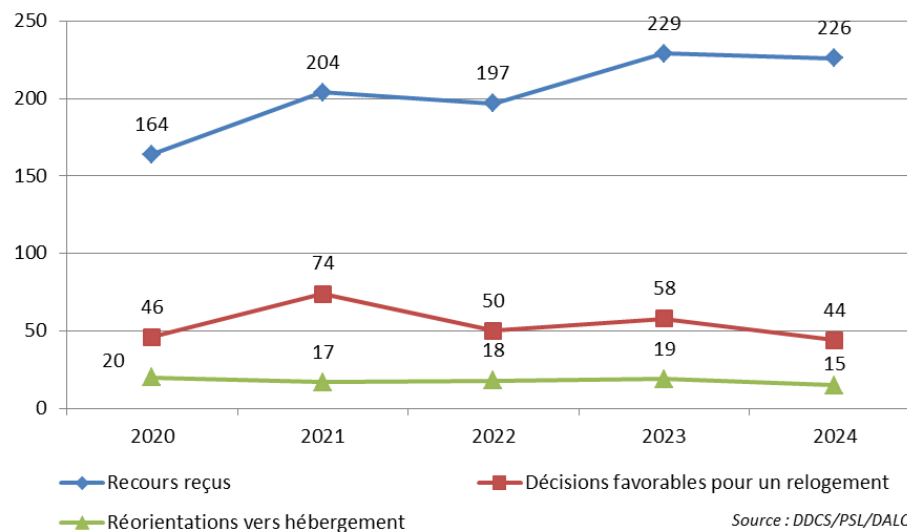


> Des procédures d'expulsions qui ont, de manière générale, augmentées et qui peuvent exprimer davantage de difficultés pour les ménages locataires

> Le suivi des locataires paraît plus efficient notamment dans le parc de logement public. L'accompagnement peut permettre une meilleure prévention des expulsions

> Des demandes de relogement dans le cadre du DALO qui parfois ont du mal à trouver des solutions en raison de la situation précaires des locataires

Évolution de l'activité de la commission DALO



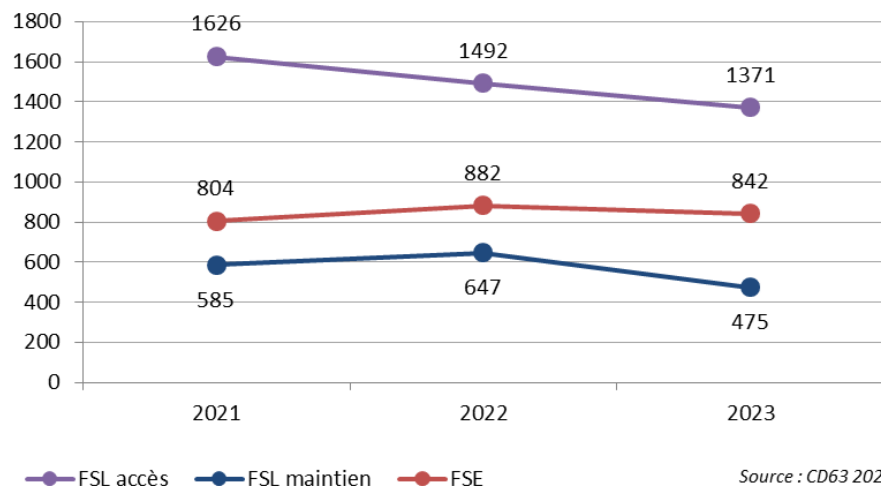
Source : DDCS/PSL/DALO

### 3.3.4 > LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

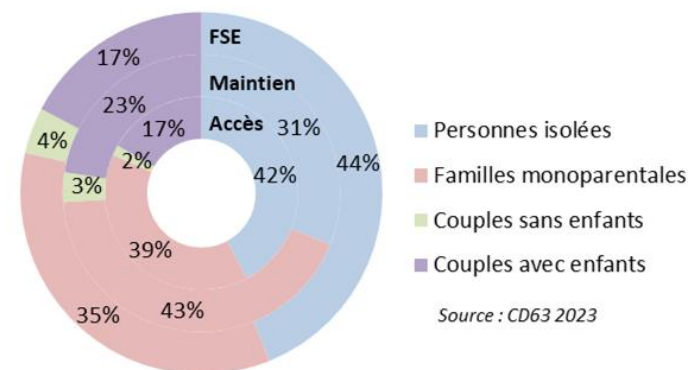
#### Les ménages en difficultés d'accès et de maintien dans le logement

- Le FSL et le FSE (Fonds Social au Logement et Énergie) sont des leviers financiers portés par le Département et Clermont Auvergne Métropole permettant de répondre aux difficultés d'accès ou de maintien dans le logement des publics fragiles (bénéficiaires de minimas sociaux notamment)
- Ils permettent d'aider à régler des frais tels que la caution, ou encore de prendre en charge des impayés de loyers, charges et énergie
- Une majorité de ménages aidés sont locataires du parc public
- Les bénéficiaires des aides sont en grande partie des familles monoparentales et des personnes isolées
- Outre des aides financières, le FSL permet également d'accompagner des ménages dans le cadre de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL). Pour 2023, 311 ménages ont bénéficié de cette mesure sur le département
- La répartition sur le territoire (cf. cartes sur la page suivante) montre que **les aides FSL et FSE mobilisées par des locataires sont situées sur la métropole mais également dans les territoires ruraux**

Évolution du nombre de ménages aidés par le FSL et le FSE



Composition familiale des ménages aidés



> Des ménages fragiles cumulant des difficultés et où le poids des dépenses liées au logement est trop important par rapport aux revenus qui sont le plus souvent des minimas sociaux

> Un besoin d'accompagnement qui doit se poursuivre auprès des ménages sur l'ensemble du département pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement

### 3.3.4 > LES PERSONNES EN GRANDE PRÉCARITÉ

#### Les ménages en difficultés d'accès et de maintien dans le logement



**1 371**  
ménages aidés pour une aide à l'accès au logement en 2023

dont **70 %** sur le parc locatif public

**49 %** des ménages aidés dans le cadre d'une aide à l'accès bénéficient des minimas sociaux



**475** ménages aidés pour une aide au maintien dans le logement en 2023

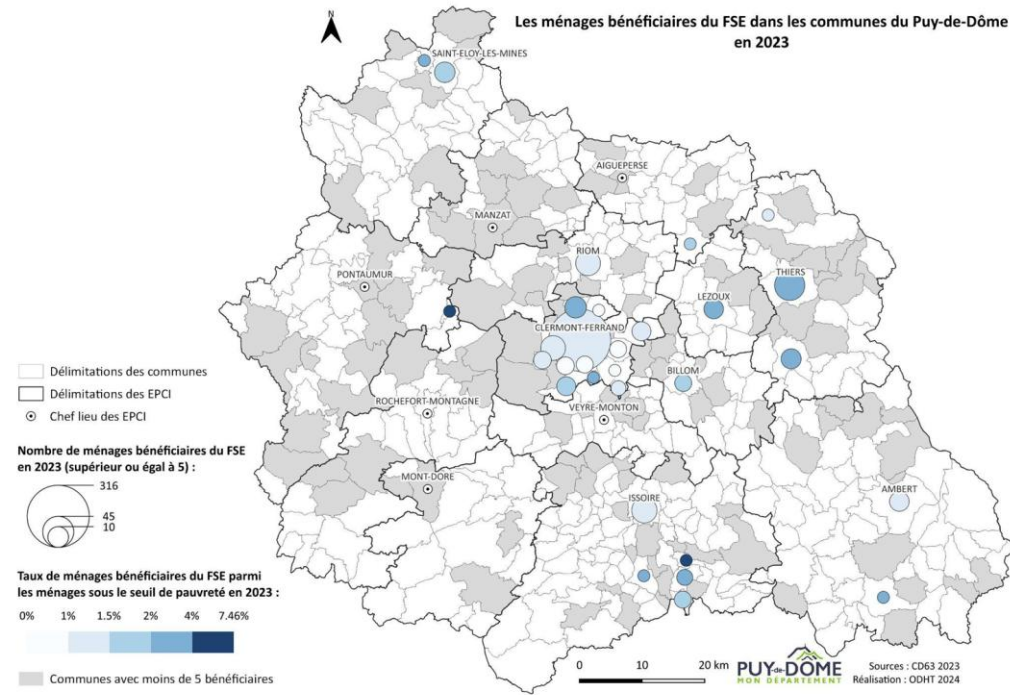
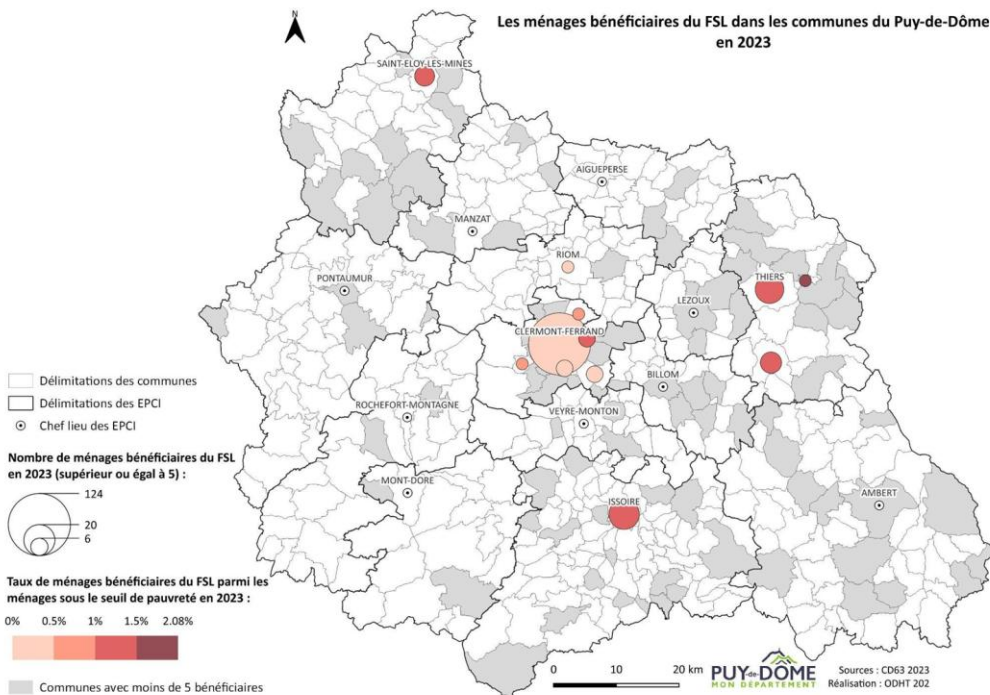
dont **58 %** sur le parc locatif public

**44 %** des ménages aidés dans le cadre d'une aide au maintien bénéficient des minimas sociaux

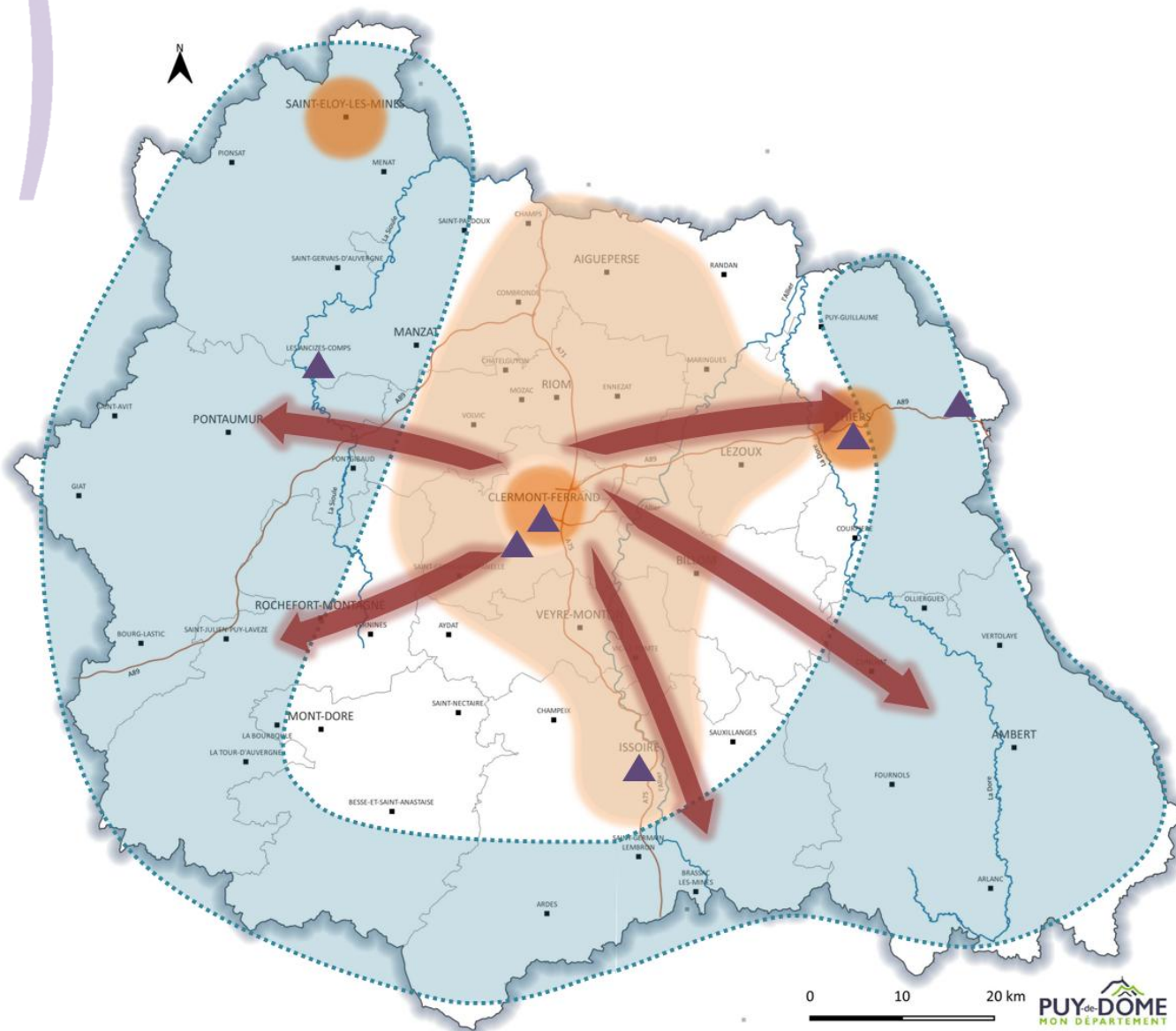


**842** ménages aidés dans le cadre du Fonds Solidarité Énergie en 2023







**41 %** des ménages aidés dans le cadre du FSE bénéficient des minimas sociaux



▲ Synthèse des enjeux des besoins en logement des ménages précaires



Légende

-  Cœurs urbains fragiles concentrant un taux de ménages sous le seuil de pauvreté important lié à un passé industriel, d'ouvriers et/ou issus de l'immigration
-  Phénomène de diffusion de la pauvreté métropolitaine vers des territoires plus ruraux, plus accessibles financièrement ce qui accentue la précarité des territoires déjà fragiles
-  Territoires périurbains avec un taux de pauvreté plus faible
-  Territoires ruraux possédant des fragilités avec un taux de pauvreté élevé ce qui implique des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement pour certains ménages très précaires
-  Communes disposant de résidences sociales
- 

 Enjeux

- > Continuer les actions du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- > Poursuivre la création de places d'hébergement sur les territoires dans et hors métropole mais de manière diffuse et orientée selon les besoins des territoires (victimes de violences conjugales, problématiques de santé mentale, etc.)
- > Accompagner les ménages sur l'ensemble du département pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement

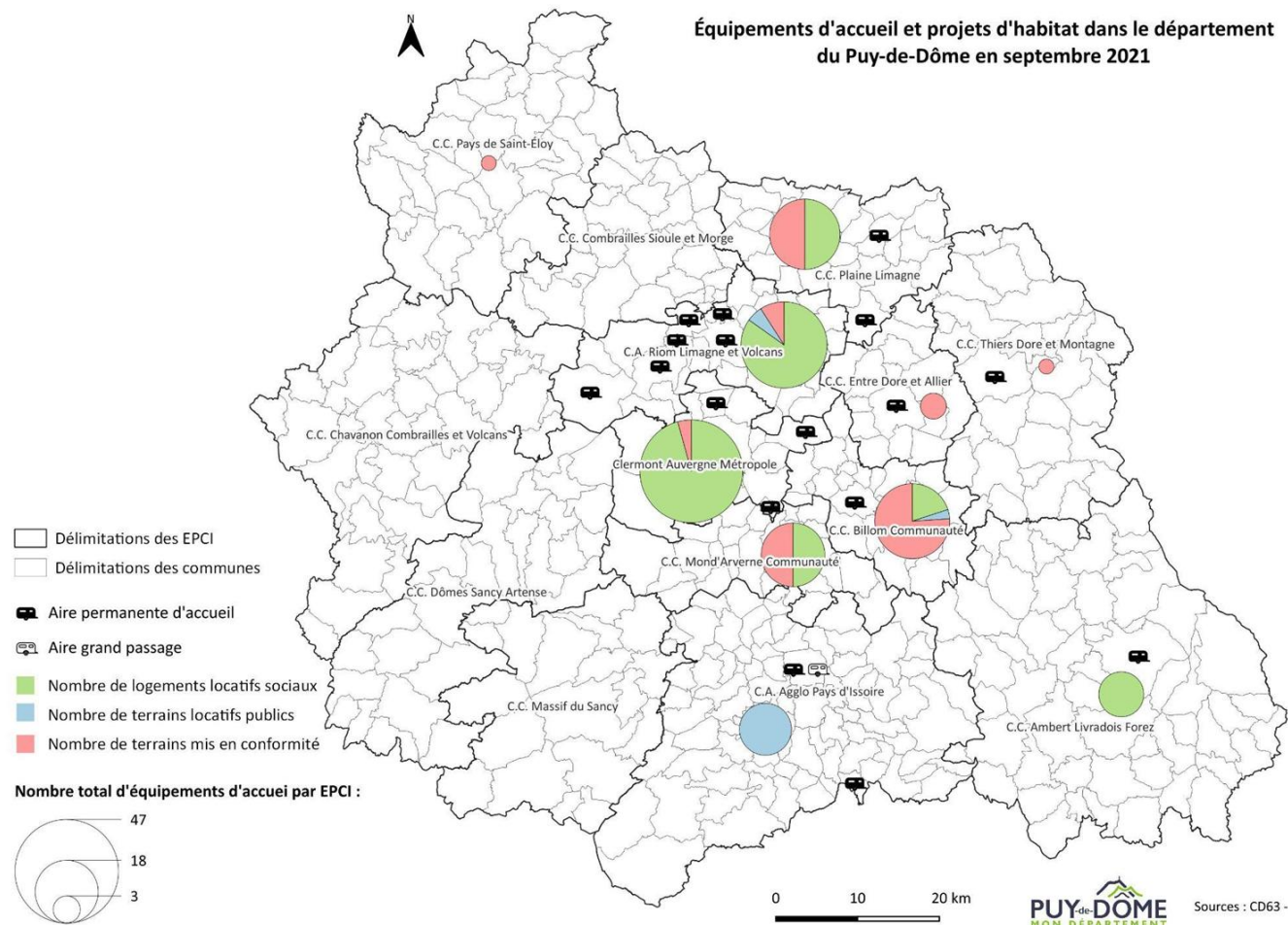
# 3.3.5 > LES GENS DU VOYAGE



### 3.3.5 > LES GENS DU VOYAGE

#### Deux premiers schémas départementaux qui se sont concentrés sur l'accueil puis sur les premiers habitats adaptés

- Les deux précédents schémas départementaux (2002-2008, puis 2012-2018) ont permis la réalisation de 21 aires permanentes d'accueil, des premiers terrains familiaux locatifs publics (TFLP) et des programmes de logements locatifs sociaux adaptés
- Un phénomène de résidentialisation s'est rapidement développé sur les aires d'accueil, où des familles, faute d'alternatives d'habitat pérenne, se sont installées à l'année, entraînant une saturation des capacités d'accueil. Quatre aires de la métropole ont dû être fermées définitivement suite à des actes de vandalisme (vols et démolitions)
- Un vieillissement des publics voyageurs présents dans les aires d'accueil, sur les terrains privés / locatifs ou ceux vivant en itinérance forcée, précarisant encore plus leur condition de vie
- Les premiers projets d'habitat ont été mis en place dans les territoires où l'ancrage des voyageurs est le plus marqué, tels que Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans ainsi que Plaine Limagne. Cependant, ces projets n'ont pas pleinement répondu aux besoins croissants en matière d'habitat pérenne



### 3.3.5 > LES GENS DU VOYAGE

#### Des réponses aux besoins d'ancrage trouvées par la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux

- Les quatre principaux bailleurs sociaux du département se sont investis sur les premiers lotissements de PLAI, et, peu à peu, les opérations se sont diversifiées avec des programmes mixtes (sur Riom Limagne et Volcans par exemple) ou des PLAI en diffus pour éviter une certaine ségrégation spatiale (Clermont-Ferrand ou Riom)
- Certains EPCI se sont engagés volontairement dans la mise en conformité de situations d'installations illicites, souvent de longue date (Billom communauté et Plaine Limagne) et ont permis ainsi de trouver des solutions pérennes à une cinquantaine de ménages qui avaient accédé à la propriété et construit leur habitat

Le diagnostic du schéma fait état en 2021 de :

- **104** ménages qui habitent dans des logements locatifs sociaux
- **49** ménages propriétaires, avec mise en conformité des installations
- **27** ménages environ qui vivent sur 15 terrains locatifs publics dont 14 terrains familiaux locatifs publics et 1 terrain aménagé public



#### Un nouveau schéma départemental 2023-2028 ambitieux mais en deçà des besoins identifiés

- Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023-2028 a été signé le 5 mai 2023 et s'est basé sur un diagnostic croisé avec les partenaires et les communes et EPCI, réalisé en 2021. Il en ressort un besoin d'habitat pérenne et adapté pour a minima 875 ménages
- Suite au temps de concertation avec les EPCI, le schéma fait état des prescriptions et préconisations suivantes :
  - a minima 875 ménages en besoin d'habitat,
  - prescriptions d'aires de grand passage et d'accueil hospitalier,
  - prescriptions de 126 terrains familiaux locatifs publics,
  - préconisations sur les terrains temporaires, les mises en conformité et la mise en œuvre d'actions d'insertion sociale par EPCI



#### Un besoin d'accueil localisé autour des pôles urbains

- Il est prescrit 5 aires de grand passage : 2 sur Clermont Auvergne Métropole, 1 sur Thiers Dore et Montagne, 1 sur Mond'Arverne et la relocalisation de l'aire d'Issoire
- L'absence de ces équipements contribue à l'augmentation des installations illicites sur les périodes allant d'avril à août (1 seule aire de grand passage à Issoire en activité de mi-juin à fin août, située en zone inondable)
- Clermont Auvergne Métropole doit également créer des places pour l'accueil des familles de voyageurs hospitalisés (1 aire hospitalière pour 9 places caravanes)



**126**  
terrains familiaux  
locatifs publics en  
prescriptions

**875**  
ménages



en besoin d'habitat

### 3.3.5 > LES GENS DU VOYAGE

#### ▲ Habitat : des besoins diversifiés d’habitat adapté face à des territoires sous pression

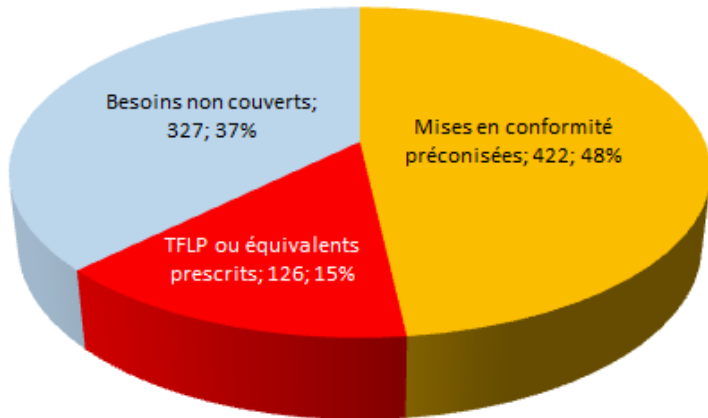
- Le diagnostic du schéma départemental a permis d’appréhender le besoin d’habitat pérenne a minima (estimation à 1 ménage quand les situations étaient inconnues) :
  - 142 ménages installés de façon pérenne sur les aires d’accueil
  - 422 ménages installés sur des terrains dont la mise en conformité est possible ou à étudier
  - 183 ménages installés sur des terrains non régularisables
  - 128 ménages en errance forcée (présents essentiellement sur le Grand Clermont)
- Or, si les EPCI réalisent l’ensemble des terrains locatifs prescrits et des mises en conformité, il resterait encore 327 ménages sans réponse d’habitat avec des territoires plus impactés que d’autres : Clermont Auvergne Métropole, Riom Limagne et Volcans et Agglo Pays d’Issoire



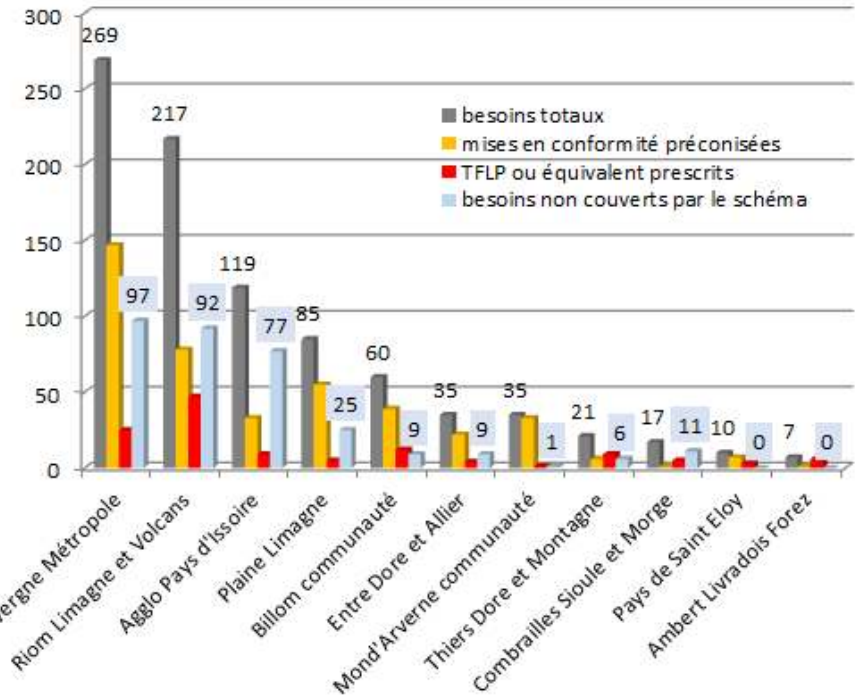
A minima **875** ménages en besoin d’habitat pérenne :

