

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 08 novembre 2013 à 18 h 00

-----  
AUJOURD'HUI huit novembre deux mille treize

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 31 octobre 2013, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Serge GODARD, Maire, présidant la séance

Présent(e)s :

Serge GODARD, Alain MARTINET, Dominique ADENOT, Alain BARDOT, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Djamel IBRAHIM-OUALI, Jacqueline CHAPON, Olivier BIANCHI, Odile VIGNAL, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Havva ISIK, Simon POURRET, Pascal GENET, Cécile AUDET, Danielle AUROI, Guy BALLETT, Sandrine BERGEROT-RAYNAL, Grégory BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Pierre BRENAS, Cyril CINEUX, Sandrine CLAVIERES, Anne COURTILLÉ, Michel FANGET, Roger GIRARD, Jérôme GODARD, Philippe GORCE, Danièle GUILLAUME, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Alain LAFFONT, Jacques LANOIR, Isabelle LAVEST, Chantal MERCIER-COURTY, Didier MULLER, Corinne NAJIM, Christine PERRET, Yves REVERSEAU, Marie SAVRE, Eric SEVRE, Bruno SLAMA, Louis VIRGOULAY

Excusé(e)s ayant donné pouvoir :

Françoise NOUHEN à Danièle GUILLAUME, Bernard DANTAL à Jacques LANOIR, Patricia AUCOUTURIER à Corinne NAJIM, Nicole BARBIN à Jean-Pierre BRENAS, Fatima CHENNOUF-TERRASSE à Alain LAFFONT, Martine REMBERT-MANTELET à Yves REVERSEAU, Odile SAUGUES à Alain MARTINET, Jean-Philippe VALENTIN à Didier MULLER

Excusé(e)s :

Carole COURTIAL, Jean-Michel DUCLOS

Absent(e)s :

Secrétaire :

Sandrine CLAVIERES

*Mesdames Marie SAVRE, Mme Danièle AUROI arrivent pendant le débat de la question n°1*

*M. Christophe BERTUCAT (fin du pouvoir à Mme Christine DULAC-ROUGERIE), M. Bruno SLAMA (fin du pouvoir de M. Grégory BERNARD), Mme Pascaline BIDOUNG (fin du pouvoir de Mme Claudine KHATCHADOURIAN-TECER), Mme Sandrine BERGEROT-RAYNAL (fin du pouvoir de M. Simon POURRET), Mme Manuela FERREIRA DE SOUSA (fin du pouvoir de Mme Jacqueline CHAPON) arrivent pendant le débat de la question n°1.*

*Mme Danièle GUILLAUME quitte la séance pendant le débat de la question n°1 et donne pouvoir à M. Djamel IBRAHIM-OUALI (fin du pouvoir de Mme Françoise NOUHEN).*

*M. Michel FANGET quitte la séance avant le vote de la question n°2 et donne pouvoir à Mme Christine PERRET.*

*M. Alain LAFFONT (fin du pouvoir de Mme Fatima CHENNOUF-TERRASSE), M. Louis VIRGOULAY (donne pouvoir à Mme Chantal MERCIER-COURTY), Madame Marie SAVRE quittent la séance avant le vote de la question n°3.*

*M. le Maire confie la conduite des débats à M. Alain MARTINET à partir de la question n° 4.*

*Mme Jacqueline CHAPON quitte la séance avant le vote de la question n°12.*

*Mme Danielle AUROI quitte la séance avant le vote de la question n°13.*

*Messieurs Olivier BIANCHI, Philippe BOHELAY, Simon POURRET quittent la séance avant le vote de la question n°39.*

---

**Rapport N° 12**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2014-2019 DE CLERMONT  
COMMUNAUTÉ - AVIS DE LA COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND**

---

Par délibération en date du 20 juin 2011, le Conseil Communautaire de Clermont-Communauté a engagé l'élaboration du deuxième programme de l'Habitat de Clermont Communauté (PLH).

Ce deuxième PLH doit couvrir la période 2014-2019 et fait suite au PLH 1 qui couvrait la période 2007-2012.

Le projet de deuxième PLH a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire de Clermont Communauté en date du 13 septembre 2013.

Suite à cette délibération, Clermont Communauté sollicite l'avis de la Ville de Clermont-Ferrand sur ce projet.

