

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

+ clermont
auvergne
métropole



LES AMBITIONS POUR UN PLH 2023-2028



Un **document de planification et de programmation**, élaboré pour une durée de 6 ans, en cohérence avec les travaux PLUi et intégrant les autres politiques publiques (développement durable, mobilité, développement économique,...)



Une **feuille de route** de la politique et stratégie habitat, prenant en compte l'ensemble de la chaîne résidentielle



Un **document stratégique pour répondre aux besoins des ménages** aux différentes étapes de leur vie, en favorisant la cohésion sociale, intergénérationnelle et territoriale



Un **cadre de dialogue** pour un projet commun à tous les acteurs locaux de l'habitat



Un **PLH de transition** : concilier le droit au logement pour tous et le respect de l'environnement



Plan déplacement urbain



Schéma de cohérence
territoriale



Schéma de transition
énergétique et écologique



Principes directeurs
énoncés par les lois cadrant
les politiques de l'habitat

est compatible avec



s'impose

PLU Métropolitain

Schémas départementaux en
faveur des publics spécifiques:

- Plan Départemental d'Action
pour le Logement et
l'Hébergement des
Personnes Défavorisées
- Schéma d'accueil des gens du
voyage
- Schéma gériatrique
départemental



Porter à connaissance de l'Etat



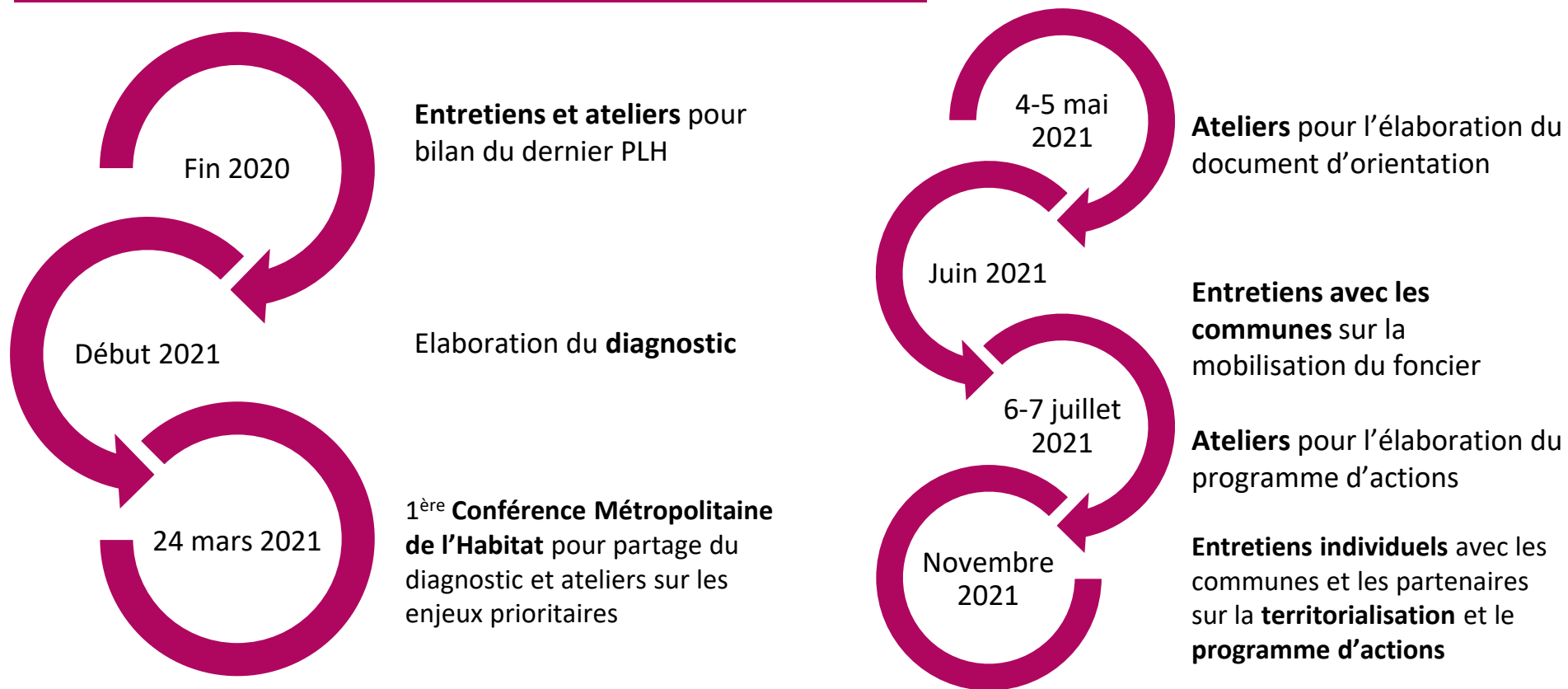
La réforme de la demande et des
attributions de logements sociaux
(CIA et PPGDID)



