



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE MOND'ARVERNE COMMUNAUTÉ 2018-2023

BILAN TRIENNAL

TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
Introduction.....	3
Synthèse du bilan triennal.....	5
Synthèse action par action	6
Éléments de contexte et évolutions.....	7
Bilan de la production de logements	11
Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l’habitat dans des opérations de qualité ..	14
Action 1 : Renforcer les moyens de maîtrise du développement	14
Orientation 2 : Assurer le développement de l’éventail de solutions de logements aidés en locatif et en accession pour répondre à la réalité des besoins	16
Action 2 : Poursuivre le développement d’une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux	16
Action 3 : Développer une offre en accession abordable	19
Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et de renouvellement du parc ancien ..	20
Action 4 : Conforter le dispositif d’intervention sur le parc privé ancien	20
Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics	22
Action 5 : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap	22
Action 6 : Adapter le dispositif d’accueil des jeunes et des saisonniers à la réalité des besoins	23
Action 7 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement	24
Action 8 : Traiter les besoins d’habitat des familles dans le cadre du Schéma Départemental d’Accueil des gens du voyage	26
Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH	27
Action 9 : Assurer le pilotage et l’animation de l’action habitat.....	27
Bilan financier.....	28
Perspectives pour le prochain triennal	29

INTRODUCTION

Le contexte du premier triennal

Approuvé le 24 mai 2018, le Programme Local de l'Habitat de Mond'Arverne communauté est le premier document stratégique élaboré à l'échelle de la nouvelle intercommunalité.

Depuis l'élaboration du PLH, la stratégie de développement communautaire s'est structurée autour de plusieurs documents :

- ❖ Le **projet de territoire**, qui organise la stratégie de développement territorial autour de 4 orientations stratégiques, déclinées en 30 actions approuvées par le Conseil communautaire en février 2019.
- ❖ Le **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**, approuvé en janvier 2020. Le diagnostic du PCAET identifie que le secteur résidentiel-bâti représente sur Mond'Arverne :
 - 20% des émissions de GES (3^{ème} poste derrière les transports et l'agriculture) ;
 - 38% des consommations énergétiques de la Communauté de communes (2^{ème} poste derrière les transports) ;
 - 73 % des émissions de particules fines.

Le PCAET prévoit notamment quatre actions relatives à l'habitat, dont l'accompagnement des citoyens dans la rénovation énergétique de leurs logements.

Le PLH arrive aujourd'hui à mi-parcours : il convient de dresser le bilan de ces trois premières années de mise en œuvre, et d'envisager des modifications au regard du niveau de réalisation des actions, et de l'évolution d'un certain nombre d'éléments de contexte.

Sont notamment à prendre en compte :

- Une montée en puissance du volet rénovation énergétique des logements à l'échelle nationale, avec notamment la formalisation à l'échelle locale du Service Public pour la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) du Puy-de-Dôme pour lequel Mond'Arverne est partie prenante ;
- L'inscription de la Communauté de communes et de sa ville principale, Vic-le-Comte, au programme « Petites Villes de Demain ».

À noter également une modification du périmètre intercommunal, avec le départ au 1^{er} janvier 2020 de la commune de Saulzet-le-Froid vers la Communauté de communes Dômes Sancy Artense. Au regard du faible objectif de production de logements qui était fixé pour cette commune rurale (6 logements à produire sur la durée du programme), cette modification du périmètre communautaire n'impacte pas la mise en œuvre du PLH.

Enfin la troisième année de mise en œuvre du PLH a été marquée par la crise sanitaire inédite, ayant entraîné sur certains dossiers un ralentissement de l'activité, voire une réorientation des priorités jouant en défaveur de certains objectifs du PLH.

L'élaboration du bilan triennal

Ce bilan à mi-parcours a été réalisé en interne par les services de Mond'Arverne Communauté. L'évaluation des actions s'est appuyée sur la connaissance des dossiers suivis par le pôle Attractivité, Aménagement et Transition Écologique de Mond'Arverne Communauté, ainsi qu'avec des échanges avec les partenaires. Les trois bailleurs sociaux du département ont notamment été rencontrés en début d'année 2021, en présence du Vice-président à l'habitat et au logement social.

Le bilan triennal a été présenté en commission habitat et en bureau communautaire, au premier semestre 2021.

Les propositions d'évolutions à apporter au PLH sont issues d'un travail mené en avril-mai 2021, avec des élus issus de différentes commissions thématiques communautaires. Elles ont été validées par la commission habitat.

SYNTHÈSE DU BILAN TRIENNAL

- Un objectif de production de logements atteint, mais des disparités territoriales à surveiller.
- Une production de logements locatifs sociaux qui répond à l'objectif haut inscrit au PLH, et des perspectives bonnes pour les années à venir en termes de livraison de logements. Une stratégie foncière nécessaire pour enclencher des projets sur le plus long terme, et le conventionnement privé à mobiliser.
- Une trop faible production de logements en accession abordable, produit pourtant prisé et nécessaire sur notre territoire afin de favoriser l'installation des primo-accédants.
- Une montée en charge de l'intervention sur le parc privé à venir sur ce second triennal, en lien avec le SPPEH, et des dispositifs à définir dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH qui sera lancée en septembre 2021.
- La nécessité de traiter la question des publics spécifiques, après un premier triennal d'inaction sur ces sujets.
- Un PLH qui a souffert d'un manque de moyens humains sur la première moitié de ce triennal, solutionné mi-2019 par le recrutement d'une chargée du pilotage de la Politique Habitat.

SYNTHÈSE ACTION PAR ACTION

	Bilan positif <i>Déroulement de l'action conforme au prévisionnel</i>
	À confirmer sans remise en question des objectifs <i>Retard ou différé d'une action mais dont la mise en œuvre reste conforme au prévisionnel</i>
	À confirmer avec remise en question des objectifs <i>Action non mise en œuvre ou partiellement, non remise en cause mais qui nécessite d'être modifiée</i>
	Bilan négatif <i>Action non réalisée, voire abandonnée</i>