- **422** ménages à accompagner pour une mise en conformité de leur terrain (près de la moitié des situations)
- **126** ménages à reloger dans des terrains locatifs ou équivalents prescrits par le schéma (15 %)
- **327** ménages à relocaliser sans projet défini

Répartition des ménages voyageurs en besoin d’habitat / schéma départemental 2023-2028



Source : AGSGV63

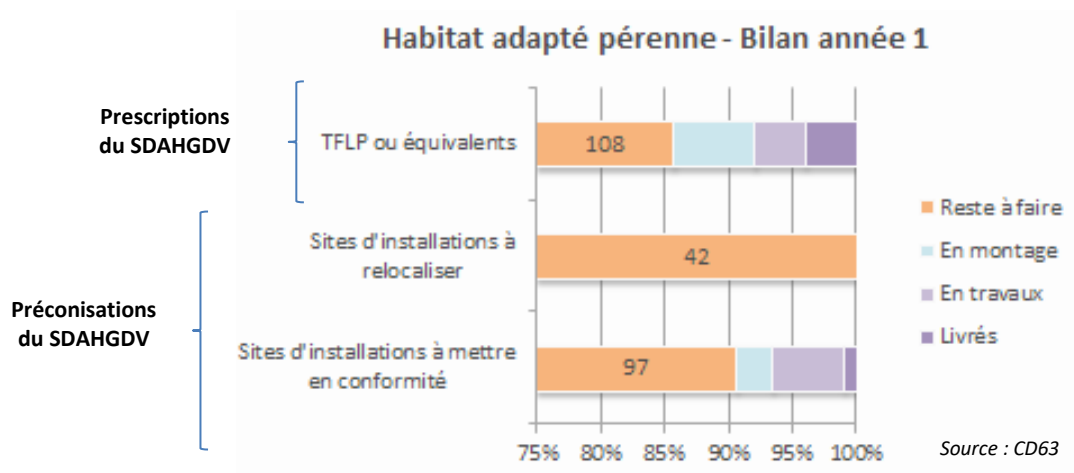
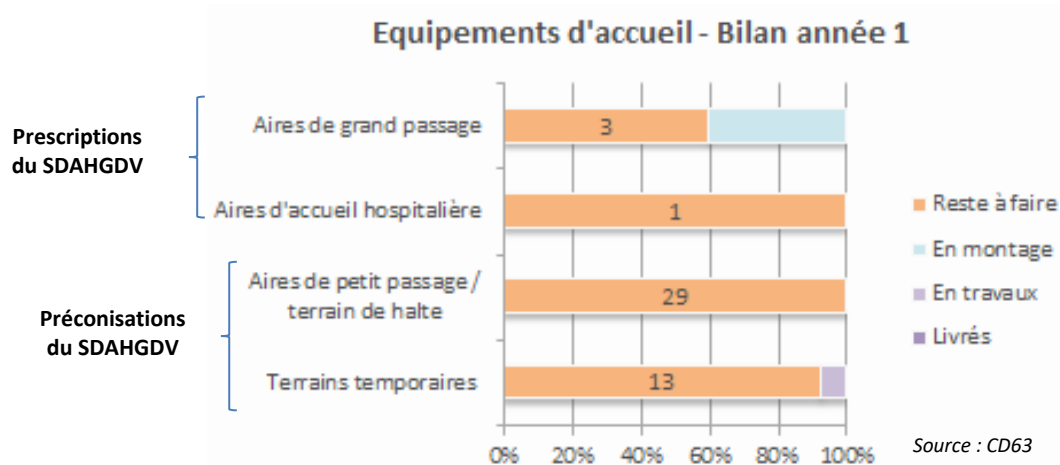


Source : AGSGV63

### 3.3.5 > LES GENS DU VOYAGE

#### ▲ Une première année de mise en œuvre du schéma en demi-teinte

- Sur la première année de mise en œuvre du schéma, les engagements sont timides sur les équipements d'accueil avec :
  - 2 projets d'aire de grand passage en montage (Thiers Dore et Montagne et Mond'Arverne Communauté)
  - 1 terrain temporaire en travaux (Combrailles Sioule et Morge)
- Les premiers projets d'habitat sont livrés, du fait d'un engagement d'EPCI avant l'approbation du schéma (Entre Dore et Allier et Billom Communauté), de la mobilisation de longue date de dispositifs (RHI sur Riom) et de la prise en compte de certains besoins dès 2023 (Clermont Auvergne Métropole et Mond'Arverne Communauté)
- Les élaborations ou révisions des plans locaux d'urbanisme intercommunaux ont également permis de tenir compte de certaines installations anciennes pour lesquelles les régularisations sont ou seront permises grâce à un zonage et un règlement adaptés. Elles nécessitent néanmoins un accompagnement des ménages pour toutes les démarches à effectuer
- Mais, tous ces premiers engagements restent faibles au regard des besoins et des objectifs inscrits dans le schéma



### 3.3.5 > LES GENS DU VOYAGE

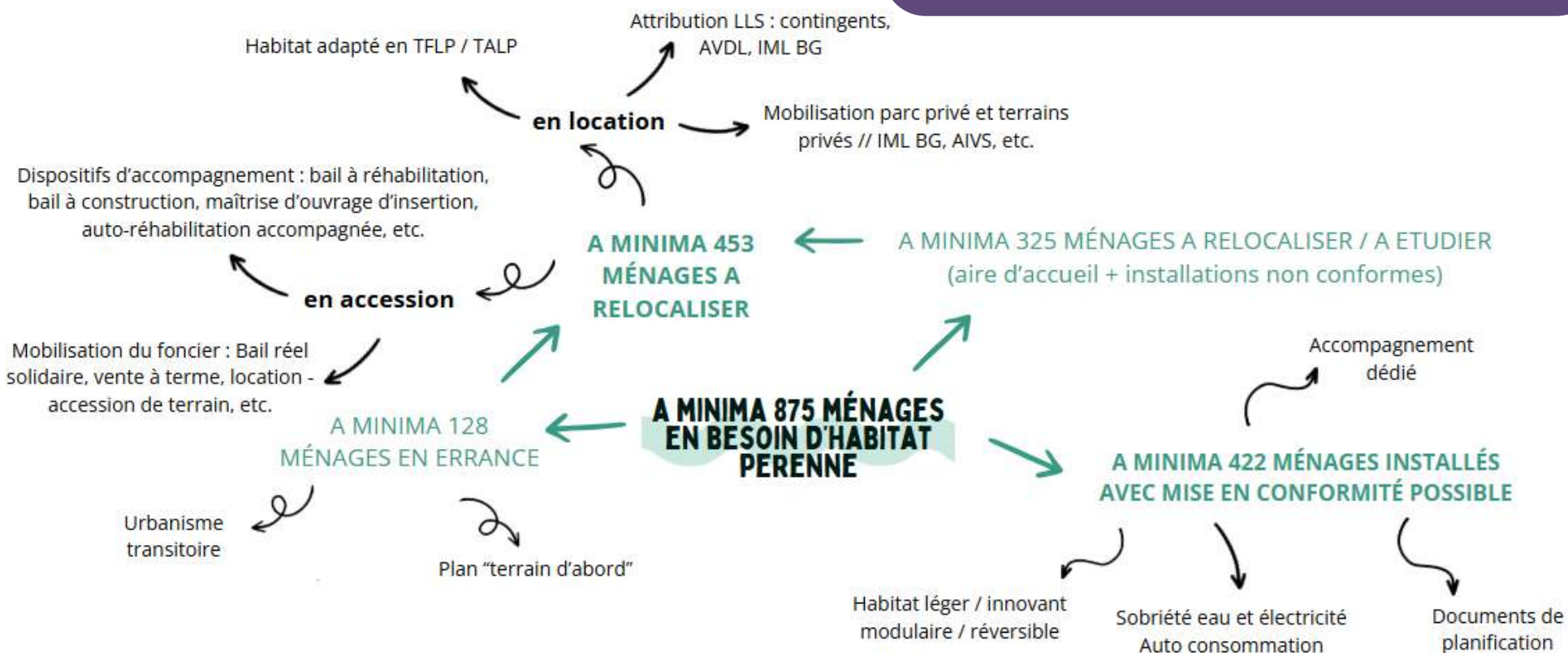


> Pour répondre à l'ampleur des besoins et à la disparité des situations, la seule réalisation des prescriptions du SDAHGDV ne pourra suffire. Le rythme des décohabitations non accompagnées de solutions d'habitat risque d'augmenter drastiquement les besoins au fil des années

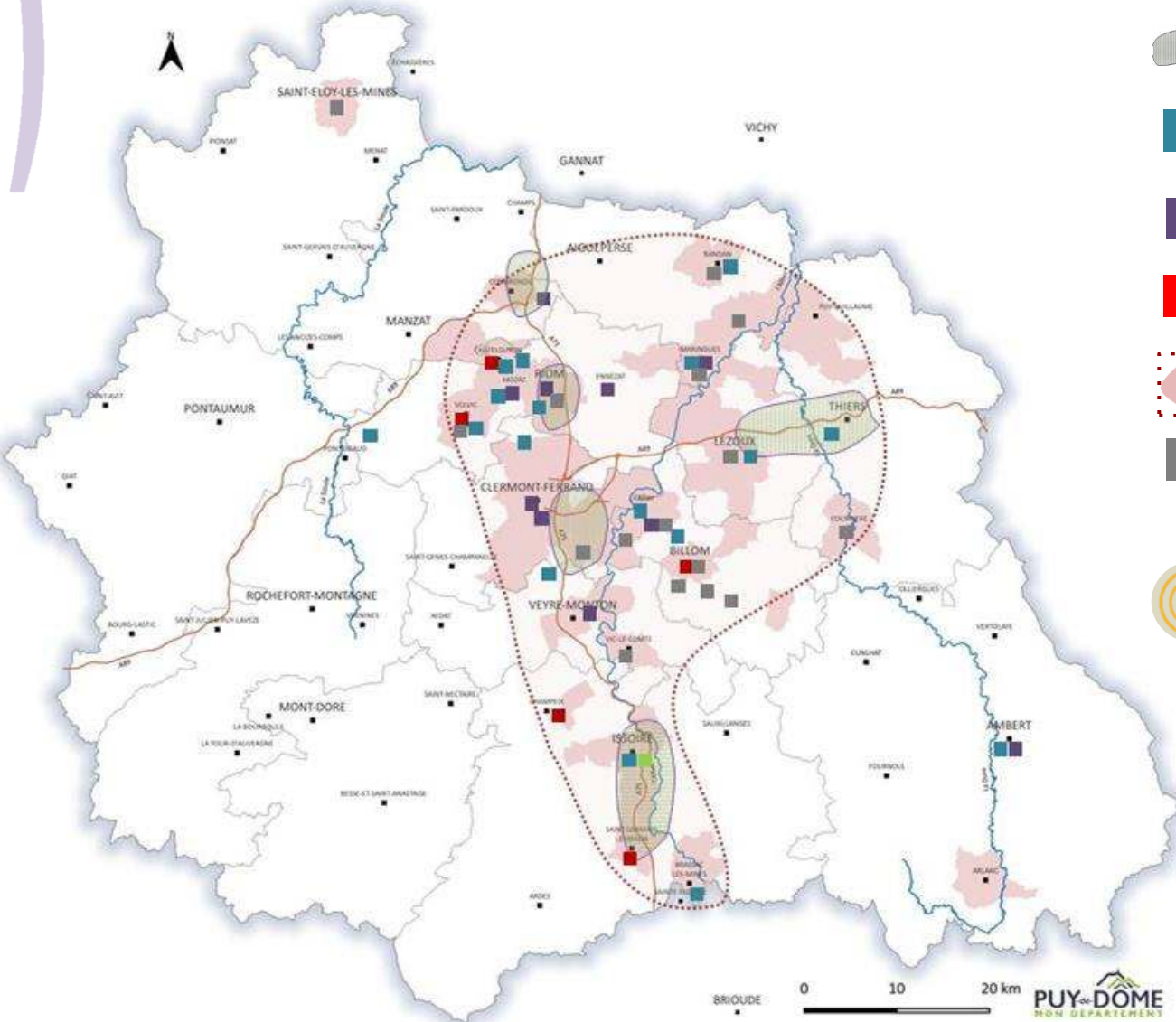
> L'enjeu est de répondre à la situation des ménages en errance et de mobiliser de multiples dispositifs (foncier, urbanisme, réseau, réhabilitation ou construction frugales, etc.) pour pouvoir augmenter fortement les réponses aux besoins

#### La mobilisation nouvelle d'outils et dispositifs peu utilisés sur le département

- Ce schéma présente un éventail complet de solutions à explorer et à mettre en œuvre pour répondre aux besoins spécifiques en matière d'habitat des gens du voyage, soulignant la nécessité d'une diversification et d'une augmentation significative des options disponibles



▲ Synthèse des enjeux des besoins en logement des gens du voyage



Légende

- Aire de grand passage à Issoire permettant d'accueillir mais de manière restreinte des grands groupes de passage
- Secteurs ayant souvent des groupes de grand passage qui aujourd'hui ne trouvent pas de lieux adaptés pour s'installer
- Aires permanentes d'accueil permettant le stationnement des familles de manière temporaire qui aujourd'hui sont en saturation en raison d'une utilisation par les ménages comme habitat pérenne n'ayant pas d'autres alternatives
- Programmes de logements sociaux adaptés, type PLAI qui restent en deçà des besoins d'habitat recensés
- Programmes de terrains locatifs publics qui permettent de répondre à un besoin pour certaines familles mais peu de projets pour répondre aux besoins exprimés
- Secteur et communes avec des situations non conformes recensées lors du diagnostic du schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage où le besoin en habitat des voyageurs est important
- Situations de mises en conformité qui sont de plus en plus développées, portées par les collectivités et permettant de sécuriser et déprécier l'installation des familles

🎯 Enjeux

- > Redonner aux aires d'accueil leur vocation première qui est le stationnement temporaire des familles et non une solution d'habitat pérenne
- > Répondre à l'ampleur des besoins d'habitat et à la disparité des situations
- > Prendre en compte le rythme des décohabitations dans les besoins en logement car ces derniers risquent d'augmenter drastiquement au fil des années
- > Mobiliser, explorer différentes pistes de mise en oeuvre de solutions d'habitat pour répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage

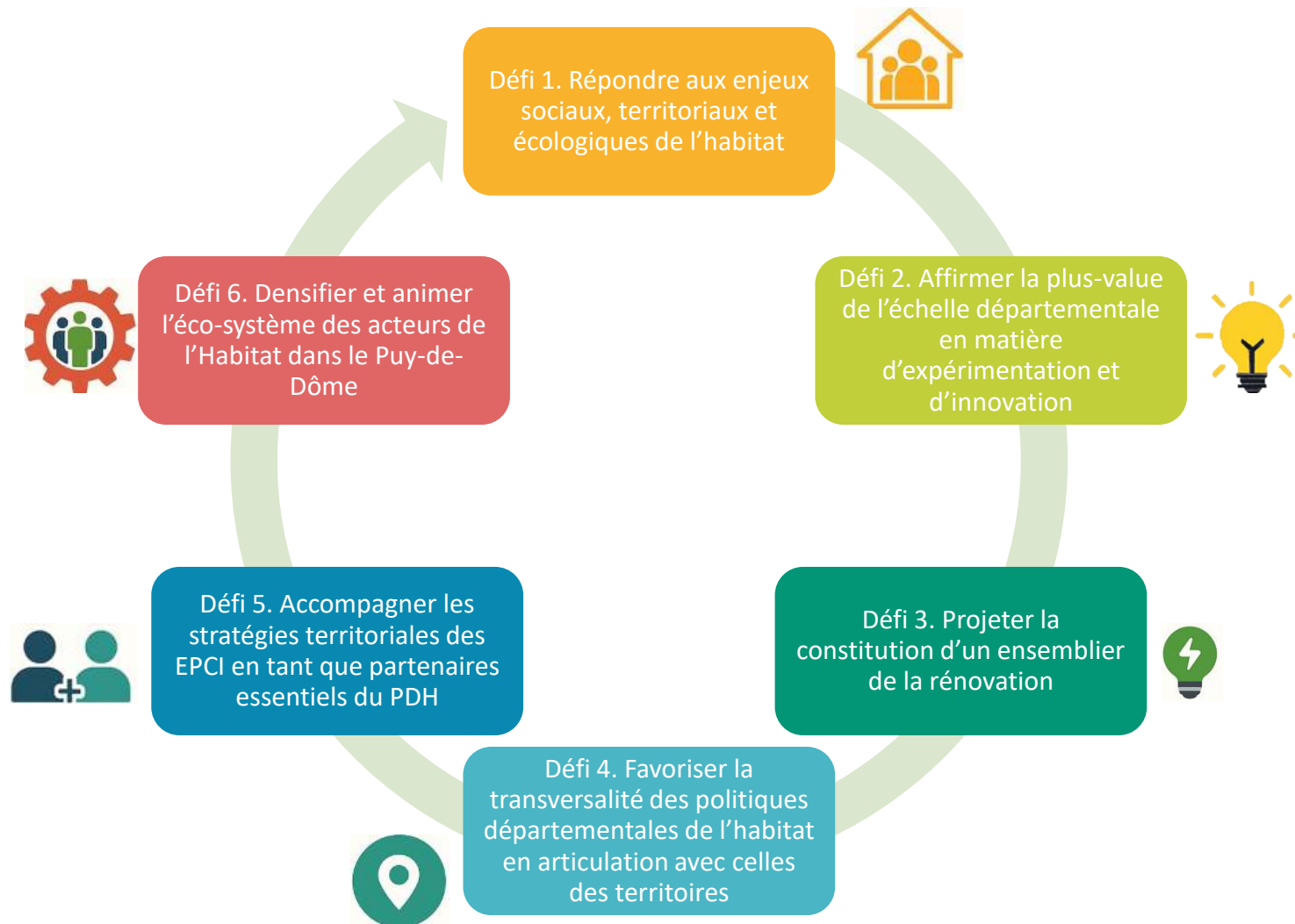
4

Stratégie  
départementale

## 4.1 Les défis



# Les 6 défis stratégiques du PDH



# Défi 1. Répondre aux enjeux sociaux, territoriaux et écologiques de l'habitat

L'élaboration du PDH prend date dans un contexte de mutations et de crise du logement inédit depuis des décennies.

Le département du Puy-de-Dôme, comme la majorité du territoire français, est confronté en 2025 à une pénurie de logements où l'offre ne suit plus la demande. En zone tendue, car la demande n'a jamais été aussi forte alors que l'offre se raréfie dans un contexte de ralentissement de la construction ; en zone rurale, car l'offre y est faible – notamment l'offre locative – face à des logements vacants pléthoriques qui ont été retirés du marché. Les logements disponibles ne correspondent donc pas nécessairement aux besoins : tant en termes de typologie, que de niveau de confort ou encore de prix.

Cette situation est aggravée par la conjoncture récente, marquée par la hausse de l'inflation, des taux d'intérêts et du coût des matériaux, en construction comme en rénovation.

Par ailleurs, notre société connaît des mutations qui rendent plus importants encore les besoins en logements, par la baisse de la taille des ménages, le vieillissement de la population ainsi que la précarisation des ménages qui peinent à accéder au logement (notamment les jeunes, les gens du voyage, ou encore les familles monoparentales).

En sus de ces enjeux sociaux, le département rencontre également des enjeux territoriaux caractérisés par le fort déséquilibre entre un territoire métropolitain en situation de tension vis-à-vis de territoires ruraux et de montagne, qui connaissent un dépeuplement de leurs centres-bourgs. Plus généralement, l'étalement urbain entraîne des difficultés en termes de mobilité, d'accès aux services et à l'emploi, d'urbanisme et de préservation du vivant.

Par ailleurs, la crise écologique actuelle nécessite une mobilisation active de tous pour favoriser la décarbonation de l'habitat et promouvoir une économie durable favorisant la réutilisation de l'existant. Dans ce contexte, les enjeux sont évidemment importants en matière de rénovation et de performance énergétique face aux effets du changement climatique. Afin de vivre dans un habitat durable, il est essentiel de travailler sur l'adaptation des logements aux canicules – les termes de « bouilloires thermiques » sont éloquentes – et la multiplication des espaces verts en ville.

Ces questions font partie intégrante des orientations du plan, pour un habitat respectueux de l'environnement.

Le plan départemental de l'habitat croise donc des thématiques majeures qui influent sur l'habitat de demain, telles que l'aménagement du territoire rural et urbain, l'urbanisme, l'adaptation des logements aux besoins de toute la population et plus spécifiquement des ménages en fragilité, et bien sûr la production de logements, en rénovation, afin de penser l'habitat selon de nouveaux modèles plus sobres, plus efficaces et plus écologiques.



Enjeux sociaux

*Anticiper, répondre aux besoins des populations*



Enjeux territoriaux

*Adapter l'offre à la diversité des territoires*



Enjeux écologiques

*Réduire l'empreinte environnementale*

## Défi 2. Affirmer la plus-value de l'échelle départementale en matière d'expérimentation et d'innovation

Face aux enjeux ainsi exposés, de nouvelles formes d'habitat se font jour dans le département. Elles traduisent l'envie d'une partie de la population d'habiter autrement, de favoriser le collectif et de réduire son empreinte écologique.

Il est possible d'imaginer des alternatives au modèle d'habitat séculaire. Le plan se doit d'accompagner les démarches innovantes et expérimentales, car elles peuvent répondre aux besoins de ces publics. Elles permettent d'entrevoir une autre façon de produire l'habitat et d'habiter qui soit en mesure de répondre aux enjeux écologiques.

L'échelle départementale est pertinente pour penser l'innovation. L'ingénierie de l'Etat, du Département et des acteurs locaux permet de s'investir sur le sujet, d'aller explorer les bonnes pratiques, de les partager, de faire le lien avec l'ensemble de l'éco-système présent sur chaque territoire.

L'innovation se traduit par :

- **les types d'habitat** : participatif, réversible, temporaire, intergénérationnel, adapté à la perte d'autonomie, adapté aux jeunes (de courte durée, adapté à la saisonnalité)
- **la méthode de construction et d'association des usagers** : accompagnement à la maîtrise d'usage, afin d'associer les futurs habitants à la création du projet d'habitat ; l'auto-construction et l'auto-rénovation, la construction modulaire, l'utilisation de matériaux biosourcés et de réemploi. La filière du bâtiment doit faire preuve de résilience et d'agilité afin de s'adapter. La décarbonation offre de nouvelles perspectives en ce sens.
- **Le dépassement de certaines normes et contraintes en expérimentant dans le respect du cadre législatif** : l'évolution des agréments, la réhabilitation respectueuse du patrimoine, la mobilisation du foncier (urbanisme transitoire, concession d'aménagement, réutilisation de friches, etc.) et des biens (sans maître, mesures d'expropriation, etc.).



## Défi 3. Projeter la constitution d'un ensemblier de la rénovation

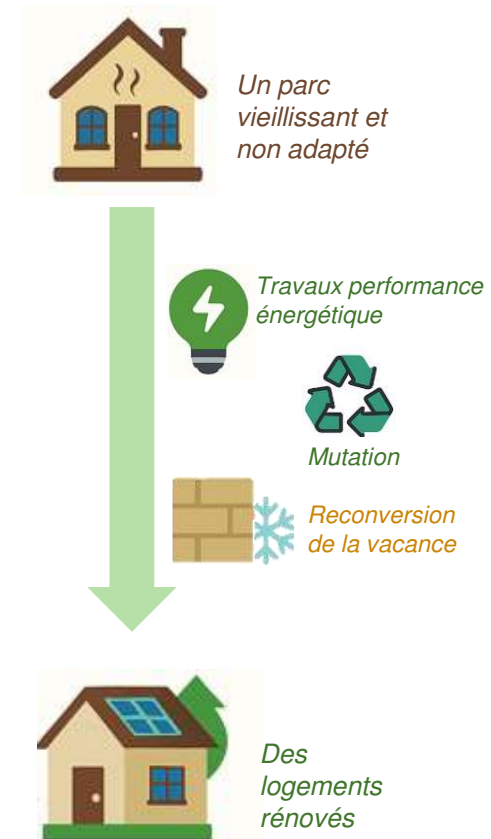
Au regard des enjeux de sobriété foncière et énergétique, et face aux besoins nouveaux de logements, le parc bâti existant se révèle être un vivier incontournable à mobiliser pour relever le défi. Pour autant, ce parc est vieillissant, parfois non-adapté aux besoins actuels (performance énergétique, non-décence, dévalorisation, etc.).

Pour le plan départemental de l'habitat, il s'agit d'accompagner la mutation du bâti existant afin d'offrir, à la fois, une nouvelle offre de logements adaptée aux réglementations en vigueur, de redynamiser des centres-bourgs en déprise, et de lutter contre l'artificialisation des sols.

Cela passe nécessairement par la reconquête de la vacance, pour laquelle le PDH s'attachera à accompagner les collectivités dans la mobilisation de la palette d'outils mis à disposition afin d'apporter une réponse adaptée à chaque bien vacant. La poursuite de la réhabilitation du parc de logements sociaux, la mobilisation du parc de logements communaux et intercommunaux doivent également être regardés comme une alternative complémentaire à la construction neuve, participant ainsi à la décarbonation de l'habitat.

Par ailleurs, la structuration du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) au 1er janvier 2025 – fruit de l'évolution des programmes nationaux (PIG, OPAH, EIE, SPPEH, etc.) vers un dispositif unique – renforce l'engagement historique des collectivités puydômoises dans l'accompagnement des ménages en faveur de l'amélioration de leurs logements. Pour autant, les freins à la mise en œuvre de travaux de rénovation globale persistent et obèrent l'atteinte de l'objectif national d'un parc de logements « BBC » à l'horizon 2050. Le financement du reste à charge des projets est l'un des points noirs du passage à l'acte à une rénovation ambitieuse et performante, notamment pour les ménages en situation de précarité énergétique. Aussi, il appartient aux acteurs locaux de s'attacher à élargir les sources potentielles de financement, via – par exemple la mise en place d'une société de tiers financement à l'échelle départementale.

Dernière pierre à l'édifice en complémentarité des fonds et dispositifs existants, cela permettrait au département du Puy-de-Dôme de proposer la constitution d'un ensemblier de la rénovation qui soit à même d'agréger les compétences de l'écosystème d'acteurs (accompagnement technique, social et financier), gage d'une sobriété énergétique durable du parc privé existant.



