

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2023-2028

Le diagnostic en quelques mots...

1. Un territoire sous influence clermontoise

- Plus de **60% des flux sortants** sont tournés vers la métropole clermontoise.
- Un bassin économique dynamique notamment en lien avec l'A75 et la proximité de Clermont-Ferrand.

2. Des disparités socio-démographiques importantes entre les polarités

- Des franges ouest et est avec une dynamique démographique moindre.
- Un territoire marqué par le **vieillessement de la population**, surtout dans les territoires ruraux.

3. Un parc de logement face à des problématiques diverses

- Le marché du logement **largement dominé par la maison individuelle**, tant dans l'existant que dans la production neuve : 81% des logements d'API sont des maisons individuelles.
- Près de 13% des logements du territoire sont vacants contre 10% à l'échelle départementale.
- Un **parc de logement pas toujours adapté** à la typologie de ménage : de grands logements pour de petits ménages.

4. Des ménages en difficulté dans le parcours résidentiel

- Des locataires modestes dans le parc social comme dans le parc privé : **78 % des locataires du parc privé sont éligibles à un logement social**.
- **Près de 41% des ménages sous le seuil de pauvreté sont des propriétaires occupants** et près de la moitié des propriétaires occupants sont considérés comme modestes voire très modestes

5. Un parc de logement ancien à considérer

- Plus de 50% des logements du territoire datent d'avant 1948 et 66% d'avant 1975.
- La quasi-majorité des **logements potentiellement indignes sont des logements construits avant 1948**.
- Plus de 5 000 logements cibles pourraient bénéficier de travaux énergétiques et améliorer leur performance énergétique.

A quoi veut répondre ce premier PLH ?



Le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 est un outil de programmation et de coordination visant à encadrer et orienter les politiques publiques en matière d'habitat et de logement sur le territoire de l'Agglo Pays d'Issoire. Le PLH fédère les collectivités locales, l'Etat et les acteurs de l'habitat et du logement autour d'un projet commun.

Dans le cadre d'un diagnostic territorial, sept enjeux majeurs ont été identifiés dans le domaine de l'Habitat :



Pour répondre à ces enjeux, **quatre orientations stratégiques ont été adoptées par le territoire.**

La première ambition de ce tout premier Programme Local de l'Habitat de l'Agglo Pays d'Issoire est d'insuffler **une dynamique et une gouvernance inter-partenaire solide (orientation 1)**. Le PLH se veut être un outil de renforcement de la politique habitat de l'Agglomération, qui tient compte des spécificités des 88 communes.

Le PLH incarne l'ambition de développement de l'agglomération, en affirmant l'objectif de production de 471 logements/an, tout en tenant compte des **impératifs contemporains de sobriété et de mixité (orientation 2)**. A travers une stratégie foncière renforcée, API encourage une production neuve plus vertueuse et adaptée aux besoins du territoire. Le PLH anticipe les défis environnementaux, économiques, et les obligations réglementaires, et notamment le zéro artificialisation des sols.

La requalification du parc ancien (orientation 3) est également un levier de développement du territoire. La communauté d'agglomération entend intervenir de façon conséquente sur des désordres divers : vacance, insalubrité, mauvaise performance énergétique, inadaptation des logements aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales. Au-delà de l'amélioration du confort des logements, le PLH ambitionne de stopper le phénomène de déprise des centres-villes et centres-bourgs, de conserver et valoriser le patrimoine local et d'offrir davantage de logements sans recourir à l'étalement urbain.

Enfin, le PLH repose sur la volonté de soutenir la mixité sociale, et de fonder **une politique du logement au service de tous (orientation 4)**, permettant à tous les ménages de trouver un logement adapté à leur situation, à leurs besoins et à leurs revenus, et ce tout au long de leur vie et de leur parcours résidentiel.

Ces quatre orientations sont assorties d'objectifs de production de logements propres à chacune des 88 communes de l'Agglomération et de mesures opérationnelles concrètes, qui sont résumées ci-après.