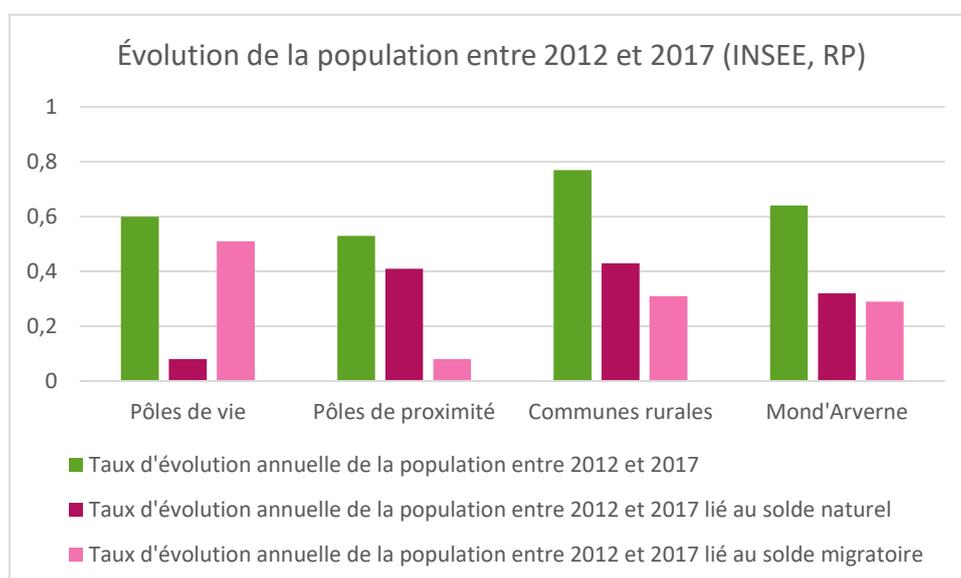
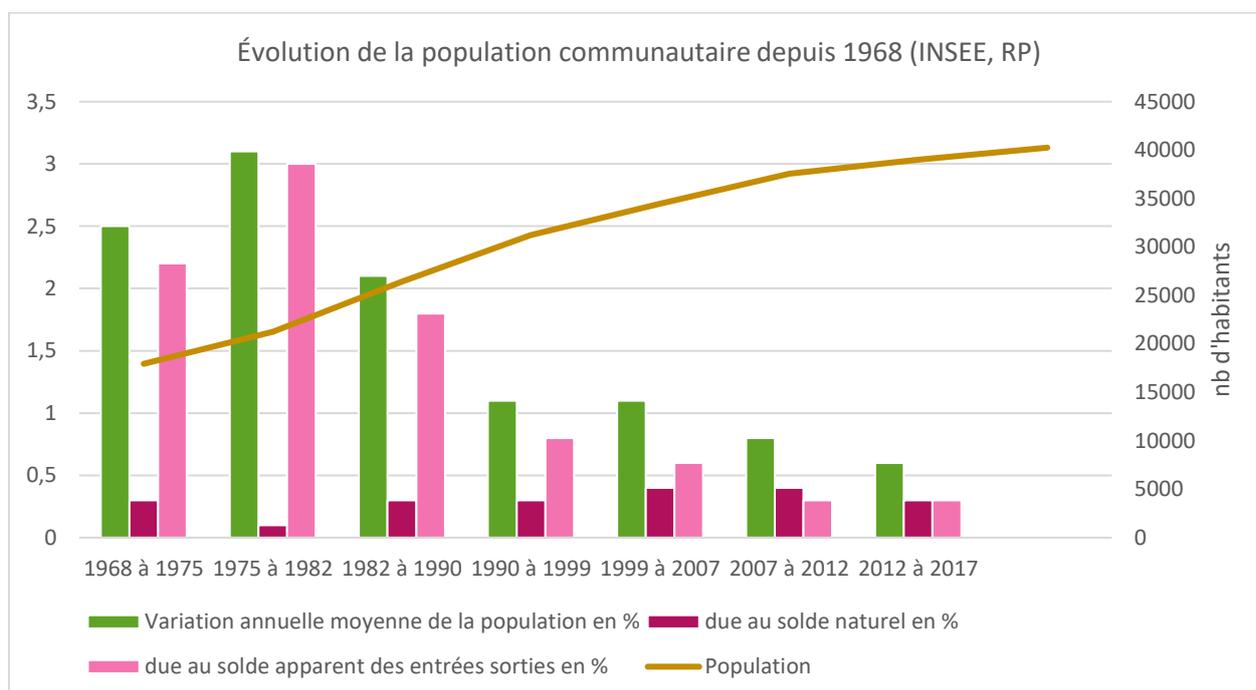
ACTION	ATTEINTE DES OBJECTIFS/IMPLICATION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
<u>Action 1</u> : Renforcer les moyens de maîtrise du développement	<u>Urbanisme</u> : prise de la compétence, élaboration du PLUi, adaptation des documents communaux si nécessaire. <u>Quartier Pilote Habitat des Loubrettes</u> : lancement des travaux logements locatifs sociaux, livraison de la structure d'accueil petite enfance, début de la commercialisation des lots libres. <u>Foncier</u> : acquisition d'une dent creuse à Vic-le-Comte pour réaliser une opération d'habitat mixte, lancement de l'étude stratégique foncière avec l'EPF SMAF Auvergne. <u>Ilots dégradés/bâti délaissé</u> : suivi des opérations en cours depuis plusieurs années.
<u>Action 2</u> : Poursuivre le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux	Objectif de production de logements locatifs sociaux atteint.
<u>Action 3</u> : Développer une offre en accession abordable	Objectif de programmation de PSLA non atteint, peu d'offre en accession abordable.
<u>Action 4</u> : Conforter le dispositif d'intervention dans le parc privé ancien	Uniquement mise en œuvre du PIG départemental, aucune action portée par la Communauté de communes en dehors du groupe de travail créé fin 2019.
<u>Action 5</u> : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap	Aucune action portée par la Communauté de communes, uniquement suivi des projets communaux.
<u>Action 6</u> : Anticiper le dispositif d'accueil des jeunes et des saisonniers à la réalité des besoins	Aucune action portée par la Communauté de communes.
<u>Action 7</u> : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement	Poursuite de l'accueil d'urgence dans les deux logements d'Orcet. Objectifs atteints pour la programmation de PLAI. Pas de suivi des situations complexes.
<u>Action 8</u> : Traiter les besoins d'habitat des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage	Adhésion à l'AGSGV en 2018, puis aucune action portée par la Communauté de communes. Attente de l'adoption du nouveau Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage.
<u>Action 9</u> : Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat	Recrutement d'une chargée du pilotage de la politique habitat en août 2019 afin de travailler à temps plein sur la mise en œuvre du PLH. Suivi des projets communaux si la commune le souhaite. Animation du PLH à renforcer.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ÉVOLUTIONS

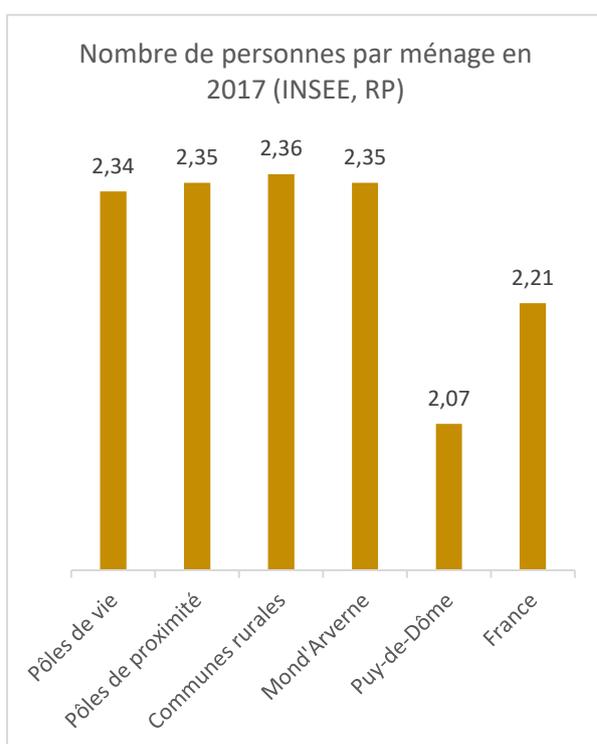
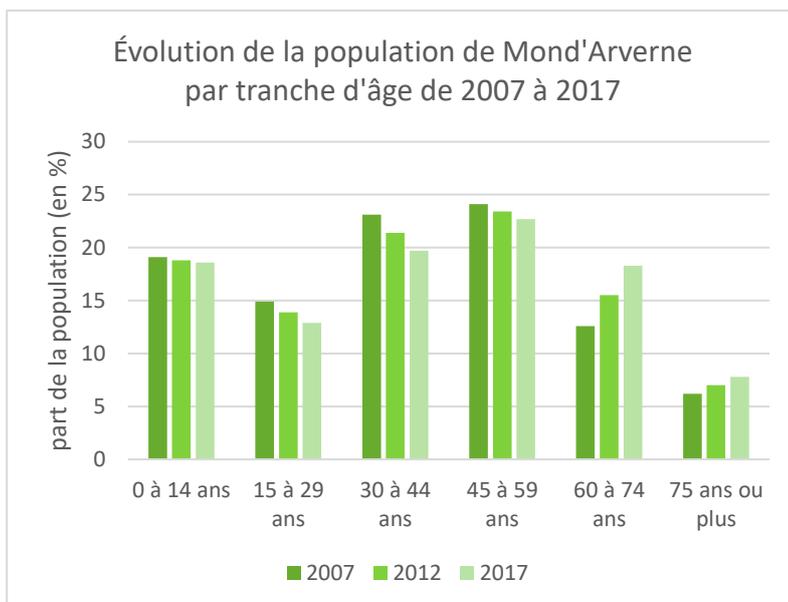
Une évolution démographique dans la continuité des constats faits lors du diagnostic initial

Les dernières évolutions démographiques communautaires sont dans la continuité des constats faits lors de l'élaboration du PLH :

- Une population communautaire qui **continue d'augmenter**, mais à un rythme de moins en moins soutenu. On compte 40 212 habitants en 2017, soit 3 % de plus qu'en 2012.
- Une croissance démographique **de moins en moins portée par l'arrivée de nouvelles populations** à l'échelle communautaire, sauf dans les pôles de vie, signe d'une baisse de l'attractivité du territoire.



- **Une population vieillissante**, particulièrement dans les pôles de proximité, qui affichent l'indice de jeunesse le plus faible de l'EPCI : il y est de 0,83, contre 0,92 à l'échelle communautaire, 0,97 pour les pôles de vie et 1,03 pour les communes rurales. Plus d'une personne sur quatre à plus de 60 ans en 2017, contre 19 % en 2007. Tandis que la population de moins de 45 ans a baissé de 4,1 % sur la décennie 2007-2017, les plus de 60 ans ont augmenté de 33%.