*En effet, conformément aux textes en vigueur, une fois le projet de PLH arrêté par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), il est soumis pour avis aux communes membres qui ont alors deux mois pour faire connaître leur avis. L'EPCI en prendra connaissance et arrêtera le projet.*

Ce projet sera ensuite adressé au Préfet de Région qui le soumettra, pour avis, au Comité Régional de l'Habitat (organe collégial, présidé par le Préfet de Région et composé de différents collèges : collectivités, associations, professionnels).

*Ce n'est qu'après accomplissement de l'ensemble de ces formalités que le projet de PLH pourra être adopté par l'EPCI en conseil communautaire .*

## **CONTENU ET OBJET D'UN PLH**

Les PLH définissent les objectifs et les principes d'une politique « *visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement* ».

Le PLH est un document de définition de la politique locale de l'habitat et de programmation des actions et des investissements en matière de logement.

Il est établi, pour 6 ans.

Il doit comporter obligatoirement un diagnostic du fonctionnement local du marché du logement, les orientations retenues pour assurer la satisfaction des besoins en logement et la diversité de l'habitat et un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

Le PLH, pour favoriser la mixité sociale, fixe l'objectif de production de logements sociaux en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes.

Le PLH précise également les conditions (construction ou acquisition-réhabilitation) et l'échéancier de la réalisation de la production. Enfin, il détermine un plan de revalorisation de

l'habitat social existant de façon à préserver l'attractivité de ces logements et à éviter des phénomènes de ségrégation sociale.

**Les Communes adhérentes à l'EPCI doivent, quant à elles :**

- mettre leur document d'urbanisme en compatibilité avec le PLH
- mettre en œuvre les orientations du PLH en :
  - gérant l'urbanisme : permis de construire, permis de lotir, ZAC...
  - gérant la demande de logement social,
  - participant à la construction et à la réhabilitation de logements existants.

**CONTENU DU PROJET DE PLH 2 DE CLERMONT-COMMUNAUTÉ :**

**LES POINTS FONDAMENTAUX DU PROJET DE PLH 2.**

***L'AMBITION DU PLH 2 :***

Le PLH 2 s'articule autour d'une ambition forte celle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de l'enjeu démographique.

Ainsi, le Grand Clermont ambitionne de se positionner comme une métropole et pour cela vise une augmentation de sa population de 50 000 habitants d'ici 2030.

La réussite du SCoT dépend fortement de l'agglomération puisqu'une partie importante de la production de logements qui doit permettre l'accueil de ces nouveaux habitants est localisée sur le cœur métropolitain dont l'agglomération représente la plus grande part.

En effet, ce développement doit se faire de façon raisonnée en maîtrisant la consommation foncière donc l'étalement urbain d'où le rôle majeur du cœur métropolitain.

Le projet de PLH2 se présente comme un outil de mise en œuvre des objectifs du SCoT sur ce thème.

***LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT DU PLH 2***

La déclinaison du SCoT dans le PLH conduit à inscrire dans le PLH 2 un objectif de production de 15 254 logements sur la période 2014-2019 sur le territoire de l'agglomération.

Cet objectif global couvre la production neuve et la remise sur le marché de logements du parc existant. Pour Clermont-Ferrand, ces objectifs se déclinent de la façon suivante :

Total logements	Production neuve			Parc existant (remise sur le marché)	
	Nombre total	Dont dédiés	Dont Locatif social	Locatif social acquisition amélioration	Parc privé conventionné
PLH 2 2014-2019	6 044	552	1 120	250	260

Ces objectifs pour Clermont-Ferrand sont cohérents avec les rythmes de production observés sur les dernières années (2001-2012).

*Suite aux dernières évolutions législatives (Loi du 18 janvier 2013 et le décret d'application du 24 juillet 2013, Clermont-Ferrand n'est pas, avec 27,8 % de logements sociaux, une commune déficitaire au sens de la Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). Toutefois le volume de production de logements locatifs sociaux devra être maintenu à 25 %.*

L'accession sociale devra représenter entre 10 et 15 % du volume total de logements produits et le libre en accession ou investissement locatif entre 49 et 54 %.

Ces objectifs correspondent à la politique de la Ville de Clermont-Ferrand qui a fait de la mixité sociale sur l'ensemble de son territoire comme sur chaque secteur de son territoire un axe majeur de son action avec, notamment, une volonté d'offrir des logements adaptés à tous les publics y compris les plus en difficulté et une vigilance toute particulière sur l'adéquation prix/capacité financière des ménages.