prend en compte

L'ARTICULATION
AVEC LES AUTRES
POLITIQUES
PUBLIQUES

RAPPEL DE LA DÉMARCHE PARTENARIALE

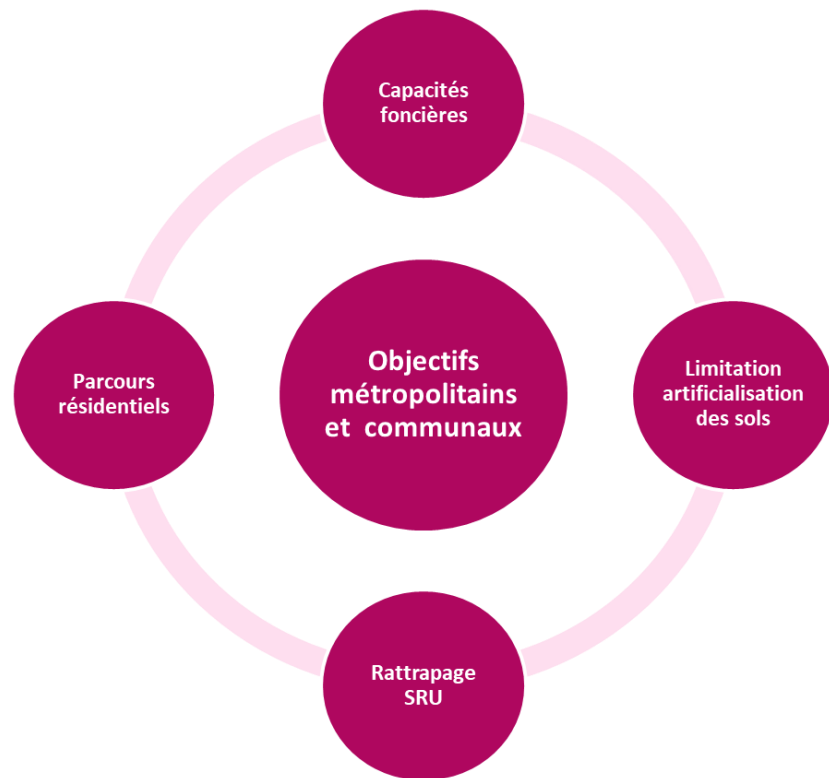


4 Bureaux Métropolitains organisés depuis novembre 2020 (novembre 2020, mars 2021, novembre 2021, février 2022)
8 décembre 2021: **Conférence Métropolitaine de l'Habitat** de présentation du projet de Programme Local de l'Habitat
15 février 2022 : Commission Habitat n°3

UN PLH DE TRANSITION

Le PLH 2023-2028 sera un **PLH de transition**, tenant compte :