Orientation 1 : Une gouvernance à 88 pour un 1er PLH partagé

Objectifs	Mesures opérationnelles
Affirmer le rôle ressource de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> • Identification et diffusion des coordonnées d'une personne ressource à l'agglomération à destination des communes. Cette personne sera la « porte d'entrée » pour l'ensemble des sujets habitats • Communication sur les dispositifs et les actions portés par l'Agglo Pays d'Issoire sur les thématiques du logement et de l'habitat grâce aux instances du PLH et par le site internet de l'Agglomération
Favoriser les échanges et retours d'expériences entre communes	<ul style="list-style-type: none"> • Impulser une dynamique de partage et d'échanges entre les communes pour traiter des problématiques habitat selon la typologie de communes ou selon les thèmes abordés • Organisation de rencontres, café-débat, réaliser des supports extranet, des webinaires thématiques pour les élus sur sollicitation des communes
Animer la stratégie de développement des bailleurs sociaux.	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des temps de rencontres partenariales annuelles avec les bailleurs sociaux • Instaurer un partenariat avec les bailleurs sociaux pour une présence équilibrée sur le territoire et inciter également à la rénovation énergétique du parc
Accompagner les communes, être innovant, profiter de financements nouveaux	<ul style="list-style-type: none"> • Être innovant dans l'application des politiques nationales : dans le cadre d'Appels à Manifestation d'Intérêt auxquels API accompagnera les communes dans leur réponse • Accompagner les communes qui le souhaitent dans la construction collective d'un marché pour déléguer la gestion de leur parc communal
Animer, observer, évaluer le PLH	<ul style="list-style-type: none"> • Communiquer sur le PLH (communes, partenaires...) : organisation de réunions annuelles auprès de la commission Habitat. • Créer un observatoire de l'habitat à partir de l'observatoire du Conseil Départemental et créer un observatoire foncier : création, alimentation et suivi en interne d'un SIG mutualisé avec plusieurs services • Réaliser un bilan à mi-parcours/ évaluation post PLH

Orientation 2 : Une production neuve qui répond aux enjeux contemporains de sobriété et de mixité

Objectifs	Mesures opérationnelles
Construire bien	<ul style="list-style-type: none">• Promouvoir les grands principes pour imaginer le logement de demain : familial et moins consommateur de foncier• Mettre en place des permanences du CAUE dans le territoire pour accompagner les particuliers dans leurs projets de construction
Accompagner les communes dans leur stratégie foncière	<ul style="list-style-type: none">• Accompagner la mobilisation du foncier des communes grâce à une maîtrise publique : EPF pour maîtriser des fonciers complexes (multipropriétaires, centre-bourg)• Promouvoir auprès des communes les interventions de l'EPF et la contractualisation possible entre les communes et l'établissement pour pouvoir mobiliser à termes des gisements fonciers permettant la production de logements.
Encourager la division parcellaire	<ul style="list-style-type: none">• Sensibiliser et encourager à la division parcellaire• Dans le cadre du partenariat avec le CAUE, proposer des outils ou journées de sensibilisation en direction notamment des ménages de plus de 60 ans qui sont les ménages cibles pour la division parcellaire
Construire innovant	<ul style="list-style-type: none">• Piloter et répondre à des Appels à Manifestation d'Intérêt• Mettre en place un groupe de travail habitat innovant au sein de la CA API : habitat expérimental, colocation intergénérationnelle, habitat participatif, tiny house, béguinage pour les séniors...• Apporter une aide financière à l'ingénierie pour les communes pour des projets innovants

Orientation 3 : Poursuivre la redynamisation et la requalification du parc ancien