### ***LA TERRITORIALISATION DE L'OFFRE (carte jointe).***

Le PLH 2 se caractérise par la « territorialisation de l'offre ».

Ainsi chaque commune a identifié les secteurs sur lesquels pourraient être réalisées des opérations de construction de logements.

Hors ces secteurs, aucun projet de construction de logements ne devrait pouvoir être réalisé.

Toutefois, et pour tenir compte des caractéristiques du marché immobilier des communes les plus urbaines où la majeure partie de la production de logements se fait en dehors d'opérations publiques et par renouvellement urbain, les constructions de logements non territorialisées mais réalisées dans le tissu urbain constituée sont autorisées.

### ***LES CONDITIONS DE REUSSITE DU PLH 2***

Elles sont au nombre de six :

- Poursuivre la coopération Communes / Clermont Communauté ;
- Coordonner la politique de l'habitat pour garantir le développement de l'Agglomération ;
- Mettre en œuvre un pilotage efficace de la politique de l'habitat et une organisation mutualisée au niveau de l'Agglomération ;
- Veiller à la qualité du logement ;
- Accompagner la réalisation du projet communautaire (délégation de l'aide à la pierre) ;
- Renforcer les moyens de la direction Habitat de Clermont Communauté.

Sur ce point la Ville de Clermont-Ferrand tient à souligner l'importance toute particulière de la mise en œuvre d'une politique foncière ambitieuse comme condition essentielle de l'atteinte des objectifs du PLH notamment l'atteinte de l'objectif d'adéquation des prix des logements aux capacités financières des ménages.

La maîtrise amont à des prix justes du foncier est un des leviers nécessaires à la production d'une offre à prix maîtrisés et abordables.

## **LE CONTENU OBLIGATOIRE DU PROJET DE PLH 2 DE CLERMONT COMMUNAUTE**

### ***LE DIAGNOSTIC***

Préalable indispensable à l'élaboration du PLH le diagnostic a permis de dresser les principaux constats suivants :

- Une dynamique démographique modérée stable depuis à peu près 30 ans ;
- Une relative attractivité du territoire mais différenciée selon les territoires ;
- Le vieillissement de la population ;

- Une baisse de la taille des ménages ;
- Un territoire qui peine à retenir les familles mais attire les étudiants ;
- Une localisation des ménages actifs repoussés en périphérie ;
- Une concentration des ménages précaires et fragiles dans les communes les plus urbaines ;
- Des besoins importants et croissants en logements ;
- Les logements construits permettent majoritairement le desserrement des ménages, seulement 15% des logements neufs ont permis d'accueillir de nouveaux habitants ;
- Les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif soutiennent considérablement le marché de la construction neuve sur l'agglomération ;
- L'augmentation du parc locatif est essentiellement dû à la progression du parc social ;
- Le parc locatif ancien peine à se renouveler et à trouver preneur ;
- La qualité du parc ancien pose question, le diagnostic pointe une méconnaissance de ce parc ;
- Un marché immobilier pas toujours adapté à la demande des ménages et à leurs attentes en terme de prix principalement.

### **LES ORIENTATIONS**

Au nombre de cinq, elles sont pleinement cohérentes avec les objectifs du SCoT et les orientations de l'État en matière de logement.

Les orientations du PLH 2 ont également été arrêtées en croisant les principaux constats issus du diagnostic et les évolutions intervenues depuis l'arrêt du PLH 1 et notamment la crise immobilière et l'augmentation de la précarité des ménages.

Il a également été tenu compte des obligations nouvelles de production de logements sociaux revues à la hausse et porté à 25%.

**1/ Répondre aux besoins des ménages par une offre suffisante et territorialisée avec :**

- le développement d'une offre locative abordable (pour répondre au constat de la déconnexion entre les prix et les revenus des ménages) ;

Cela passe par la production d'une offre de logements locatifs sociaux et une offre privée à prix abordable et l'utilisation d'outil comme les servitudes de mixité sociale ;

- le développement d'une offre en accession (sociale comme libre) en adéquation avec les capacités des ménages pour permettre les parcours résidentiels ;

- la poursuite de la réhabilitation du parc existant avec un focus plus particulier sur les enjeux de la rénovation énergétique du parc public comme privé ;

- le développement de l'activité économique du bâtiment.