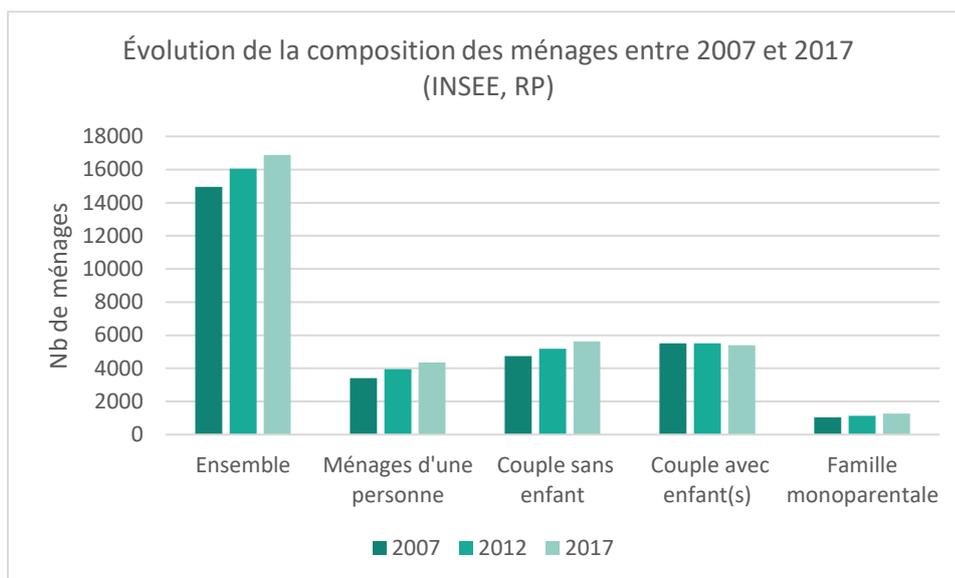


- Le nombre de ménages sur le territoire augmente plus vite que la population : +13 % de ménages entre 2007 et 2017, +7 % d'habitants sur la même période.

Si le nombre de personnes par foyer reste supérieur à la moyenne départementale et nationale (2,3 contre 2,07 pour le Puy-de-Dôme et 2,21 pour la France), il ne cesse de décroître depuis 50 ans, illustrant un **desserrement des ménages**, observable également à l'échelle puydômoise et nationale.

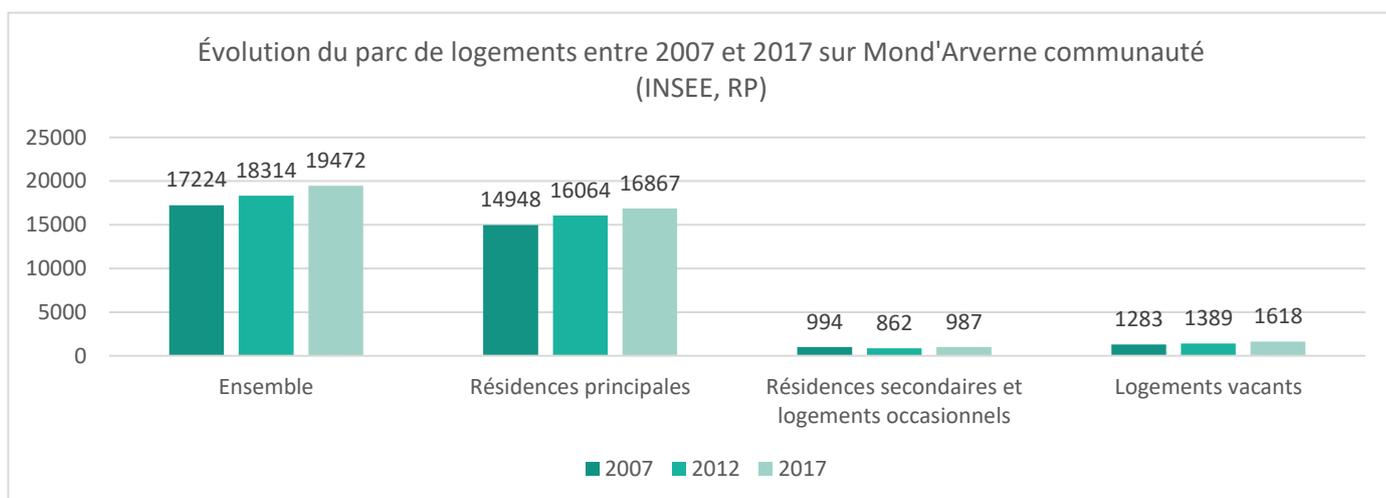
Le desserrement des ménages s'illustre par :

- Une augmentation de 11 % des ménages d'une personne et des familles monoparentales entre 2012 et 2017 ;
- Une diminution des familles avec enfant(s) de 2 %, qui sont désormais moins nombreuses que les couples sans enfants.



Un parc de logements en décalage avec la situation démographique du territoire

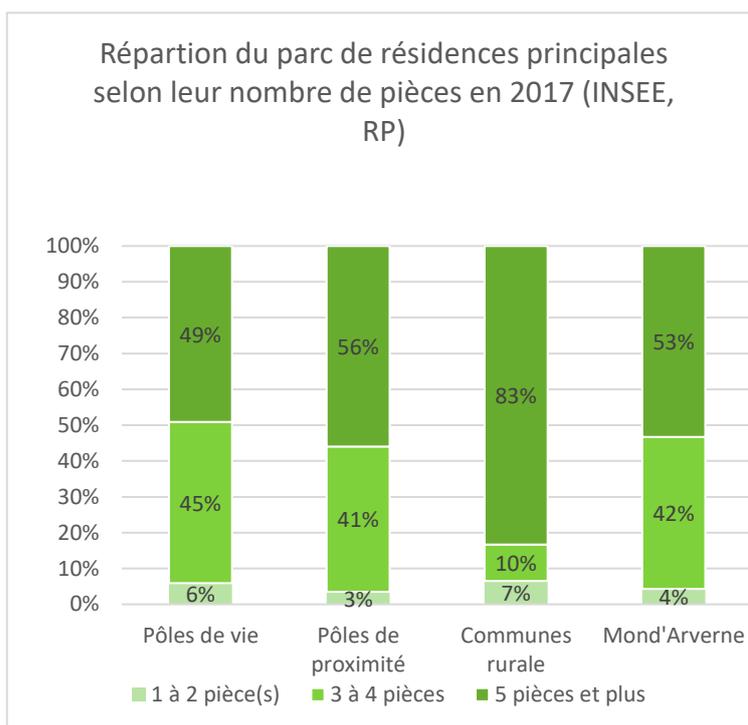
- Mond'Arverne compte près de 19 500 logements en 2017, soit 13 % de plus qu'en 2007. L'augmentation du nombre de logements (+6 % entre 2012 et 2017) est plus rapide que celle du nombre d'habitants (+3 % entre 2012 et 2017), en corrélation avec le desserrement des ménages.



Le parc de logements communautaire est caractérisé par :

- **Une prédominance de grands logements** : 53 % des résidences principales communautaires comptent 5 pièces ou plus, ce taux atteint 83 % dans les communes rurales.

- **Une vacance en hausse** : les logements vacants représentent 8 % du parc en 2017 (soit 1 618 logements) contre 7 % en 2012 (1 389 logements). Si ce taux n'est que légèrement supérieur au taux « raisonnable » nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc¹, on note tout de même une augmentation de 16 % du nombre de logements vacants sur la période 2012-2017.



- **Une légère reprise du secteur « résidences secondaires »** : alors que leur nombre avait baissé en 2007 et 2012, on compte près de 130 nouvelles résidences secondaires entre 2012 et 2017, soit une augmentation de 15 %.

