

informations immobilières / études & conseil



Informations complémentaires : www.adequation-france.com

Etats Généraux du Logement Auvergne

Les marchés de l'habitat en Auvergne et les enjeux sur les besoins en logement

siège :

Espace Eiffel - 18-20, rue Tronchet - 69006 Lyon
tél. 04 72 00 87 87 - fax. 04 78 27 70 72

agence de Montpellier :

133, rue Olof Palme - Tournezy - 34070 Montpellier
tél. 04 67 07 99 00 - fax. 04 67 07 90 91

agence de Nice :

23, rue Jean Canavèse - 06100 Nice
tél. 04 93 51 01 11 - fax. 04 93 51 01 64

Intervention de Laurent Escobar, directeur associé

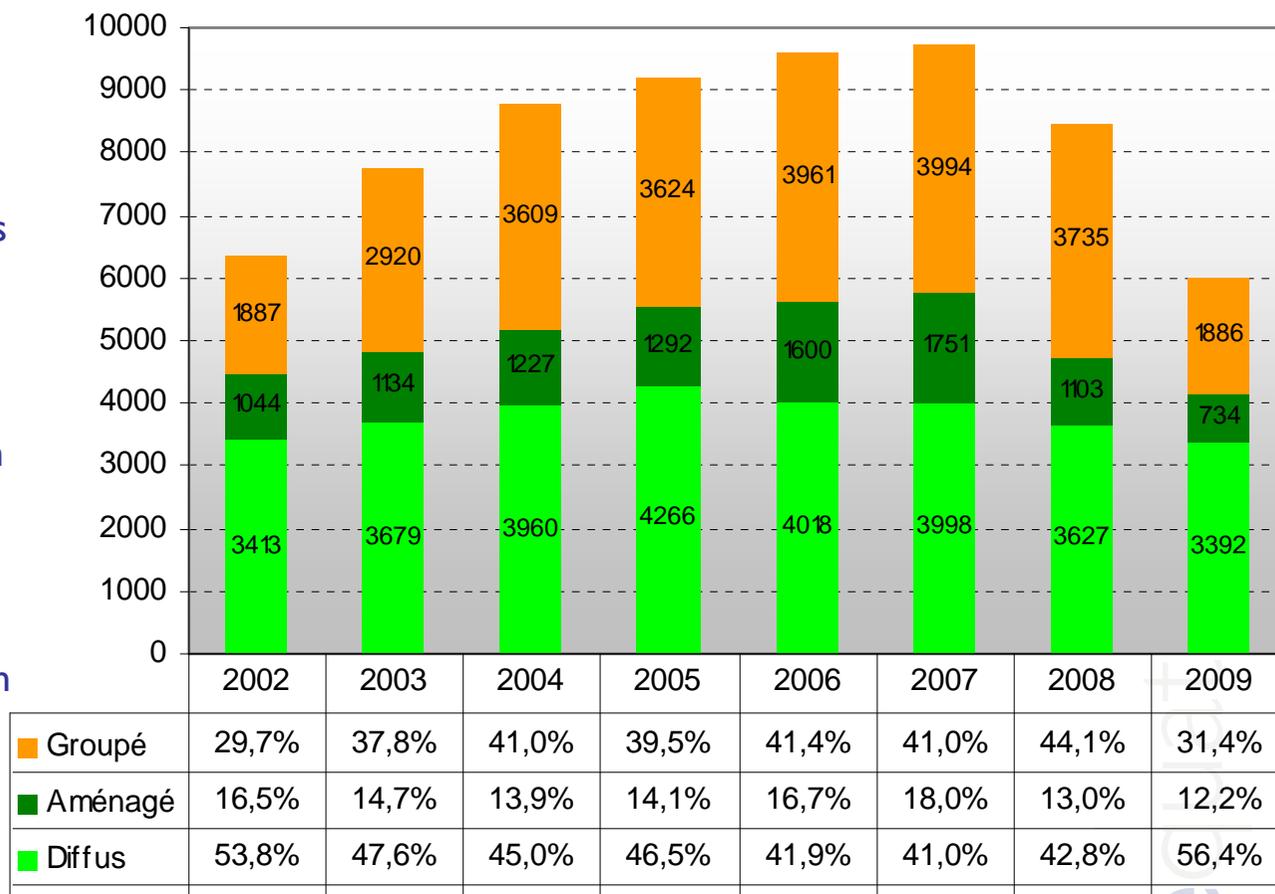
Grande Halle d'Auvergne – Cournon d'Auvergne - mardi 6 avril 2010



Auvergne, une production de logements neufs qui a dépassé 9.000 log./an entre 2005 et 2007, et qui est retombée à moins de 6.000 en 2009

- **Logements groupés :**
entre 3.600 et 4.000 log./an les meilleures années, autour de 1.900 pour les moins bonnes
- **Individuel aménagé :**
de 1.100 à 1.300 log./an en années moyennes, plus de 1.600 en années fortes, moins de 800 en 2009
- **Soit une production organisée**
de 4.800 à 4.900 log./an en années moyennes, de 5.600 à 5.700 log./an en années fortes (2006/2007)
- **Individuel diffus :**
autour de 4.000 log./an en années fortes, et au minimum 3.400 log./an