**2/ Un habitat au service d'un aménagement durable :**

Cette appellation renvoie à la territorialisation des secteurs habitat et à la maîtrise publique du foncier comme moyen de développer une offre d'habitat diversifiée et territorialement pertinente.

**3/ Offrir la possibilité aux ménages de réaliser leur parcours résidentiels sur l'agglomération :**

Il s'agit de privilégier une offre diversifiée en statut, typologie et prix permettant de répondre à l'ensemble des besoins de l'ensemble des publics et notamment les plus fragiles (logement adapté, offre privée à prix abordable, ...).

**4/ Intervenir sur le parc privé existant :**

Le parc privé est un enjeu majeur pour les territoires donc dans le PLH 2.

Toutefois, Le diagnostic a dressé le constat d'une absence de connaissance fine et territorialisée des problématiques du parc privé (parc structurellement vacant, potentiellement dégradé, social de fait, énergivore, copropriétés fragiles, ...).

Il s'agit donc de se doter d'outil pour connaître, suivre et caractériser ce parc et de mener des expérimentations qui permettront de mettre au points les outils pertinents de traitement.

5/ Intervenir sur le parc social existant : poursuite de la réhabilitation du parc social et gestion urbaine de proximité.

### **LE PROGRAMME D'ACTION**

Le PLH doit s'accompagner de la définition d'un certain nombre d'actions avec pour chaque action l'identification du maître d'ouvrage, des partenaires, des financements et des indicateurs de réalisation.

Le programmes d'actions comprend 29 actions articulées autour de cinq axes reprenant les orientations stratégiques :

#### **Axe 1/ mettre en place les conditions de développement d'un habitat durable ;**

*Action 1/ Traduire de manière opérationnelle le PLH dans les documents d'urbanisme.*

*Action 2/ Agir sur les critères économiques du logement : définir une stratégie de portage foncier en faveur d'une politique de réserve foncière et d'anticipation foncière.*

*Action 3/ Agir sur les critères économiques du logements : réfléchir aux conditions de développement d'une offre neuve économiquement viable.*

*Action 4/ Développer avec l'EPF SMAF et les Communes une politique cohérente d'acquisition.*

*Action 5/ Mettre en œuvre une ingénierie auprès des Communes pour soutenir l'émergence de projets complexes.*

*Action 6/ Mettre en place les conditions de limitation de la consommation foncière.*

*Action 7/ Anticiper l'évolution des tissus pavillonnaires existants.*

#### **Axe 2/ Renouveau du parc privé existant ;**

*Action 1/ Amplifier l'intervention sur le parc privé avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH); repérer et intervenir sur les copropriétés dégradées.*

*Action 2/ Amplifier l'intervention sur le parc privé avec l'ANAH ; définir les principes et les conditions opérationnelles d'un nouveau dispositif d'intervention sur le parc privé existant.*

*Action 3/ Améliorer la connaissance des logements vacants sur l'agglomération.*

*Action 4/ Définir et appliquer un dispositif de veille sur le parc privé social de fait.*

#### **Axe 3/Veiller à l'équilibre social de l'habitat ;**

*Action 1/ Produire une offre de logements locatifs sociaux suffisante et adaptée.*

*Action 2/ Produire une offre de logements locatifs sociaux (obligation SRU, obligation de production de logements sociaux pour les Communes non déficitaires ou non soumises).*

*Action 3/ Soutenir la production de logements sociaux : la garantie d'emprunt.*

*Action 4/ Produire une offre en accession sociale.*

*Action 5/ Poursuivre la rénovation urbaine dans les secteurs Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).*

*Action 6/ Renforcer le plan de réhabilitation thermique des logements publics.*

*Action 7/ Soutenir la coordination inter bailleurs dans le cadre de la mise en place de la délégation des aides à la pierre.*

*Action 8/ Soutenir la coordination inter bailleurs (enjeu de l'attribution des logements).*

**Axe 4/ une politique partenariale au profit des publics spécifiques ;**

*Action 1/ Développer une offre d'hébergement adaptée pour les publics défavorisés.*

*Action 2/ Mettre en place les conditions facilitant les parcours et l'entrée dans le parc de droit commun.*