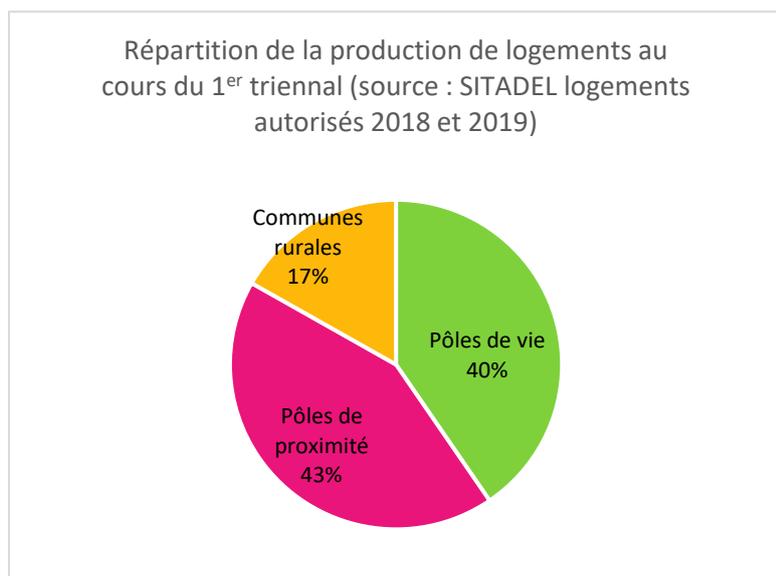
¹ Il est généralement admis qu'un taux de vacance raisonnable se situe aux alentours de 6 à 7 %

BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le PLH réparti à l'échelle communale les objectifs de production de logements définis à l'échelle communautaire par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Clermont.

Rappel des objectifs de production annuelle :

- 256 logements pour l'ensemble de la Communauté de communes dont :
 - o 123 dans les pôles de vie (48 %) ;
 - o 86 dans les pôles de proximité (34 %) ;
 - o 47 dans les communes rurales (18 %).

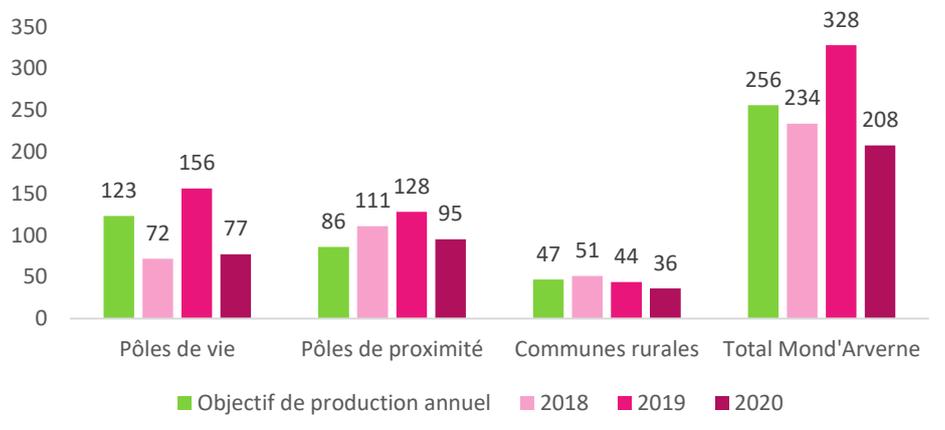


Au cours du premier triennal, **781 logements ont été autorisés** à l'échelle de la Communauté de communes, soit **51 % de l'objectif global** du PLH. **L'objectif de production à mi-parcours est donc atteint pour Mond'Arverne** et ce, malgré une année 2020 moins dynamique (219 logements autorisés, pour une moyenne de 260 logements autorisés par an sur la période).

Toutefois, des disparités existent selon les strates communales :

- Avec 334 logements autorisés, les pôles de proximité concentrent 43 % des logements autorisés (contre 34 % dans la répartition prévue au PLH) sur les trois premières années du PLH, et dépassent ainsi largement leur objectif triennal (129 %).
- À l'inverse, alors que les pôles de vie devraient concentrer près de la moitié des logements produits sur le territoire (48 %), ils ne représentent sur ce premier triennal que 40 % de la production, affichant en parallèle un retard de 14 points par rapport à l'objectif triennal (316 logements autorisés pour un objectif de 369).
- Les communes rurales n'affichent quant à elle qu'un retard de production d'une dizaine de logements sur cette première période du PLH, notamment expliqué par une baisse de logements autorisés en 2020, alors que les années 2018 et 2019 permettaient un équilibre de l'objectif.

Répartition annuelle du nombre de logements autorisés au cours du premier triennal (source : SDES-DREAL Auvergne-Rhône-Alpes Sit@del2)



Communes	Objectif PLH 2018 - 2023		Nombre de logements autorisés (source : SDES-DREAL Auvergne- Rhône-Alpes Sit@del2)			Pourcentage de l'objectif PLH (sur 6 ans) réalisé au cours du premier triennal
	Nb total de logements à produire	Nb de logements à produire/an	2018	2019	2020	
LES MARTRES-DE-VEYRE	287	48	12	82	5	34%
VIC-LE-COMTE	312	52	44	57	51	49%
SAINT-AMANT-TALLENDE	30	5	7	6	12	83%
TALLENDE	72	12	5	5	4	19%
SAINT-SATURNIN	36	6	4	6	5	42%
<i>Sous-total pôles de vie</i>	<i>737</i>	<i>123</i>	<i>72</i>	<i>156</i>	<i>77</i>	<i>41%</i>
ORCET	72	12	43	39	25	149%
MIREFLEURS	78	13	5	14	16	45%
LA ROCHE-BLANCHE	72	12	7	7	3	24%
VEYRE-MONTON	120	20	24	43	15	68%
AYDAT	90	15	18	17	23	64%
CHANONAT	54	9	8	4	8	37%
LE CREST	30	5	6	4	5	50%
<i>Sous-total pôles de proximité</i>	<i>516</i>	<i>86</i>	<i>111</i>	<i>128</i>	<i>95</i>	<i>65%</i>
AUTHEZAT	24	4	4	1	1	25%
BUSSÉOL	6	1	1	2	0	50%
CORENT	24	4	3	2	4	38%
COURNOLS	6	1	3	0	0	50%
LAPS	18	3	3	1	4	44%
MANGLIEU	12	2	0	3	0	25%
OLLOIX	6	1	0	0	0	0%
PIGNOLS	6	1	1	3	3	117%
LA ROCHE-NOIRE	30	5	0	3	3	20%
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	36	6	8	10	8	72%
SAINT-MAURICE-ES-ALLIER	18	3	6	4	6	89%
SAINT-SANDOUX	36	6	17	1	1	53%
SALLÈDES	18	3	1	2	1	22%
LA SAUVETAT	24	4	3	11	3	71%
YRONDE ET BURON	18	3	1	1	2	22%
<i>Sous-total communes rurales</i>	<i>282</i>	<i>47</i>	<i>51</i>	<i>44</i>	<i>36</i>	<i>46%</i>
Total Mond'Arverne	<u>1535</u>	<u>256</u>	234	328	219	50%

ORIENTATION 1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'HABITAT DANS DES OPÉRATIONS DE QUALITÉ

Action 1 : Renforcer les moyens de maîtrise du développement

Rappel des objectifs / contenu de l'action

- ❖ Accompagner les communes pour organiser les conditions d'un développement maîtrisé, notamment dans le cadre de la mise en compatibilité de chaque document d'urbanisme.
- ❖ Mettre en œuvre un Plan Stratégique Foncier et Immobilier en lien avec l'EPF SMAF.
- ❖ Accompagner les communes dans le montage d'opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien :
 - Une opération de qualité de type « éco-quartier » ;
 - Une opération de valorisation ou redynamisation de centres anciens ;
 - Une opération de traitement d'îlots dégradés ou de bâtis délaissés ;
 - Une opération de repérage de quartiers pavillonnaires, vieillissants ou dégradés et organisation des conditions d'évolutions.
- ❖ Renforcer la compétence urbanisme et habitat.

Actions menées

Urbanisme / planification :

La Communauté de communes a pris la compétence urbanisme au 1^{er} janvier 2018. Elle mène depuis 2018 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en concertation avec les communes. L'année 2021 marquera la fin de la traduction règlementaire. Le PLUi devrait être arrêté à la fin de l'année 2021, et approuvé en 2022.

En parallèle, la Communauté de communes s'est chargée de l'adaptation des documents d'urbanisme communaux si nécessaire : 8 procédures menées en 2018, 10 en 2019, et 6 en 2020.

Acquisitions foncières :

En 2019, l'EPF SMAF Auvergne a acquis pour Mond'Arverne Communauté dans le cadre d'une préemption une dent creuse de près de 6 000m² sur le secteur de La Molière à Vic-le-Comte, pour un montant de 450 000 €, afin de réaliser une opération de logements mixtes.