Logements commencés en Auvergne

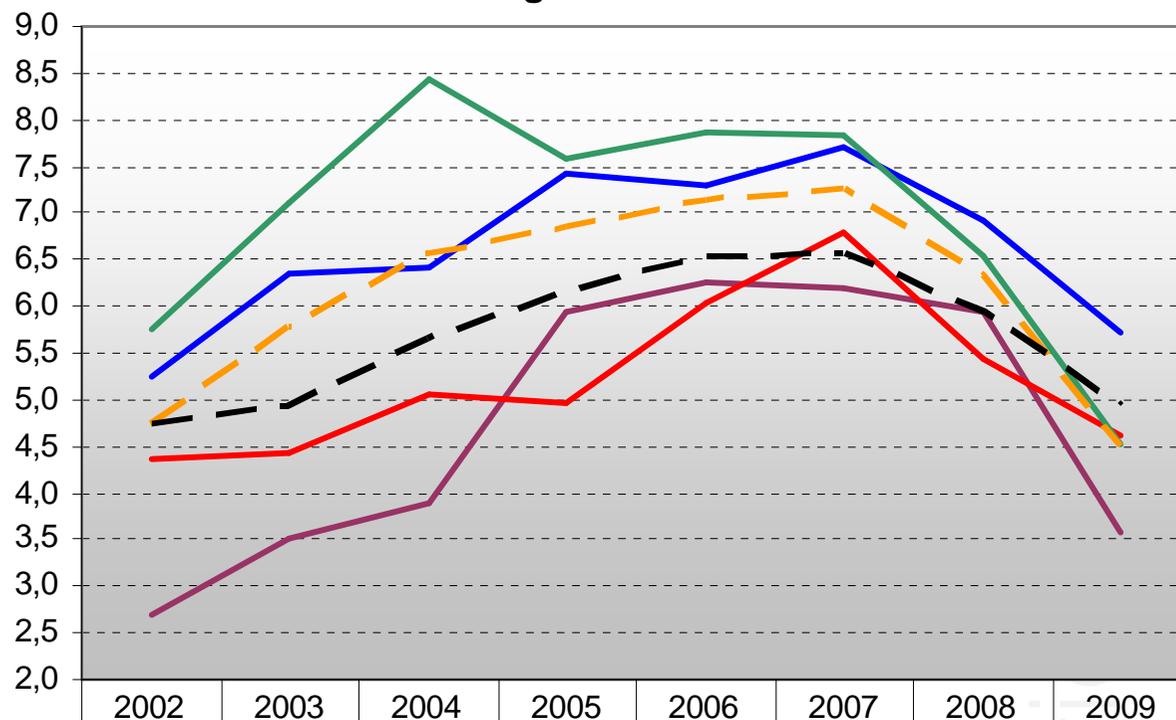


Source : Mises en chantier de logements ordinaires (DREAL Sitadel) retraitées par Adequation dans le cadre de l'étude annuelle SNAL

Auvergne, une intensité de production significativement supérieure à la moyenne française entre 2004 et 2008

- **En France :**
de 5,7 à 6,6 log./1.000 hab
- **En Auvergne :**
de 6,3 à 7,3 log./1.000 hab
- **Plus prononcée** en Haute-Loire et dans le Puy-de-Dôme
- **Bien plus faible** dans le Cantal et l'Allier malgré un pic 2005-2007

Production de logements neufs/1.000 habitants

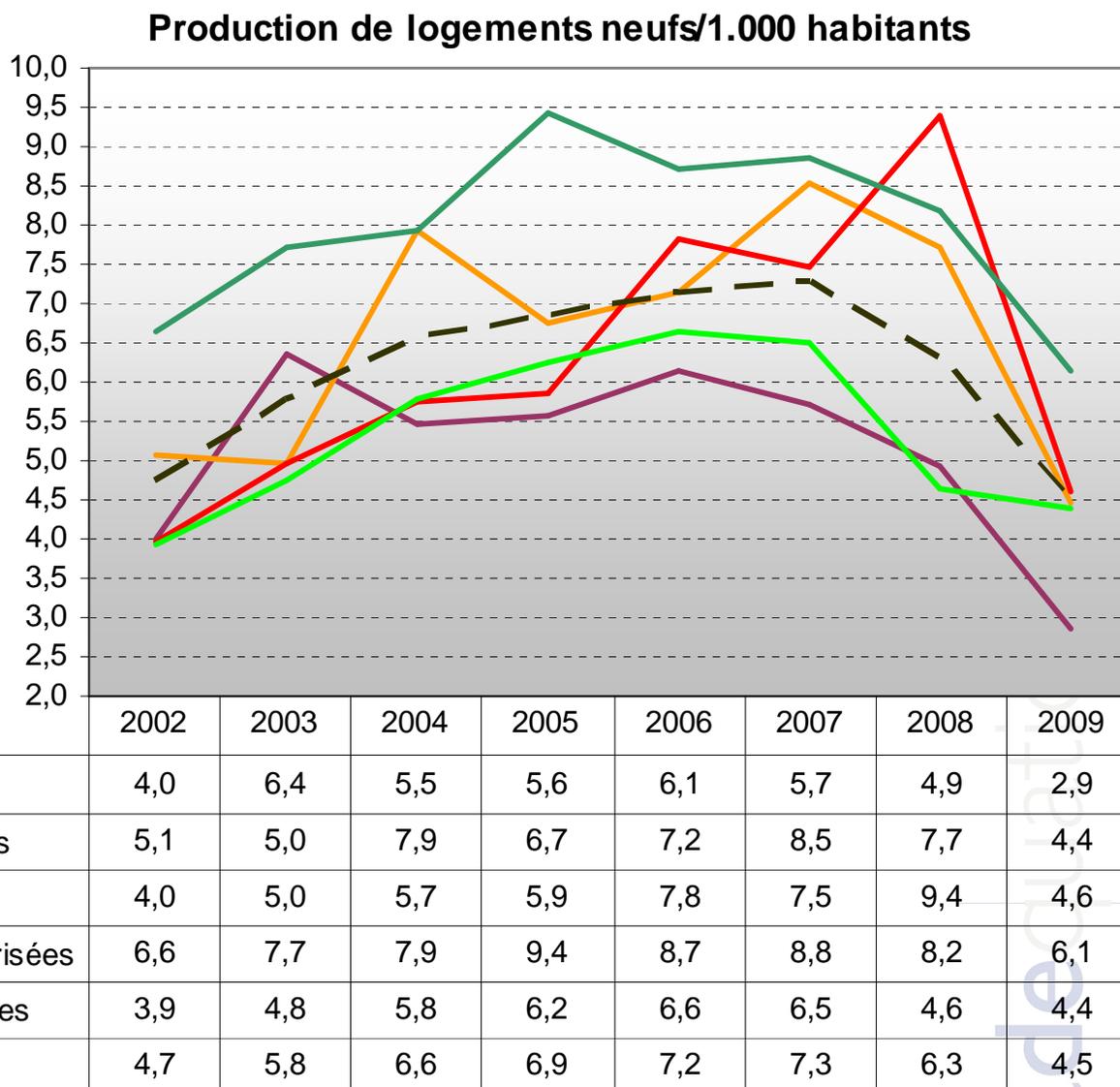


— 03 Allier	2,7	3,5	3,9	6,0	6,3	6,2	5,9	3,6
— 15 Cantal	4,4	4,4	5,0	5,0	6,0	6,8	5,4	4,6
— 43 Haute-Loire	5,3	6,4	6,4	7,4	7,3	7,7	6,9	5,7
— 69 Puy-de-Dôme	5,8	7,1	8,4	7,6	7,9	7,8	6,5	4,5
— Auvergne	4,7	5,8	6,6	6,9	7,2	7,3	6,3	4,5
— France	4,7	4,9	5,7	6,1	6,5	6,6	6,0	4,9

Intensité de production = mises en chantier de logements ordinaires neufs (DREAL Sitadel) / nombre d'habitants (INSEE 2007) * 1000

Des intensités de production différentes selon les territoires urbains, une pression importante sur les communes rurales