- **Des besoins des habitants de la Métropole et à l'attractivité du territoires** (ex: **lutter contre le départ des jeunes actifs dans les EPCI voisins**),
- **Des spécialisations de peuplement constatées sur le territoire** (**vieillesse** de la population, **précarisation** d'une partie de la population et **concentration de l'offre abordable**),
- **Des objectifs politiques** visant à proposer une offre abordable pour tous, et un **rééquilibrage territorial de l'offre** (à l'échelle de la métropole, du Grand Clermont et du département),
- **Des enjeux liés à la réduction de la consommation foncière**, la production de logement sera prioritairement orientée vers le renouvellement urbain,
- De la **trajectoire à prendre pour atteindre le Zéro Artificialisation Net** d'ici à 2050.



ORIENTATION 1 : HABITER UNE MÉTROPOLE ATTRACTIVE ET DURABLE

Développer l'offre de logements en favorisant un équilibre territorial et la transition écologique

Action 1

Produire **12 000 logements d'ici à 2028** afin de répondre aux besoins et rééquilibrer l'offre

Action 2

Mettre en œuvre une stratégie foncière permettant de produire une offre accessible et durable

Action 3

Favoriser le **renouvellement urbain** pour produire une offre nouvelle

Action 4

Fédérer les acteurs autour de la construction et de la rénovation durable

Action 5

Favoriser la **transition énergétique** du parc de logements

Action 6

Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés

Action 7

Lutter contre **l'habitat indigne**

ORIENTATION 2 : HABITER UNE MÉTROPOLE SOLIDAIRE

Apporter des réponses à la demande sociale en logement, favoriser la solidarité et la cohésion territoriale

Action 8

Mettre en œuvre la réforme de la demande et des attributions au sein du parc social

Action 9

Favoriser le droit au logement pour tous en **produisant du logement locatif social**

Action 10

Amplifier la production de logement en accession abordable

Action 11

Répondre à la demande en **hébergement** et en insertion adaptées et favoriser **l'accès direct au logement**

Action 12

Renforcer et diversifier l'offre en logement pour les **personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap**

Action 13

Développer une offre adaptée aux besoins des publics jeunes et renforcer leur accompagnement

Action 14

Répondre aux besoins des **gens du voyage** sur le territoire

ORIENTATION 3: HABITER UNE MÉTROPOLE CITOYENNE ET INNOVANTE

Rendre les habitats acteurs de leur parcours résidentiel et de la qualité de leur logement

Action 15

Elaborer un **projet pédagogique** pour sensibiliser et accompagner les citoyens dans leurs parcours résidentiels

Action 16

Innover dans la **concertation** avec les habitants

Action 17

Mettre en œuvre le **plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs** de logements sociaux

Action 18

Faire de la Métropole un territoire incubateur de **projets innovants et de qualité**

ORIENTATION 4 : UNE MÉTROPOLE PILOTE DE L'HABITAT

Assurer le pilotage, le suivi et l'observation de la politique de l'habitat

Action 19

Renforcer la **gouvernance partenariale du PLH**, son pilotage et son animation

Action 20

Créer un **Observatoire Métropolitain de l'Habitat**

Action 21

Mettre en place des **outils et indicateurs** de suivi de la politique Habitat

L'OBJECTIF DE PRODUCTION TERRITORIALISÉ

Un scénario équilibré permettant d'inscrire le territoire dans la bonne trajectoire de réduction liée à la loi Climat et Résilience en favorisant le rééquilibrage territorial

- Un objectif de **12 000 logements en 6 ans** (2023-2028), soit 2 000 logements/an (selon la répartition prévisionnelle de 80 % des logements en renouvellement urbain et 20 % en extension urbaine)
- Une **répartition de l'objectif entre les communes** tenant compte des capacités à produire, des dynamiques et besoins de chaque commune et des objectifs de production de logement social
- Un principe de **contribution de toutes les communes** à la production de logements sociaux et d'accèsion abordable, considérant qu'un contrat de mixité sociale pourra être à élaboré à l'échelle intercommunale