## Défi 4. Favoriser la transversalité des politiques départementales de l'habitat en articulation avec celles des territoires

Le PDH doit favoriser le dialogue entre les différentes politiques départementales et de s'inscrire dans une logique d'accompagnement des démarches et/ou plans existants :

- **la prise en compte des besoins des publics en situation de mal-logement et sans-abris** du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2023-2028 est au cœur du PDH. Elle intègre une réflexion sur l'accompagnement vers le logement d'abord, dans une approche territoriale et solidaire en évitant de concentrer des solutions en un seul lieu ;
- **le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** (SDGDV) 2023-2028 doit également voir sa mise en œuvre accompagnée dans le cadre du PDH, dans un esprit de solidarité entre les territoires vis à vis de ces publics spécifiques ;
- **l'observatoire départemental des dynamiques rurales** a été mis en place début 2024 suite à une volonté nationale, en réponse à la demande forte des élus locaux de disposer d'une visibilité à trois ans de la carte scolaire. Il s'agit d'une instance de dialogue, de concertation et de pilotage Placée sous la responsabilité du Préfet et de l'Inspecteur d'académie placée sous la responsabilité du Préfet et de l'Inspecteur d'académie qui permet de partager les constats (perspectives d'évolution démographiques, hypothèses d'évolution du maillage/des moyens, etc.), de favoriser la mise en cohérence des politiques publiques en termes d'aménagement du territoire éducatif et de faciliter les échanges entre l'Éducation Nationale, les services préfectoraux et les collectivités. Dans un contexte de crise de la démographie infantile qui menace la pérennité de certains établissements scolaires, le PDH favorise la prise en compte de la carte scolaire dans les stratégies en matière d'aménagement et de logement.

Le PDH permet également de se doter d'une vision partagée des enjeux et des défis à relever en matière d'habitat à l'échelle départementale, et notamment sur les EPCI qui ne sont pas dotés de PLH, de PLUi valant PLH ou de SCoT.

Le PDH a vocation à intervenir en subsidiarité dans une logique de cohérence avec les politiques portées par les EPCI. Il permet ainsi d'assurer un cadre commun et une concordance des orientations pour répondre aux besoins en logement sur l'ensemble du département.



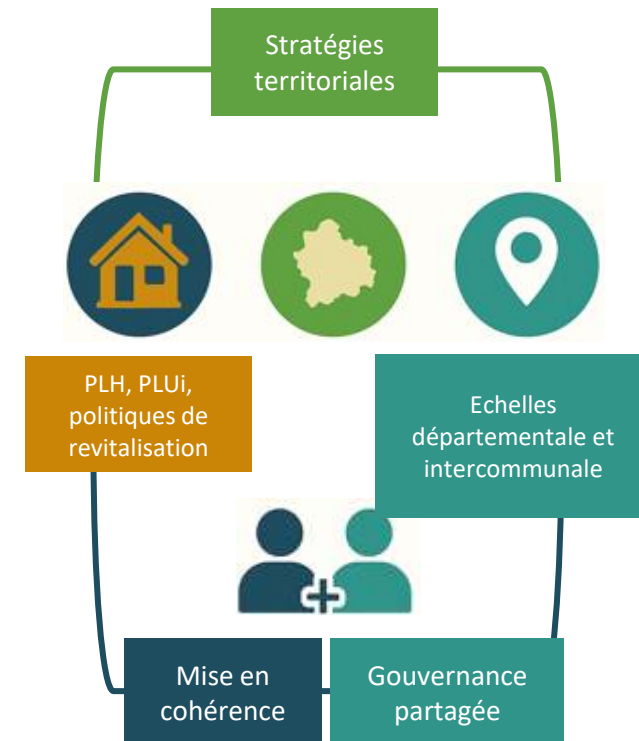
## Défi 5. Accompagner les stratégies territoriales des EPCI en tant que partenaires essentiels du PDH

Le PDH a été élaboré en concertation avec les EPCI, acteurs essentiels de la politique de l'habitat, et a vocation à être mis en œuvre dans une logique d'accompagnement de leurs stratégies territoriales.

Pour plus de la moitié du département, les EPCI mettent en œuvre les orientations et actions de leur programme local de l'habitat (PLH) afin de répondre aux besoins en logement identifiés sur leur territoire. Pour les autres, même en l'absence d'un document de planification intercommunale, des actions en faveur du développement d'une offre de logements abordables et d'une reconquête des logements vacants sont également en cours ou en projet. Le PDH a vocation à accompagner ces dynamiques locales, aussi diversifiées soient-elles, dans le respect des compétences de chacun des EPCI.

Les EPCI jouent un rôle essentiel dans la définition et la mise en œuvre de la politique de l'habitat sur leur territoire, notamment à travers leur PLH lorsqu'il existe. C'est également à cette échelle intercommunale que sont mises en place les politiques de revitalisation des centres-bourgs (programme Petites villes de demain, convention d'opération de revitalisation du territoire, opérations programmées d'amélioration de l'habitat - OPAH et OPAH renouvellement urbain, etc.), les politiques d'aménagement du territoire (PLU intercommunal, projet de territoire, etc.) ainsi que les politiques de mobilité lorsque l'EPCI est autorité organisatrice. C'est donc bien à l'échelle des EPCI que la mise en cohérence de l'ensemble de ces politiques doit se faire et que les projets doivent être discutés.

Pour conséquence logique, le PDH met l'accent sur une gouvernance partagée avec les EPCI afin de favoriser la territorialisation du plan d'actions en lien avec les enjeux et besoins locaux. Il est important que la stratégie territorialisée du plan soit co-construite avec chacun des EPCI partenaires forts du PDH. Elle a vocation à se concrétiser par l'élaboration et la conclusion de protocoles intercommunaux avec l'Etat et le Département, qui permettront de formaliser les engagements en faveur de projets locaux structurants pour le territoire.



## Défi 6. Densifier et animer l'éco-système des acteurs de l'Habitat dans le Puy-de-Dôme

Au regard du contexte et des contraintes fortes qui pèsent tant sur les collectivités que sur les acteurs locaux de l'habitat, le travail en partenariat et en coopération prend plus que jamais tout son sens.

Le plan départemental de l'habitat se veut ainsi initiateur de dynamiques communes et créateur d'espaces de « faire ensemble » dans le cadre de ses instances de gouvernance.

Créé en 2019 dans le cadre du schéma départemental de l'habitat, le réseau des acteurs de l'habitat a permis d'initier un lieu d'échanges, de retours d'expériences et de montée en compétences des acteurs locaux. Le présent plan a vocation à assurer la continuité et renforcer ce réseau grâce à une animation régulière et participative (colloques, ateliers participatifs, groupe de co-développement, etc.).

L'offre de compétences constituée au sein de la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie en est également un autre exemple, qu'il conviendra d'enrichir, de diversifier et d'élargir pour participer à une meilleure coopération de l'écosystème d'acteurs, dans l'objectif d'offrir une ingénierie sur-mesure et adaptée aux besoins de toutes les collectivités.



## 4.2 Les orientations



# Orientation 1 – Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics

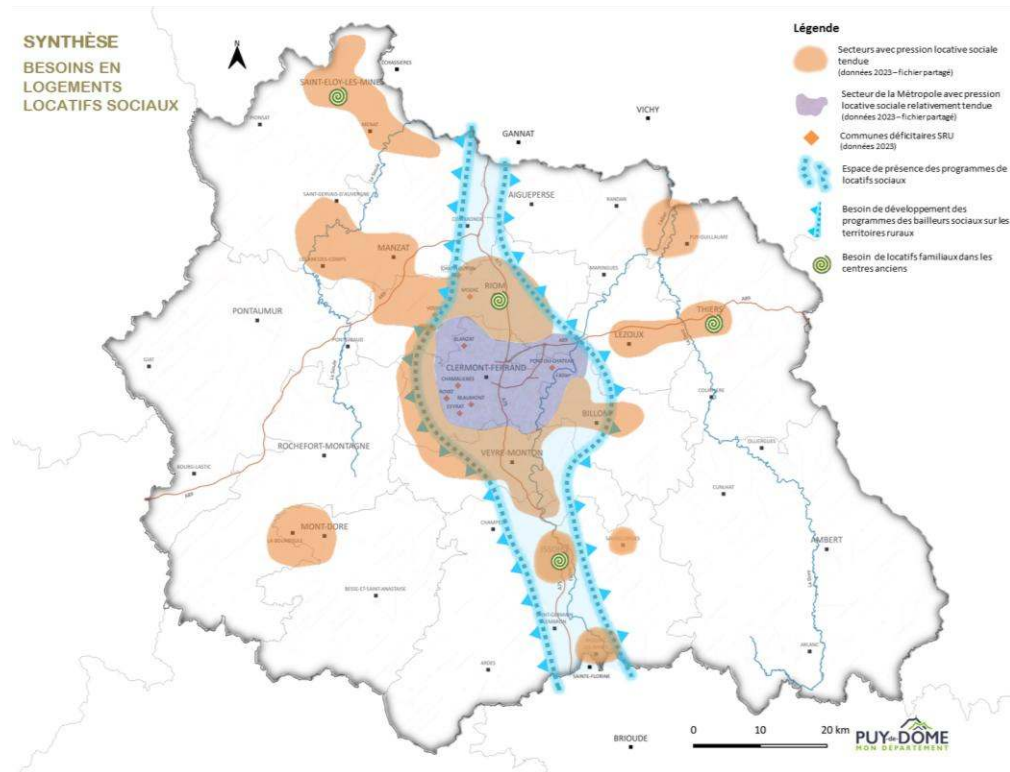
Avec 45 332 logements locatifs sociaux, soit 14,5 % des résidences principales, le Puy-de-Dôme dispose d'un parc social significatif. Toutefois, cette offre est **fortement concentrée sur la métropole**, qui accueille **77 % du parc social départemental**, tandis que de nombreux territoires ruraux ou périurbains restent peu dotés.

Dans un contexte de **ralentissement de la production, d'annulations croissantes de programmes**, et de **tension sur la demande** (15 734 demandes pour 4 383 attributions), le défi est double : **renouveler la dynamique de construction** et **mieux répartir l'offre** sur l'ensemble du territoire.

Malgré un taux de vacance de 3 % dans le parc social, l'offre actuelle peine à répondre à la diversité des profils et à l'évolution des besoins (vieillesse, décohabitation, précarisation). Il est donc nécessaire de relancer une production adaptée, à la fois en quantité et en qualité, tout en tenant compte des réalités foncières, sociales et économiques des territoires.

La première action du PDH vise ainsi à **soutenir une production territorialisée de logements sociaux**, en lien étroit avec les EPCI, les bailleurs et les collectivités, à travers un appui à la programmation partenariale, un ciblage des besoins locaux, une mobilisation renforcée du foncier et des outils d'aménagement.

L'enjeu est de garantir un accès au logement pour tous, dans tous les territoires, en contribuant à la **cohésion sociale et territoriale** du département.



- 1.1 Produire une offre nouvelle de logements locatifs et en accession abordable dans une logique de sobriété foncière



# Orientation 1 – Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics

Le territoire puydômois est confronté à une **demande croissante de logements**, en particulier sociaux, dans un **contexte de raréfaction de l'offre**, de **précarisation des ménages** et de **vieillesse de la population**.

Les besoins sont ainsi multiples : jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, gens du voyage, travailleurs saisonniers, etc.

Il s'agit désormais de dépasser une approche standardisée en matière de production pour construire une offre plus inclusive, plus évolutive et mieux répartie sur l'ensemble du territoire. Pour cela, il s'agira d'intégrer les formes d'habitat innovantes (participatif, temporaire, adapté), de soutenir l'offre de logements abordables, afin de fluidifier les parcours résidentiels.



- 1.2 Développer de nouvelles formes d'habitat innovant
- 1.3 Poursuivre le déploiement d'une offre de logement accompagné / d'insertion
- 1.4 Développer une offre d'habitat inclusif pour les publics en perte d'autonomie
- 1.5 Renforcer l'accès au logement et assurer la fluidité des parcours résidentiels



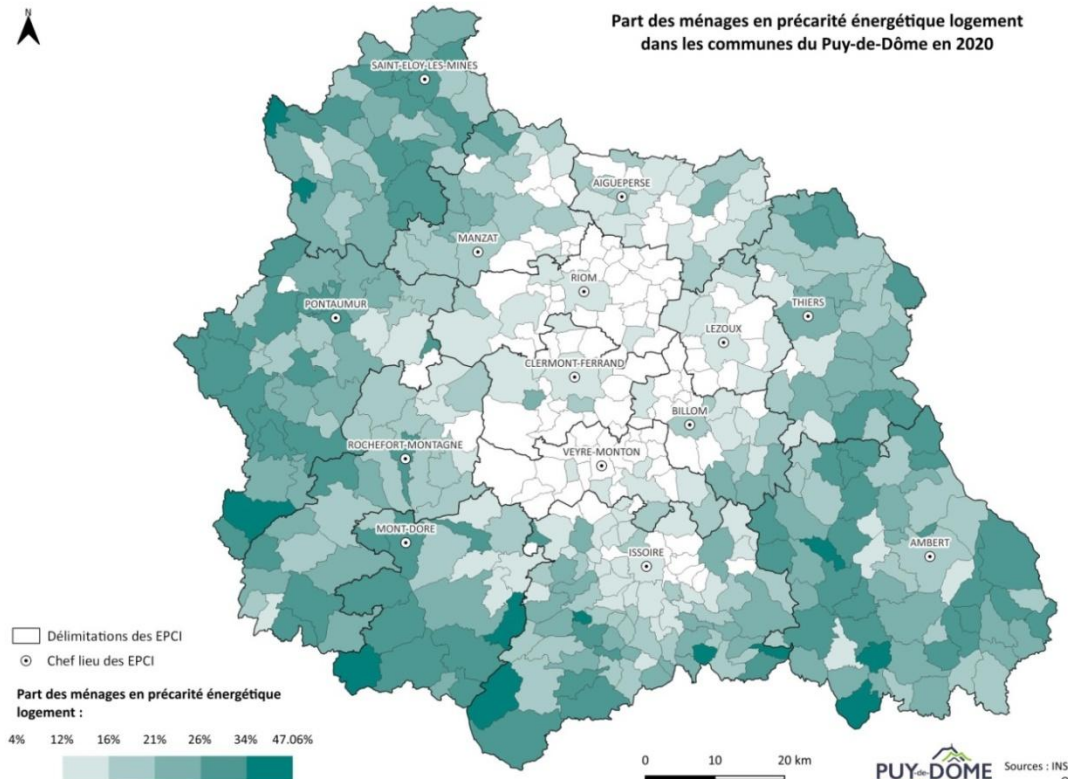
# Orientation 2 – Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné

Le parc de logements, majoritairement ancien, constitue un levier essentiel pour répondre aux enjeux de transition écologique, de lutte contre la précarité énergétique et de revitalisation des centres-bourgs.

Pourtant, la dynamique de rénovation reste freinée par de nombreux obstacles : complexité des dispositifs, reste à charge élevé, difficulté d'accompagnement, etc.

La rénovation doit être pensée de manière globale : elle implique un appui renforcé aux ménages, une ingénierie territoriale solide et une structuration du réseau d'acteurs à l'échelle départementale.

- **28%** de logement locatif social construit avant 1970
- **50%** du parc privé construit entre 1946 et 1990
- **15%** des ménages puydomeois en précarité énergétique
- **11 000** logements du parc privé potentiellement indignes



- 2.1 Rénover et adapter le parc public et ou à vocation sociale
- 2.2 Rénover et adapter le parc privé

# Orientation 2 – Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné

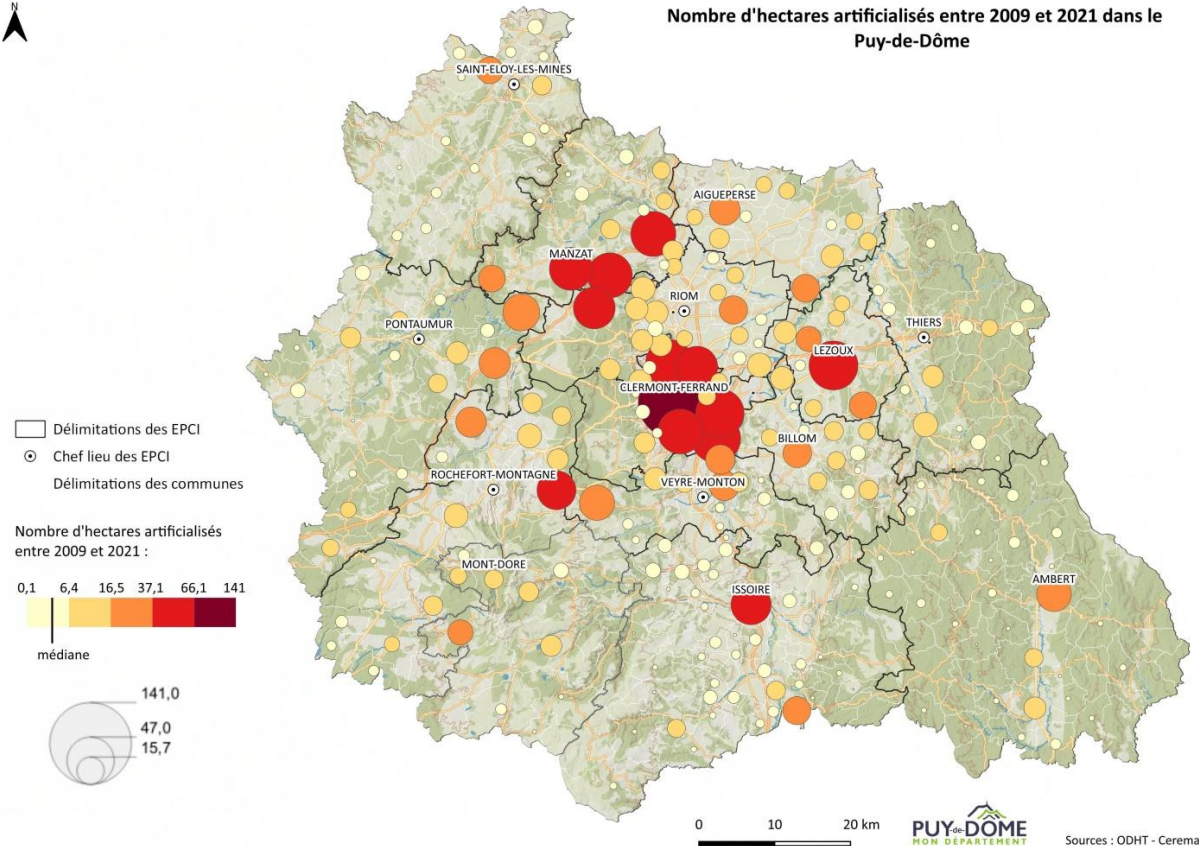
Face à une élévation des températures de +2,6 °C entre 1963 et 2022, et une multiplication par 4 des jours de canicule (20 jours par an en 2020 contre 5 dans les années 70), l'adaptation du bâti devient un impératif. Dans le même temps, l'artificialisation des sols se poursuit : 202,4 hectares consommés en 2022, dont 142 ha dédiés à l'habitat. Ce modèle n'est plus soutenable.

Les enjeux sont ainsi multiples :

- Coupler les enjeux sociaux et environnementaux.
- Participer à la réduction de l'empreinte carbone des rénovations et à la structuration d'une économie circulaire locale.
- Anticiper les futures vagues de chaleur en concevant un habitat résilient.



- 2.3 Accompagner la planification écologique
- 2.4 Sensibiliser aux enjeux de qualité architecturale et d'usages
- 2.5 Collaborer avec l'ensemble des acteurs du bâtiment pour produire un habitat frugal




# Orientation 3 – Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires

La polarisation croissante entre zones attractives et territoires en perte de vitesse accentue les déséquilibres d'accès au logement, aux services et à l'emploi. Dans un contexte de pression foncière, la vacance, les friches, la faible densité de certaines zones, constituent des leviers pour la production de logements.

Pour répondre à ces enjeux, il est nécessaire d'activer les leviers en matière d'aménagement et de planification, de faciliter la mobilisation du foncier et du bâti existant, et de soutenir les projets de revitalisation portés localement. Cela suppose une meilleure articulation entre documents d'urbanisme, politiques foncières, et interventions sur le logement.

Le PDH s'engage à accompagner les territoires dans leurs projets de mutation, à travers un soutien à l'ingénierie, une mobilisation des outils disponibles, et une vision intégrée du renouvellement urbain et de la cohésion territoriale.

- 6 EPCI sans PLH
- 5 PLH exécutoires et 1 PLUiH exécutoire
- 4 SCOT (en révision)
- 3 communes Action Cœur de Ville
- 32 communes Petites Villes de demain
- 20 communes villages d'Avenir
- +0,8% de logements vacants entre 2015 et 2021

- 
- 3.1 Concilier les politiques d'aménagement, de planification et d'habitat
  - 3.2. Accompagner la revitalisation des centres-bourgs
  - 3.3 Remobiliser les bâtis vacants / disponibles pour répondre aux besoins de logements

# Orientation 3 – Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires

Face à la raréfaction du foncier disponible et à la nécessité de limiter l'artificialisation des sols, l'optimisation du foncier déjà urbanisé devient ainsi un axe prioritaire. Les territoires disposent de gisements significatifs : dents creuses, parcelles en renouvellement urbain, bâtis vacants ou sous-occupés, qui restent cependant difficiles à mobiliser.

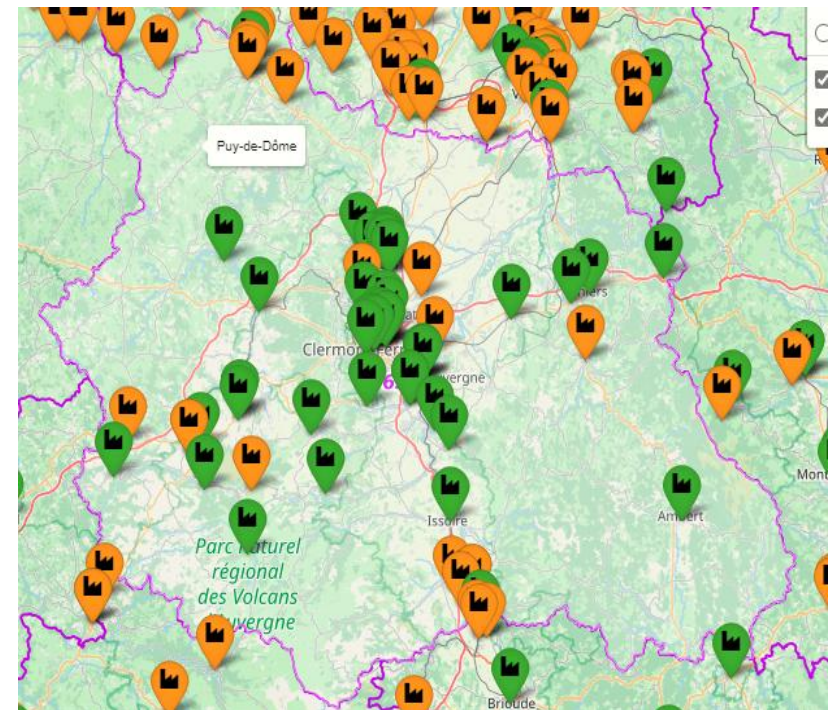
La mobilisation de ces gisements suppose une stratégie locale affirmée, un partage de la connaissance, mais aussi une capacité d'animation et de portage opérationnel qui fait souvent défaut, notamment dans les territoires les moins dotés en ingénierie.

Le PDH vise à soutenir les collectivités dans cette démarche : l'enjeu est de permettre aux EPCI et communes de mieux cibler les actions foncières, d'engager la transformation du tissu bâti existant, et d'intégrer pleinement ces démarches dans leur stratégie habitat, dans une logique de sobriété et de revitalisation.



- 3.4 Développer des outils de stratégie foncière
- 3.5 Monter en expertise en matière d'ingénierie financière et de montages d'opérations

Friches recensées dans le département du Puy-de-Dôme



286 FRICHES

|  |                      |     |
|--|----------------------|-----|
|  | Friches reconverties | 1   |
|  | Friches avec projet  | 128 |
|  | Friches sans projet  | 157 |

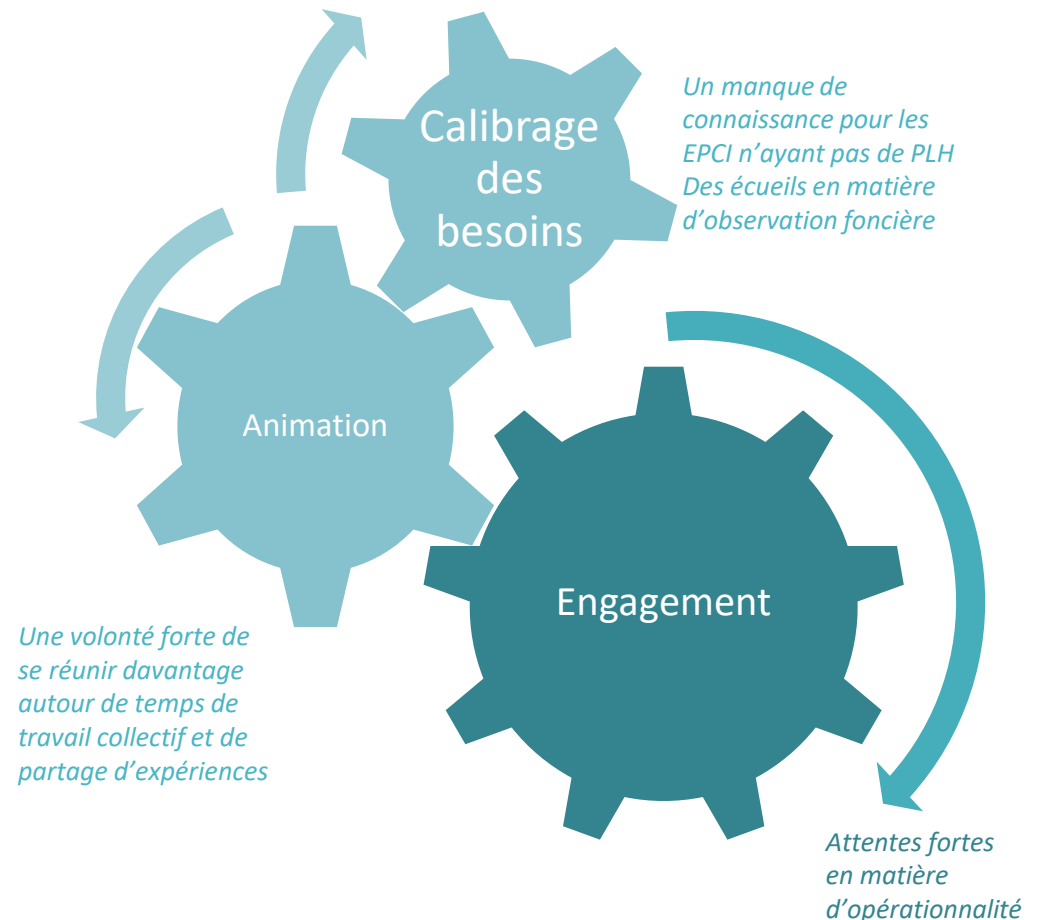


# Orientation 4 – Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l’habitat de demain

La mise en œuvre d’une stratégie départementale ambitieuse nécessite des outils de connaissance partagés, des espaces de dialogue renforcés, et une gouvernance solide. Aujourd’hui la dispersion des données et le manque de lisibilité des politiques publiques peuvent freiner la prise de décision et la cohérence des actions.