En 2020, les deux derniers lots en attente d'acquisition d'un îlot dégradé à Orcet (place du Onze novembre/rue du Général d'Orcet) ont été achetés par l'EPF pour le compte de Mond'Arverne, qui travaille à un projet de logements locatifs sociaux en partenariat avec la commune.

Opérations d'aménagement :

- ❖ **Quartier pilote habitat des Loubrettes aux Martres-de-Veyre** : ce premier triennal a marqué le début des travaux sur le quartier des Loubrettes :
 - Les voiries et espaces publics sont finalisés ;
 - La structure petite enfance a été livrée à la fin de l'année 2020 ;
 - La construction de la première opération de logements locatifs sociaux (49 logements) a débuté, elle devrait être livrée à la fin de l'année 2021 ;
 - 14 lots libres sont en cours de projet.
- ❖ **Secteur « La Molière » à Vic-le-Comte** : consultation des bailleurs en 2020 pour



l'aménagement du site, Auvergne Habitat a été choisi par délibération du Conseil communautaire en mai 2021.

Étude foncière : Mond'Arverne travaille avec le service observation et stratégie foncière de l'EPF SMAF Auvergne pour élaborer une stratégie foncière. La première phase de l'étude devrait s'achever au printemps 2021. Un groupe de travail d'élus communautaires est mis en place pour suivre la suite de la mission.

Perspectives

Plusieurs opérations de production de logements sociaux dans des immeubles dégradés sont en cours :

- À Mirefleurs : création de trois logements en réhabilitation + six logements neufs rue du Petit Pont – permis déposé en octobre 2019 ;
- À la Sauvetat : création de quatre logements dont deux en réhabilitation rue du Cruzadoux – livraison prévue au premier semestre 2021 ;
- À Saint-Saturnin : création d'un logement en réhabilitation rue de la Boucherie – livraison prévue au premier semestre 2021 ;
- Aux Martres-de-Veyre : création de six logements dont quatre en réhabilitation avenue de la Gare – livraison prévue au premier semestre 2021 ;
- À Orcet, sur un ilot dégradé dont l'acquisition vient d'être finalisée.

Arrêt du projet de PLUi fin 2021, pour une approbation en 2022. Il définira des OAP sur les futurs quartiers pour garantir une maîtrise de l'urbanisation.

Lancement de l'aménagement du quartier de la Molière à Vic-le-Comte, dont l'aménageur a été choisi en mai 2021.

Finalisation de l'étude foncière.

Pour l'accompagnement des communes dans une opération de valorisation ou redynamisation de centres anciens : mise en œuvre du Programme Petites Villes de Demain pour lequel Mond'Arverne et Vic-le-Comte sont lauréats, et travail dans le cadre de l'OPAH pour les autres centres-bourgs.

ORIENTATION 2 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉVENTAIL DE SOLUTIONS DE LOGEMENTS AIDÉS EN LOCATIF ET EN ACCESSION POUR RÉPONDRE A LA RÉALITÉ DES BESOINS

Action 2 : Poursuivre le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux

Rappel des objectifs / contenu de l'action

- ❖ Assurer les objectifs de production de logements locatifs aidés : 180 à 190 logements, sur 6 ans, soit 30/35 logements par an.
- ❖ Poursuivre le développement d'une offre nouvelle et innovante correspondant à l'évolution des besoins.
- ❖ Organiser une politique volontariste de production de logements locatifs sociaux dans le cadre d'un partenariat adapté et efficace avec l'EPF SMAF et les bailleurs sociaux.
- ❖ Connaître la réalité des besoins et assurer une organisation des parcours résidentiels dans le parc social.

Logements produits

105 logements locatifs sociaux ont été livrés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2021, soit 35 logements par an, ce qui correspond à l'objectif haut inscrit au PLH (30 à 35 logements par an). La Communauté de communes compte ainsi 731 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2021, contre 626 en début de PLH, soit une augmentation de 16,8 % du parc².

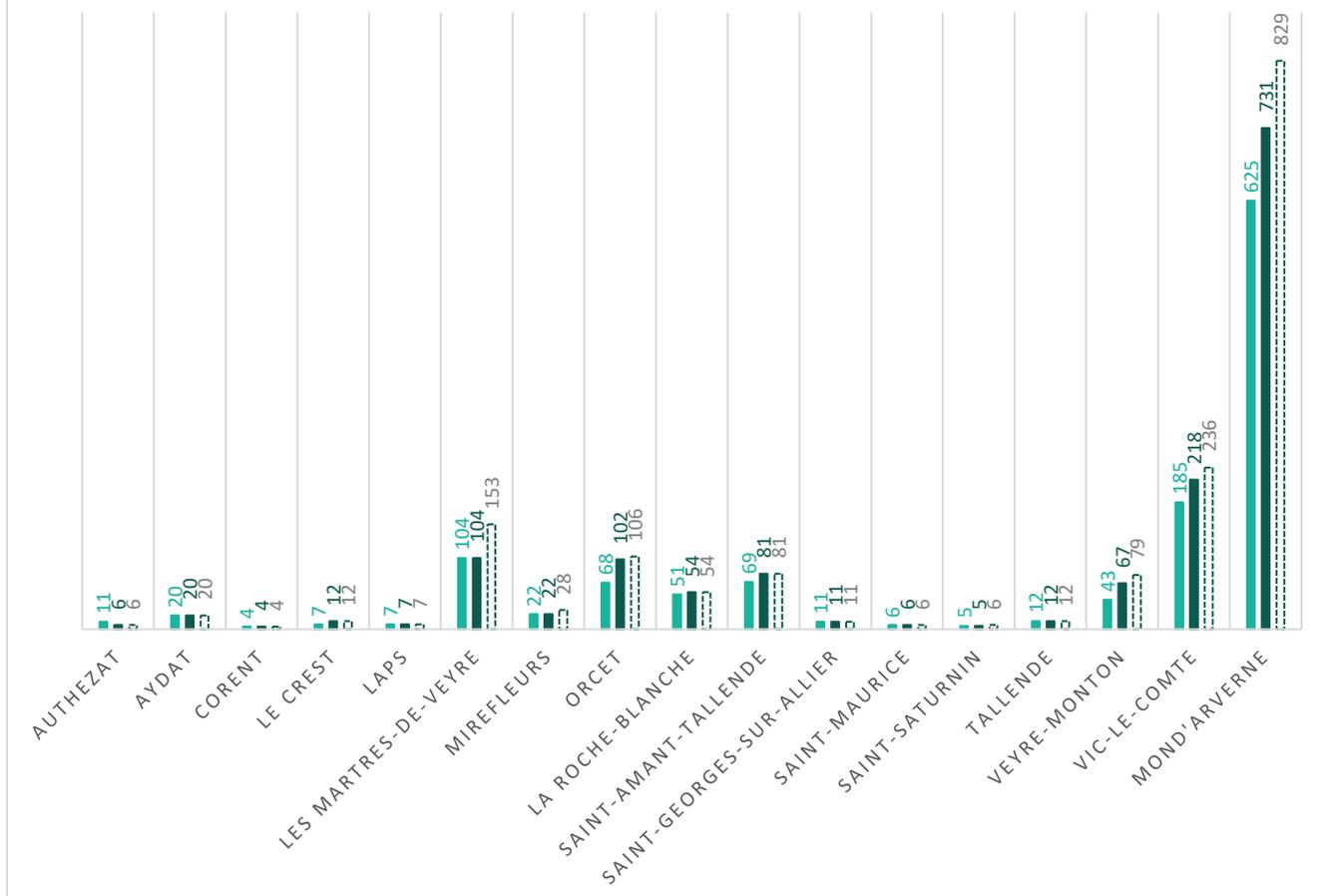
Le parc locatif social des bailleurs représente aujourd'hui :

- 4,3 % du parc de résidences principales (3,8% en 2015 dans le diagnostic du PLH).
- 26,7 % du parc locatif.

² Le RPLS n'inclut toutefois pas les logements locatifs conventionnés sociaux appartenant à d'autres propriétaires que les bailleurs publics. Ainsi, ne sont pas inclus dans ces données les 6 logements appartenant à Mond'Arverne Communauté et gérés par l'OPHIS (2 à Chanonat, 2 à Saint-Amant-Tallende et 2 à Saint-Saturnin), ainsi que les logements communaux conventionnés (2 à Pignols et 2 à Busséol d'après la connaissance du parc communal au 10/02/2020).

ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF DES BAILLEURS SOCIAUX AU COURS DU PREMIER TRIENNAL

- Nb de logements du parc locatif social au 01/01/2018 (source : RPLS)
- Nb de logements du parc locatif social au 01/01/2021 (source : bailleurs)
- Nb de logements du parc locatif social au 01/01/2022 (projection d'après projets en cours)



59 % du parc locatif social dans les pôles de vie, 38 % dans les pôles de proximité

La nouvelle offre locative sociale représente :

- 14,8 % de la production de logements dans les pôles de vie (objectif 15 %) ;
- 19,8 % de la production de logements dans les pôles de proximité (objectif 10 %).
- 0 % de la production de logements dans les communes rurales (aucune livraison) (objectif 5 %).

Les perspectives sont bonnes, près de 100 logements sont attendus en 2021 :

- Les Martres-de-Veyre :
 - Avenue de la gare* : 6 logements (Ophis)
 - Les Loubrettes : 49 logements (Assemblia)
- La Sauvetat : rue du Crouzadoux* : 4 logements (Ophis)
- Saint-Saturnin : rue de la Boucherie* : 1 logement (Ophis)
- Veyre-Monton : les Terrasses du Pradier : 12 logements (Auvergne Habitat)
- Vic-le-Comte :
 - Croix Parouty : 14 logements (Auvergne Habitat)
 - Longues : 4 logements (Auvergne Habitat)
- Orcet : Le Breuil III : 4 logements (Auvergne Habitat)
- Saint-Sandoux : 4 logements (Auvergne Habitat)

* : opérations dont le foncier est mis à disposition des bailleurs par voie de bail emphytéotique.

Actions menées

La Communauté de communes a assuré, avec l'EPF SMAF, le portage foncier d'un certain nombre d'opérations de logements locatifs sociaux ou mixtes.

Perspectives

Aucun logement privé n'a été conventionné sur la Communauté de communes depuis 2016. Il s'agit d'un levier important à activer pour développer l'offre sociale sur le territoire. La mise en œuvre d'une OPAH (cf. action 4) sur le territoire devrait permettre de développer cet axe de travail.

Plusieurs projets sont en cours pour poursuivre le développement de l'offre sociale sur le territoire. De nouvelles acquisitions foncières, bâties ou non bâties, et en lien avec le travail mené en coopération avec l'EPF, seront nécessaires pour poursuivre le développement de l'offre sociale sous impulsion publique.

Action 3 : Développer une offre en accession abordable

Rappel des objectifs / contenu de l'action

- ❖ Produire du foncier accessible dans le cadre d'opérations maîtrisées.
- ❖ Sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien.
- ❖ Assurer la promotion du dispositif d'accession aidée en neuf et dans l'ancien.

Bilan/Actions menées

Sur le quartier des Loubrettes aux Martres-de-Veyre, les lots libres ont été mis en vente à des prix maîtrisés.

Plusieurs PSLA ont été programmés par Auvergne Habitat :

- En 2017 : 6 pavillons T4 à Croix Parouty à Vic-le-Comte (livraison au 2nd semestre 2021).
- En 2019 :
 - o 4 T4 aux Allées du Planat à Vic-le-Comte (livraison au 1^{er} trimestre 2021) ;
 - o 5 T4 rue de l'Industrie aux Martres-de-Veyre (livraison prévue début 2022).
- En 2020 : 6 T4 aux Allées du Planat à Vic-le-Comte.

L'objectif de produire 20 à 25 logements en accession abordable par an n'est pas atteint.

Perspectives

Programmation connue de logements en PSLA sur le prochain triennal :

- Les Loubrettes aux Martres-de-Veyre : 9 logements inscrits à la programmation en 2021, 12 en 2022, 10 en 2023.
- Le Pato à la Roche-Noire : 4 logements.
- La Molière à Vic-le-Comte : 4 logements.

Concernant l'accession dans l'ancien : le SPPEH permettra un conseil aux travaux et l'étude OPAH devrait venir enrichir le volet « sécurisation de l'acte d'accession ».

ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LE PROCESSUS DE MODERNISATION ET DE RENOUELEMENT DU PARC ANCIEN

Action 4 : Conforter le dispositif d'intervention sur le parc privé ancien

Rappel des objectifs / contenu de l'action

- ❖ Mesurer le calibrage d'un dispositif du type OPAH visant à organiser, en plus des actions menées, un plan de traitement de la vacance, un dispositif de repérage et de suivi des situations d'habitat indigne et certaines copropriétés privées fragilisées.
- ❖ Dans l'attente des résultats de l'étude, poursuivre l'action menée en lien avec le dispositif du PIG départemental.
- ❖ Engager une réflexion sur l'intérêt de mise en œuvre de la taxe d'habitation sur les logements vacants et de l'affectation des recettes fiscales en vue notamment de l'abondement des aides programmées dans l'OPAH.

Bilan du PIG départemental³

Nombre de logements traités par type de travaux et par an :

	2018	2019	2020
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	3	11	7
Lutte contre la précarité énergétique	33	18	20
Lutte contre l'habitat indigne (date de début de procédure)	12	1	2

Actions menées

Fin 2019, un groupe de travail a été mis en place afin d'envisager dans un premier temps l'abondement des aides de l'ANAH dans le cadre du PIG départemental, puis dans un second temps la possibilité de lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH. Une proposition d'aides communautaires en complément du PIG départemental avait été formulée par ce groupe de travail, avec une enveloppe annuelle de 155 000€. Les choix budgétaires rendus nécessaires par la crise sanitaire n'ont pas permis d'inscrire cette action au budget 2020.

Mond'Arverne communauté a approuvé en janvier 2020 son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2020-2025, au sein duquel 7 actions concernent l'habitat, dont deux l'amélioration de l'habitat (mise en place du SPPEH et accompagnement des citoyens dans la rénovation de leur logement).

Perspectives

La consultation pour mener une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été lancée début mai 2021. Le lancement de l'étude est prévu pour septembre 2021. L'étude intègrera une réflexion sur l'opportunité d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants.

³ Dossiers ayant bénéficié d'un accompagnement du Conseil départemental

L'année 2021 devrait être marquée par la **mise en place du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH)** à l'échelle des 13 EPCI du Puy-de-Dôme (hors Clermont Auvergne Métropole). Deux agents de Mond'Arverne animeront le SPPEH sur le territoire communautaire, pour l'équivalent d'un demi ETP.

Évaluation du PIG départemental: en 2020, le Département a réalisé l'évaluation du PIG départemental, qui a été prorogé jusqu'à la fin de l'année 2021. Le Département souhaite recentrer son action sur les dossiers "complexes" (habitat indigne ou non-décent, complexité financière/sociale/médicale...), qui ont depuis quelques années été délaissés faute de temps suffisant. Si le Département vient à ne plus traiter les dossiers simples, plusieurs hypothèses apparaissent pour les EPCI qui ne sont pas aujourd'hui dotés d'un dispositif communautaire comme c'est le cas pour Mond'Arverne :

- L'EPCI souhaite porter en maîtrise d'ouvrage un PIG (multi-thématiques ou dossiers simples uniquement) ;
- L'EPCI souhaite porter en maîtrise d'ouvrage une OPAH ciblée sur certaines communes. Les discussions sont ouvertes concernant un PIG mutualisé sur le reste de l'intercommunalité (à l'image du SPPEH) ou un basculement en territoire diffus ;
- L'EPCI ne souhaite pas porter de dispositif en maîtrise d'ouvrage seul. Les discussions sont ouvertes concernant un PIG mutualisé sur l'intercommunalité ou un basculement en territoire diffus ;
- L'EPCI ne souhaite pas s'investir dans une opération programmée. Comment assurer un accompagnement des particuliers ?

En 2021, Mond'Arverne devra donc se positionner sur l'un de ces scénarios.

Évolution pour la seconde période triennale

⇒ Intégrer le SPPEH au sein du PLH, et ses objectifs à titre indicatif :

ACTES	Année 1	Année 2	Année 3	Total 3 ans
A1 – Informations de premier niveau	159	406	446	1 011
A2 – Conseils personnalisés	139	355	391	885
A4 - Accompagnements jusqu'aux travaux	5	13	14	32
B1 - Info petit tertiaire	1	2	3	6
B2 - Conseil petit tertiaire	-	1	1	2

ORIENTATION 4 : TRAITER DE MANIÈRE SOLIDAIRE LES BESOINS SPÉCIFIQUES DE CERTAINS PUBLICS

Action 5 : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap

Rappel des objectifs / contenu de l'action

- ❖ Adapter le parc existant :
 - Dans le parc social : faire une cartographie des logements adaptés et de ceux qu'il serait intéressant d'adapter au vu de leur localisation et de leur environnement ;
 - Dans le parc privé, en lien avec les aides de l'ANAH.
- ❖ Produire du logement adapté aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées dans l'offre nouvelle.
- ❖ Suivre les attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande sociale.