L'OBJECTIF DE PRODUCTION TERRITORIALISÉ

Commune	Objectif de production annuelle	Objectif 2023-2028	dont logements locatifs sociaux	soit % de logements sociaux	dont accession abordable	soit % de logements en accession abordable	dont logements privés (locatif ou accession libre)	soit % de logements privés
Aubière	68	410	102	25%	82	20%	226	55%
Aulnat	21	126	32	25%	25	20%	69	55%
Beaumont	50	300	158	53%	60	20%	82	27%
Blanzat	20	118	27	23%	24	20%	67	57%
Cébazat	63	380	95	25%	76	20%	209	55%
Le Cendre	25	150	37	25%	30	20%	83	55%
Ceyrat	25	150	117	78%	30	20%	3	2%
Chamalières	147	881	673	76%	176	20%	32	4%
Châteaugay	15	90	18	20%	18	20%	54	60%
Clermont-Ferrand	1 093	6 558	1 639	25%	1 312	20%	3 607	55%
Cournon-d'Auvergne	97	585	146	25%	117	20%	322	55%
Durtol	8	50	13	26%	10	20%	27	54%
Gerzat	52	310	77	25%	62	20%	171	55%
Lempdes	43	257	64	25%	51	20%	142	55%
Nohanent	11	64	6	9%	13	20%	45	71%
Orcines	10	60	17	29%	12	20%	31	51%
Péignat-lès-Sarliève	32	192	18	9%	38	20%	136	71%
Pont-du-Château	111	665	165	25%	133	20%	367	55%
Romagnat	56	333	85	26%	67	20%	181	54%
Royat	40	239	94	39%	48	20%	97	41%
Saint-Genès-Champanelle	18	105	26	25%	21	20%	58	55%
Total Clermont Auvergne Métropole	2 004	12 024	3 609	30%	2 405	20%	6 010	50%

Tableau de territorialisation des objectifs de production

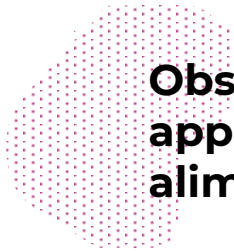
LE SCHEMA D'ANIMATION ET DE GOUVERNANCE

Des instances organisées autour de 3 fonctions



**Piloter,
coordonner,
arbitrer**

Pilotage de la démarche
Coordination de l'ensemble des travaux en veillant à leur cohérence
Arbitrage et prise de décisions aux moments clés