Le PDH entend structurer une observation territorialisée de l’habitat, favorisant une meilleure connaissance des besoins à toutes les échelles. Il mise sur l’animation du réseau des acteurs et sur une ingénierie de proximité, capable d’accompagner l’ensemble des collectivités, notamment les plus petites.

Cette orientation vise à faire du PDH un cadre vivant, évolutif, et réellement partagé, au service de l’habitat de demain.



- 4.1 Renforcer l’observation comme outil d’aide à la décision et d’objectivation des besoins
- 4.2 Animer, piloter et évaluer le PDH
- 4.3 Instituer une gouvernance partagée avec les EPCI

# Orientation 4 – Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l’habitat de demain

Penser l’habitat de demain ne peut se faire sans celles et ceux qui y vivent. Trop souvent cantonnés au rôle de bénéficiaires, les habitants doivent devenir **acteurs** à part entière de la fabrique des politiques publiques. Car une politique de l’habitat ne prend tout son sens que lorsqu’elle s’ancre dans les usages, les pratiques et les aspirations des habitants.

Mobiliser les citoyens, c’est d’abord **mieux comprendre leurs besoins** pour concevoir des réponses adaptées. C’est aussi **renforcer l’adhésion** aux projets, en permettant à chacun de s’exprimer, de proposer, voire de coconstruire. C’est enfin une manière de **renforcer la cohésion sociale**, en valorisant la parole de tous, y compris des plus éloignés des circuits institutionnels.

Dans cette perspective, le PDH prévoit deux leviers complémentaires :

- favoriser l’expression des habitants sur les enjeux d’habitat, via des démarches de concertation, d’enquête, d’ateliers participatifs ;
- accompagner l’émergence de projets portés par les habitants eux-mêmes, dans une logique de soutien à l’innovation citoyenne et à l’habitat choisi.



- 4.4 Redonner sa place à l’usager dans les politiques de l’habitat
- 4.5 Informer, former et communiquer



# La stratégie départementale

**Orientation 1 – Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics**

**Orientation 2 – Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné**

**Orientation 3 – Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires**

**Orientation 4 – Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l'habitat de demain**



**5**

**Plan d'actions**

**Orientation 1 – Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics**

**Orientation 2 – Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné**

**Orientation 3 – Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires**

**Orientation 4 – Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l'habitat de demain**

1.1 Produire une offre nouvelle de logements locatifs et en accession abordable

2.1 Rénover et adapter le parc public et ou à vocation sociale

3.1 Concilier les politiques d'aménagement et d'habitat et faciliter les parcours résidentiels

4.1 Renforcer l'observation comme d'objectivation des besoins et un outil d'aide à la décision

1.2 Développer de nouvelles formes d'habitat innovant

2.2 Rénover et adapter le parc privé

3.2. Accompagner la revitalisation des centres-bourgs

4.2 Animer, piloter et évaluer le PDH

1.3 Poursuivre le déploiement d'une offre de logement accompagné / d'insertion

2.3 Accompagner la planification écologique

3.3 Remobiliser les bâtis vacants / disponibles pour répondre aux besoins de logement

4.3 Instituer une gouvernance partagée avec les EPCI

1.4 Développer une offre d'habitat inclusif pour les publics en perte d'autonomie

2.4 Sensibiliser aux enjeux de qualité architecturale et d'usages

3.4 Encourager la mobilisation des outils de stratégies foncières

4.4 Redonner sa place à l'utilisateur dans les politiques de l'habitat

1.5 Renforcer l'accès au logement et assurer la fluidité des parcours résidentiels

2.5 Collaborer avec l'ensemble des acteurs du bâtiment pour produire un habitat frugal

3.5 Monter en expertise en matière d'ingénierie financière et montages d'opérations

4.5 Informer, former et communiquer

## 5.1 Orientation 1 – Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics



> LES  
ACTIONS

1.1 Produire une offre nouvelle de logements locatifs et en accession abordable

1.2 Développer de nouvelles formes d'habitat innovant

1.3 Poursuivre le déploiement d'une offre de logement accompagné / d'insertion

1.4 Développer une offre d'habitat inclusif pour les publics en perte d'autonomie

1.5 Renforcer l'accès au logement et assurer la fluidité des parcours résidentiels





## Action 1.1 Produire une offre nouvelle de logements locatifs et en accession abordable dans une logique de sobriété foncière



### > DIAGNOSTIC

- **45 332 logements sociaux** soit un taux de 14,5 %, constitués majoritairement de logements de 3 à 4 pièces
- **Une part prédominante des logements locatifs sociaux sur la Métropole** (76,8 %) et l'axe nord-sud
- Une forte évolution des logements PLS depuis 2021 sur la métropole, alors que les locataires sont plus précaires
- **8 communes SRU déficitaires**, dont 3 carencées
- Taux de pression de la demande de 3,58 (plus de 8 sur certains territoires)
- **Evolution de la demande de +4,5 %** en 1 an pour une baisse des attributions (-14 %)
- Délai moyen d'attribution d'un logement social de 8 mois

### ▲ UNE PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE DE PLUS EN PLUS FRAGILE

- Un ralentissement de la production locative sociale depuis 2022
- Des difficultés pour les bailleurs sociaux pour équilibrer leurs opérations (augmentation des coûts du foncier et de la construction, impact cumulé de la RLS, etc.)
- Une production qui s'appuie en partie sur la promotion privée (en VEFA) fragilisée depuis le COVID



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

### ▲ DES BESOINS À MIEUX PRENDRE EN COMPTE

- Une tension dans le parc locatif sur la Métropole mais aussi sur d'autres territoires, notamment péri-urbains
- Point d'attention sur les territoires ruraux : l'absence de demande ne signifie pas forcément l'absence de besoins
- Un manque de petits logements et de logements abordables, un manque de structures adaptées aux jeunes
- Un manque de logements locatifs sociaux dans les bassins d'emplois, à proximité des entreprises
- Une paupérisation des ménages (taux de 63 % des nouveaux emménagés ayant un revenu inférieur au plafond PLAi)



### OBJECTIFS

- ✓ Faciliter les parcours résidentiels, notamment des ménages les plus modestes
- ✓ Développer une offre nouvelle de logements abordables (locatif et accession) pour répondre aux besoins des ménages
- ✓ Développer l'offre locative sociale au regard des besoins identifiés dans les territoires
- ✓ S'inscrire dans une logique collective de sobriété foncière



### TERRITORIALISATION

- Porter une attention particulière sur les territoires ruraux, en tenant compte des enjeux économiques des organismes et de l'analyse fine de l'offre et de la demande
- Produire davantage dans les communes déficitaires SRU
- Produire dans les pôles de vie, à proximité des bassins d'emploi, des entreprises et des équipements/services



## Action 1.1 Produire une offre nouvelle de logements locatifs et en accession abordable dans une logique de sobriété foncière

### > MODALITES D'INTERVENTION

- ▲ **Renforcer l'observation des besoins en logements sociaux dans les territoires ruraux en faisant émerger la demande non exprimée** (Cf PDALHPD, cf orientation 4.1)
- ▲ **Accompagner la production de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins insuffisamment couverts et aux différents enjeux identifiés** (Cf PDALHPD) :
  - Logements type PLAI et PLAI-A pour les plus modestes, petites typologies, opérations participant à la sobriété foncière (acquisition-amélioration, démolition-reconstruction), opérations en maîtrise d'ouvrage directe, opérations au sein des communes SRU (notamment déficitaires), opérations multi-sites en milieu rural (exemple : appel à projet "Réhabiter rural" de CCV)
- ▲ **Développer et mieux territorialiser la production de l'accession abordable**
  - Renforcer les aides à l'accession des particuliers tout en explorant des nouveaux outils d'aide (BRS, aides à l'accession dans l'ancien, coopératives, etc.)
- ▲ **Renforcer les liens avec les acteurs de l'économie (industriels, agricoles, touristiques, etc.) afin de mieux identifier les besoins locatifs (salariés, alternants, saisonniers, etc.)**

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ S'inscrire dans les objectifs des PLH et des politiques de peuplement des EPCI
- ✓ S'inscrire dans une logique de sobriété foncière et de parcours résidentiel pour les habitants
- ✓ Faire le lien avec les emplois, les équipements (écoles, etc.), les services (santé, etc.), la mobilité (gares, etc.)
- ✓ S'inscrire dans les objectifs des PLH et des politiques de peuplement des EPCI quand ils existent

### PARTENAIRES ASSOCIES

Bailleurs sociaux, associations agréées, Action logement, EPCI, délégataire des aides à la pierre, acteurs économiques, AURA-HLM, AFPBSA, CAUE



## Action 1.1 Produire une offre nouvelle de logements locatifs et en accession abordable dans une logique de sobriété foncière

### > MODALITES D'INTERVENTION

#### ▲ Préciser et objectiver avec les partenaires ce qui est attendu en matière de qualité des opérations

- Matériaux utilisés et choix de construction
- Maîtrise d'usage
- Habitabilité
- Modularité
- Adaptation au changement climatique et sobriété carbone
- Densité de construction
- Réponse à la demande locale et aux enjeux de mutation et de réhabilitation du bâti existant

#### ▲ Promouvoir les opérations vertueuses et innovantes

- Communiquer et partager avec les acteurs locaux sur les opérations innovantes pouvant être dupliquées.

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Répartition des typologies de logements (PLAI, PLUS, PLS) dans les agréments
- Part des opérations agréées en acquisition-amélioration
- Nombre d'opérations vertueuses ou innovantes valorisées dans le réseau départemental des acteurs de l'habitat





## Action 1.2 Développer de nouvelles formes d'habitat innovant



### > DIAGNOSTIC

- **A minima 875 ménages gens du voyage en besoin d'habitat pérenne** (dont 128 ménages en errance et 422 ménages installés en conformité possible et pour lesquels l'habitat réversible et innovant peut être une solution)
- **Des besoins en logements pour les saisonniers** sur certains secteurs notamment touristiques et pour lesquels la cohabitation, l'intergénérationnel, et l'habitat réversible sont des réponses
- **14 projets habitat participatif et alternatif financés** (étude et / ou travaux)



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- ▲ **Des fonds départementaux de financement qui fonctionnent bien en milieu rural :**
  - le Fonds pour l'Habitat Participatif (FHaP)
  - le Fonds Habitat Innovant, Léger et Éphémère (HabILE)
  - le Fonds OSIRIS (Opérations et Solutions Innovantes pour la création de Résidences d'Intérêt Social)
- ▲ **Des modes d'habitat qui participent à la création de lien social et qui peuvent constituer des réponses de mixité résidentielle**
- ▲ **Une opportunité pour expérimenter des réponses aux besoins d'habitat des publics spécifiques**
  - jeunes, saisonniers, gens du voyage, électrosensibles, sortie de rue, de squats, de bidonvilles, etc.



### OBJECTIFS

- ✓ Favoriser le développement de l'habitat participatif et de l'habitat réversible afin de répondre aux différents besoins du territoire.
- ✓ Développer l'auto-réhabilitation / l'auto-construction
- ✓ Encourager le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire



### TERRITORIALISATION

- **Territoires en besoin** (cf. préconisations de l'étude sur le logement des jeunes)
- Territoires ayant des prescriptions et préconisations pour développer l'habitat des gens du voyage
- Communes classées « touristiques »



## Action 1.2 Développer de nouvelles formes d'habitat innovant

### > MODALITES D'INTERVENTION

#### ▲ Produire autrement grâce à l'habitat réversible, participatif, temporaire/intercalaire

- Utiliser des friches ou foncier transitoire pour répondre aux besoins spécifiques des populations
- Développer l'habitat participatif en locatif social
- Développer et sécuriser l'auto-construction / auto-rénovation / auto-déconstruction accompagnée (accompagnement technique et social, notamment pour répondre aux besoins des publics précaires)

#### ▲ Promouvoir les expériences en habitat réversible et habitat participatif

- Appuyer les intercommunalités qui développent des projets
- Susciter la création des projets
- Faciliter le partage des outils et les initiatives existants

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Nécessité d'informer, former et sensibiliser les territoires (élus, habitants, etc.) sur les nouvelles formes d'habitat (lien action 4.5)
- ✓ Mieux calibrer les besoins sur les territoires
- ✓ Sécuriser les projets par un accompagnement adapté (social, architectural, urbanistique, économique)
- ✓ Lien avec le SDAHGDV pour la priorité 1: "Permettre et accompagner les modes de sédentarité choisis par le Voyageur"
- ✓ Lien action PDALHPD (mesure 1.2.3)
- ✓ Lien avec le Plan Logement d'Abord (sortie de squat + résorption de l'habitat précaire)

### PARTENAIRES ASSOCIES

EPCI , PNR Livradois Forez et PNR des Volcans d'Auvergne, EPF Auvergne, CAUE , AGSGV, SIRA , Habiter Autrement Auvergne , Le Pari des Mutations Urbaines, Rural Combo, CAPEB, Action Logement, Chambre des Aménageurs Fonciers d'Auvergne, Fédération Française du Bâtiment du Puy-de-Dôme, Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Auvergne



## Action 1.2 Développer de nouvelles formes d'habitat innovant

### > MODALITES D'INTERVENTION

#### ▲ Développer des produits innovants pour les publics spécifiques

- Développer des projets d'habitat intergénérationnel pour répondre aux besoins des jeunes et personnes isolées (alternants, saisonniers, colocation personnes âgées, réflexions sur de nouvelles aides financières, etc.)
- Mettre en œuvre les solutions opérationnelles préconisées par l'étude sur le logement des jeunes : développer les « hôtels de l'alternance », les résidences sociales types FJT éclaté, favoriser les logements article 109 et baux courts, proposer dans certaines situations des tiny houses (sans foncier fixe)
- Développer une offre spécifique pérenne ou temporaire en expérimentant pour s'adapter au mieux aux besoins (enjeux de modularité, d'évolutivité et de réversibilité) : accompagnement de projets pour les gens du voyage, les personnes électrosensibles, les sortants de squats / bidonvilles, les femmes victimes de violence, etc.

#### ▲ Développer des produits adaptés aux besoins des actifs et saisonniers

- Proposer des logements en **location de courte durée** pour les actifs (favoriser les embauches, périodes d'essais, personnes autonomes, logement « point de chute ») et les publics vulnérables
- Développer la production de pépinières de **logements meublés, de logements passerelles** pour les actifs, ou de co-living, des résidences jeunes actifs
- Proposer le **logement chez l'habitant** (par exemple proposer un bail tripartite entre l'employeur, le bailleur et l'actif)
- Conduire des réflexions sur la **mobilisation des résidences secondaires ou sous utilisées** comme solution transitoire de courte durée pour les publics actifs (alternances, formations, saisonniers, activités professionnelles temporaires), et comme moyen de lutte contre les locations saisonnières de courte durée: réflexion vers une conciergerie publique (exemple de la Conciergerie de Bretagne)

#### INDICATEURS D'EVALUATION

- Nombre de produits innovants et adaptés réalisés par EPCI
- Type de projet accompagnés / financés



## Action 1.3 Poursuivre le déploiement d'une offre de logement accompagné / d'insertion



### > DIAGNOSTIC

- **Une offre d'hébergements et de logements accompagnés caractérisée par une dynamique de croissance très forte sur la période de mise en œuvre du précédent PDALHPD** mais certains profils de ménages, aux besoins spécifiques, peinent à trouver des dispositifs permettant la prise en compte de leurs besoins : publics en situation de souffrance psychique ou présentant des troubles de santé mentale, jeunes avec peu ou pas de ressources, occupants de squats, publics souffrant d'addictions multiples, etc.
- **L'offre d'hébergement et de logement accompagné reste essentiellement concentrée sur le territoire de la métropole**
- Sur certains territoires en dehors de la Métropole, **les besoins en hébergement et en logement accompagné ne sont pas exprimés par manque d'information** des dispositifs existants créés récemment et / ou par manque d'offre adaptée
- **Une partie de la demande exprimée sur certains territoires ne trouvent donc pas de réponse** si le ménage ne souhaite pas se rendre sur le territoire de la métropole



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- ▲ **Un contexte de tension de marché qui freine les captations (concurrence, manque de moyens financiers)**
- ▲ **L'AIVS qui nécessite de poursuivre sa croissance et sa reconnaissance auprès des collectivités (captation parc communal)**
- ▲ **Un besoin de mettre en cohérence les acteurs qui réalisent de l'intermédiation locative**

### OBJECTIFS



- ✓ Renforcer la saisine du SIAO et son rôle d'observation
- ✓ Disposer d'une offre souple et adaptée aux besoins des ménages dont les publics du SIAO et des voyageurs
- ✓ Proposer un accompagnement social visant l'accès au logement et le maintien dans le logement
- ✓ Créer 250 places en résidence sociale sur l'ensemble du territoire départemental, hors métropole (mesure 1.2.1 du PDALHPD)



### TERRITORIALISATION

- Milieu rural
- Tout le territoire pour les réponses aux publics spécifiques (gens du voyage, sortants d'hébergement, jeunes ASE, etc.)



## Action 1.3 Poursuivre le déploiement d'une offre de logement accompagné / d'insertion

### ▲ AIVS

- Renforcer le **processus de captation de logements privés** afin d'**augmenter son offre en milieu rural**
- Travailler avec les EPCI et les communes sur la **captation de logements communaux et intercommunaux**
- Permettre **l'évolution des activités de l'AIVS** pour intégrer les transactions immobilières
- Renforcer **l'articulation de l'AIVS avec le SIAO et les opérateurs de l'hébergement et du logement accompagné** afin de permettre plus de **lisibilité et plus de complémentarité**
- Renforcer les **liens avec Rénov'actions63** afin d'accompagner des propriétaires bailleurs dans leur projet de rénovation énergétique de leur logement. Cette coopération vise, d'une part, à capter davantage de logements, d'autre part, à rénover les logements en gestion (passoires énergétiques)

### ▲ Résidences sociales

- **Créer de nouvelles résidences sociales, hors métropole** pour répondre aux différents besoins des publics : jeunes accompagnés par les missions locales, apprentis, stagiaires, employés en période d'essai, publics spécifiques accompagnés par le Département (sortants ASE / mineurs non accompagnés par exemple)
- **Objectiver les besoins sur chaque territoire**
- Revoir les modalités de **financements des projets sociaux** des résidences sociales dont les FJT, complémentarité entre les aides du Département et les aides existantes de l'État, mobilisation des financements, CAF, EPCI, etc.

### ▲ Hébergement d'urgence et d'insertion

- Identifier les réponses locales
- Articuler les réponses apportées par les EPCI et celles de l'Etat
- Objectiver les besoins

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Un besoin de s'articuler finement avec le PDAHLPD sur le volet logement d'abord où il y a plusieurs actions de partage et le SDAHGDV pour permettre certaines réponses aux besoins d'habitat

### PARTENAIRES ASSOCIES

AIVS, AGSGV, EPCI  
SIAO, CCAS / CIAS, Opérateurs AHI, FJT, Missions locales  
Bailleurs sociaux  
CAF

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Niveau de territorialisation atteint et de diversification de l'offre portée par l'AIVS
- Nombre de résidences créées
- Nombre de bénéficiaires sur la durée du plan (réparti par année)

> MODALITES  
D'INTERVENTION

Durée du plan

215



## Action 1.4 Développer une offre d'habitat inclusif pour les publics en perte d'autonomie



### > DIAGNOSTIC

- **28,4 % de la population est âgée de plus de 60 ans** dont 10,3 % a plus de 75 ans
- Les projections de la part des personnes âgées de **+ de 60 ans au sein de la population donnent +23,85 % en 2050** et +32,92 % en 2070 par rapport à 2021
- **74 % des personnes âgées vivent dans une maison**, généralement ancienne
- **50 % se retrouvent seuls passé l'âge de 80 ans**, engendrant des situations d'isolement et un besoin de lien social
- **Un besoin fort en logement dans les communes les plus urbaines de CAM et RLV et le long de l'autoroute A89** (EDA, TDM)
- **40 opérations d'habitat inclusif ont été financées depuis 2019**, pour un total de 610 logements
- Un **vieillessement des publics voyageurs** présents sur les aires d'accueil, sur les terrains privés / locatifs ou ceux vivant en itinérance forcée, précarisant encore plus leur condition de vie



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- ▲ **Un besoin de développer une offre intermédiaire entre le logement individuel et l'EHPAD**
  - Une demande vers des **produits adaptés** pour les seniors développés suite à la loi ASV et disposant d'un projet social défini avec les partenaires
  - Une attribution à revoir en CALEOL pour tenir compte de l'intérêt du candidat pour le projet social ou la volonté de participer à un projet de vie sociale et partagée
  - Un coût moindre au sein d'un habitat inclusif, par rapport à un ESMS
- ▲ **Des personnes âgées sont chez elles, isolées ou en vulnérabilité**
  - leur famille est éloignée, et ne connaissent pas ce qui existe en matière de logement adapté à leur âge ou leur perte d'autonomie



### OBJECTIFS

- ✓ Diversifier les solutions de logements en faveur des seniors dans leurs parcours résidentiels (logement adapté, résidence autonomie, etc.)
- ✓ Anticiper la production de logements adaptés sur les territoires avec un vieillissement attendu important
- ✓ Rendre accessible financièrement les logements en habitat inclusif (garantir un niveau de loyer accessible aux publics)
- ✓ Proposer des solutions en habitat partagé / participatif / intergénérationnel et adapté aux besoins pour tenir compte de la diversité des publics et des besoins
- ✓ Informer le grand public



### TERRITORIALISATION

- Manque de résidences seniors accessibles : CAM, RLV, EDA, TDM notamment
- Des habitants âgés viennent d'autres départements pour se rapprocher de leurs familles puydômoises, générant un besoin supérieur au besoin local



## Action 1.4 Développer une offre d'habitat inclusif pour les publics en perte d'autonomie

### ▲ Qualifier les besoins des publics en perte d'autonomie ou personnes en situation de handicap

- Sonder le besoin en habitat inclusif auprès des personnes âgées et personnes en situation de handicap, de quoi ont-ils besoin ? Que veulent-ils partager ? Combien peuvent-ils financer ?
- Sonder les destinataires de notifications MDPH / les allocataires APA à domicile pour savoir si leur mode d'habitat leur convient et quel est-il ? (famille, logement autonome, habitat inclusif...)

### ▲ Développer une offre nouvelle pour les publics PA/PSH sur les territoires non couverts ou en fort besoin

- Déployer des opérations à destination des publics personnes âgées et personnes en situation de handicap afin de favoriser les logements adaptés (fonds OSIRIS)
- Envisager le financement des espaces communs afin de permettre la sortie des opérations
  - Développer également l'habitat participatif senior (lien action 1.3) et promouvoir la création des collectifs d'habitants en amont des projets immobiliers
  - Utiliser des bâtiments vacants (type ancien EHPAD en mutation) ou les grands logements communaux, en faisant du repérage ou sondage auprès des communes et en portant un projet

### ▲ Organiser un groupe de suivi annuel des opérations existantes et des projets nouveaux afin de capitaliser sur les bonnes pratiques et développer des produits adaptés

### ▲ Communiquer par des moyens adaptés au public concerné c'est à dire par papier (exemple du Puy-de-Dôme en mouvement) et par échange direct avec les professionnels

#### > MODALITES D'INTERVENTION

2026 : qualification du besoin  
2025-2030 : financement et accompagnement des projets tout au long du PDH

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Vigilance à la localisation des projets (risque de concurrence ou à l'inverse de vacance)
- ✓ Tenir compte de l'environnement au-delà du logement (présence de commerces, services, soins, localisation et accessibilité, topographie)
- ✓ Adosser un projet social au projet immobilier
- ✓ Associer la population du territoire et le tissu associatif le plus tôt possible
- ✓ Avoir une vision exhaustive de l'offre d'habitat (public, privé, établissements...) et maintenir une veille active sur l'ensemble

### PARTENAIRES ASSOCIES

EPCI/communes, ESMS, MDPH, Bailleurs sociaux, Conférence des financeurs, Associations agréées, Associations du champ personnes âgées et personnes en situation de handicap, Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie (CDCA)

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Nombre de logements produits (type de prêt, type d'habitat)
- Nombre de projets permettant la vie partagée
- Nombre d'enquêtes de besoins
- Actions de communication
- État de l'offre en habitat inclusif au début et à la conclusion du PDH
- Répartition de l'offre par territoire



## Action 1.5 Renforcer l'accès au logement et assurer la fluidité des parcours résidentiels



### > DIAGNOSTIC

- **Des locataires vieillissants au sein du parc locatif social et des logements sociaux peu accessibles**
- **Une baisse de la rotation au sein du parc locatif social** qui bloque les parcours résidentiels
- Les EPCI non soumis à la réforme des attributions ne se sont pas mobilisés
- **Mise en œuvre de nouveaux contingents depuis 2024** (Département, Métropole et Communautés d'agglomération, etc.)