- **Communes urbaines** (Clermont-Ferrand, Moulins, Montluçon, Vichy, Aurillac, Le Puy-en-Velay) : de 5,5 à 6,4 log./1.000 hab
- **Communes péri-urbaines** : de 6,7 à 7,9 log./1.000 hab
- **Polarités secondaires** (Thiers, Yssingaux, Saint-Flour, etc.) de 5,7 à 7,8 log./1.000 hab
- **Communes rurales polarisées** : (à un pôle urbain ou secondaire) de 7,7 à 8,8 log./1.000 hab
- **Communes rurales isolées** : de 6,3 à 7,3 log./1.000 hab



*Intensité de production = mises en chantier de logements ordinaires neufs (DREAL Sitadel) / nombre d'habitants (INSEE 2007) * 1000*

Dans les territoires ruraux, un développement important de l'individuel diffus au détriment de la production organisée (groupé + individuel aménagé)

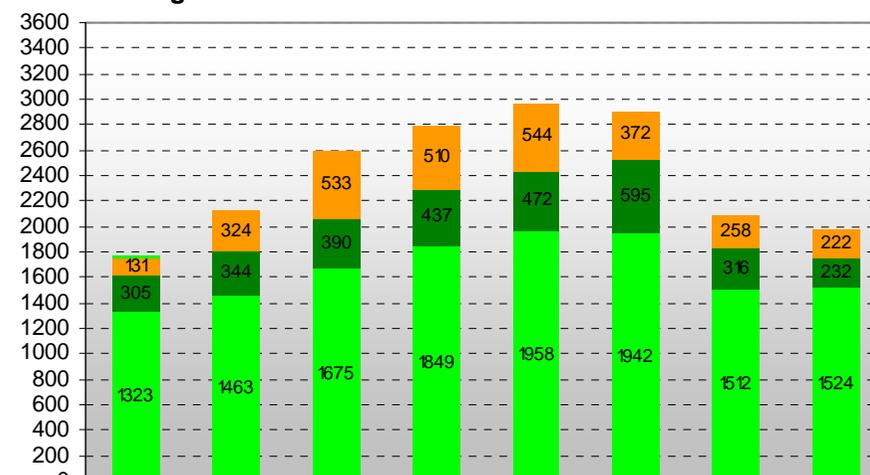
- **Logements groupés** : 20% des logements commencés les meilleures années, 10% les moins bonnes
- **Individuel aménagé** : Communes polarisées 30% les meilleures années, 20% les moins bonnes
Communes isolées 20% les meilleures années, 15% les moins bonnes
- **Individuel diffus** : Communes polarisées 55% les meilleures années, 70% les moins bonnes
Communes isolées 65% les meilleures années, 75% les moins bonnes
- **Consommation foncière** : depuis 2002, une moyenne de 515 ha/an à raison de 9,1 log./ha

Logements commencés en communes rurales polarisées



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Groupé	10,0%	10,2%	13,9%	20,3%	14,7%	13,3%	20,7%	11,7%
Aménagé	23,4%	23,0%	22,6%	20,6%	29,1%	31,2%	20,2%	18,2%
Diffus	66,6%	66,8%	63,5%	59,1%	56,3%	55,6%	59,1%	70,2%

Logements commencés en communes rurales isolées



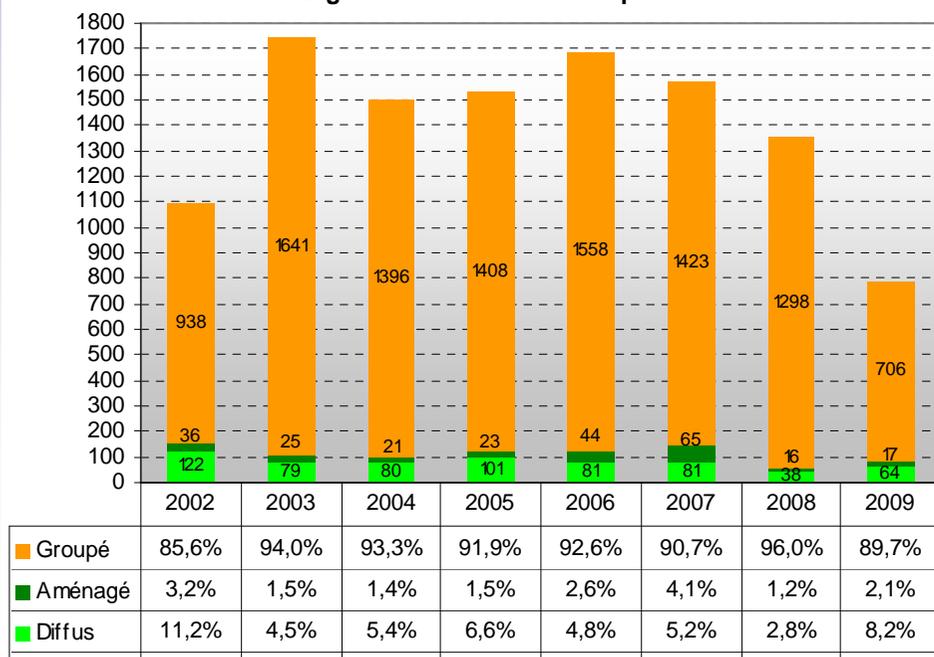
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Groupé	7,4%	15,2%	20,5%	18,2%	18,3%	12,8%	12,4%	11,2%
Aménagé	17,4%	16,1%	15,0%	15,6%	15,9%	20,4%	15,1%	11,7%
Diffus	75,2%	68,6%	64,5%	66,1%	65,8%	66,8%	72,5%	77,1%

Source : Mises en chantier de logements ordinaires (DREAL Sitadel) retraitées par Adequation dans le cadre de l'étude annuelle SNAL

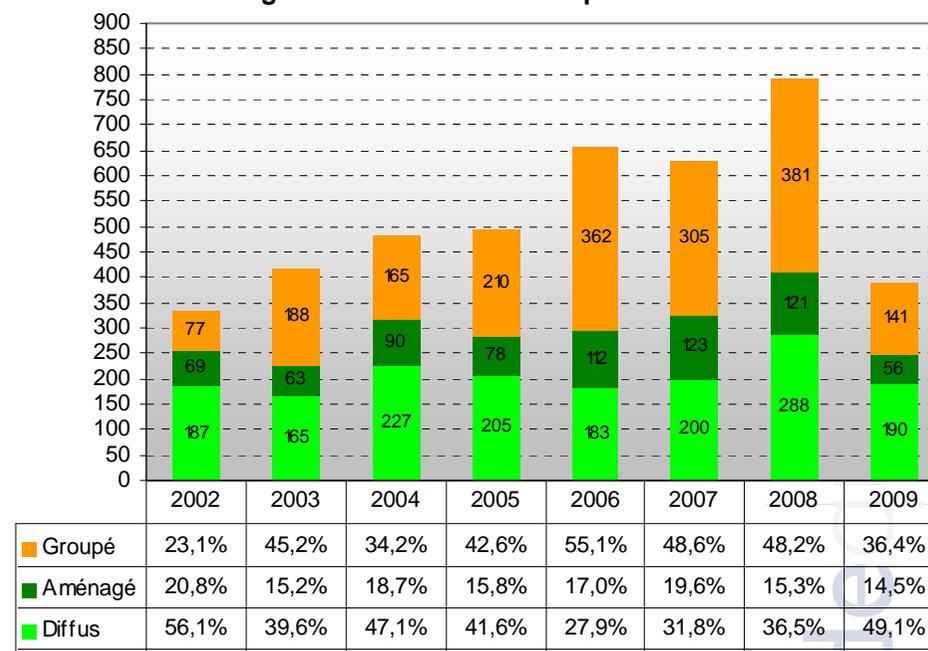
Des différences sensibles dans la nature des formes urbaines construites entre communes urbaines et polarités secondaires