Objectifs	Mesures opérationnelles
Poursuivre la requalification des logements du parc ancien	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner et apporter des aides financières pour inciter à la rénovation du bâti ancien en prolongeant les enveloppes financières des dispositifs PIG et OPAH • Agir sur les passoires thermiques avec l'accompagnement de la plateforme Rénov'Actions63 pour les particuliers dans leur projet de rénovation.
Lutter contre la vacance structurelle	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les particuliers et les élus sur leur connaissance de la vacance par la mise à disposition de l'outil Zéro logement vacant • Anticiper la vacance des résidences secondaires et le départ des seniors de leurs résidences principales • Mobiliser les outils réglementaires existants afin de lutter contre la vacance structurelle : appliquer notamment les procédures de bien sans maître • Promouvoir le conventionnement de logements avec ou sans travaux • Accompagner la mise en œuvre de la taxe sur les logements vacants (politique communale), • Poursuivre la prime sortie de vacance pour encourager les travaux
Lutter contre l'habitat indigne et déqualifié	<ul style="list-style-type: none"> • Agir sur l'habitat très dégradé sur les communes rurales avec une aide financière conséquente permettant d'être un levier pour effectuer des travaux • Inciter les propriétaires bailleurs à proposer une offre locative de qualité : Mettre en place le permis de louer • Initier une réflexion pour encadrer l'auto-réhabilitation des logements par les ménages • Accompagner les communes dans la mise en place de baux à réhabilitation pour les personnes ne pouvant réaliser des travaux (habitat indigne) : la personne devient locataire le temps de l'amortissement de l'opération par la collectivité • Proposer des permanences de l'ADIL sur API pour faciliter les démarches des particuliers dans la résolution de leur situation de logement indécent
Accompagner l'attractivité des logements en centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à la requalification et la revitalisation des centres bourgs (financements, ingénierie) : Mobilisation du fonds friches (Programmes Petite Ville de Demain et Action Cœur de Ville) • Poursuivre les aides à l'attractivité dans le cadre des dispositifs OPAH • Poursuivre les aides au ravalement des façades • Elaborer une projection des nuanciers sur certains linéaires à enjeux-: mobilisation d'un architecte prestataire, • Aider les communes pour de l'ingénierie à la démolition : encadrée par l'ABF et le CAUE, pour permettre l'aération urbaine. • Inciter les bailleurs sociaux à s'orienter vers la réhabilitation

Orientation 4 : Une politique du logement au service de tous

Objectifs	Mesures opérationnelles
Faciliter l'installation de nouveaux actifs sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Communiquer pour capter des logements dans le parc privé : logements sous-occupés, logements vacants • Accompagner, via l'ADIL, pour la réalisation de conventions d'occupation temporaire et sécuriser la location • Conventionner des logements avec Action Logement (cible des salariés du privé)
Adapter les logements au vieillissement et développer une offre temporaire	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le financement des travaux d'adaptation au vieillissement au sein des dispositifs PIG et OPAH • Communiquer et capter des logements sous-occupés par les personnes de plus de 60 ans pour proposer du logement intergénérationnel en lien avec le service du FJT • Réalisation d'une étude interne • Conventionnement avec une association pour le portage et l'intermédiation locative
Mobiliser le logement existant pour une offre adaptée aux jeunes	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir la mise en œuvre du Foyer jeunes travaillés « éclaté » • Favoriser la mise en œuvre de logement intergénérationnels via la location temporaire d'une partie de l'habitation des seniors dans des logements sous-occupés
Rendre visibles les besoins des plus précaires	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un réseau de logements d'urgence solidaire entre communes et avec le Conseil Départemental, notamment pour les personnes victimes de violences, grâce aux logements communaux vacants • Réalisation d'un listing partagé entre communes, répertoriant les logements communaux / coordonnées des personnes en charge • Étudier le besoin de la mise en place d'un CHRS éclaté (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) • Lancer une réflexion, au regard de la révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, sur les actions à mener pour ce public et particulièrement pour les plus précaires.
Développer une offre en logements sociaux et communaux	<ul style="list-style-type: none"> • Reconvertir la friche de l'ancienne école de St Babel en logements sociaux avec un bailleur social • Encourager les communes à réaliser des travaux de rénovation de leur parc communal via la réponse à des appels à projets nationaux ou européens
Développer une information fluide dans l'attribution des logements pour tous les publics	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre et animer la CIL (conférence intercommunale du logement) afin de déterminer les critères d'attribution des logements selon les caractéristiques et les besoins du territoire • Elaborer et mettre en œuvre les CIA (conventions intercommunales d'attribution) qui seront signées avec les bailleurs sociaux et qui intègrent les attentes débattues lors des CIL • Elaborer le PPGID (plan partenarial de gestion de l'information de la demande en logement), et mettre en place des points d'informations aux particuliers en s'appuyant sur les Maisons France Services et les antennes locales des bailleurs

Pour toutes informations complémentaires :

- Rendez-vous sur le site : <https://www.capissoire.fr/vivre-et-habiter/habitat/strategie-habitat/programme-local-de-lhabitat-plh/>
- Ou contactez le service habitat de l'Agglo Pays d'Issoire
 - Par mail à habitat@capissoire.fr
 - Par téléphone au 04 15 62 20 03