**Observer,
approfondir,
alimenter**

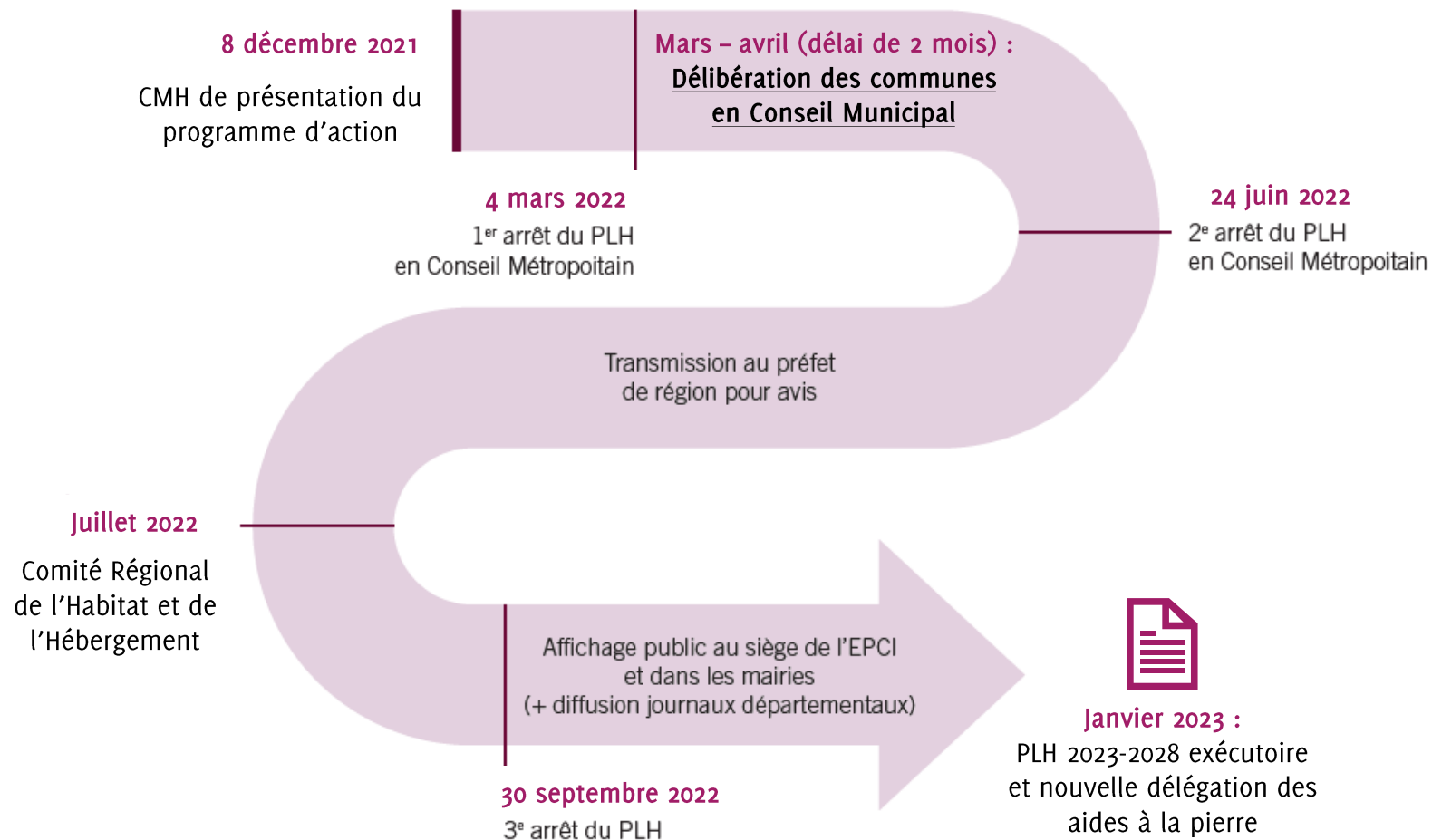
Observation du territoire et des tendances et mise à disposition de données
Alimentation du PLH via des travaux opérationnels, approfondissements sur des publics ou problématiques prioritaires en matière d'habitat



**Faire
réseau**

Logique de réseau pour donner des repères et de la visibilité sur la démarche, l'avancement, l'exploitation des contributions, pour fluidifier la circulation de l'information et assurer la transparence et la capitalisation, pour fédérer les contributeurs

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL POUR LA MÉTROPOLE





Annexes

LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI RELATIVE À LA DIFFÉRENCIATION, DÉCENTRALISATION, DÉCONCENTRATION ET SIMPLIFICATION (3DS) EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La possibilité pour les EPCI d'être reconnu « Autorité Organisatrice de l'Habitat »

- Par arrêté du préfet de région, et après avis du CRHH.
- Pour les EPCI dotés d'un PLH exécutoire, d'un PLUI approuvé et d'une convention intercommunale d'attribution et ayant conclu une convention de délégation de compétences avec l'État.
- L'autorité organisatrice de l'Habitat est consultée sur les **modifications des projets d'arrêtés relatifs aux zonages fiscaux** et est **signataire des conventions d'utilité sociale** des bailleurs sociaux possédant au moins 5 % du patrimoine de son périmètre (mais peut aussi y renoncer).