- **Logements groupés :** Communes urbaines 95% les meilleures années, 85% les moins bonnes
Polarités secondaires 55% les meilleures années, 35% les moins bonnes
- **Individuel aménagé :** Polarités secondaires 20% les meilleures années, 15% les moins bonnes
- **Individuel diffus :** Polarités secondaires 35% les meilleures années, 50% les moins bonnes
- **Consommation foncière :** Communes urbaines 32 ha/an à raison de 43,6 log./ha
Polarités secondaires 39 ha/an à raison de 13,4 log./ha

Logements commencés en pôles urbains



Logements commencés en polarités secondaires

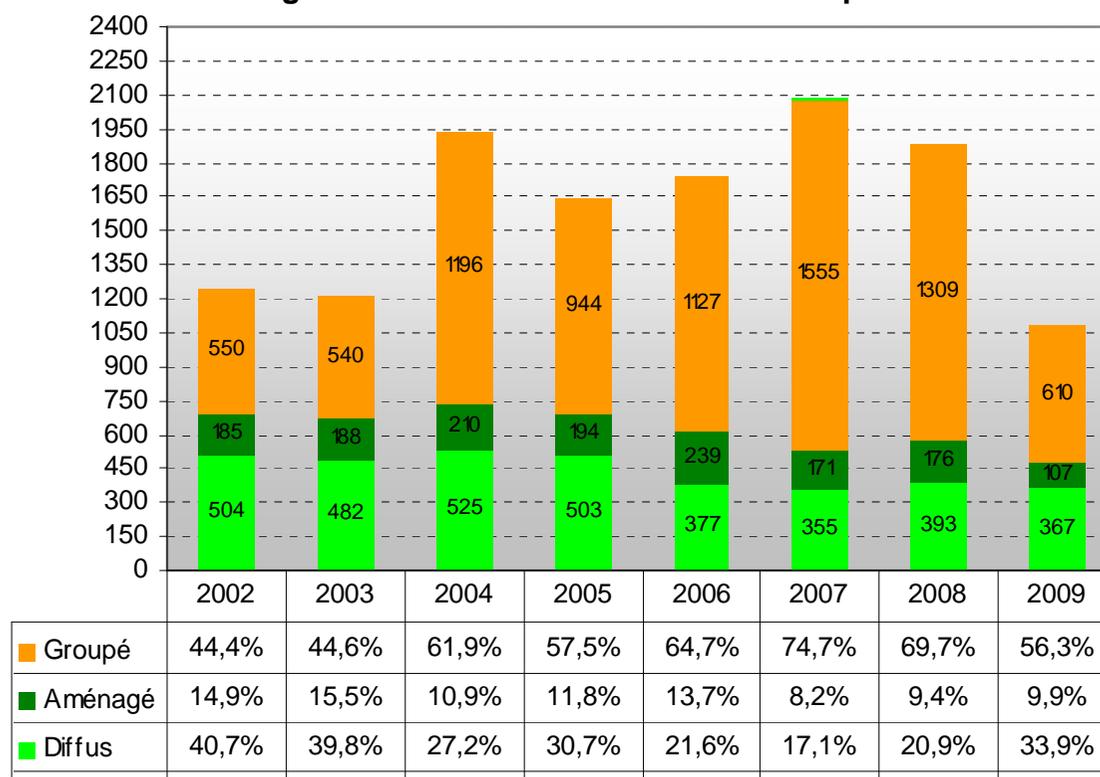


Source : Mises en chantier de logements ordinaires (DREAL Sitadel) retraitées par Adequation dans le cadre de l'étude annuelle SNAL

Communes périurbaines, une très grande variation suivant les années du volume de construction en logements groupés

- **Logements groupés :** 65% les meilleures années, 45% les moins bonnes
- **Individuel aménagé :** 15% les meilleures années, 10% les moins bonnes
- **Individuel diffus :** 20% les meilleures années, 40% les moins bonnes
- **Consommation foncière :** 90 ha/an à raison de 17,8 log./ha

Logements commencés en communes périurbaines

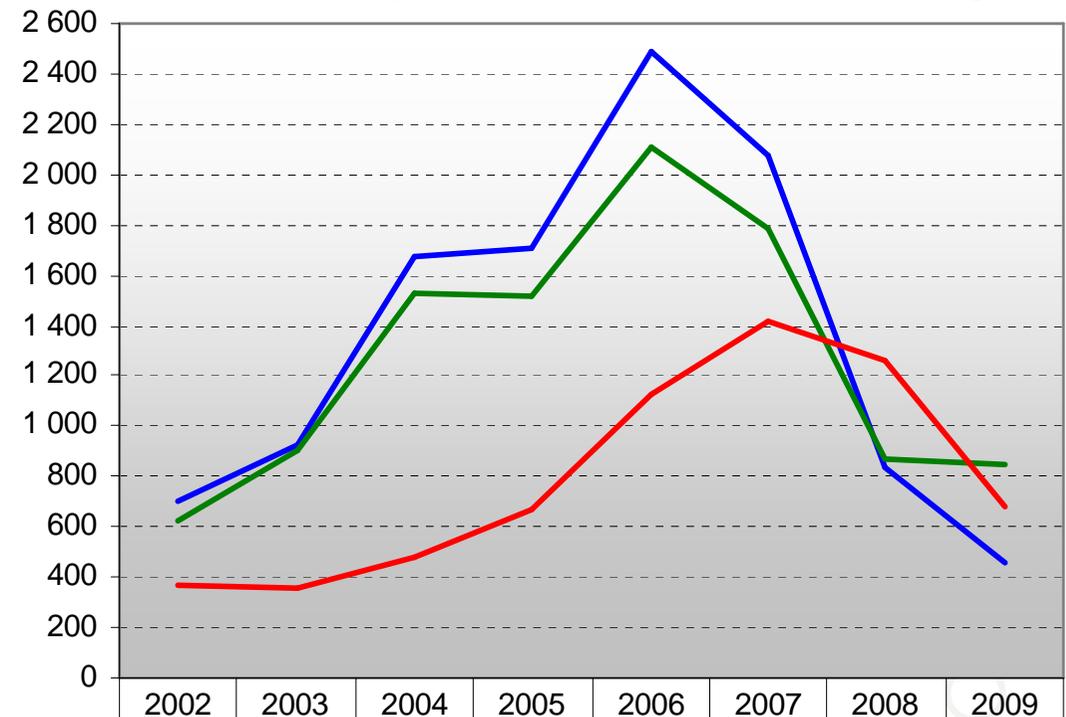


Source : Mises en chantier de logements ordinaires (DREAL Sítadel) retraitées par Adequation dans le cadre de l'étude annuelle SNAL