### ▲ Une précarisation de la population

- Des structures d'hébergement engorgées
- Un enjeu à travailler les mutations au sein du parc social pour permettre aux locataires de se maintenir (exemple des personnes âgées en favorisant la mutation vers un logement adapté)
- Des difficultés dans la mise en application du service public de la rue au logement (l'entrée dans un logement autonome nécessite du temps et de l'accompagnement)

### ▲ Des besoins en matière d'accompagnement

- Un besoin de mesures d'accompagnement permettant le maintien dans le logement
- Un besoin d'accompagnement en faveur des publics présentant des troubles psychiques et des problématiques de santé mentale
- La durée de l'accompagnement pour le public souffrant de pathologies psychiques est jugée trop courte, avec des situations qui restent toujours fragiles à la fin de l'accompagnement



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES



### OBJECTIFS

- ✓ Favoriser les mutations au sein du parc locatif social
- ✓ Sensibiliser les EPCI n'ayant pas l'obligation de CIL à la prise en compte de la fluidité des parcours dans l'élaboration des outils de cotation
- ✓ Mettre en œuvre le plan Logement d'Abord II
- ✓ Développer des solutions à destination des ménages défavorisés en s'appuyant sur les ressources existantes
- ✓ Développer les mesures d'accompagnement auprès des locataires du parc social



### TERRITORIALISATION

- Modalités d'attributions en lien avec les territoires ayant mis en œuvre la réforme des attributions (CIL, CIA, PPGDID)
- S'appuyer sur les logements communaux / intercommunaux en territoire rural





## Action 1.5 Renforcer l'accès au logement et assurer la fluidité des parcours résidentiels

### ▲ Favoriser l'accès au logement social par les politiques d'attributions

- **Articuler les contingents** réservataires du parc social, notamment avec les EPCI dotés d'une CIL/CIA
- Travailler sur le lien entre les réservataires et les bailleurs sociaux
- **Faire connaître le logement social** aux jeunes qui ne vont pas naturellement vers ce parc pour pouvoir intégrer plus fortement les publics jeunes et les sortants d'ASE
- **Avoir une vision territorialisée** des besoins en logement social en s'appuyant sur les données du fichier partagé

### ▲ Favoriser les mutations dans le parc social

- Faciliter davantage la mutation vers un logement adapté pour les publics âgés et handicapés au sein du parc social
  - Permettre des échanges de logements entre logements en suroccupation et en sous-occupation au sein d'un même quartier
- Proposer des mutations au sein du parc de logements locatifs aux ménages dont les ressources ne sont plus adaptées à leur logement (application de la minoration de loyers)

### ▲ Mettre en place des réponses coordonnées logement et santé

- **Développer des solutions pour les personnes en souffrance psychique** comme un « chez-soi d'abord » en milieu rural ou pour les jeunes
- **Mettre en place une équipe mobile médico-sociale** pour l'information, la prévention et l'action en milieu rural
- Développer les interventions de **l'équipe mobile incurie**

### ▲ Pouvoir expérimenter

- **Permettre l'évolution des agréments** (hébergement, ALT, APL) sur un même logement (pour permettre le passage pour un même ménage d'un CHRS, à un logement accompagné, à un logement plus autonome par exemple)
- Expérimenter l'agrément de l'habitat réversible
- Développer les dispositifs d'information et de mobilisation des publics jeunes : développer l'aller vers et de nouvelles modalités pour toucher les jeunes, travailler sur l'accessibilité et la simplicité de l'information, outiller travaillant en lien avec les jeunes sur la thématique du logement

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Faire le lien avec le PDALHPD (cf. mesures 1.3.3 et 2.2.2)
- ✓ Faire le lien avec l'action 4.1 pour l'objectivation des besoins
- ✓ Renforcer le partenariat entre les collectivités, les bailleurs sociaux et les partenaires de l'action sociale
- ✓ S'appuyer sur les contrats locaux de santé
- ✓ Intervenir en subsidiarité dans une logique de cohérence avec les politiques portées par les EPCI

### PARTENAIRES ASSOCIES

Bailleurs sociaux, AURA-HLM, AFPBSA, Acteurs du domaine de la santé, EPCI et communes SIAO, ARS, AGSGV63

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Délai moyen d'attribution d'un logement social / délai moyen de mutation
- Taux de rotation de chaque bailleur
- Nombre d'EPCI n'étant pas soumis à une obligation de cotation ayant adopté des grilles de cotation
- Nombre de ménages accompagnés par l'équipe mobile incurie
- Nombre de places d'hébergement / logement accompagné dédiées aux personnes atteintes de troubles de santé mentale

> MODALITES D'INTERVENTION

Durée du plan

219

## 5.2 Orientation 2 – Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné



### > LES ACTIONS

2.1 Rénover et adapter le parc public et ou à vocation sociale

2.2 Rénover et adapter le parc privé

2.3 Accompagner la planification écologique

2.4 Sensibiliser aux enjeux de qualité architecturale et d'usages

2.5 Collaborer avec l'ensemble des acteurs du bâtiment pour produire un habitat frugal



## Action 2.1 Rénover et adapter le parc public et ou à vocation sociale



### > DIAGNOSTIC

- **Un parc de logements sociaux ancien** (28 % construits avant 1970) dont la part se réduit du fait de constructions récentes (34 % post 2000)
- **Des logements sociaux bien classés en matière énergétique**, sachant que de nombreux programmes de réhabilitations thermiques ont été réalisés ces dernières années (plus de 5 000 logements sociaux réhabilités / 10M€ de subventions du Département)
- **1 494** logements locatifs sociaux proposés à la location et vacants soit **3,3 %** du parc
- **Le parc de logements sociaux vacants est davantage localisé dans le secteur rural où le parc est ancien, énergivore** (80 % construits entre 1950 et 1989) et ne correspondant plus aux besoins des ménages demandeurs
- **Un parc de logements privés vacants en augmentation depuis 10 ans**, avec une proportion plus importante dans les territoires ruraux et les centres-bourgs
- En 2024, il existe **1 371 logements conventionnés Anah dont 584 avec travaux** (cela concerne à peine 2% des locataires du parc privé), essentiellement dans les territoires urbains



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- ▲ **Concernant le parc locatif des bailleurs sociaux**
  - Un nombre encore élevé de logements sociaux à réhabiliter (en particulier dans le milieu rural)
  - Des impacts de la loi climat et résilience à prendre en compte (notamment l'interdiction de louer des logements classés G depuis le 1er janvier 2025)
  - Une gestion locative plus contrainte dans le cadre d'un parc de logements diffus en milieu rural
- ▲ **Concernant le parc locatif communal et intercommunal :**
  - Un potentiel de logements parfois sous-utilisé et mal connu des collectivités (enjeu de recensement)
  - Des difficultés soulevées par certaines communes liées à la gestion locative (ce n'est pas leur cœur de métier)
  - Un parc de logements nécessitant des rénovations énergétiques (montage d'opération, financements...)
- ▲ **Concernant le parc privé conventionné :**
  - Un enjeu de reconquête des logements vacants dans les centres-bourgs pour proposer une offre locative privée conventionnée
  - Un dispositif Loc Avantages jugé peu attractif pour les propriétaires bailleurs



### OBJECTIFS

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc locatif social, et notamment de rénovation thermique (défi prioritaire pour le département dans le cadre de la COP AURA) et d'adaptation aux besoins des ménages (typologies, usages, accessibilité à la perte d'autonomie, confort thermique)
- Mobiliser les logements communaux / intercommunaux pour proposer une offre de logements (besoins spécifiques, accueil de nouvelles populations)
- Mobiliser le parc privé existant pour développer une offre de logements locatifs abordables (conventionnement Anah) et contribuer à la revitalisation des centres-bourgs (lien 3.1)



### TERRITORIALISATION

- Ensemble du département



## Action 2.1 Rénover et adapter le parc public et ou à vocation sociale

### ▲ Accompagner les bailleurs sociaux dans la mobilisation du parc existant

- **Réhabiliter le parc social**, en priorité pour les logements les plus énergivores et en milieu rural, aide à la décarbonation des modes de chauffage (vigilance sur l'augmentation des loyers systématique), lutter contre les passoires et les bouilloires thermiques
- Réhabiliter les structures d'accueil, d'hébergement et d'insertion (exemples : résidences sociales, CADA, CAES, etc.) en appui de l'humanisation des structures.
- Mettre en place une nouvelle **aide pour la démolition - reconstruction** en faveur des bailleurs sociaux pour des opérations de centres bourgs
- Renforcer les **aides à l'acquisition - amélioration de bâti** pour créer des logements sociaux (en favorisant les petites typologies notamment)
- Adapter le parc social en lien avec le vieillissement des locataires (diagnostic d'ergothérapeute, travaux adaptés)

### ▲ Agir sur les logements appartenant aux collectivités

- **Généraliser le recensement de ces logements avec un diagnostic du bâti** (DPE, décence, etc.) pour faciliter leur mobilisation
- Mobiliser les **outils existants** en fonction du contexte (bail à réhabilitation, OFS, etc.)
- Capter les **petites typologies** pour répondre à des publics spécifiques
- Envisager la **collaboration avec l'AIVS** pour la gestion des logements
- Lancer une **nouvelle opération COCON63** visant la réhabilitation du parc communal (appel à projet)

### ▲ Inciter les propriétaires à conventionner leurs logements privés (notamment vacants) afin de proposer une offre locative abordable dans les centres-bourgs

- Communiquer sur le dispositif mis en place par l'Anah (Loc Avantages), via Rénov'actions63
- Identifier les secteurs sur lesquels le dispositif peut être attractif en fonction des loyers de marché pratiqués

> MODALITES D'INTERVENTION

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ S'inscrire dans les objectifs des PLH
- ✓ Connaissance précise de l'état du parc de logements sociaux afin d'établir une programmation des travaux et estimer les aides nécessaires (diagnostic amont / traitement)
- ✓ Financements mobilisables pour les bailleurs sociaux et pour les collectivités
- ✓ Attractivité du dispositif de conventionnement des logements privés
- ✓ Mobilisation effective des logements communaux et intercommunaux

### PARTENAIRES ASSOCIES

EPCI et communes, Bailleurs sociaux, AURA-HLM, Aduhme, ADIL, AIVS, Anah, ADIT, CAUE

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Part des étiquettes E, F et G au sein du parc de logements des bailleurs sociaux au début et à la fin du Plan
- Nombre de logements réhabilités dans le parc social
- Part des logements gérés par l'AIVS appartenant à des collectivités
- Nombre de propriétaires ayant conventionné leur logement avec un loyer social ou très social

Durée du plan

222



## Action 2.2 Rénover et adapter le parc privé



### > DIAGNOSTIC

- **15% des ménages puydômois en précarité énergétique** contre 11 % au niveau national
- Environ **8% du parc de logements classé en étiquette G**
- **Près de 50 % du parc a été construit entre 1946 et 1990** avec des moyens constructifs de faible performance énergétique avant 1974.
- **11 000 logements du parc privé potentiellement indignes** mais dont le nombre diminue. 2 000 signalements ROL en 10 ans

### ▲ Un Service Public de Rénovation de l'Habitat (SPRH)

- porté par les 14 EPCI et le Département, qui assure une couverture totale du territoire, en complément des dispositifs d'accompagnement OPAH-RU



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

### ▲ Un partenariat historiquement bien structuré autour du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

### ▲ Des difficultés de reste à charge pour les ménages les plus modestes et des territoires en manque d'entreprises

### ▲ Des publics difficiles à capter et confrontés à une pluralité de difficultés



## OBJECTIFS

- Encourager la sobriété et accélérer la rénovation thermique performante des logements (Défi prioritaire pour le département dans le cadre de la COP AURA)
- Répondre à l'obligation de rénovation des logements classés G, F et E aux différentes échéances, notamment pour les propriétaires bailleurs
- Participer activement à la mise en œuvre du plan d'action du PDLHI
- Accompagner la mise en œuvre des OPAH-RU
- Renforcer l'information et l'accompagnement auprès des publics fragiles ou précaires



## TERRITORIALISATION

- Ensemble du département
- Une attention particulière en zone rurale (ménages invisibles, poches de précarité énergétique, etc.)
- 3 Pactes territoriaux France Rénov' qui couvrent le territoire départemental avec des objectifs communs mais des modalités d'intervention qui peuvent être différentes selon les spécificités territoriales



## Action 2.2 Rénover et adapter le parc privé

### ▲ Renforcer la dynamique territoriale en faveur de la rénovation des logements

- **Renforcement de l'aller vers**, notamment envers les publics les plus modestes : action de repérage des ménages en précarité (poches de précarité, îlots particulièrement déperditifs, etc.) et d'éco-gestes après travaux, grâce au dispositif Réno'Mobile
- **Présentation régulière des dispositifs en territoire** auprès des différents partenaires sociaux et des élus locaux
- Accompagner la **mobilisation du parc vacant** pour le rénover et le remettre sur le marché locatif, au regard notamment des enjeux SRU

**Mise en synergie des acteurs locaux** afin de créer un écosystème favorable à la rénovation à travers une charte d'engagements mutuels (agences immobilières, banques, artisans, etc.)

- Mener des **opérations expérimentales et innovantes** visant la rénovation d'ensemble de maisons d'habitation aux propriétés constructives similaires (exemple sur un lotissement pavillonnaire dans son ensemble, une cité ouvrière avec Rénov'ensemble)

### ▲ Maintenir Rénov'actions63 comme porte d'entrée pour informer, conseiller et orienter les ménages dans leurs projets de rénovation

- Informations et conseils neutres et gratuits, pour tous les publics et sur tout le département, quel que soit leur niveau de ressources et la thématique du projet de travaux

#### > MODALITES D'INTERVENTION

Pactes territoriaux France Rénov' 2025 - 2029, PDLHI 2022-2027

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Conforter la dynamique collective engagée dans le cadre du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (convention de coopération horizontale entre les EPCI et le Département)
- ✓ Assurer un réseau efficace d'accompagnateurs techniques des rénovations (Mon Accompagnateur Rénov')
- ✓ Lien avec le PDLHI + lien avec les Pactes territoriaux France Rénov' + lien avec PDALHPD (cf.mesures 1.5.1 et 1.5.2)

### PARTENAIRES ASSOCIES

Anah, CAF, ARS, ABF  
EPCI, ADIL63, AIVS, CAUE,  
Fondation pour le logement des défavorisés, Caisses de retraite,  
Soliha, Urbanis  
Compagnons Bâtitseurs,  
Fédération Française du Bâtiment du Puy-de-Dôme,  
Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Auvergne,  
Chambres consulaires, Banques.



## Action 2.2 Rénover et adapter le parc privé

### > MODALITES D'INTERVENTION

#### ▲ Accompagner les ménages pour enclencher la réalisation des travaux

- **Accompagnement gratuit des ménages modestes et très modestes** sur l'ensemble du territoire, pour des projets d'amélioration de l'habitat (précarité énergétique, maintien à domicile, LHI)
- **Accompagnement spécifique pour les ménages précaires** en situation complexe grâce à l'équipe pluridisciplinaire du Département sur son territoire d'intervention (amélioration de l'habitat, solutions de relogement, recours au dispositif Mini Maison Mobile)
- **Renforcement de l'information / sensibilisation des propriétaires bailleurs** sur l'accompagnement technique et financier disponible dans leur projet de rénovation
- **Accompagnement spécifique des copropriétés**, en amont des travaux, pour initier la démarche (balade thermographique pour sensibiliser les habitants, aide à la définition d'un programme de travaux adapté, interventions en assemblée générale, accompagnement des syndicats, etc.)

#### ▲ Participer à la mise en œuvre du plan d'action du PDLHI, avec notamment

- Information / sensibilisation des élus et partenaires sociaux
- Poursuite de la mise en œuvre des **mesures coercitives** (retenue des allocations logement, astreintes administratives, travaux d'office, ORI, etc.) et **lutter contre les marchands de sommeil** (promouvoir le permis de louer, mettre en œuvre le protocole Préfet / Procureur)
- Réflexion sur la **création d'un fonds à destination de communes pour l'avance des travaux d'office** (dans le cadre d'arrêté de mise en sécurité)
- Réflexion sur la **création d'un nouveau Fonds départemental « menus travaux »** permettant la sécurisation du logement avant la construction d'un projet global

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Nombre de conseils et d'accompagnements réalisés sur la durée du PDH (par EPCI, par type de ressources, par thématique d'intervention)
- Niveau de mobilisation des Pactes territoriaux
- Actions de communication lancées
- Nombre de tournées du Réno'Mobile
- Nombre de personnes renseignées



## Action 2.3 Accompagner la planification écologique



### > DIAGNOSTIC

- Le phénomène de **réchauffement climatique** est à prendre en compte dans les façons d’habiter et de produire l’habitat, localement entre 1963 et 2022 :
  - +2,6 °C d’évolution des températures
  - +16 jours de chaleurs intense
  - - 16 jours de gel
- **202,4 ha consommés dont 142 ha pour l’habitat** en 2022 (3 300 ha depuis 2011)



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

#### ▲ RÉEMPLOI ET MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

- La filière de réemploi des matériaux doit surmonter des défis logistiques et sensibiliser les collectivités pour changer les perceptions négatives.
- Une montée en compétences des artisans qui est nécessaire sur l’utilisation de matériaux biosourcés et du réemploi

#### ▲ CONTRAINTES

- Des coûts de travaux élevés dans l’ancien qui amènent à réfléchir autrement les projets de rénovation
- Des contraintes réglementaires et environnementales importantes qui ne favorisent pas la mise en œuvre des travaux



### OBJECTIFS

- Intégrer les matériaux de réemploi dans les aides à la rénovation et la transition énergétique
- Favoriser des projets qui soient efficaces et respectueux de l’environnement, avec l’utilisation de matériaux biosourcés, et communiquer sur les projets exemplaires
- Améliorer l’accès à l’information et sensibiliser les citoyens aux enjeux, notamment sur les pratiques de rénovation durable, de confort thermique et de gestion des ressources
- Favoriser la sauvegarde de la biodiversité dans les projets de rénovation (petites faunes)



### TERRITORIALISATION

- Echelle départementale



## Action 2.3 Accompagner la planification écologique

### > MODALITES D'INTERVENTION

#### ▲ Sensibiliser et communiquer sur l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement et décarbonés

- Sensibiliser les maîtres d'ouvrage (collectivités, particuliers) sur les intérêts des matériaux biosourcés, décarbonés
- Sensibiliser de la même façon les maîtres d'oeuvre afin qu'ils soient inclus dans les projets de rénovation
- Communiquer, sensibiliser et outiller les acteurs sur le réemploi et l'intégration du réemploi dans les projets de réhabilitation, de rénovation, de déconstruction afin d'intégrer les obligations de la loi AGECE
- Identifier et valoriser les projets exemplaires de réhabilitation pour inspirer d'autres initiatives et assurer une diffusion efficace des bonnes pratiques
- Sensibiliser à la prise en compte de la santé dans le logement (matériaux de rénovation, qualité de l'air intérieur, bonne utilisation du logement après travaux, etc.) et former les acteurs (action en lien avec le Plan Cancer)

#### ▲ Participer à la constitution d'une filière locale de réemploi des matériaux

- Recenser les matériauuthèques et communiquer sur les collaborations possibles avec des entreprises locales
- Mettre en réseau les acteurs du réemploi : maîtrise d'ouvrage, AMO réemploi, architectes, matériauuthèque, partenaires, etc. en amont d'un projet
- Développer des formations pour les porteurs de projets privés qui souhaitent auto-rénover ou auto-construire leur habitat en utilisant des matériaux de réemploi
- Soutenir la création de plateformes pour un maillage efficace du territoire

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Faire le lien avec l'action « informer, former » de l'orientation 4
- ✓ Répondre aux attentes en matière de sensibilisation et de communication exprimées par les partenaires

### PARTENAIRES ASSOCIES

EPCI  
Bureaux d'étude  
Maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage  
Entreprises, Aduhme  
Ligue pour la protection des oiseaux (LPO)  
Association Chauves-souris Auvergne  
Chambre des Aménageurs Fonciers d'Auvergne,  
Fédération Française du Bâtiment du Puy-de-Dôme,  
Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Auvergne



## Action 2.3 Accompagner la planification écologique

### > MODALITES D'INTERVENTION

#### ▲ Déployer les nouvelles aides à la transition écologique

- Pour tous les particuliers quelles que soient leurs ressources, notamment pour l'installation de panneaux photovoltaïques, la récupération d'eau et le réemploi des matériaux dans les rénovations. Le Fonds habitat Colibri vient tout juste d'introduire un certain nombre de nouvelles aides à mettre en œuvre (aide EnR, aide filières biosourcées, étanchéité air, etc.).
- Pour les plus précaires, afin de permettre des économies d'énergie et un reste à vivre plus conséquent grâce au photovoltaïque et solaire combinés

#### ▲ Engager un travail sur les données énergétiques et les étiquettes énergétiques

- Travailler en partenariat avec les **fournisseurs d'énergie** pour cibler les foyers ayant une consommation élevée
- Mettre en œuvre un **système de bonus** pour engager des travaux plus conséquents afin de rattraper l'effet de l'altitude sur les territoires de montagne après avoir réalisé un benchmark
- Monter d'un cran l'ambition avec un accroissement de la performance au regard des objectifs 2035 en s'investissant notamment sur les rénovations globales permettant d'atteindre les étiquettes énergétiques A et B

#### ▲ Mieux prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans l'aménagement et la planification du territoire

- Mieux concentrer les besoins thermiques (notion de densité thermique) afin de permettre l'implantation de réseaux de chaleur
- Encourager une densification immobilière de qualité (densification en hauteur, mutation d'espaces industriels en zones d'habitation, bimby en zones pavillonnaires)
- Travailler l'orientation des pans de toiture pour faciliter l'insertion de solutions solaire (thermique ou photovoltaïque)

### INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de projets et part de matériaux biosourcés / décarbonés / de réemploi dans la rénovation du parc de logements
- Nombre d'actions de communication et de sensibilisation menées
- Création de la filière locale de réemploi des matériaux





## Action 2.4 Sensibiliser aux enjeux de qualité architecturale et d'usages



### > DIAGNOSTIC

- **Des opérations innovantes** dans le Puy-de-Dôme (exemples de réhabilitation réussie en changement d'usage ou en réutilisation de bâti vacant dégradé ou en reconversion de friches)
- **Un coût global qui augmente de 25 % et qui amène à s'interroger sur les coûts de la rénovation**, en particulier des solutions standardisées
- Un tissu pavillonnaire à envisager comme un levier de transformation de l'offre et de décarbonation



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- Des coûts de travaux élevés dans l'ancien, en particulier en centre-bourg rural, avec des méthodes de rénovation pensées pour les bâtiments neufs et peu adaptées aux contraintes du bâti ancien
- L'utilisation de solutions standardisées en rénovation peut altérer les qualités thermiques naturelles et entraîner des dégradations (humidité, condensation, etc.)
- Des contraintes réglementaires et environnementales (ABF, stationnements, état du bâti, etc.) importantes qui ne favorisent pas la mise en œuvre des travaux
- Une nécessité d'associer l'usager au processus dans le cadre de l'émergence de la "maîtrise d'usage" (intégrer les besoins et aspirations des usagers et les associer à certains choix / décisions lors du processus de construction ou de réhabilitation d'ampleur)



### OBJECTIFS

- Adapter la production aux besoins des ménages (extérieur, lumière, qualité d'usage, etc.)
- Produire des logements qualitatifs (solutions durables, adéquation entre bâtiment, usage et environnement)
- Innover, concevoir des espaces adaptatifs / modulaires
- Cureter les îlots afin d'aérer et créer des espaces verts (en lien avec la revitalisation des centres-bourgs)
- Adapter la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien
- Veiller au respect de l'identité architecturale et du bâti dans le cadre de projets de rénovation en centre ancien
- Développer des missions d'assistance à maîtrise d'usage (AMU)



### TERRITORIALISATION

- Ensemble du département



## Action 2.4 Sensibiliser aux enjeux de qualité architecturale et d'usages

### ▲ Sensibiliser les partenaires sur la qualité architecturale et patrimoniale via des actions de communication :

- Sensibilisation des acteurs aux **enjeux de la qualité architecturale et de l'architecture du patrimoine**, ainsi qu'aux enjeux de performance énergétique dans l'ancien (intervention des ABF et du CAUE auprès des partenaires)
- Produire **un livret** à destination des partenaires en partenariat avec les ABF et le CAUE
- Favoriser l'approche patrimoniale et environnementale dans les audits énergétiques

### ▲ Encourager les opérations de réhabilitation du patrimoine ancien exemplaires :

- Financer les **études de structures** sur des opérations de rénovation complexe afin de sortir des calculs en ratio et d'affiner le coût réel d'une rénovation complexe (jusqu'au stade APS avec un bureau d'études structure ou un maître d'oeuvre)
- **Accompagner le financement des diagnostics réalisés par les architectes du patrimoine**
- Accorder un soutien aux **opérations d'envergure**, pensées en faveur de la qualité architecturale et paysagère (exemple : introduction de critères de qualité architecturale pour moduler les financements classiques)
- Financer les **opérations innovantes (Fonds OSIRIS)** : du point de vue du bâti avec des opérations expérimentales et respectueuses du patrimoine, ou du point de vue de la méthodologie mise en place avec les associations des usagers, etc.

### ▲ Aboutir à un travail partenarial fort autour des notions de qualité et d'usage :

- Bâtir une **méthodologie d'association des usagers** avec les partenaires : construire ensemble architectes/usagers
- Accompagner le financement de mission d'assistance à maîtrise d'usage (AMU) sur des opérations d'envergure, au même titre que la maîtrise d'oeuvre, pour développer la filière localement

#### > MODALITES D'INTERVENTION

2026 :  
Sensibilisation  
et travail avec  
les partenaires

Sur la durée du  
PDH :  
financement  
d'études et  
d'opérations  
d'envergure ou  
innovantes

#### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Renforcer les modalités de collaboration avec l'ABF / UDAP, les maîtres d'oeuvre, les artisans, les promoteurs immobiliers, etc.
- ✓ Mobiliser les partenaires : CAUE, PNR, école d'architecture, etc.