Actions menées

En 2019, la Communauté de communes a suivi le projet de logements adaptés porté par l'OPHIS à Aydat. Ce projet a été mis en pause en 2020, une reprise des réflexions était prévue début 2021.

À Orcet, Auvergne Habitat a livré en 2020 un projet de résidence sénior « Le hameau du Petit Auzon », constituée de 21 pavillons locatifs (dont 5 PLAI, 8 PLUS, et 8 PLS), 10 maisons à la vente et une maison commune. La Communauté de communes n'a pas été sollicitée sur ce projet.

Évolution pour la seconde période triennale

- ⇒ Face à la multiplicité des projets communaux en matière de logement et hébergement des séniors, il pourrait être intéressant de réfléchir à une stratégie d'échelle communautaire, sur la base d'une étude de besoins qui pourrait couvrir l'ensemble de la thématique habitat, mais également les services à destination de ce public spécifique.

Action 6 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes et des saisonniers à la réalité des besoins

Rappel des objectifs / contenu de l'action

- ❖ Conforter le partenariat avec les missions locales autour de dispositifs d'accueil et d'accompagnement des jeunes.
- ❖ Organiser les réponses aux besoins des saisonniers :
 - Effectuer une étude fine de recensement des besoins ;
 - Mettre en place un partenariat avec Action Logement pour le conventionnement de logements.
- ❖ Organiser, en fonction des besoins, des réponses complémentaires.
- ❖ Suivre les attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins, dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande sociale.

Actions menées

Aucune action spécifique à l'accueil des jeunes ou des saisonniers n'a été menée en 2018 et 2019.

Évolution pour la seconde période triennale

- ⇒ Au regard du temps restant pour mettre en œuvre le PLH, et des actions à mener sur d'autres publics spécifiques, il est acté que l'action 6 ne sera pas traitée de façon prioritaire. Elle reste néanmoins inscrite au PLH, et la Communauté de communes pourra intervenir sur ce sujet si une opportunité se présente.

Action 7 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement

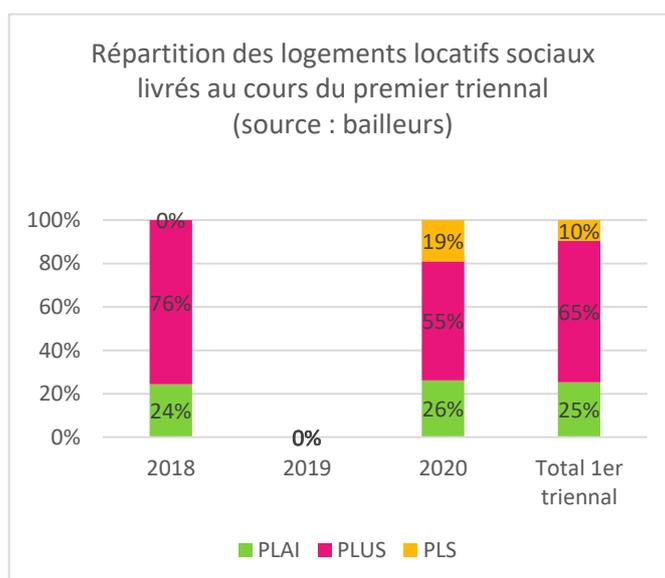
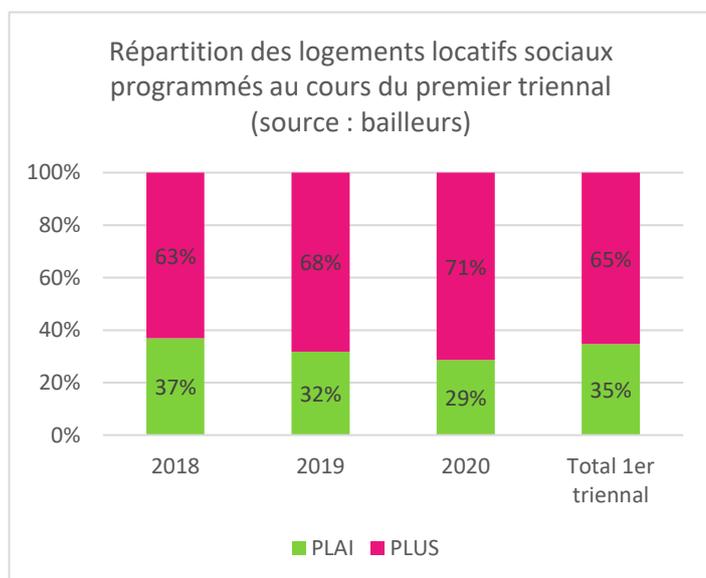
Rappel des objectifs / contenu de l'action

- ❖ Mieux connaître et assurer le suivi des situations d'habitat complexe à traiter, en appui sur la circonscription d'action médico-sociale.
- ❖ Assurer l'accès au parc social aux publics en situation précaire.
- ❖ Organiser le développement de réponses complémentaires si nécessaires :
 - Définir les conditions de gestion de l'offre en accueil d'urgence et de son développement ;
 - Mesurer le développement de l'offre en PLAI et PLAI adapté.

Bilan/Actions menées

Production de logement très social :

En matière de production de PLAI, l'objectif de programmation d'au moins 30 % est dépassé pour les logements programmés. Il n'est que de 25 % pour les logements livrés, mais certains programmes livrés au cours du premier triennal ont été programmés avant 2018.



Hébergement d'urgence :

En matière d'accueil d'urgence, la Communauté de communes a continué d'accueillir des ménages dans ses deux logements d'urgence à Orcet :

- En 2018, les logements d'urgence d'Orcet ont été occupés : 203 jours pour le T3 (2 ménages), et 336 jours pour le studio (2 ménages) ;
- En 2019, le T3 a été occupé 283 jours (2 ménages), et le studio 203 jours (2 ménages) ;
- En 2020, le T3 a été occupé 199 jours (3 ménages), et le studio 292 jours (2 ménages).

À noter que depuis l'automne 2019, 10 ménages répondant aux critères d'accès aux logements d'urgence n'ont pu être accueillis faute de place disponible (3 cas isolés + 7 ménages dans le cadre de l'incendie d'un immeuble à Orcet en octobre 2020).

La majorité des entrées dans ces logements font suite à une problématique d'ordre social.

Tous les ménages hébergés ont trouvé une solution pérenne dans le parc public.

Perspectives

La Communauté de communes travaille actuellement à la préfiguration d'un Centre Intercommunal d'Action Sociale. Des liens entre le CIAS et la politique habitat communautaire seront à tisser, tant en termes d'hébergement d'urgence, que d'accès au logement des publics en difficulté, ou encore d'accompagnement des publics spécifiques.

Évolutions pour la seconde période triennale

- ⇒ Étudier les possibilités de développer l'offre en hébergement d'urgence sur le territoire, en ciblant des solutions à investissement limité (sous-location à un bailleur, recours à un logement communautaire, etc).

Action 8 : Traiter les besoins d'habitat des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

Rappel des objectifs / contenu de l'action

- ❖ Mettre en place un partenariat avec l'Association de Gestion du Schéma des Gens du Voyage (AGSGV) 63.
- ❖ Mener une étude spécifique des projets habitat de famille.
- ❖ Rechercher des solutions adaptées complémentaires pour l'accueil de familles de passage.
- ❖ Suivre la question de l'accueil et l'habitat des Gens du Voyage.

Actions menées

Mond'Arverne adhère à l'AGSGV 63 depuis 2018. Un partenariat devrait être formalisé suite au renouvellement du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (en cours depuis 2019).

Sur ce premier triennal, l'AGSGV a accompagné plusieurs familles à Vic-le-Comte :

- Relogement provisoire de familles en situation d'indignité sur le secteur du Vignolat à Longues ;
- Travail avec la commune dans le cadre de la révision du PLU pour régulariser la situation de familles installées sur le site du Macharat et régler la problématique de suroccupation du site. Un projet d'accession est en attente de la maîtrise foncière communale.