Un marché de la promotion immobilière qui, depuis 2002, a rarement trouvé son point d'équilibre

- **Sous activité jusqu'en 2003 :**
626 réservations en 2002, et 905 en 2003 proportionnées aux mises en vente une offre disponible autour de 360 log.
- **Un 1^{er} palier équilibré en 2004/2005 :**
plus de 1.500 réservations/an pour environ 1.700 mises en vente annuelles une offre disponible qui monte à 670 log.
- **Sur activité en 2006/2007 :**
plus de 4.500 mises en vente en 2 ans pour moins de 3.900 réservations une offre disponible qui excède 1.400 log.
- **Mesures prudentielles depuis 2008 :**
836 mises en vente en 2008, 456 en 2009 pour 850 réservations/an environ une offre disponible qui baisse à moins de 680 log. (avec plus de 300 retraits)

Activité de la promotion immobilière en Auvergne



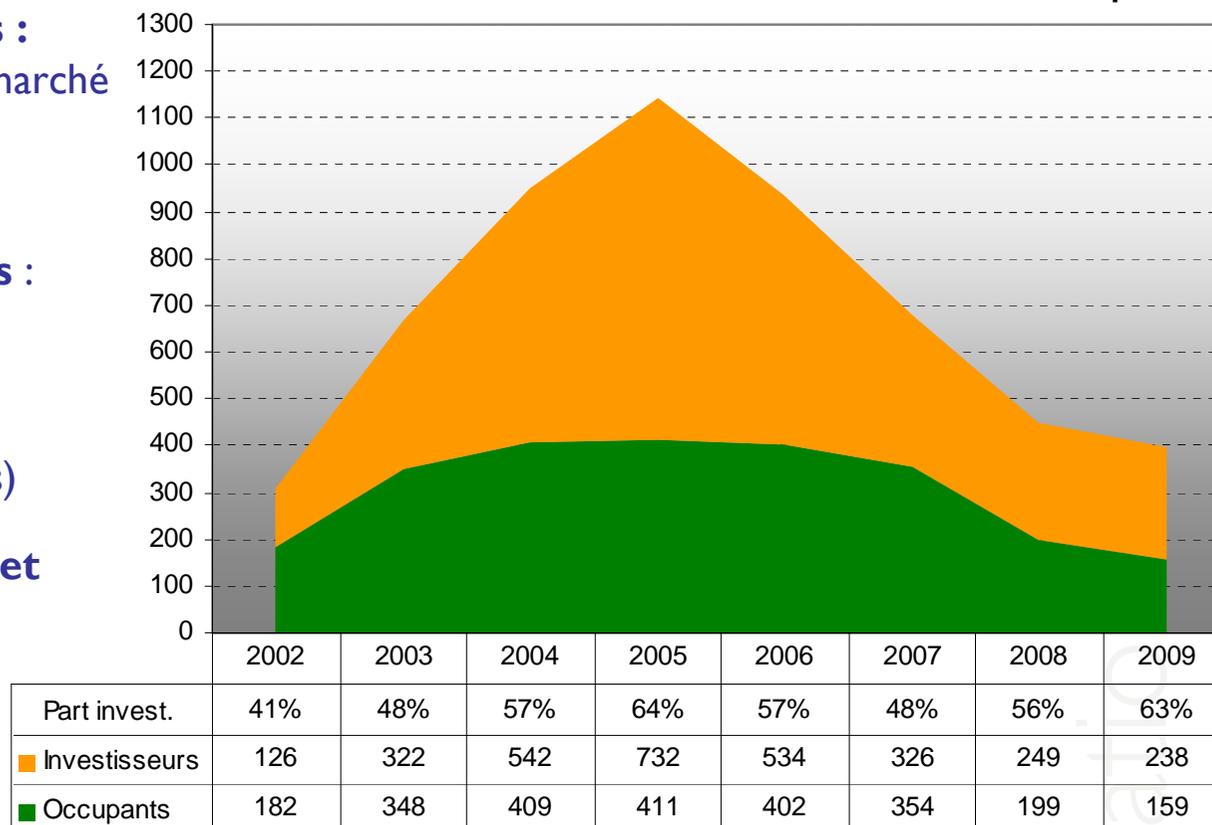
— Mises en vente	707	922	1 676	1 702	2 486	2 081	836	456
— Ventes	626	905	1 531	1 521	2 113	1 781	866	844
— Offre disponible	363	359	480	671	1 128	1 415	1 261	679

Source : Enquête sur la commercialisation des logements neufs - DREAL

Clermont Communauté, la recherche d'une répartition équilibrée entre ventes à occupants et à investisseurs pour le principal marché régional

- **Un socle de ventes à occupants :**
Plus de 400 ventes au plus fort du marché moins de 200 réservations en 2008 et même moins de 160 en 2009
- **Un pic de ventes à investisseurs :**
plus de 730 logements en 2005 représentant 64% des ventes une part aussi forte en 2009 mais un faible volume (< 240 ventes)
- **Un point d'équilibre entre 780 et 800 réservations/an :**
dont 52% à propriétaires occupants et 48% à investisseurs