#### PARTENAIRES ASSOCIES

CAUE, PNR, Ecole d'architecture, ABF / UDAP, CEREMA, Maîtres d'oeuvre, Artisans, Promoteurs, Bailleurs sociaux, Chambre des Aménageurs Fonciers d'Auvergne, Fédération Française du Bâtiment du Puy-de-Dôme, Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Auvergne

#### INDICATEURS D'EVALUATION

- Nombre de réhabilitations opérées dans le bâti ancien en centre-bourg (distinguer les ACV, PVD et PCC)
- Nombre d'opérations exemplaires (changement d'usage, reconversion de friche, etc.)
- Actions de communication menées/publications



## Action 2.5 Collaborer avec l'ensemble des acteurs du bâtiment pour un habitat frugal



### > DIAGNOSTIC

- Une augmentation du prix du terrain au m2 de 11.5% sur la moyenne des prix, à l'échelle départementale
- 25% de hausse du prix des matériaux de construction à l'échelle nationale entre 2020 et 2023 avec des disparités importantes selon les matériaux, mais une tendance à la stagnation depuis 2024
- Une consommation d'espace sur le milieu naturel qui décroît mais qui représente en cumulé environ **3 300 ha depuis 2011**, 3 300 ha depuis 2011
- Un enjeu de préservation des espaces naturels souvent concurrencés par les activités humaines (habitat, économie)



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- Des promoteurs confrontés à une crise économique importante et à la nécessité de revoir un modèle économique basé sur le neuf
- Une crise écologique qui nécessite une mobilisation active de tous pour favoriser la décarbonation de l'habitat et promouvoir une économie durable du bâtiment
- Un besoin de renforcer les relations entre les acteurs publics et privés
- Un besoin d'innovation et de rupture technologique dans la filière du bâtiment
- Un manque d'artisans sur les territoires éloignés de la métropole et un coût très élevé des devis de travaux sur certains territoires en tension



### OBJECTIFS

- Renforcer les liens avec les acteurs du bâtiment et de l'immobilier afin de répondre collectivement à la crise
- Promouvoir un modèle économique plus sobre et durable en termes de construction et de rénovation sachant tirer parti des ressources locales



### TERRITORIALISATION

- Ensemble du département



## Action 2.5 Collaborer avec l'ensemble des acteurs du bâtiment pour un habitat frugal

### ▲ Mettre en place des actions de sensibilisation auprès des acteurs du bâtiment et de la construction pour un habitat frugal

- Sensibiliser le monde de la construction et du bâtiment, les artisans et les propriétaires sur les bénéfices du réemploi, de l'utilisation de **matériaux biosourcés**, de matériaux bois local, etc.
- Sensibilisation aux **enjeux de charte de qualité** (cf. sur le territoire UNESCO avec le plan de gestion)
- Encourager une réflexion en **coût global dans les processus de rénovation** (conception prenant en compte le coût environnemental de la rénovation, ACV des matériaux employés, énergie grise, entretien et maintenance du bâtiment tout au long de son existence, déconstruction, réemploi des matériaux suite à déconstruction, etc.)

### > MODALITES D'INTERVENTION

### ▲ Outiller les acteurs du bâtiment et de la construction pour accélérer la rénovation performante du bâti

- Sensibiliser les artisans au **label RGE**, à la qualité des devis, au réemploi, aux matériaux biosourcés, à la rénovation globale, etc. Cette sensibilisation se traduira par des rencontres régulières entre les artisans (au travers de leurs fédérations / syndicats notamment) et les conseillers en rénovation du Département : visite de chantier, intervention en réunion, présentation des dispositifs de rénovation, mise en valeur de rénovations exemplaires, etc.
- Mettre en œuvre la **charte d'engagement** des partenaires dans le cadre du **Pacte territorial France Rénov'** porté par le Département

### ▲ Formaliser les synergies pour plus d'efficience :

- Encourager le **recours aux groupements d'artisans**, afin d'assurer la coordination du chantier, favorable à la rénovation performante, tout en permettant au client de n'avoir qu'un seul interlocuteur
- Créer un **réseau d'acteurs permettant de sécuriser les projets d'auto-rénovation ou auto-construction** afin de s'assurer de leur viabilité technique et sociale.

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Faire le lien avec les actions inscrites dans les PLH (exemple sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole : « Fédérer les acteurs autour de la construction et de la rénovation durables »)
- ✓ Faire le lien avec les démarches expérimentales / innovantes menées dans les territoires (exemple "Habiter autrement le Grand Clermont")

### PARTENAIRES ASSOCIES

Acteurs du bâtiment et de la construction, CPI, Rénov'actions63, CAUE, Aduhme, EPCI, Grand Clermont, Chambre des Aménageurs Fonciers d'Auvergne, Fédération Française du Bâtiment du Puy-de-Dôme, Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Auvergne

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Nombre d'actions de sensibilisation
- Nombre d'artisans ayant obtenu le label RGE par EPCI

## 5.3 Orientation 3 – Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires



### > LES ACTIONS

3.1 Concilier les politiques d'aménagement et d'habitat et faciliter les parcours résidentiels

3.2. Accompagner la revitalisation des centres-bourgs

3.3 Remobiliser les bâtis vacants / disponibles pour répondre aux besoins de logement

3.4 Encourager la mobilisation des outils de stratégies foncières

3.5 Monter en expertise en matière d'ingénierie financière et montages d'opérations



## Action 3.1 Concilier les politiques d'aménagement et d'habitat et faciliter les parcours résidentiels



### > DIAGNOSTIC

- Une **typologie de communes à prédominance rurale**
- Un département polarisé par **différents bassins de vie et d'emplois** (dépassant les frontières départementales)
- Un réseau de **centralités parfois fragilisées** par une diminution des équipements et services
- Une tendance à la **baisse des effectifs scolaires** fragilisant les plus petites communes
- Des **documents de planification** (SCoT, PLUI, PLH) qui **couvrent inégalement le territoire** (6 EPCI sans PLH)



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

#### ▲ Emploi

- Des entreprises qui s'installent ou se développent impliquant un besoin de logements / services pour leurs salariés (étude en cours sur les besoins en logement liés à la future mine de lithium dans l'Allier par exemple)

#### ▲ Mobilités

- Un enjeu de réduction de l'usage de la voiture particulière (un des défis prioritaires de la COP AURA pour le département). Dans ce cadre, il est prévu que les autorités organisatrices de la mobilité (AOM) locales développent de nouveaux services de mobilité

#### ▲ Écoles

- Le département connaît une crise de la démographie infantile, qui menace la pérennité de certains établissements scolaires (lien avec l'observatoire rural scolaire)



### OBJECTIFS

- Assurer une cohérence (à toutes les échelles) entre les politiques de l'habitat et celles des équipements / services / emploi / mobilité :
  - Notamment, intégrer la carte scolaire dans les politiques d'aménagement du territoire et prendre en compte la précarisation liée aux déplacements domicile-emploi
- Conforter une armature de pôles de vie à l'échelle du département
- Accompagner les EPCI sans PLH



### TERRITORIALISATION

- Échelle départementale
- EPCI sans PLH plus spécifiquement



## Action 3.1 Concilier les politiques d'aménagement et d'habitat et faciliter les parcours résidentiels

### ▲ Favoriser une approche intégrée des politiques de l'habitat

- Partager les travaux de l'**observatoire de la dynamique rurale scolaire** afin d'identifier les communes fragiles et en tenir compte dans les politiques de l'habitat
- Permettre la réduction de l'usage de la voiture particulière
- Prendre en compte **les besoins en logements liés à l'installation et/ou au développement d'entreprises**, et notamment en lien avec la politique nationale de réindustrialisation ("Territoires d'industrie")
- Mener une action particulière sur le bassin impacté par l'implantation de la mine de lithium en accompagnant les communes impactées dans leurs projets habitat

### ▲ Mieux prendre en compte les besoins en logement dans le cadre de l'élaboration des documents de planification (SCoT, PLU, PLH)

- Prendre en compte la diversité des besoins en logement afin de permettre les parcours résidentiels et de loger les publics spécifiques ou fragiles
- Associer les différents acteurs (habitat, tourisme, entreprises, formation, bâtiment) pouvant apporter un éclairage sur les besoins en logement lors de l'élaboration des documents de planification
- **Assurer une cohérence des documents de planification** avec les orientations du PDH

### ▲ Engager une action particulière auprès et avec les EPCI sans PLH

- Qualifier le besoin d'accompagnement auprès et avec chaque EPCI

#### > MODALITES D'INTERVENTION

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Calendrier de l'élaboration / révision des documents de planification
- ✓ Prise en compte de l'hétérogénéité des besoins des EPCI sans PLH pour adapter les interventions des copilotés du PDH

### PARTENAIRES ASSOCIES

Pilote de l'observatoire départemental de la dynamique rurale scolaire, EPCI, entreprises, Action Logement, Chambre des Aménageurs Fonciers d'Auvergne, Fédération Française du Bâtiment du Puy-de-Dôme, Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Auvergne

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Documents de planification accompagnés
- Actions menées auprès des EPCI sans PLH



## Action 3.2. Accompagner la revitalisation des centres-bourgs



### > DIAGNOSTIC

- **3 communes Action cœur de ville, 32 communes Petites villes de demain, 20 Villages d'avenir**
- **124 communes ont mené des études et opérations sur leur centre-bourg** pour permettre la réhabilitation d'immeuble ou d'îlots dégradés, vacants



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- Un nombre conséquent de communes et d'EPCI engagés dans une démarche de revitalisation des centres-bourgs (ORT, PAD, plan guide, etc.)
- Des chefs de projet revitalisation dans tous les EPCI disposant d'un programme PVD et/ou ACV
- La moitié des EPCI s'engagent dans le traitement des îlots d'habitat dégradé dans leurs petites centralités (OPAH-RU)



### OBJECTIFS

- Accompagner la mise en œuvre des programmes d'action des conventions PVD et ACV
- Accompagner les EPCI et les communes dans leurs études de revitalisation des centres-bourgs (plan guide, PAD, etc.)
- Réfléchir à l'échelle des îlots au sein d'une commune afin de traiter plusieurs problématiques dans la globalité
- Mettre en place une approche mutualisée à l'échelle de plusieurs centre-bourgs au sein d'un même EPCI – créer un « archipel » de projets de revitalisation de centre-bourg
- Accompagner la mise en œuvre du volet RU des OPAH



### TERRITORIALISATION

- Échelle départementale



## Action 3.2. Accompagner la revitalisation des centres-bourgs

### ▲ Déployer l'ingénierie technique auprès des EPCI et des communes dans le cadre des dispositifs de revitalisation

- Accompagner les EPCI dans le **pilotage de leurs dispositifs de revitalisation** (ORT, volet RU des OPAH) afin de mobiliser les partenaires, mobiliser les financements et les outils, et passer à l'opérationnel
- Assurer l'**accompagnement technique des EPCI** sur les opérations complexes de résorption d'îlots dégradés (RHI-THIRORI)
- S'appuyer sur les **plans d'actions et études** menées afin d'envisager les actions opérationnelles à financer

### > MODALITES D'INTERVENTION

### ▲ Financer les études pré-opérationnelles

- Favoriser les **études en grappe** qui permettent de mutualiser les travaux entre des communes rencontrant les mêmes problématiques, afin d'éviter la dispersion des moyens financiers
- Créer une **nouvelle aide afin de financer les études pré-opérationnelles** d'analyse du marché du logement (recensement des besoins par type de publics, recensement des bâtis et fonciers disponibles, traitement du modèle économique des opérations)
- Créer une **nouvelle aide afin de financer les études de structures** sur des opérations de rénovation complexes pour sortir des calculs en ratio et affiner le coût réel d'une rénovation complexe (jusqu'au stade APS avec un bureau d'études structure ou un maître d'oeuvre)
- Appuyer la **réalisation d'études pré-opérationnelles** pour les volets RU des OPAH (en ayant une attention particulière aux préconisations proposées par les bureaux d'études qui se positionnent sur les marchés)

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Faire le lien avec le club départemental revitalisation des territoires (DDT)
- ✓ Favoriser les projets d'ensemble (logements / commerces / mobilités / écoles)

### PARTENAIRES ASSOCIES

EPCI / communes, bailleurs sociaux, EPF Auvergne, CAUE, Banque des territoires, Architecte des Bâtiments de France, Agence d'Urbanisme Clermont Massif Central, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, SOLIHA

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Nombre d'études financées et réalisées
- Nombre de projets accompagnés techniquement



## Action 3.3 Re-mobiliser les bâtis vacants / disponibles pour répondre aux besoins de logements



### > DIAGNOSTIC

- Taux de logements vacants : **10,5 % en 2021 en augmentation depuis 10 ans**
- **Ralentissement de l'augmentation des logements vacants ces dernières années** (2015-2021): +0,8 %
- Durée moyenne de la vacance des logements : **9 ans**
- La vacance concerne en premier lieu les **centres-villes et les centres-bourgs** (en volume), mais touche en proportion avant tout les territoires ruraux et de montagne
- **Une spécificité du Massif du Sancy où le taux est élevé (21 %)** certainement en lien avec les logements touristiques de courte durée
- Le parc vacant de plus de 2 ans concerne majoritairement les **maisons notamment en milieu rural, les petites typologies (T1-T2)**, les bâtis anciens qui ont une faible performance énergétique



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

#### ▲ Des difficultés et enjeux mis en avant :

- Un enjeu de reconquête des logements vacants pour développer une offre de logements, notamment dans un contexte de raréfaction du foncier
- Une difficulté de mobilisation des propriétaires pour remettre leur bien sur le marché, notamment des biens vacants de longue durée
- Un enjeu de rénovation et de remise en confort de ces logements pour les rendre attractifs
- Des difficultés de mobilisation des biens sans maître

#### ▲ Des actions en cours à poursuivre :

- Des programmes d'action sur les communes PVD (notamment sur la lutte contre la vacance)
- Une montée en puissance des dispositifs de lutte contre la vacance dont se sont saisies les collectivités : plate-forme « Zéro Logement Vacant, aides financières (Anah, Département et EPCI), guide du Département, adhésion du Département à l'association Agir contre le logement vacant (ACLV)



### OBJECTIFS

- Permettre la revitalisation des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain
- Identifier et qualifier la vacance
- Mettre en place un plan d'action de lutte contre la vacance à l'échelle départementale et mobiliser les dispositifs pour remettre sur le marché le bâti vacant
- Accompagner les communes dans la mobilisation des dispositifs adaptés à leurs besoins



### TERRITORIALISATION

- Une vacance qui concerne l'ensemble du département (zones rurales et urbaines)



## Action 3.3 Re-mobiliser les bâtis vacants / disponibles pour répondre aux besoins de logements

### > MODALITES D'INTERVENTION

#### ▲ Identifier et qualifier la vacance

- Établir des **diagnostics des bâtis vacants** à l'échelle locale, particulièrement pour les bourgs très concernés, en s'appuyant notamment sur la plate-forme « Zéro Logement Vacant » pour identifier / vérifier la vacance et contacter les propriétaires
- Prendre en compte les logements vacants des **établissements scolaires** (collèges...), des **établissements publics** (médico-social, colonies de vacances), et du parc de logements des collectivités (communes, EPCI, Département, Région)
- Recenser les **biens sans maîtres**, les biens à risque de dégradation, les biens en état manifeste d'abandon
- **Connaître les raisons de la vacance** (logement dégradé, succession, etc.)

#### ▲ Accompagner la mise en place de plan d'action de lutte contre la vacance à l'échelle locale et mobiliser les dispositifs pour remettre sur le marché le bâti vacant

- Identifier les **leviers d'intervention / outils existants** (incitatifs ou coercitifs)
- Accompagner les territoires pour la mise en place un plan d'action à l'échelle locale et pour la **mobilisation d'outils coercitifs** (taxe d'habitation sur les logements vacants, procédures de biens sans maître ou d'état d'abandon manifeste, opération de restauration immobilière, travaux d'office suite à un arrêté de mise en sécurité / insalubrité, RHI-THIRORI)
- Mobiliser les **aides incitatives existantes** (Anah pour les propriétaires bailleurs de logements vacants depuis plus de 2 ans, aides des collectivités, aides aux bailleurs sociaux pour les opérations en acquisition-amélioration)

#### ▲ Développer le bail à réhabilitation pour remettre sur le marché des bâtis vacants

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ S'inscrire dans les objectifs des PLH
- ✓ Accompagner en ingénierie technique les territoires pour approfondir la connaissance du parc vacant réel (avec travail de terrain pour mettre à jour la donnée fiscale)
- ✓ Lien avec les politiques de mobilité, économie (commerces, services, etc.), aménagement des centres-bourgs (stationnements, espaces verts extérieurs, etc.)

### PARTENAIRES ASSOCIES

Communes, EPCI  
AIVS, Anah, ADIL, Bailleurs sociaux, SOLIHA, CAUE,  
Chambre des Aménageurs Fonciers d'Auvergne,  
Chambre des notaires, Fédération Française du  
Bâtiment du Puy-de-Dôme, Fédération des  
Promoteurs Immobiliers d'Auvergne



## Action 3.3 Re-mobiliser les bâtis vacants / disponibles pour répondre aux besoins de logements

### > MODALITES D'INTERVENTION

#### ▲ Accompagner les communes, notamment celles peu dotées en ingénierie, sur la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs

- **Qualifier les besoins d'accompagnement** et le type d'ingénierie nécessaire  
Accompagner à la **mise en place de ces plans d'action de lutte contre la vacance**
- **Mobiliser l'ingénierie du SPRH et de l'AIVS** pour proposer un projet clé en main aux propriétaires de logements vacants (communication et permanences spécifiques, audit et accompagnement gratuit, tout au long du projet de rénovation)

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Part des communes ayant recensé les biens sans maître ou en état d'abandon manifeste
- Mobilisation des outils coercitifs dans les communes ayant un taux de logements vacants supérieurs à la moyenne départementale
- Financements octroyés (sortie de vacance, vérification sur le terrain)
- Evolution du taux de logements vacants depuis plus de 2 ans dans les EPCI



## Action 3.4 Encourager la mobilisation des outils de stratégies foncières



### > DIAGNOSTIC

- En moyenne une consommation d'environ **175 ha par an depuis 2019**, soit l'équivalent de presque 3 lacs d'Aydat chaque année
- **Une consommation foncière à 70 % pour de l'habitat**
- Des communes rurales qui connaissent une forte évolution de l'artificialisation et une baisse de leur population
- **298 friches recensées** (CartoFriches) dans le département dont 157 sont sans projet et peuvent faire l'objet de recyclage urbain pour de l'habitat
- Présence de **nombreuses dents creuses**, notamment dans les périphéries des communes périurbaines



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- Un accès au foncier de plus en plus complexe et coûteux
- Une trajectoire de zéro artificialisation nette à anticiper dès maintenant
- Un manque de connaissance des territoires sur les outils fonciers mobilisables
- L'ingénierie de l'EPF pourrait être mieux mobilisée
- Des documents de planification nécessitant la mise en place de stratégies foncières pour permettre la réalisation des projets d'aménagement
- Peu d'observatoires de l'habitat et du foncier mis en place dans les PLH



### OBJECTIFS

- Encourager à la mise en place de stratégies foncières
- Mobiliser les acteurs et outils existants
- Engager une réflexion sur la mise en place de nouveaux dispositifs
- Mettre en place un ou des observatoires de l'habitat et du foncier en lien avec les PLH



### TERRITORIALISATION

- Échelle départementale



## Action 3.4 Encourager la mobilisation des outils de stratégies foncières

### ▲ Encourager la mise en place de stratégies foncières

- Engager une démarche à l'échelle départementale afin d'aider les territoires volontaires à mettre en place une stratégie foncière
- Mieux intégrer la **dimension "stratégie - action foncière"** lors de la **mise en place de documents de planification** (PLH, PLU) et l'élaboration des projets urbains
- Expérimenter un plan « **terrains d'abord / foncier d'abord** » pour l'habitat des gens du voyage ou l'habitat réversible
- Mobiliser les **friches ou les zones d'urbanisation** future pour proposer le développement d'un urbanisme transitoire et notamment des projets d'habitat intercalaire
- Financer et accompagner les **études de densification et/ou études de stratégies foncières** (nouvelle aide du Département)
- Accompagner la mise en œuvre d'**outils de reconquête du tissu urbain** (concession d'aménagement, bail à réhabilitation...)

### ▲ Mettre en place un observatoire mutualisé ou des observatoires de l'habitat et du foncier dans le cadre des PLH

- cf. action 4.1

### ▲ Engager une réflexion sur la mise en place de nouveaux dispositifs

- Poursuivre la démarche de création d'un office foncier solidaire (OFS) à l'initiative de Département et de Clermont Auvergne Métropole
- Engager une réflexion sur l'opportunité de créer une foncière (SPL/SEM) pour remobiliser des biens dégradés

> MODALITES D'INTERVENTION

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ S'inscrire dans les objectifs des PLH
- ✓ Intégrer la question foncière très en amont, et à toutes les échelles d'un projet (échelle intercommunale jusqu'à l'ilôt)

### PARTENAIRES ASSOCIES

Communes, EPCI, EPF-Smaf, AGSGV, ADIL, Bailleurs sociaux

### INDICATEURS D'EVALUATION

- Création d'un OFS et nombre de BRS neuf et BRS rénovation
- Nombre d'opérations visant à requalifier les friches pour développer des projets pérennes ou temporaires dans le cas de l'urbanisme transitoire
- Nombre d'études foncières financées
- Création / mutualisation d'observatoires de l'habitat et du foncier dans le cadre des PLH



## Action 3.5 Monter en expertise en matière d'ingénierie financière et de montage d'opérations



### > DIAGNOSTIC

- La santé financière de l'ensemble des collectivités s'est dégradée en 2024. A titre d'exemple, l'épargne brute s'est repliée sensiblement (-16,1% sur un an)
- Des **difficultés à trouver des solutions de financement du reste à charge des projets de rénovation** des ménages, notamment les plus précaires, en fonction de leurs capacités contributives



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- Des sources de financement à optimiser en dialoguant sous la forme de “conférence des financeurs”
- Un “maquis” des financements (différents fonds d'aide et dotations de l'État, des collectivités, et d'autres financeurs) qui rend complexe l'appropriation et la connaissance par les porteurs de projet (communes et EPCI, ménages)
- La mise en place de la plate-forme de recherche d'aides de l'ANCT Aides-Territoires est récente avec un besoin d'information
- Un besoin d'acculturation des petites collectivités au mécanisme financier des collectivités



### OBJECTIFS

- Faciliter l'accès aux aides pour les porteurs de projet, et les inciter à les mobiliser
- Coordonner les aides afin de maximiser les plans de financement sur des opérations qui font consensus
- Accompagner les EPCI dans la mise en œuvre des garanties d'emprunt
- Optimiser le montage des opérations par les échanges entre financeurs en amont des projets



### TERRITORIALISATION

- Territoires ruraux



## Action 3.5 Monter en expertise en matière d'ingénierie financière et de montage d'opérations

### ▲ Diversifier les sources de financement

- Mobiliser de nouveaux outils financiers en faveur de la rénovation des logements vers un habitat durable (**mécénat, contrats à impact**, etc.) en créant des partenariats avec le monde des entreprises
- Définir les conditions de faisabilité d'une **Société de tiers-financement (STF)** et son montage, le cas échéant, afin d'aboutir à un ensemblier de la rénovation
- Étudier la possibilité de mobiliser des **financements européens (FSE+)** pour les projets initiés dans le PDH
- Étudier les financements éventuels de la **Banque des territoires ou d'Action logement** (exemple de la recapitalisation des organismes de logement social)

### > MODALITES D'INTERVENTION

### Mieux connaître l'état de santé des collectivités afin de définir leur capacité à investir et à porter des projets

- Prioriser les projets en fonction des capacités réelles à faire
- Engager un travail conjoint avec la **DGFIP sur la connaissance de la santé financière des collectivités**

### ▲ Accompagner les collectivités dans l'optimisation de leurs financements

- Promouvoir la plate-forme **Aides-territoires** et intégrer les financements des partenaires (Département, EPCI, etc.)
- Mieux se coordonner entre financeurs en amont des montages d'opération (place du club des financeurs)
- Accompagner les EPCI en fonction de leurs besoins particuliers notamment ceux qui souhaitent mettre en œuvre **les garanties d'emprunt** afin de faciliter la production de logements sociaux en particulier en milieu rural (la garantie est une condition majeure à la sortie de l'opération)

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Faire le lien avec les partenaires financiers, qui sont des acteurs plus éloignés du monde de l'habitat
- ✓ Innover dans la recherche de financements
- ✓ Coopérer davantage entre financeurs pour gagner en lisibilité et optimisation des financements publics

### PARTENAIRES ASSOCIES

EPCI, communes, DGFIP, Fonds européens (Région, Département), Banque des territoires, futurs mécènes, Action logement

### INDICATEURS D'EVALUATION

- EPCI intervenant en matière de garanties d'emprunt
- Travaux engagés avec DGFIP et la Banque des territoires
- Financements nouveaux mobilisés
- Réunions du club des financeurs

## 5.4 Orientation 4 – Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l’habitat de demain



### > LES ACTIONS

4.1 Renforcer l’observation comme d’objectivation des besoins et un outil d’aide à la décision

4.2 Animer, piloter et évaluer le PDH

4.3 Instituer une gouvernance partagée avec les EPCI

4.4 Redonner sa place à l’usager dans les politiques de l’habitat

4.5 Informer, former et communiquer





## Action 4.1 Renforcer l’observation comme d’objectivation des besoins et un outil d’aide à la décision



### > DIAGNOSTIC

- **L’observatoire départemental des territoires porté par le Département est sous-utilisé**
- Des territoires avec des **besoins hétérogènes** en matière d’objectivation de la donnée



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- Des problématiques d’accès au logement lié à un manque d’offres adaptées aux besoins
- Des besoins importants en matière d’observation afin d’objectiver et de déployer les efforts sur les projets répondant aux situations identifiées (actifs, jeunes, saisonniers, personnes âgées, etc.)
- Un manque de connaissance des besoins des EPCI n’ayant pas de PLH
- Les PLH existants ne disposent pas d’observatoire de l’habitat et foncier (sauf Clermont Auvergne Métropole)

### OBJECTIFS



- Recenser les ressources dans une logique intercommunautaire
- Développer et mutualiser les outils pour analyser le besoin en logements
- Objectiver les besoins et les freins à la production d’une nouvelle offre
- Apporter un appui statistique en fourniture de données (exemple : rendre visibles les besoins en logements sociaux / la demande locative, proposer un tableau de bord de données avec des indicateurs pertinents)
- Élargir l’observation aux équipements scolaires en faisant le lien avec le rectorat
- Assurer le suivi de la mise en œuvre des PLH (cohérence avec les rapports triennaux ZAN)

### TERRITORIALISATION



- Échelle départementale pour permettre la comparaison des territoires les uns avec les autres, et à différentes échelles (pour des indicateurs communs)
- Pour les territoires qui ne disposent pas d’un accès aux différents observatoires de données
- EPCI sans document de planification ou ayant un document de planification mais pas d’observatoire



## Action 4.1 Renforcer l’observation comme d’objectivation des besoins et un outil d’aide à la décision

### > MODALITES D’INTERVENTION

#### ▲ Renforcer la connaissance des besoins

- **Recenser les observatoires existants** (foncier, vacance, appui sur les PLH, PLUi, observatoires locaux etc.)
- S’interroger sur les **échelles pertinentes** d’observation selon les thématiques (parcelle, échelle communale, intercommunale, etc.)
- Partager une méthodologie commune ou des méthodologies, des pratiques, et des outils mobilisables d’évaluation des besoins en logement (calcul du point mort, projection démographique, connaissance de la vacance, études spécifiques INSEE, vulnérabilités liées au changement climatique, ...)