La pérennisation et l'adaptation de la loi SRU

- La pérennisation de la loi SRU est instituée via la **suppression de l'échéance de 2025**
- Un **taux de rattrapage de 33 % des logements manquants** est instauré pour chaque période triennale, correspondant au nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux SRU de 20 ou 25 %.
- Cet objectif est **rehaussé à 50 %** pour les communes dont le taux SRU présente un "écart compris entre deux et quatre points« (entre 16% ou 18% pour la Métropole) par rapport à l'obligation SRU et passe à 100 % si ce même écart est inférieur à deux point (entre 18% et 20% pour la métropole)
- Concernant les **communes nouvellement soumises** à la loi SRU, l'objectif de rattrapage est **fixé à 15 %** pour la première période triennale, puis à **25 % lors du deuxième triennal**. Au bout de la troisième période, ce taux reprend le schéma conventionnel cité précédemment (33 %, 50 %, 100 %).

LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI 3DS EN MATIERE DE LOGEMENT

La montée en puissance du Contrat de Mixité Sociale

- Le contrat de mixité sociale (CMS) est introduit dans le CCH et présenté comme le **"cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre les objectifs"** de la loi SRU.
- La **commission SRU n'a plus de responsabilité dans la contractualisation** – le CMS est conclu entre la commune, le Préfet de département et l'EPCI pour une durée de trois ans. Un CMS unique peut être conclu à l'échelle de l'intercommunalité.
- Les CMS **peuvent définir des objectifs intercommunaux** et peuvent **minorer les taux de rattrapage**, en **accord avec le préfet** et dans la **limite de la moitié des taux de 33 %, 50 % ou 100 %** selon la situation de la commune vis-à-vis des obligations SRU.

Des changements relatifs aux objectifs et pratiques d'attributions de logements sociaux :

- La date de mise en œuvre de la cotation de la demande et la gestion en flux est décalée à fin 2023.
- La convention intercommunale d'attribution doit fixer un objectif d'attributions aux **demandeurs considérés comme travailleurs essentiels, dont l'activité "ne peut être assurée en télétravail"**.
- Il est possible de refuser une attribution de logement à un ménage si celui-ci **accentue la fragilité d'une résidence à enjeu de mixité sociale** (liste établie par chaque bailleur). Le premier logement vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale doit lui être proposé par conséquent. Les critères permettant d'identifier ces ménages seront précisés par décret.

LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI 3DS EN MATIERE DE LOGEMENT

Des dispositions pour accélérer la revitalisation des cœurs de ville :

- Plusieurs **ORT peuvent désormais être conclues sur un même EPCI**, dès lors qu'elles couvriront au moins une commune ayant fonction de centralité.
- Les collectivités peuvent **étendre les dispositifs des ORT sur des secteurs périphériques** (entrées de villes, zones commerciales, zones pavillonnaires) afin de favoriser leur réhabilitation.
- Lorsqu'un bien est sans maître à la suite d'une **succession**, la collectivité peut désormais **lancer la procédure au bout de 10 ans contre 30 ans actuellement** (dans les zones concernées par une ORT, une GOU, un QPV ou en zone rurale)

Faciliter et sécuriser juridiquement les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols :

- Les régions auront **6 mois supplémentaires pour modifier ou réviser les SRADET afin d'intégrer les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**. Ces délais permettront davantage de concertation entre collectivités.
- Par ailleurs, le Premier Ministre a adressé une **circulaire (7/01/2022) aux Préfets de Département et de Région** afin de préciser le cadre de mise en œuvre de cette disposition. Elle incite à la territorialisation de l'objectif à l'échelle des bassins de vie et la traduction dans les documents d'urbanisme réglementaires.

Synthèse pour la Métropole :

- Être associé à la révision des zonages en tant que AOH
- Elaborer un contrat de mixité sociale pour ajuster les taux de certaines communes
- Renforcer le renouvellement urbain
- Prendre le temps du partenariat pour le passage à la cotation et la gestion en flux