Clermont Communauté - Ventes à investisseurs et à occupants

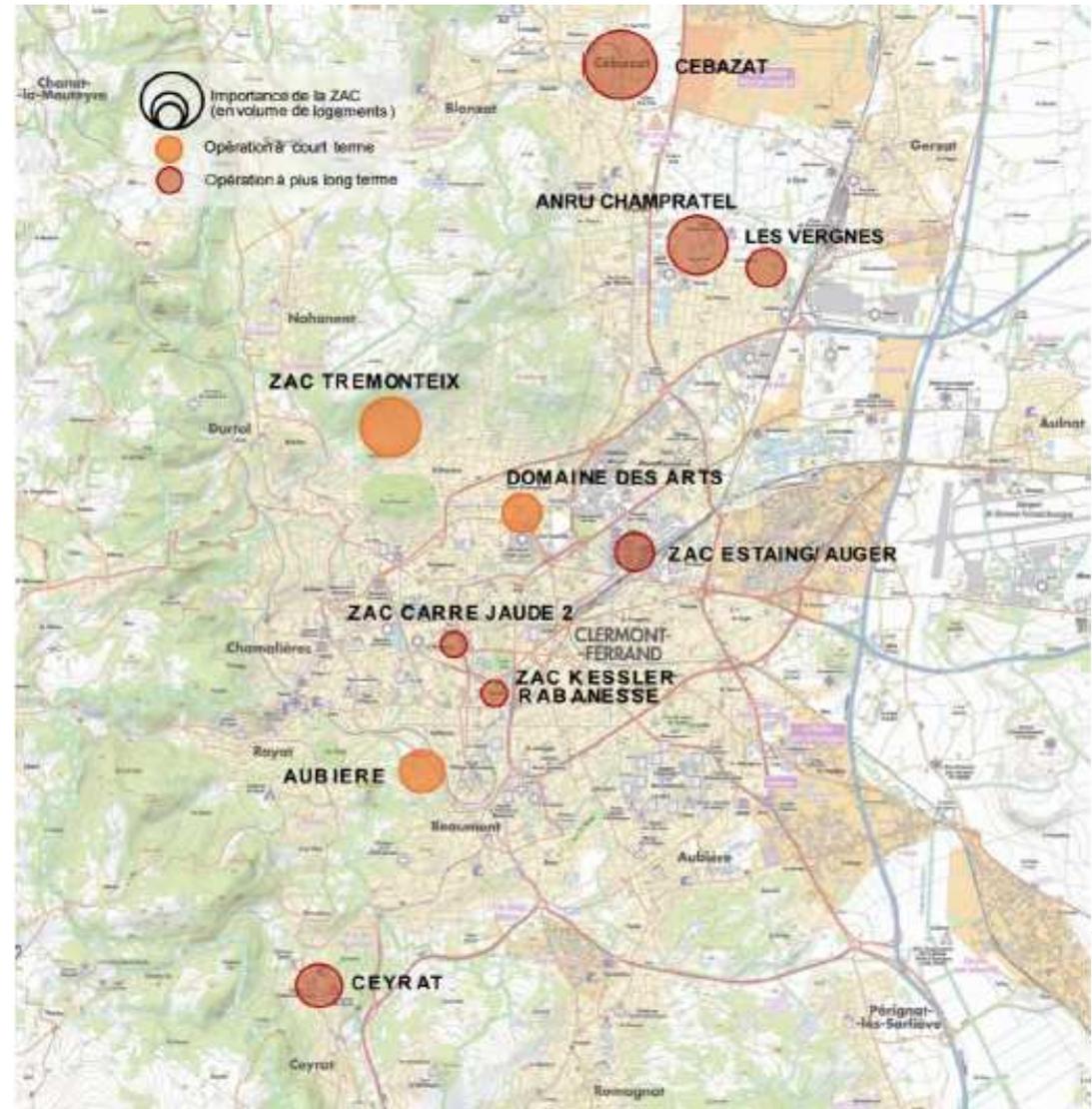


Source : Observatoire de l'activité de la promotion immobilière de Clermont Communauté – Œil Auvergne - Adequation

- **Le marché Clermontois représente environ 51% de l'activité régionale :**
soit la confirmation d'un potentiel de 1.550 à 1.600 ventes/an en Auvergne
- **32% supplémentaires de l'activité régionale**
se sont concentrées entre 2004 et 2007 à Vichy, Issoire, Moulins, Montluçon, Aurillac et Riom

Les grands projets de Clermont Communauté à l'horizon 2018-2020 : 3.335 logements dont 2.185 en secteur libre (200 à 250 mises en vente par an)

- **Aujourd'hui, peu de ventes en secteurs aménagés**
- Un potentiel de 200 à 250 logements libres par an pendant 10 ans
- Idéalement, les grands projets devraient représenter **30 à 35% des ventes** du marché de Clermont Communauté.
- Ce qui crédibilise un potentiel global de 700 à 800 ventes/an pour le marché Clermontois sur la décennie
- **Priorité donnée** au sein des programmes d'initiative publique à une offre plus importante en logement social et en accession abordable, pour équilibrer les parcours résidentiels proposés dans l'agglomération



Source : dossier de présentation des grands projets d'aménagement
Ville de Clermont-Ferrand - Adequation



Entre 4.750 et 4.950 logements « investisseurs » ont été recensés en 4 ans (2003-2007) sur 7 agglomérations (pesant 85% de la promotion immobilière et 47% de la construction neuve en Auvergne)

- Les logements « investisseurs » ont représenté **28% de la construction neuve des 7 agglomérations investiguées** (et 58% de l'activité de la promotion immobilière)

Les **impacts** des investissements défiscalisés sur le marché de l'habitat

- **Complément du parc** par le développement d'une offre locative sous-représentée en T2/T3
- **Requalification de quartiers dégradés** situés en centre-ville
- Contribution à la **mixité sociale** en ZAC (clientèle locative d'étudiants en centre-ville, de jeunes primo-actifs et d'actifs en mutation en périphérie, en complément du locatif social et de l'individuel en accession)
- Inflation du **coût du foncier**
- **Déstabilisation temporaire du marché locatif** sur le segment des T2/T3, délaissement du parc ancien au profit du neuf, difficultés de location pour les logements neufs excentrés, tassement des loyers, concurrence avec le dispositif Malraux dans l'ancien (260 logements à Vichy, 200 à Riom)

Période 04/2003-08/2007	Estimation « logements investisseurs »	Poids des « logements investisseurs » dans la construction neuve (en%)
Pôle urbain de Clermont-Fd	2 500 -2 600	26%
Pôle urbain de Vichy	970-980	36% – 37%
Issoire	460-470	47% - 48%
Agglo Moulins-Yzeure-Avermes	330-340	27% - 28%
Montluçon	180-190	24%-25%
Pôle Aurillac-Arpajon/Cère	200	26-27%
Riom	140-150	14%-15%

Source : Etat des lieux et évaluation des impacts des investissements immobiliers défiscalisés en Auvergne
CERC Auvergne – FS Conseil –2007

Selon les territoires, une échelle de valeur différente entre neuf et ancien, locatif libre et locatif social créant complémentarités ou zones de concurrence entre les différentes offres résidentielles

Les marchés d'agglomérations :