Porter des **actions de mutualisation de l’observatoire départemental avec les EPCI** souhaitant mettre en place un PLH ou ayant un PLH mais pas encore d’observatoire de l’habitat et du foncier, et pouvoir également intégrer l’observation liée à la consommation foncière

- Permettre aux EPCI qui le souhaitent de se doter d’une **observation adaptée à leurs enjeux / besoins** via l’observatoire départemental sous la forme de tableaux de bord de données (notamment les territoires sans PLH mais avec enjeu d’objectivation des besoins)
- Faire un **focus en matière d’observation sur des sujets spécifiques** en ayant recours à la modélisation statistique (besoin en logements des entreprises, en logements accompagnés, etc.)

#### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ S’appuyer sur l’observatoire départemental pour mutualiser le travail d’analyse des besoins en logements, notamment pour les EPCI sans PLH
- ✓ Intervenir en subsidiarité dans une logique de cohérence avec les politiques portées par les EPCI
- ✓ Prendre en compte les outils d’analyse et autres observatoires existants : outils MCMA de l’EPF, outils du CEREMA (OTELo / ZLV), observations thématiques de l’agence d’urbanisme, observatoire ANCT, etc.
- ✓ Adapter et territorialiser les indicateurs

#### PARTENAIRES ASSOCIES

Agence d’urbanisme , EPF Auvergne , EPCI, Action logement, CCI, Autres fournisseurs de données (CAF, France travail, AFPBSA, etc.)

Chambre des Aménageurs Fonciers d’Auvergne, Fédération Française du Bâtiment du Puy-de-Dôme, Fédération des Promoteurs Immobiliers d’Auvergne



## Action 4.1 Renforcer l’observation comme d’objectivation des besoins et un outil d’aide à la décision

### > MODALITES D’INTERVENTION

#### ▲ Apporter des réponses territorialisées en matière d’observation

- Construire des **profils de territoire** mis à jour régulièrement et disponibles via l’observatoire départemental des territoires
- Fournir des **données complètes plus ciblées aux territoires** qui le demandent (EPCI, communes) afin de les accompagner de manière personnalisée, améliorant ainsi leur capacité à répondre efficacement à des défis structureaux (vacance immobilière, rénovation, besoin en logement social)
- Rechercher une **meilleure articulation avec les partenaires** qui disposent aussi de données (DDT/DREAL, DDETS, DSDEN, SIAO, EPF, agence d’urbanisme, CAF, France Travail, etc.)

#### ▲ Moderniser l’observatoire

- Avec une **cartographie interactive**
- Avec une **vision territoriale plus fine** sur certaines thématiques (à la parcelle)
- Avec des données de comparaison (France, autres départements)

#### ▲ Utiliser l’observatoire comme outil d’aide à la décision

- **Flécher les financements** selon les besoins identifiés par l’observatoire
- Travailler à l’intégration de données propres aux EPCI pour une observation enrichie et un observatoire leur permettant de répondre aux obligations d’observation qui leur incombent
- Lancer des **interventions sur des territoires spécifiques** à partir du repérage (FSL, PDLHI, Rénov’actions63, etc.)

### INDICATEURS D’EVALUATION

- Nombre d’indicateurs dans l’outil / nombre d’inscrits
- Actions d’évolution de l’observatoire
- Travaux conduits avec les EPCI



## Action 4.2 Animer, piloter et évaluer le PDH



### > DIAGNOSTIC

- Depuis sa création, le **Réseau des acteurs de l’habitat a organisé cinq journées de rencontres** avec une participation croissante, allant de 35 participants à 98 participants
- Malgré l’engouement suscité par les dernières rencontres du réseau des acteurs, celui-ci n’a pas organisé de nouvelles réunions en 2023 et 2024
- **Des rencontres bilatérales organisées deux fois sur la durée du SDH**



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- Un manque d’animation sur le précédent SDH et une évaluation difficile d’année en année par manque d’outils
- Des attentes fortes exprimées par les partenaires en matière de partages des expériences réussies et d’échanges sous la forme du réseau des acteurs de l’habitat
- Un manque de temps de travail collectif regretté par les partenaires
- Une volonté de ne pas surcharger les partenaires avec de nombreuses réunions. L’enjeu est de réussir à rassembler les instances en format inter-plan
- Un enjeu à mieux connaître le rôle et l’intervention de chacun des acteurs ainsi que les différents dispositifs existants aux échelles départementale et locale (SCoT, EPCI, commune) afin de répondre au besoin de lisibilité et d’identifier les pistes d’amélioration. Lors des différents ateliers, un besoin de coopération plus forte entre les acteurs a été émis sur le volet de l’ingénierie (CAUE, Aduhme, EPF, Département, État, etc.)



### OBJECTIFS

- Impulser une dynamique commune autour de la thématique de l’habitat et du logement
- Renforcer les partages d’expérience et la connaissance des acteurs
- Animer le PDH sur la durée du plan
- Mesurer l’avancement des actions du PDH
- Ajuster les modalités opérationnelles selon l’évolution des besoins
- Évaluer la mise en œuvre des actions de manière qualitative



### TERRITORIALISATION

- Ensemble du département
- Instances territorialisées



## Action 4.2 Animer, piloter et évaluer le PDH

### ▲ Piloter le PDH

- Organiser a **minima un COTECH et un COPIL annuel entre les copilotes** (État et Département) et les EPCI, qui croise les différents plans, à savoir le PDH, le PDALHPD, et le SDAHGDV sous forme de sections

### ▲ Animer le PDH

- Organiser les “**matinées**” du **réseau des acteurs de l’habitat** une fois par semestre et se donner les moyens de l’animer (partage d’informations concernant différents outils disponibles et expérimentations). Les partenaires associés sont ceux de la Section départementale du CRHH
- Mettre en place des **groupes de travail thématiques** au gré des besoins des partenaires. Exemple : groupe de travail sur la création de résidences sociales (coordination nécessaire à la production de résidences sociales)
- Lancer une démarche d’animation de **l’éco-systèmes d’acteurs** afin de renforcer la coopération de tous les partenaires qui interviennent en matière d’ingénierie auprès des collectivités

### ▲ Évaluer la mise en œuvre des actions du PDH

- Développer un **outil de suivi des actions** ou utiliser l’observatoire sous réserve de développer des fonctions appropriées
- Réaliser une **évaluation à mi-parcours du PDH** et la partager lors de rencontres bilatérales avec les EPCI

### > MODALITES D’INTERVENTION

*Instances semestrielles (matinées), annuelles (COTECH, COPIL) et à mi-parcours (évaluation, rencontres bilatérales des EPCI, séminaire de la Section départementale du CRHH)*

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Renseigner les indicateurs de manière annuelle et suivre la réalisation des actions sur la durée du plan à l’aide d’un outil
- ✓ S’appuyer sur l’observatoire départemental des territoires (lien action 4.1)
- ✓ Mettre en œuvre des modalités d’animation innovante à l’image du réseau des acteurs de l’habitat
- ✓ Coanimer les instances entre le Département et l’État (DDT, DDETS)

### PARTENAIRES ASSOCIES

Tous les membres de la Section départementale du CRHH

### INDICATEURS D’EVALUATION

- Nombre d’instances organisées sur la durée du plan, en particulier des “matinées”
- Outil développé en matière de suivi des actions



## Action 4.3 Instituer une gouvernance partagée avec les EPCI



### > DIAGNOSTIC

- Des EPCI compétents en matière d’habitat par la loi
- Des EPCI ayant un PLH ou PLUiH pour 8 d’entre eux



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- Des EPCI qui concourent à la mise en œuvre de la politique de l’habitat et du logement en attente d’opérationnalité et de partages d’expérience
- Des EPCI avec des situations et besoins très différents compte-tenu de leur hétérogénéité



### OBJECTIFS

- Associer les EPCI dans la gouvernance du PDH
- Appuyer les EPCI dans la mise en œuvre de leur compétence habitat
- Engager un travail personnalisé avec chaque EPCI dans la perspective d’un travail en commun sur une action “pépète”



### TERRITORIALISATION

- L’ensemble des 14 EPCI du territoire



## Action 4.3 Instituer une gouvernance partagée avec les EPCI

### ▲ Associer les EPCI dans la gouvernance du PDH

- Participation au comité technique et comité de pilotage annuels du PDH
- Participation à des rencontres territoriales à mi-parcours pour échanger sur les projets du territoire et sur l'évaluation du PDH à mi-parcours

### ▲ Appuyer les EPCI dans la mise en œuvre de leur compétence habitat

- Association des EPCI au réseau départemental des acteurs de l’habitat
- Association des EPCI à des groupes de travail thématiques
- Appui / mutualisation de l’observatoire départemental de l’habitat et des territoires

### ▲ Engager un travail personnalisé avec chaque EPCI afin d’identifier des pistes de travail propres au territoire

- Poursuivre les réflexions autour de la mise en place des protocoles Département/État/EPCI transversaux aux différents plans et schémas (PDH, PDALHPD, SDAHGDV)
- Définir et accompagner les actions “pépites” avec chaque EPCI qui font l’objet d’engagement commun et qui ont valeur d’exemple, qui peuvent être reproduites
- Identifier pour les EPCI sans PLH les pistes de travail spécifiques
- Accompagner techniquement les EPCI sur leurs projets et les outils à mobiliser

#### > MODALITES D’INTERVENTION

Protocoles signés après les élections municipales en 2026

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ S’inscrire dans les objectifs des PLH
- ✓ Renforcer les liens entre plans et schémas (PDH, PDALHPD, SDAHGV au niveau départemental et PLH, PLUiH au niveau local).

### PARTENAIRES ASSOCIES

EPCI

### INDICATEURS D’EVALUATION

- Nombre de protocoles signés et mis en œuvre par EPCI
- Effectivité des liens établis entre plans et schémas traitant pour tout ou partie de l’habitat



## Action 4.4 Redonner sa place à l’usager dans les politiques de l’habitat



### > DIAGNOSTIC

- Des usagers qui sont souvent éloignés des démarches d’élaboration de plans, et qu’il faut réussir à faire participer



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- Des habitants qui ont été mobilisés dans le cadre de l’élaboration du PDH (micro-trottoir, enquête auprès des agents du Département)
- Une faible association des usagers à la construction des projets alors que ce sont les utilisateurs finaux
- Un suivi de cohortes difficile à réaliser
- Une difficile appréciation de l’efficacité des dispositifs sans un suivi des parcours de vie des publics accompagnés (manque de retour sur les situations)



### OBJECTIFS

- Poursuivre la démarche en collaboration avec les habitants afin des les associer à la définition des projets
- Améliorer le suivi des parcours résidentiels et le suivi de cohortes
- Sonder les usagers de manière régulière sur la durée du PDH afin de percevoir la qualité des dispositifs mis en œuvre de leur point de vue d’utilisateurs



### TERRITORIALISATION

- Ensemble du département



## Action 4.4 Redonner sa place à l’usager dans les politiques de l’habitat

### > MODALITES D’INTERVENTION

#### ▲ Associer les usagers à la construction des projets

- Développer la **mise en récit** de nos actions, grâce aux témoignages des usagers afin de faire évoluer nos pratiques
- Pouvoir évaluer nos dispositifs sur la base de la **satisfaction des usagers** (enquêtes à mener)
- Donner la place aux usagers dans l’évaluation de nos dispositifs « **Que sont-ils devenus ?** »
- Mettre en place un **suivi de cohortes** sur nos dispositifs
- Développer la **pratique du design de service** afin d’améliorer la conception des projets au plus proches des besoins des usagers

#### ▲ Mieux communiquer auprès des usagers

- Utiliser les **moyens de communication de l’institution** pour **rendre lisibles les dispositifs** et faire intervenir des usagers en témoignages
- Développer des **actions participatives** dans le cadre de nos dispositifs (création d’outils, présentations des activités, retour d’expériences, etc.)

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ Bénéficier d’une représentativité exhaustive des usagers (catégories socioprofessionnelles, urbain/rural, etc.) afin de couvrir l’ensemble des problématiques liées à l’habitat

### PARTENAIRES ASSOCIES

Associations d’usagers et usagers, CAUE

### INDICATEURS D’EVALUATION

- Nombre d’usagers associés
- Nombre de projets ayant associé des usagers



## Action 4.5 Informer, former, communiquer



### > DIAGNOSTIC

- Déploiement d’une **série d’initiatives** (salon de l’habitat, newsletter MHCV, réunions inter-structures MHCV...)



### > CONSTATS ISSUS DES ATELIERS ET ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES

- Une volonté partagée par les partenaires de décloisonner les approches et de renforcer la collaboration
- Un besoin de pédagogie, d’accompagnement de l’ensemble des acteurs sur les différents volets du PDH afin de monter collectivement en compétence
- Le rôle de la MHCV en matière d’information et de sensibilisation est à réaffirmer dans une logique inter-structures
- Un manque de communication sur nos dispositifs et sur la mise en valeur d’opérations exemplaires



### OBJECTIFS

- Répondre aux besoins des territoires qui n’ont pas de PLH et faire en sorte que le PDH joue son rôle de centre de ressources
- Permettre à l’ensemble des acteurs locaux de monter collectivement en compétence sur les divers sujets de la politique habitat
- Communiquer afin de promouvoir les dispositifs du PDH et les opérations exemplaires qui ont été accompagnées



### TERRITORIALISATION

- Ensemble du département



## Action 4.5 Informer, former, communiquer

### ▲ Former les acteurs locaux selon les thématiques et les bénéficiaires identifiés :

- Formation et renforcement des compétences des équipes intercommunales (et/ou municipales en lien avec l'EPCI)
- Mettre en place un volet formation sur la santé mentale
- Organiser des formations sur les nouvelles formes d’habitat innovant, les pratiques de construction écologiques, la qualité architecturale, etc. en s’appuyant sur les acteurs et les réseaux compétents

### ▲ Conduire des actions d’information et de communication ciblées à destination des acteurs locaux et des usagers :

- Positionner la MHCV comme centre de ressources dans la formation des acteurs
- Relancer la newsletter de la MHCV en internet et en externe
- Informer régulièrement les usagers sur l’ensemble de nos dispositifs de manière lisible et adaptée aux différents publics
- Réunions d’informations thématiques : mise en place du permis de louer (dans le cadre du PDLHI), nouvelles formes d’habitat, pratiques de rénovation écologiques et frugales (matériaux, gestion des ressources, biodiversité), outils de lutte contre la vacance etc.
- Mieux informer les acteurs locaux (maires, bailleurs sociaux et privés, usagers) sur la non-décence énergétique et le mal-logement, notamment grâce aux animations du Mobil’Dôme

> MODALITES D’INTERVENTION

### CONDITIONS DE REUSSITE

- ✓ S’assurer de la régularité des temps de formation et d’information auprès de l’ensemble des acteurs
- ✓ Faire le lien avec les actions entreprises dans le cadre du PDLHI et du PDALHPD (sensibilisation des élus et des professionnels)

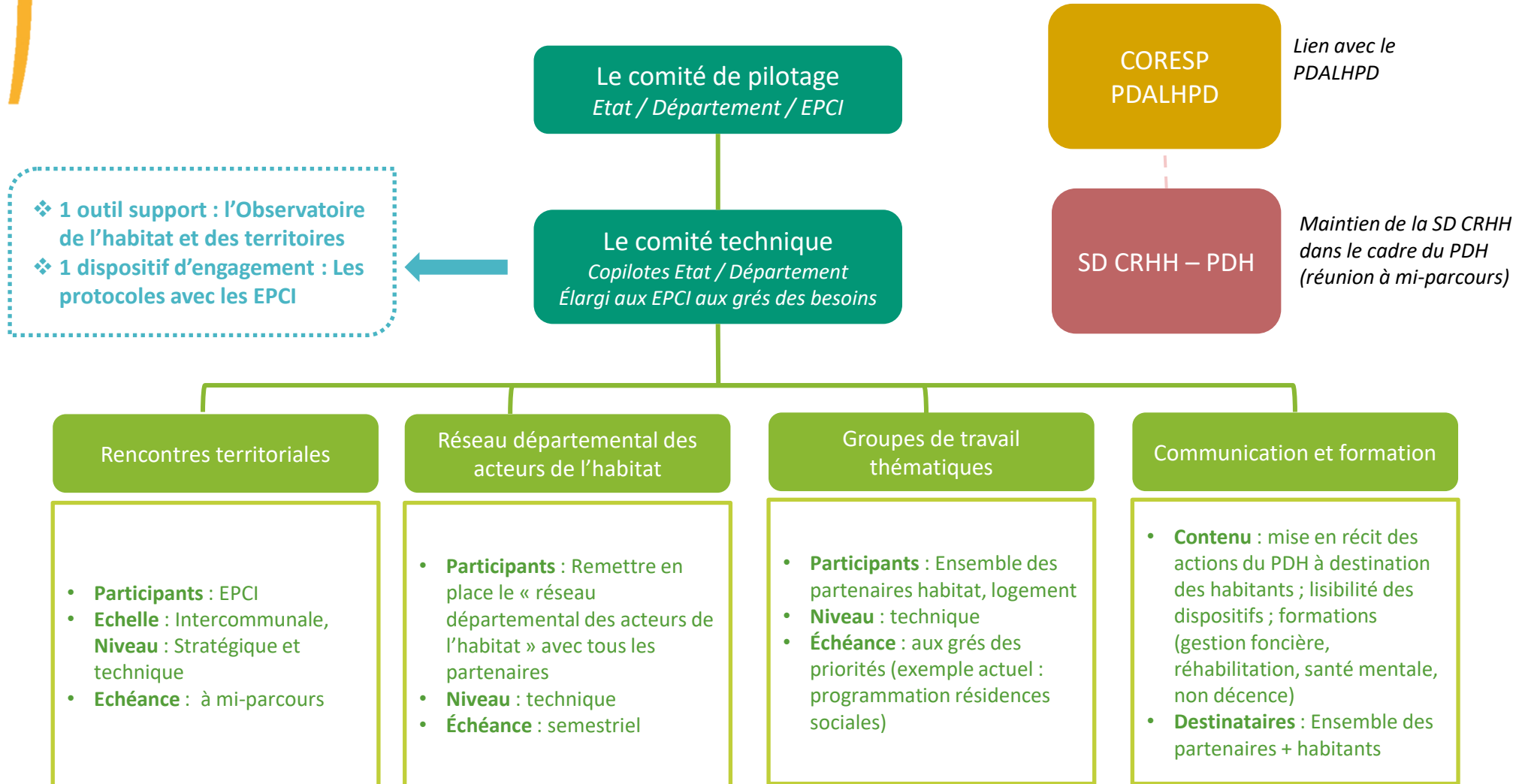
### PARTENAIRES ASSOCIES

Tous les membres de la Section départementale du CRHH

### INDICATEURS D’EVALUATION

- Nombre de formations organisées + mesure de l’indice de satisfaction
- Nombre d’actions de communication initiées
- Régularité de l’information

# La gouvernance du PDH





**6**

**Annexes**

# Orientation 1 – Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics

| Action  | Objectifs   | Modalités d'intervention  |
|---|---|---|
| <b>1.1 Produire une offre nouvelle de logements locatifs et en accession abordable</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter les parcours résidentiels, notamment des ménages les plus modestes</li> <li>Développer une offre nouvelle de logements abordables (locatif et accession) pour répondre aux besoins des ménages</li> <li>Développer l'offre locative sociale au regard des besoins identifiés dans les territoires</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcer l'observation des besoins en logements sociaux</li> <li>➤ Accompagner la production de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins</li> <li>➤ Développer et mieux territorialiser la production de l'accession abordable</li> <li>➤ Renforcer les liens avec les acteurs de l'économie afin de mieux identifier les besoins locatifs</li> <li>➤ Promouvoir les opérations vertueuses et innovantes</li> </ul>   |
| <b>1.2 Développer de nouvelles formes d'habitat innovant</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le développement de l'habitat participatif et de l'habitat réversible afin de répondre aux différents besoins du territoire.</li> <li>Développer l'auto-réhabilitation / l'auto-construction</li> <li>Encourager le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Produire autrement grâce à l'habitat réversible, participatif, temporaire/intercalaire</li> <li>➤ Promouvoir les expériences en habitat réversible et habitat participatif</li> <li>➤ Développer des produits innovants pour les publics spécifiques</li> <li>➤ Développer des produits adaptés aux besoins des actifs et saisonniers</li> </ul>   |
| <b>1.3 Poursuivre le déploiement d'une offre de logement accompagné / d'insertion</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer la saisine du SIAO et son rôle d'observation</li> <li>Disposer d'une offre souple et adaptée aux besoins des ménages dont les publics du SIAO et des voyageurs</li> <li>Proposer un accompagnement social visant l'accès au logement et le maintien dans le logement</li> <li>Créer 250 places en résidence sociale sur l'ensemble du territoire départemental, hors métropole (mesure 1.2.1 du PDALHPD)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ AIVS : renforcer le processus de captation de logements privés en milieu rural, captation de logements communaux et intercommunaux, renforcer l'articulation avec le SIAO et Renov'actions63</li> <li>➤ Résidences sociales : hors métropole pour répondre aux différents besoins des publics, objectiver les besoins, revoir les modalités de financements des projets sociaux</li> <li>➤ Hébergement d'urgence et d'insertion : identifier les réponses locales, objectiver les besoins</li> </ul> |
| <b>1.4 Développer une offre d'habitat inclusif pour les publics en perte d'autonomie</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Diversifier les solutions de logements en faveur des seniors dans leurs parcours résidentiels (logement adapté, résidence autonomie, etc.)</li> <li>Anticiper la production de logements adaptés sur les territoires avec un vieillissement attendu important</li> <li>Rendre accessible financièrement les logements en habitat inclusif (garantir un niveau de loyer accessible aux publics)</li> <li>Proposer des solutions en habitat partagé / participatif / intergénérationnel et adapté aux besoins pour tenir compte de la diversité des publics et des besoins</li> <li>Informers le grand public</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Qualifier les besoins des publics en perte d'autonomie ou personnes en situation de handicap</li> <li>➤ Développer une offre nouvelle pour les publics PA/PSH sur les territoires non couverts</li> <li>➤ Communiquer par des moyens adaptés</li> </ul>  |
| <b>1.5 Renforcer l'accès au logement et assurer la fluidité des parcours résidentiels</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre les mutations au sein du parc locatif social en s'appuyant sur les politiques d'attributions</li> <li>Sensibiliser les EPCI n'ayant pas l'obligation de CIL à la prise en compte de la fluidité des parcours dans l'élaboration des outils de cotation</li> <li>Mettre en œuvre le plan Logement d'Abord II</li> <li>Développer des solutions à destination des ménages défavorisés en s'appuyant sur les ressources existantes</li> <li>Développer les mesures d'accompagnement auprès des locataires du parc social</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser l'accès au logement social par les politiques d'attributions</li> <li>➤ Favoriser les mutations dans le parc social</li> <li>➤ Mettre en place des réponses coordonnées logement et santé</li> <li>➤ Pouvoir expérimenter : évolution des agréments sur un même logement</li> </ul>  |

# Orientation 1 – Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics

| Action   | Communes | EPCI | Associations | Fédérations / Opérateurs | Bailleurs sociaux | Organismes publics | Membres de la SD CRHH |
|--|----------|------|--------------|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| 1.1 Produire une offre nouvelle de logements locatifs et en accession abordable    |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 1.2 Développer de nouvelles formes d'habitat innovant                              |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 1.3 Poursuivre le déploiement d'une offre de logement accompagné / d'insertion     |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 1.4 Développer une offre d'habitat inclusif pour les publics en perte d'autonomie  |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 1.5 Renforcer l'accès au logement et assurer la fluidité des parcours résidentiels |          |      |              |                          |                   |                    |                       |



# Orientation 2 – Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné

| Action  | Objectifs  | Modalités d'intervention   |
|---|--|--|
| <b>2.1 Réparer et adapter le parc public et ou à vocation sociale</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre les actions de réhabilitation du parc locatif social, et notamment de rénovation thermique (défi prioritaire pour le département dans le cadre de la COP AURA) et d'adaptation aux besoins des ménages (typologies, usages, accessibilité à la perte d'autonomie, confort d'été)</li> <li>• Mobiliser les logements communaux / intercommunaux pour proposer une offre de logements (besoins spécifiques, accueil de nouvelles populations)</li> <li>• Mobiliser le parc privé existant pour développer une offre de logements locatifs abordables (conventionnement Anah) et contribuer à la revitalisation des centres-bourgs (lien 3.1)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagner les bailleurs sociaux dans la mobilisation du parc existant</li> <li>➤ Agir sur les logements appartenant aux collectivités</li> <li>➤ Inciter les propriétaires à conventionner leurs logements privés</li> </ul>  |
| <b>2.2 Réparer et adapter le parc privé</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la sobriété et accélérer la rénovation thermique performante des logements (Défi prioritaire pour le département dans le cadre de la COP AURA)</li> <li>• Répondre à l'obligation de rénovation des logements classés G, F et E aux différentes échéances, notamment pour les propriétaires bailleurs</li> <li>• Participer activement à la mise en œuvre du plan d'action du PDLHI</li> <li>• Accompagner la mise en œuvre des OPAH-RU</li> <li>• Renforcer l'information et l'accompagnement auprès des publics fragiles ou précaires</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcer la dynamique territoriale en faveur de la rénovation des logements</li> <li>➤ Maintenir Renov'actions63 comme porte d'entrée pour informer, conseiller et orienter les ménages dans leurs projets de rénovation</li> <li>➤ Accompagner les ménages pour enclencher la réalisation des travaux</li> <li>➤ Participer à la mise en œuvre du plan d'action du PDLHI</li> </ul> |
| <b>2.3 Accompagner la planification écologique</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les matériaux de réemploi dans les aides à la rénovation et la transition énergétique</li> <li>• Favoriser des projets qui soient efficaces et respectueux de l'environnement, avec l'utilisation de matériaux biosourcés, et communiquer sur les projets exemplaires</li> <li>• Améliorer l'accès à l'information et sensibiliser les citoyens aux enjeux, notamment sur les pratiques de rénovation durable, de confort d'été et de gestion des ressources</li> <li>• Favoriser la sauvegarde de la biodiversité dans les projets de rénovation (petites faunes)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sensibiliser et communiquer sur l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement</li> <li>➤ Participer à la constitution d'une filière locale de réemploi des matériaux</li> <li>➤ Déployer les nouvelles aides à la transition écologique</li> <li>➤ Engager un travail sur les données énergétiques et les étiquettes énergétiques</li> </ul>                                   |
| <b>2.4 Sensibiliser aux enjeux de qualité architecturale et d'usages</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter la production aux besoins des ménages (extérieur, lumière, qualité d'usage, etc.)</li> <li>• Produire des logements qualitatifs (solutions durables, adéquation entre bâtiment, usage et environnement)</li> <li>• Innover, concevoir des espaces adaptatifs / modulaires</li> <li>• Cureter les îlots afin d'aérer et créer des espaces verts (en lien avec la revitalisation des centres-bourgs)</li> <li>• Adapter la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien</li> <li>• Veiller au respect de l'identité architecturale et du bâti dans le cadre de projets de rénovation en centre ancien</li> <li>• Développer des missions d'assistance à maîtrise d'usage (AMU)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sensibiliser les partenaires sur la qualité architecturale et patrimoniale via des actions de communication</li> <li>➤ Encourager les opérations de réhabilitation du patrimoine ancien exemplaires</li> <li>➤ Aboutir à un travail partenarial fort autour des notions de qualité et d'usage</li> </ul>  |
| <b>2.5 Collaborer avec l'ensemble des acteurs du bâtiment pour produire un habitat frugal</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer les liens avec les acteurs du bâtiment et de l'immobilier afin de répondre collectivement à la crise</li> <li>• Promouvoir un modèle économique plus sobre et durable en termes de construction et de rénovation sachant tirer parti des ressources locales</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mettre en place des actions de sensibilisation auprès des acteurs du bâtiment et de la construction pour un habitat frugal</li> <li>➤ Outiller les acteurs du bâtiment et de la construction pour accélérer la rénovation performante du bâti</li> <li>➤ Formaliser les synergies pour plus d'efficacité</li> </ul>   |