En 2019, la Communauté de communes a été associée à la cellule de veille mise en œuvre sur le quartier des Vicairies aux Martres-de-Veyre.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la situation au regard du droit de l'urbanisme de certains voyageurs sédentarisés va être étudiée en vue d'être régularisée.

Perspectives

Étude, avec l'AGSGV 63 et la commune concernée, de l'inscription au futur schéma départemental d'une aire d'accueil permanente sur le territoire, possiblement complétée par une offre supplémentaire dans une autre commune.

En attente de l'approbation du schéma départemental afin de formaliser un partenariat avec l'AGSGV.

ORIENTATION 5 : ASSURER LA GOUVERNANCE DU PLH

Action 9 : Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat

Rappel des objectifs / contenu de l'action

- ❖ Conforter le rôle du comité de pilotage.
- ❖ Mettre en place un dispositif d'animation du PLH :
 - Organiser l'animation du PLH.
 - Assurer une assistance aux communes pour leur faciliter l'engagement d'actions et le montage d'opérations d'habitat de qualité.
 - Organiser un « guichet unique d'information », par la mise en place d'un lieu identifié par les élus, acteurs de l'habitat, et les habitants.
 - Assurer une articulation efficace avec les partenaires pour la mise en œuvre des actions.
 - Mettre en place des actions de communication à destination des élus municipaux.
- ❖ Organiser un observatoire de l'habitat, du foncier et de régulation du développement.
- ❖ Organiser, en appui avec sa commission habitat, le pilotage du suivi des besoins spécifiques, en lien avec le PPGDS.

Actions menées

Une chargée du pilotage de la politique habitat a été recrutée en août 2019 afin de travailler à temps plein sur la mise en œuvre du PLH.

La commission habitat assure le suivi des actions habitat. Elle est présidée par le Vice-président de Mond'Arverne Communauté en charge de l'habitat et est composée d'un représentant de chaque commune. Elle s'est réunie à trois reprises en 2018, deux reprises en 2019, et deux reprises en 2020.

Afin de traiter une question spécifique (les aides à la réhabilitation de l'habitat privé), la commission habitat a proposé en 2019 de constituer un groupe de travail dédié, composé d'élus de la commission habitat, de la commission environnement, du comité de pilotage Plan Climat Air Énergie Territorial, et de la commission affaires sociales. Il s'est réuni à deux reprises (décembre 2019 et janvier 2020) avant de présenter à la commission habitat sa proposition d'abondement des aides de l'ANAH dans le cadre du PIG départemental. Les travaux sous cette forme restreinte devraient se poursuivre au cours de ce nouveau mandat.

Les agents du service habitat/urbanisme de la Communauté de communes ont suivi les projets communaux lorsque la commune en a fait la demande (logements seniors Aydat, quartier du Pato à la Roche-Noire, etc...).

En 2020, des permanences ADIL Espace Info Énergie ont été organisées sur le territoire, en rotation dans les locaux de Mond'Arverne à Saint-Amant-Tallende, Veyre-Monton et Vic-le-Comte.

Perspectives

Poursuite du travail en groupes de travail mixtes, format idéal pour avancer sur un dossier/une thématique précise.

Déploiement des permanences juridiques de l'ADIL dans les communes du territoire.

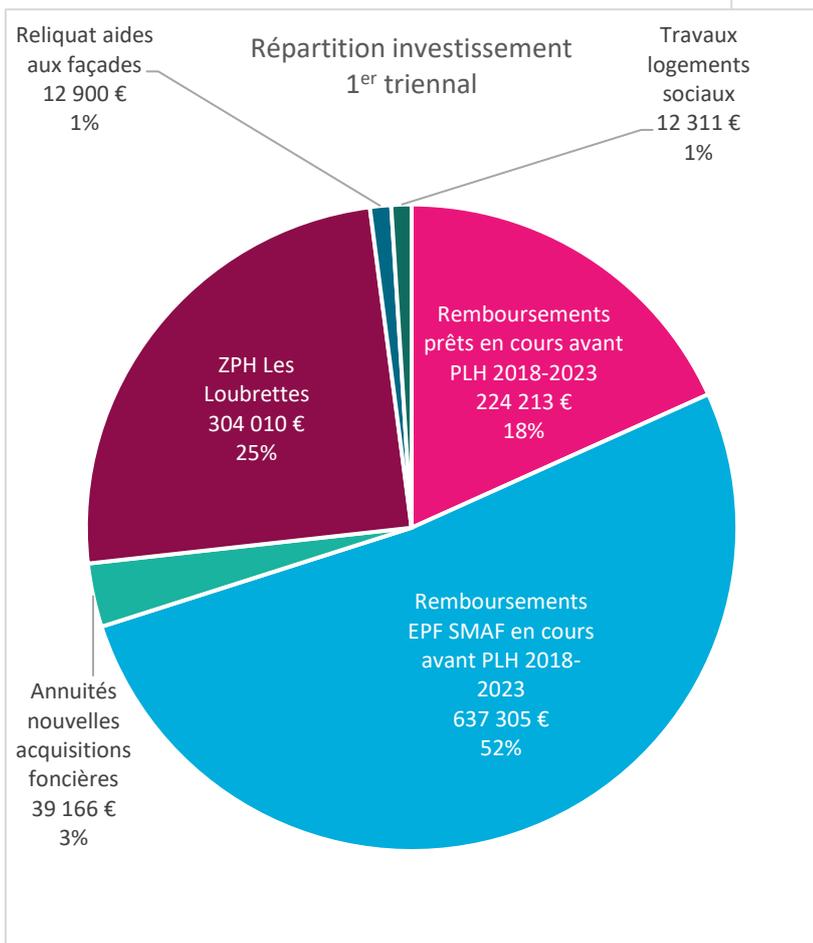
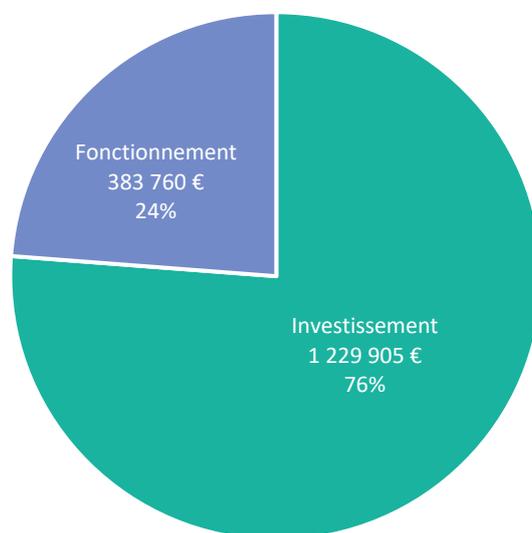
Mise en œuvre du SPPEH, qui contribuera à l'animation de l'action habitat sur le territoire.

BILAN FINANCIER

Le budget dédié à la politique habitat de Mond'Arverne communauté s'élève à 1 613 000 € de dépenses sur 3 ans, soit environ 538 000 €/an.

Un quart du budget est lié à l'animation de la politique habitat (ressources humaines et adhésions).

Dépenses liées à la politique habitat au cours du 1er triennal



Les dépenses d'investissement s'élèvent à 1 330 000 € sur trois ans, et concernent en grande majorité des **projets engagés avant le PLH 2018-2023**.

Plus de la moitié du budget d'investissement est dédiée à la politique foncière.

Perspectives et points de vigilance pour la période 2021-2023 :

- Renforcement de la politique foncière en lien avec les travaux menés avec l'EPF SMAF.
- Fin de l'élaboration du PLUi.
- Suivi des opérations de logements locatifs sociaux en cours, lancement de l'opération mixte de la Molière à Vic-le-Comte.
- Les Loubrettes : livraison des 49 logements locatifs sociaux, lancement des opérations d'accession à la propriété et de promotion immobilière.
- Renforcement de l'action sur l'habitat privé avec la réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (lancement septembre 2021) et le déploiement du Service Public pour la Performance Énergétique de l'Habitat, en partenariat avec le Conseil départemental du Puy-de-Dôme.
- Liens à tisser avec le projet de Centre Intercommunal d'Action Sociale.
- Élaboration d'une étude de besoins en logements et hébergements des seniors.
- Poursuite de l'animation de la politique habitat.
- Portage politique et financier à poursuivre et conforter