- **Agglomération Clermontoise**
9,8 €/m² habitable en neuf
7,6 € à 8,7 €/m² dans le parc privé
- **Aurillac, Puy-en-Velay, Vichy, Moulins, Montluçon**
7,8 € à 8,0 €/m² habitable en neuf
6,6 € à 7,5 €/m² dans le parc privé
Vichy en haut de la fourchette (activité thermique et commerciale),
Montluçon au plus bas (difficultés économiques, ménages modestes)
Trois autres agglomérations aux loyers similaires et médians
(activité économique limitée, chute de population)
- **Pas de concurrence avec le locatif neuf PLUS ou PLAI,**
PLS envisageable, en logement ordinaire, uniquement à Clermont
et, plus largement, pour le segment spécifique des EHPAD

Sources : *Etat des lieux et évaluation des impacts des investissements immobiliers défiscalisés en Auvergne – CERC Auvergne – FS Conseil – 2007*
Etude relative à la connaissance des loyers du parc privé en région Auvergne – DREAL Auvergne – FS Conseil - 2008

Dans certaines polarités secondaires et dans les secteurs ruraux, des niveaux de loyers dans le privé très proches des loyers du locatif social, rendant difficile la construction de logements familiaux

- **PLAI : 4,7 €/m² habitable - PLUS : 5, 3 €/m² habitable**
après prise en compte des possibilités de déplafonnements
(plafonds zone III PLAI : 4,20 €/m² utile - PLUS : 4,73 €/m² utile)
- **Issoire : 7,4 € à 7,6 €/m² habitable**
Thiers : 5,8 € à 5,9 €/m² habitable
Pôles ruraux privilégiés : 6,4 € à 6,8 €/m² hab.
(Brioude, Saint-Pourçain, Monistrol, Lezoux, Saint-Flour, Nérès, Gannat)
Autres pôles ruraux : 5,5 € à 6,2 €/m² habitable
- Dans la plupart des **secteurs ruraux** (hormis le Puy-de-Dôme à 6,5 €/m²) des loyers du parc privé compris entre
5,2 € et 5,5 €/m² habitable en T3/T4,
3,9 € et 4,6 €/m² habitable en T5 et plus

Source : Etude relative à la connaissance des loyers du parc privé en région Auvergne – DREAL Auvergne – FS Conseil - 2008

Des territoires répartis selon 6 dynamiques de marché locatif privé

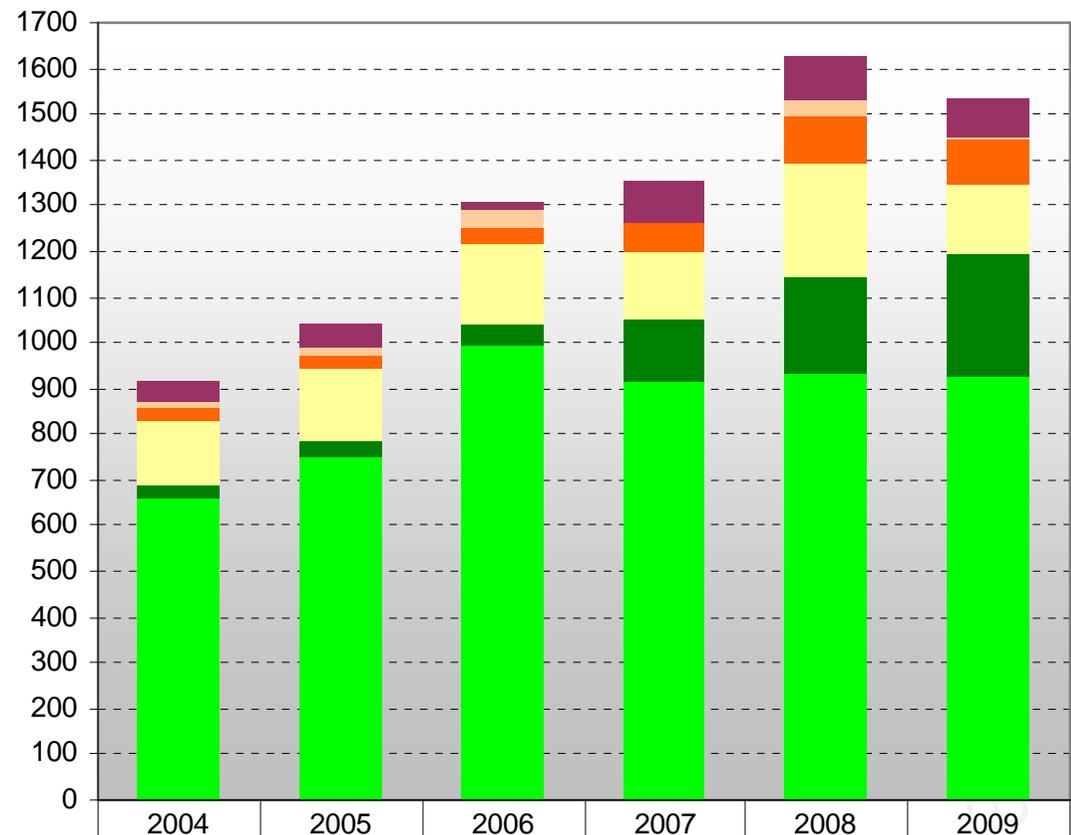
- **Marché locatif actif** (tendance récente) : **Monistrol et Yssingeaux**, attractivité croissante et offre < demande
- **Marché locatif stable** (tendance récente) : **Issoire et Gannat**, offre = demande, loyers plus élevés que la moyenne, qui stagnent après une période de forte hausse
- **Marché qui se détend** (tendance récente) : **Moulins, Vichy, Brioude et Saint-Pourçain**, offre > demande et baisse des loyers après une période de forte croissance
- **Marché détendu** (tendance qui perdure) : **Aurillac, Montluçon, Puy-en-Velay, Thiers, Saint-Flour et Commentry-Néris**, offre > demande et attractivité limitée (déclin démographique et activité économique réduite)
- **Marché faible** : **Mauriac, Ambert, Courpière, Lapalisse, Varennas/Allier, couronnes périurbaines**, offre et demande limitées, bas loyers, faible attractivité
- **Marché spécifique : de type Lezoux**
Mêmes caractéristiques que les marchés faibles mais avec des loyers plus élevés (6,5 €) car proche de Clermont

Source : Etude relative à la connaissance des loyers du parc privé en région Auvergne – DREAL Auvergne – FS Conseil - 2008

Seulement 75% à 80% des financements de logements locatifs sociaux en logement ordinaire neuf (le solde en acquisition amélioration et en logement foyer)

- **Logements ordinaires neufs :**
de moins de 700 log. financés en 2004 à près de 1.200 log. en 2009
dont 266 PLAI (22% contre 4% jusqu'en 2006)
- **Acquisition amélioration de logements ordinaires :**
une moyenne de 240 log./an depuis 2005
dont 38% en PLAI en 2009
(une centaine contre moins de 30 jusqu'en 2006)
- **Logements foyers :**
autour de 100 log./an financés depuis 2007
contre une soixantaine par an avant
l'essentiel en PLAI depuis 2007