# Orientation 2 – Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné

| Action   | Communes | EPCI | Associations | Fédérations / Opérateurs | Bailleurs sociaux | Organismes publics | Membres de la SD CRHH |
|--|----------|------|--------------|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| 2.1 Rénover et adapter le parc public et ou à vocation sociale                         |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 2.2 Rénover et adapter le parc privé   |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 2.3 Accompagner la planification écologique  |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 2.4 Sensibiliser aux enjeux de qualité architecturale et d'usages                      |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 2.5 Collaborer avec l'ensemble des acteurs du bâtiment pour produire un habitat frugal |          |      |              |                          |                   |                    |                       |



# Orientation 3 – Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires

| Action  | Objectifs   | Modalités d'intervention  |
|---|---|---|
| <b>3.1 Concilier les politiques d'aménagement et d'habitat et faciliter les parcours résidentiels</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une cohérence (à toutes les échelles) entre les politiques de l'habitat et celles des équipements / services / emploi / mobilité</li> <li>Notamment, intégrer la carte scolaire dans les politiques d'aménagement du territoire et prendre en compte la précarisation liée aux déplacements domicile-emploi</li> <li>Conforter une armature de pôles de vie à l'échelle du département</li> <li>Accompagner les EPCI sans PLH</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser une approche intégrée des politiques de l'habitat</li> <li>Mieux prendre en compte les besoins en logement dans le cadre de l'élaboration des documents de planification</li> <li>Engager une action particulière auprès et avec les EPCI sans PLH</li> </ul>                  |
| <b>3.2. Accompagner la revitalisation des centres-bourgs</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner la mise en œuvre des programmes d'action des conventions PVD et ACV</li> <li>Accompagner les EPCI et les communes dans leurs études de revitalisation des centres-bourgs (plan guide, PAD, etc.)</li> <li>Réfléchir à l'échelle des îlots au sein d'une commune afin de traiter plusieurs problématiques dans la globalité</li> <li>Mettre en place une approche mutualisée à l'échelle de plusieurs centre-bourgs au sein d'un même EPCI – créer un « archipel » de projets de revitalisation de centre-bourg</li> <li>Accompagner la mise en œuvre du volet RU des OPAH</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Déployer l'ingénierie technique auprès des EPCI et des communes dans le cadre des dispositifs de revitalisation</li> <li>Financer les études pré-opérationnelles</li> </ul>  |
| <b>3.3 Remobiliser les bâtis vacants / disponibles pour répondre aux besoins de logement</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la revitalisation des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain</li> <li>Identifier et qualifier la vacance</li> <li>Mettre en place un plan d'action de lutte contre la vacance à l'échelle départementale et mobiliser les dispositifs pour remettre sur le marché le bâti vacant</li> <li>Accompagner les communes dans la mobilisation des dispositifs adaptés à leurs besoins</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier et qualifier la vacance</li> <li>Accompagner la mise en place de plan d'action de lutte contre la vacance à l'échelle locale</li> <li>Accompagner les communes, notamment celles peu dotées en ingénierie, sur la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs</li> </ul> |
| <b>3.4 Encourager la mobilisation des outils de stratégies foncières</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager à la mise en place de stratégies foncières</li> <li>Mobiliser les acteurs et outils existants</li> <li>Engager une réflexion sur la mise en place de nouveaux dispositifs</li> <li>Mettre en place un ou des observatoires de l'habitat et du foncier en lien avec les PLH</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager la mise en place de stratégies foncières</li> <li>Mettre en place un observatoire mutualisé ou des observatoires de l'habitat et du foncier dans le cadre des PLH</li> <li>Engager une réflexion sur la mise en place de nouveaux dispositifs</li> </ul>                      |
| <b>3.5 Monter en expertise en matière d'ingénierie financière et montages d'opérations</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter l'accès aux aides pour les porteurs de projet, et les inciter à les mobiliser</li> <li>Coordonner les aides afin de maximiser les plans de financement sur des opérations qui font consensus</li> <li>Accompagner les EPCI dans la mise en œuvre des garanties d'emprunt</li> <li>Optimiser le montage des opérations par les échanges entre financeurs en amont des projets</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Diversifier les sources de financement</li> <li>Mieux connaître l'état de santé des collectivités afin de définir leur capacité à investir et à porter des projets</li> <li>Accompagner les collectivités dans l'optimisation de leurs financements</li> </ul>                           |

# Orientation 3 – Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires

| Action   | Communes | EPCI | Associations | Fédérations / Opérateurs | Bailleurs sociaux | Organismes publics | Membres de la SD CRHH |
|--|----------|------|--------------|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| 3.1 Concilier les politiques d'aménagement et d'habitat et faciliter les parcours résidentiels |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 3.2. Accompagner la revitalisation des centres-bourgs  |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 3.3 Remobiliser les bâtis vacants / disponibles pour répondre aux besoins de logement          |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 3.4 Encourager la mobilisation des outils de stratégies foncières                              |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 3.5 Monter en expertise en matière d'ingénierie financière et montages d'opérations            |          |      |              |                          |                   |                    |                       |

# Orientation 4 – Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l’habitat de demain

| Action  | Objectifs  | Modalités d'intervention  |
|---|--|---|
| <b>4.1 Renforcer l’observation comme d’objectivation des besoins et un outil d’aide à la décision</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Recenser les ressources dans une logique intercommunautaire</li> <li>Développer et mutualiser les outils pour analyser le besoin en logements</li> <li>Objectiver les besoins et les freins à la production d’une nouvelle offre</li> <li>Apporter un appui statistique en fourniture de données (exemple : rendre visibles les besoins en logements sociaux / la demande locative, proposer un tableau de bord de données avec des indicateurs pertinents)</li> <li>Élargir l’observation aux équipements scolaires en faisant le lien avec le rectorat</li> <li>Assurer le suivi de la mise en œuvre des PLH (cohérence avec les rapports triennaux ZAN)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcer la connaissance des besoins</li> <li>➤ Apporter des réponses territorialisées en matière d’observation</li> <li>➤ Moderniser l’observatoire</li> <li>➤ Utiliser l’observatoire comme outil d’aide à la décision</li> </ul>   |
| <b>4.2 Animer, piloter et évaluer le PDH</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Impulser une dynamique commune autour de la thématique de l’habitat et du logement</li> <li>Renforcer les partages d’expérience et la connaissance des acteurs</li> <li>Animer le PDH sur la durée du plan</li> <li>Mesurer l’avancement des actions du PDH</li> <li>Ajuster les modalités opérationnelles selon l’évolution des besoins</li> <li>Évaluer la mise en œuvre des actions de manière qualitative</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Piloter le PDH avec l’organisation d’instance de gouvernance</li> <li>➤ Animer le PDH avec l’organisation d’instances d’animation</li> <li>➤ Évaluer la mise en œuvre des actions du PDH (outil de suivi des actions, évaluation à mi-parcours du PDH et la partager lors de rencontres bilatérales avec les EPCI, etc.)</li> </ul>  |
| <b>4.3 Instituer une gouvernance partagée avec les EPCI</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Associer les EPCI dans la gouvernance du PDH</li> <li>Appuyer les EPCI dans la mise en œuvre de leur compétence habitat</li> <li>Engager un travail personnalisé avec chaque EPCI dans la perspective d’un travail en commun sur une action “pépète”</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Associer les EPCI dans la gouvernance du PDH</li> <li>➤ Appuyer les EPCI dans la mise en œuvre de leur compétence habitat</li> <li>➤ Engager un travail personnalisé avec chaque EPCI afin d’identifier des pistes de travail propres au territoire</li> </ul>   |
| <b>4.4 Redonner sa place à l’usager dans les politiques de l’habitat</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre la démarche en collaboration avec les habitants afin des les associer à la définition des projets</li> <li>Améliorer le suivi des parcours résidentiels et le suivi de cohortes</li> <li>Sonder les usagers de manière régulière sur la durée du PDH afin de percevoir la qualité des dispositifs mis en œuvre de leur point de vue d’utilisateurs</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Associer les usagers à la construction des projets (mise en récit de nos actions, satisfaction des usagers, suivi de cohortes sur nos dispositifs, design de service, etc.)</li> <li>➤ Mieux communiquer auprès des usagers</li> </ul>   |
| <b>4.5 Informer, former et communiquer</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux besoins des territoires qui n’ont pas de PLH et faire en sorte que le PDH joue son rôle de centre de ressources</li> <li>Permettre à l’ensemble des acteurs locaux de monter collectivement en compétence sur les divers sujets de la politique habitat</li> <li>Communiquer afin de promouvoir les dispositifs du PDH et les opérations exemplaires qui ont été accompagnées</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Former les acteurs locaux selon les thématiques et les bénéficiaires identifiés (nouvelles formes d’habitat innovant, les pratiques de construction écologiques, la qualité architecturale, etc.)</li> <li>➤ Conduire des actions d’information et de communication ciblées à destination des acteurs locaux et des usagers (positionner la MHCV comme centre de ressources dans la formation des acteurs, réunions d’informations thématiques, etc.)</li> </ul> |

# Orientation 4 – Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l’habitat de demain

| Action   | Communes | EPCI | Associations | Fédérations / Opérateurs | Bailleurs sociaux | Organismes publics | Membres de la SD CRHH |
|--|----------|------|--------------|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| 4.1 Renforcer l’observation comme d’objectivation des besoins et un outil d’aide à la décision |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 4.2 Animer, piloter et évaluer le PDH  |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 4.3 Instituer une gouvernance partagée avec les EPCI   |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 4.4 Redonner sa place à l’usager dans les politiques de l’habitat                              |          |      |              |                          |                   |                    |                       |
| 4.5 Informer, former et communiquer  |          |      |              |                          |                   |                    |                       |



## > GLOSSAIRE

**AAH** : Allocation d'Adulte Handicapé  
**ABF** : Architecte des Bâtiments de France  
**ACLV** : Association de lutte Contre le Logement Vacant  
**ACV** : Action Coeur de Ville  
**ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
**ADUHME** : Association pour un Développement Urbain Harmonieux par la Maîtrise de l'Energie  
**AEEH** : Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé  
**AFPBSA** : Association du Fichier Partagé des Bailleurs Sociaux d'Auvergne  
**AGEC** (loi) : Anti-Gaspillage pour une Économie Circulaire  
**AGSGV** : Association de Gestion du Schéma des Gens du Voyage  
**AIVS** : Agence Immobilière à Vocation Sociale  
**ALT** : Allocation Logement Temporaire  
**AMU** : Assistance à Maîtrise d'Usage  
**AMI** : Appel à Manifestation d'Intérêt  
**AMO** : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage  
**ANAH** : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat  
**ANCT** : Agence Nationale de Cohésion des Territoires  
**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine  
**AOM** : Autorité Organisatrice de la Mobilité  
**APA** : Allocation Personnalisée d'Autonomie  
**APL** : Aide Personnalisée au Logement  
**APS** (stade) : Avant-Projet Sommaire  
**ARS** : Agence Régionale de la Santé  
**ASE** : Aide Sociale à l'Enfance  
**ASS** : Allocation de Solidarité Spécifique  
**AVD** : Aménagement & Ville Durable  
**AVDL** : Accompagnement Vers et Dans le Logement  
**BRS** : Bail Réel Solidaire  
**CADA** : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile  
**CAES** : Centre d'Accueil et d'Examen des Situations  
**CALEOL** : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements  
**CAM** : Clermont Auvergne Métropole  
**CAUE** : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement  
**CC** : Communauté de Communes  
**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale  
**CCH** : Code de la Construction et Habitation  
**CCI** : Chambre de Commerce et d'Industrie  
**CD** : Conseil départemental

**CEREMA** : Centre d'études et d'Expertises sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement  
**CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale  
**CIA** : Centre Intercommunal d'Action Sociale  
**CIA** : Convention Intercommunale d'Attribution  
**CIL** : Carnet d'Information du Logement  
**CIL** : Conférence Intercommunale du Logement  
**CMA** : Chambre des Métiers et de l'Artisanat  
**CPI** : Centre des Professions Immobilières  
**CPGE** : Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles  
**CRHH** : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement  
**CROUS** : Centre Régional des Oeuvres Universitaire et Scolaires  
**CTG** : Convention Territoriale Globale  
**CTS** : Conseil Territorial de Santé  
**DALO** : Droit Au Logement Opposable  
**DDT** : Direction Départementale des Territoires  
**DDETS** : Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités  
**DGFIP** : Direction Générale des Finances Publiques  
**DPE** : Diagnostic de Performance Énergétique  
**DPU** : Droit de Prémption Urbain  
**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
**DSDEN** : Direction Départementale des Services de l'Education Nationale  
**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique  
**EHPAD** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes  
**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
**EPF Auvergne** : Etablissement Public Foncier Auvergne  
**EREA** : Etablissement Régional d'Enseignement Adapté  
**ESMS** : Etablissement Social et Médico-Social  
**FAM** : Foyer d'Accueil Médicalisé  
**FFB** : Fédération Française du Bâtiment  
**FHAP** : Fonds Habitat Participatif  
**FJT** : Foyer de Jeunes Travailleurs  
**FNAIM** : Fédération Nationale de l'Immobilier  
**FSE** : Fonds de Solidarité Européen  
**FSL/FSE** : Fonds de Solidarité Logement/ Fonds de Solidarité Energie  
**FVV** : Femmes Victimes de Violence  
**GES** : Gaz à Effet de Serre  
**Habile** : Habitat Innovant Léger et Éphémère  
**IDHEAL** : Institut Des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement  
**IME** : Institut Médico Educatif

## > GLOSSAIRE

**IML - BG** : Intermédiation Locative - Baux Glissant

**LLS** : Logement Locatif Social

**MCMA** : Mieux Connaître pour Mieux agir (foncier)

**MDPH** : Maison Départementale pour Personnes Handicapées

**MHCV** : Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie

**MILO** : Mission Locale

**MNA** : Mineur Non Accompagné

**MO/TMO** : Modeste/ Très Modeste

**MOE** : Maîtrise d'Oeuvre

**OFS** : Organisme Foncier Solidaire

**OPAH (RU)** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (de Renouvellement Urbain)

**ORI** : Opération de Restauration Immobilière

**ORT** : Opération de Revitalisation du Territoire

**OSIRIS** : Opérations et Solutions Innovantes pour des Résidences Inclusives et Sociales

**OTEOLO** : Outil d'Observation des Besoins en Logement

**PA** : Personnes Âgées

**PAD** : Programme d'Aménagement Durable

**PB** : Propriétaire Bailleur

**PCC** : Petites Cités de Caractère

**PCH** : Prestation Compensatoire du Handicap

**PDALHPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes en Difficulté

**PDLHI** : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

**PIG** : Programme d'Intérêt Général

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLUIH** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PMR** : Personne à Mobilité Réduite

**PMU** : Pari des Mutations Urbaines

**PNR** : Parc Naturel Régional

**PPGDID** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne

**PSH** : Personne en Situation de Handicap

**PSLA** : Prêt Social Location Accession

**PTZ** : Prêt à Taux Zéro

**PVD** : Petites Villes de Demain

**PVSP** : Projet de Vie Sociale et Partagée

**RGE** : Reconnu Garant de l'Environnement

**RHI - THIRORI** : Résorption de l'Habitat Insalubre - Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de restructuration immobilière

**RLS** : Réduction de Loyer de Solidarité

**ROL** : Relevé d'Observation Logement

**RPI** : Regroupement Pédagogique Intercommunal

**RSA** : Revenu de Solidarité Active

**SAMSAH** : Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés

**SAVS** : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale

**SCHS** : Services Communaux d'Hygiène et de Santé

**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SDAHGDV** : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

**SDCRHH** : Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat et de l'Habitat

**SIAO** : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation

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

**SMAF** : Syndicat Mixte d'Aménagement Foncier

**TALP** : Terrain Aménagé Locatif Public

**TFLP** : Terrain Familial Locatif Public

**SPL** : Société Publique Locale

**SPRH** : Service Public de la Rénovation de l'Habitat

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

**STF** : Société de Tiers Financement

**UC** : Unité de Consommation

**UDAP** : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

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

**ZAN** : Zéro Artificialisation nette

**ZLV** : Zéro Logement Vacant





**PRÉFET  
DU PUY-DE-DÔME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

PRÉFECTURE DU PUY-DE-DÔME  
ARRÊTÉ N°

**20241501**

**PUY-de-DÔME**  
NON DÉPARTEMENT  
Conseil départemental  
du Puy-de-Dôme

**ARRÊTÉ N°**

**portant création de la section départementale du Puy-de-Dôme du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Auvergne-Rhône-Alpes**

Le préfet du Puy-de-Dôme,  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'ordre national du Mérite,

Vu :

- les articles L302-10 à L302-12 du code de la construction et de l'habitation ;
- la circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat ;
- l'arrêté du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes n°19-113 portant composition du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Auvergne-Rhône-Alpes ;
- le décret du 6 septembre 2023 portant nomination de Joël MATHURIN, préfet du Puy-de-Dôme ;
- la délibération de la commission permanente du conseil départemental du Puy-de-Dôme du 27 juin 2023 autorisant le président Lionel CHAUVIN à signer ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Puy-de-Dôme et du président du conseil départemental du Puy-de-Dôme ;

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Il est créé dans le département du Puy-de-Dôme une section départementale du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) Auvergne-Rhône-Alpes, conformément aux dispositions de l'article L302-12 du code de la construction et de l'habitation.

Les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat sont menées par cette section départementale.

**Article 2 :**

La section est présidée conjointement par le préfet du Puy-de-Dôme et par le président du conseil départemental du Puy-de-Dôme, qui peuvent se faire représenter.

Elle comporte trois collèges dont les membres sont désignés ci-après.

**Article 3 :**

Le 1<sup>er</sup> collège est composé des représentants des collectivités territoriales et de leur groupement :

- Le président de la Métropole Clermont Auvergne Métropole ou son représentant ;
- Le président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ou son représentant ;
- Le président de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans ou son représentant ;
- Le président de la communauté de communes Plaine Limagne ou son représentant ;
- Le président de la communauté de communes Thiers Dore Montagne ou son représentant ;
- Le président de la communauté de communes Ambert Livradois Forez ou son représentant ;
- Le président de la communauté de communes Massif du Sancy ou son représentant ;
- Le président de la communauté de communes Dôme Sancy Artense ou son représentant ;
- Le président de la communauté de communes Chavanon Combrailles et Volcans ou son représentant ;
- Le président de la communauté de communes Pays de Saint-Eloy ou son représentant ;
- Le président de la communauté de communes Combrailles Siole et Morge ou son représentant ;
- Le président de la communauté de communes Mond' Arverne Communauté ou son représentant ;
- Le président de la communauté de communes Billom Communauté ou son représentant ;
- La présidente de la communauté de communes Entre Dore et Allier ou son représentant ;
- Le président du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Grand Clermont ou son représentant ;
- Le président du syndicat mixte pour l'aménagement et le développement (SMAD) des Combrailles ou son représentant ;
- Le président du parc naturel régional Livradois Forez ou son représentant ;
- Le président du parc naturel régional des volcans d'Auvergne ou son représentant ;
- Le Président du conseil régional ou son représentant.

**Article 4 :**

Le 2<sup>ème</sup> collège représente les professionnels intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers.

A - Professionnels intervenant dans le domaine du logement

- Le président ou le directeur de la société « OPHIS » ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de la Société « ASSEMBLIA » ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de la Société « AUVERGNE HABITAT » ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice de la Société « CDC HABITAT » ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de la Société « ADOMA » Agence du Puy-de-Dôme ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de POLYGONE ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice de l'Association des organismes HLM Auvergne-Rhône-Alpes « AURA HLM » ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice de SOLIHA Loire Puy-de-Dôme ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice d'URBANIS antenne Clermont-Ferrand ou leur représentant ;
- La présidente ou la directrice de l'ADIL Puy-de-Dôme ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice du CAUE Puy-de-Dôme ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de l'ADUHME ou leur représentant ;
- Le président ou les co-directeurs de l'association Habiter Autrement Auvergne ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice du service interdépartemental pour la réussite des alternants (SIRA) ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice des Compagnons Bâisseurs Auvergne ou leur représentant.



#### B - Professionnels intervenant dans le domaine du foncier et de l'urbanisme

- Le président ou le directeur de l'établissement public foncier (EPF) Auvergne ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de l'agence d'urbanisme Clermont Massif Central ou leur représentant.

#### C - Professionnels intervenant dans le domaine de l'immobilier

- Le président ou le directeur du centre des professions immobilières (CPI) ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de l'union des syndicats de l'immobilier (UNIS) ou leur représentant.

#### D - Professionnels intervenant dans le domaine de la construction / chambres consulaires

- Le président ou le directeur de la confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) Puy-de-Dôme ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de la fédération française du bâtiment (FFB) Puy-de-Dôme ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur du conseil régional de l'ordre des architectes ou leur représentant ;
- Les représentants de la chambre des métiers et de l'artisanat ;
- Les représentants de la chambre des notaires.

#### E - Professionnels intervenant dans le domaine de la mise en œuvre des moyens financiers

- Le président ou le directeur d'Action Logement Auvergne Rhône Alpes ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de la Caisse des dépôts / Banque des territoires d'Auvergne Rhône Alpes ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de la Caisse d'allocations familiales du Puy-de-Dôme ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur du conseil d'administration de la Mutualité sociale agricole du Puy-de-Dôme ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de la CARSAT ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de la SACICAP réseau PROCIVIS ou leur représentant.

#### Article 5:

Le 3<sup>ème</sup> collège représente les organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion, d'organisations d'usagers, des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, de bailleurs privés, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction, et de personnalités qualifiées.

#### A - Organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion

- Le président de l'association de gestion du schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage ou le directeur ou leur représentant ;
- La présidente ou la directrice de l'association immobilière à vocation sociale « AIVS » ou leur représentant ;
- Le président de l'association « Habitat & Humanisme » ou le directeur ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice du collectif Partage & Projets ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice du foyer jeunes travailleurs « La Passerelle » ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur du foyer jeunes travailleurs « Corum Saint Jean » ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur du foyer jeunes travailleurs « L'Atrium » ou leur représentant ;

- Le président ou la directrice du foyer jeunes travailleurs « Le Phare » ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de l'URHAJ ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de l'ANEF ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de l'UDAF ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de l'URHAJ ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice de Ce-CLER ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur d'Espérance63 ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur du service logement du CCAS de Clermont-Ferrand ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur du service logement du CCAS de Cournon ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur du service logement du CCAS d'Issoire ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur du service logement du CIAS d'Ambert Livradois Forez ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur du service logement du CIAS de Thiers Dore et Montagne ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de l'union régionale de la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (FAPIL) ou leur représentant ;
- Le président ou le directeur de l'union régionale de la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) ou leur représentant ;
- Le président ou la directrice de la Fondation Abbé Pierre (FAP) ou leur représentant.

#### B - Organisations d'usagers

- Le président de l'association consommation logement cadre de vie (CLCV) ou leur représentant ;
- Le président de la confédération nationale du logement (CNL) ou leur représentant ;
- Le président de l'union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ou leur représentant.

#### Article 6:

Seront invités à assister aux séances de la section :

##### Pour l'État :

- La direction départementale des territoires / délégation locale de l'Anah ;
- La direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités ;
- L'agence régionale de santé ;
- Les architectes des bâtiments de France.

##### Pour le conseil départemental du Puy-de-Dôme :

- les conseillers départementaux membres du Groupe Habitat ;
- la direction de l'habitat et du cadre de vie ;
- la direction de l'environnement et de l'aménagement des territoires ;
- les directions territoriales des solidarités ;
- la direction de l'autonomie/MDPH ;
- la mission évaluation des politiques publiques.

Les coprésidents de la section départementale pourront inviter toute personne qualifiée en matière d'habitat et de logement de leur choix.

Le directeur départemental des territoires du Puy-de-Dôme et le président du conseil départemental du Puy-de-Dôme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Puy-de-Dôme et au bulletin des actes administratifs du conseil départemental du Puy-de-Dôme.

Fait à Clermont-Ferrand, le

09 SEP. 2024

Le Président du Conseil  
départemental,



Lionel CHAUVIN

Le préfet du Puy-de-Dôme,



Jean MATHURIN

#### Voies et délais de recours

*En application des articles L.411-2 et R.421-1 à R.421-7 du Code de justice administrative, et de l'article L.411-2 du Code des relations entre le public et l'administration, la présente décision peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de notification, soit d'un recours administratif soit d'un recours contentieux.*

*Le recours administratif gracieux est présenté devant l'auteur de la décision.*

*Le recours administratif hiérarchique est présenté devant le supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision.*

*Chacun de ces deux recours administratifs doit être formé dans les 2 mois à compter de la notification de la décision.*

*Le silence gardé par l'autorité administrative saisie pendant plus de 2 mois à compter de la date de sa saisine vaut décision implicite de rejet. Cette décision implicite est attaquable, dans les 2 mois suivant sa naissance, devant la justice administrative.*

*Le recours contentieux doit être porté devant la juridiction administrative compétente : Tribunal administratif, 6 Cours Sablon, 63033 Clermont-Ferrand Cedex. Le tribunal administratif peut aussi être saisi depuis l'application « telerecours citoyen », disponible sur le site internet suivant : <https://citoyens.telerecours.fr/>*



**PRÉFET  
DU PUY-DE-DÔME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Bureau  
études

**HTC**  
habitat & territoires conseil