*Action 3/ Définir une politique de lutte contre les expulsions.*

*Action 4/ Développer un habitat social pour les jeunes et les étudiants.*

*Action 5/ Organiser les conditions de sédentarisation des gens du voyage présents sur l'agglomération.*

*Action 6/ Définir les conditions d'adaptation des logements pour les personnes âgées et d'accompagnement dans les structures spécifiques.*

**Axe 5/ Pilotage et animation de la politique de l'habitat :**

*Action 1/ Solliciter de l'État la délégation des aides à la pierre.*

*Action 2/ Assurer une vision pluriannuelle de la politique de l'habitat.*

*Action 3/ Définir un outil stratégique de suivi.*

*Action 4/ Communiquer auprès du grand public.*

**AVIS DE LA COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND SUR LE PROJET DE PLH 2**

La Ville de Clermont Ferrand adhère totalement à la démarche et aux objectifs définis par le PLH 2. Elle tient à souligner la parfaite prise en compte par ce document des objectifs métropolitains déclinés dans le SCoT et notamment du défi démographique.

En effet, l'accueil de nouveaux habitants est le défi majeur du territoire et la condition de son développement et de son attractivité, avec un rôle essentiel du territoire communautaire pour l'atteinte de ces objectifs.

Le PLH est un outil puissant pour y contribuer.

La Ville souhaite également souligner sa satisfaction du juste équilibre trouvé entre développement de l'offre pour répondre à l'enjeu démographique et équité territoriale avec une prise en compte réelle des problématiques de plus en plus prégnantes des populations jeunes et fragiles.

*Enfin les aspects organisationnels et de solidarités territoriales n'ont pas non plus été oubliés et la Ville de Clermont-Ferrand ne peut que s'en féliciter en soulignant la qualité du travail partenarial mené dans le cadre de l'élaboration de ce deuxième PLH.*

Toutefois, à côté de son adhésion pleine et entière aux grands objectifs et à leur déclinaison en actions, le projet de PLH 2 appelle de la part de la Ville de Clermont-Ferrand trois remarques :

*La première* concerne le calendrier de mise en compatibilité.

Pour rappel la Ville est aujourd'hui dotée d'un POS qui ne peut plus être révisé donc ne peut faire l'objet que d'adaptations mineures.

La Ville de Clermont-Ferrand est aujourd'hui engagée dans l'élaboration du PLU, démarche qui toutefois n'aboutira pas avant fin 2015 voire début 2016.

Or, la possibilité pour certains secteurs territorialisés d'accueillir des projets d'habitat est conditionnée à la rédaction d'orientation d'aménagement et de programmation ce qui n'est pas possible dans un POS.

Cette difficulté pourrait devoir conduire la Ville à retirer certains secteurs territorialisés.

*La deuxième remarque* est du même ordre : la Ville de Clermont-Ferrand souhaiterait soit précisées les conditions d'appréciation de la compatibilité afin d'arbitrer sur les secteurs territorialisés qu'elle peut ou non maintenir, compte tenu des modalités d'appréciation de la compatibilité.

En effet, des secteurs territorialisés qui aujourd'hui ne peuvent accueillir des projets d'habitat en raison de leur zonage mais qui pourraient en accueillir d'ici 2019 ont été identifiés. Une modification des zonages sans conditions n'est pas envisageable.

Ce point doit donc être clarifié.

*En troisième lieu*, si la Ville de Clermont Ferrand adhère au principe des servitudes de mixité sociale, elle tient à préciser que l'application de cet outil doit être le plus possible modulée et adaptée à chaque territoire et à chaque quartier, voire secteur du territoire communal.

Aussi, elle souhaiterait la réintroduction de souplesse et notamment la possibilité de rehausser le seuil de cinq logements quand cela est pertinent.

Enfin, si la Ville de Clermont Ferrand adhère pleinement à la nécessité d'une approche intercommunale de la politique de l'habitat, les enjeux de cohérence complémentarité et planification des projets d'habitat sont tels qu'elle souhaiterait que ces modalités soient clairement précisées.

Il vous est demandé, en accord avec votre commission, d'approuver le projet de PLH2 soumis par Clermont Communauté sous réserve des 3 remarques formulées ci-avant.

## **DELIBERATION**

La proposition mise aux voix est adoptée *à la majorité* et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 21 novembre 2013

Pour le Maire et par délégation  
L'Adjoint

Dominique ADENOT