Logements sociaux financés en Auvergne



■ Foyer PLAI	44	50	17	89	93	86
■ Foyer PLUS	14	16	42	5	38	4
■ AA PLAI	24	28	30	58	101	95
■ AA PLUS	144	163	176	148	247	153
■ Neuf PLAI	30	35	46	136	212	266
■ Neuf PLUS	659	748	997	918	933	929

Remarque technique : le décompte des financements ne tient pas compte des PLS

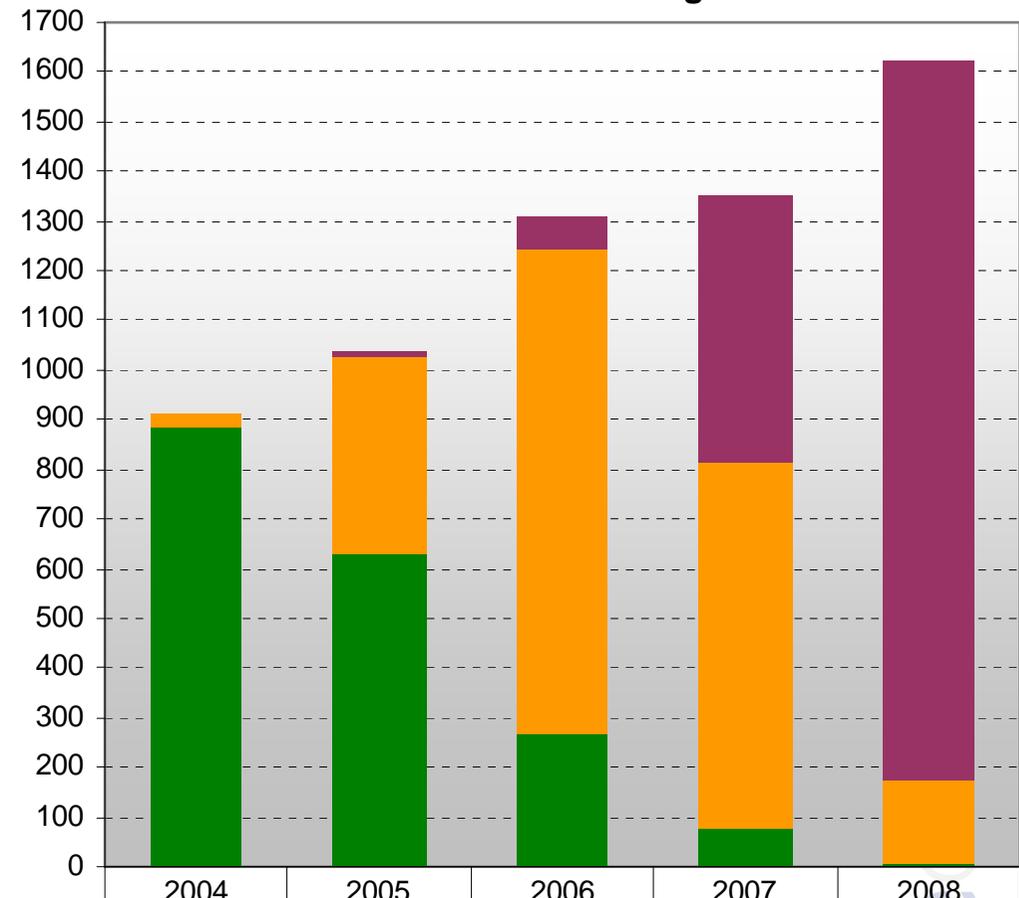
Source :
Bilan du financement des logements sociaux dans le cadre du plan de cohésion sociale - DREAL – USH Auvergne retraité par Adequation

Un décalage important entre date d'accord de financement, date de mise en chantier (date de prise en compte dans Sitadel) et date de mise en service

- **Au 1 janvier 2009 :**
 Presque tous les logements financés en 2004 ont été mis en service
 Presque tous les logements financés de 2005 à 2006 ont été mis en chantier mais peu étaient mis en service (60% pour 2005, 20% pour 2006)
 - **Un délai moyen entre accord de financement et mise en chantier :**
 passant de 9 mois (2004-2006) à 12 mois
 - **D'où un lissage des mises en chantier de logements neufs ordinaires :**
 autour de 900 log./an de 2006 à 2008
 un bond à plus de 1.200 log./an en 2009, rythme qui devrait se maintenir en 2010
- En sus, les acquisitions améliorations et les logements foyers

Source :
 Bilan du financement des logements sociaux dans le cadre du plan de cohésion sociale - DREAL – USH Auvergne retraité par Adequation

Etat d'avancement des logements locatifs sociaux financés en Auvergne



	2004	2005	2006	2007	2008
■ Financés	0	12	64	540	1449
■ Mis en chantier	28	399	977	740	169
■ En service	887	629	266	74	5

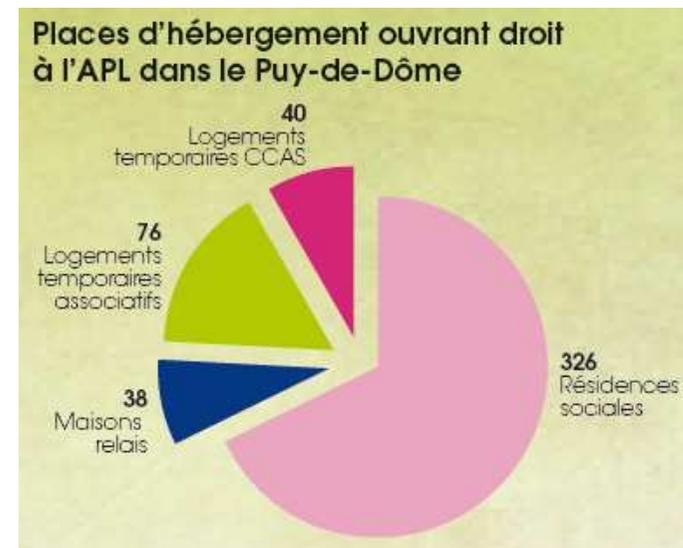
Le traitement de la demande de logement social du Grand Clermont : une fluidité résidentielle qui commence à s'essouffler

Le logement social :

- **9.350 demandes au 1^{er} octobre 2009** selon le numéro unique
86% débouchent sur une attribution
- **Délai d'attente moyen : 8 mois**
- **Poids des demandes de mutation : 20%** (contre 31% en moyenne nationale)
Trajectoire résidentielle en faveur du parc privé
- **Les occupants du parc social** sont des ménages en moyenne plus grands et plus âgés de 7 ans que ceux du locatif privé
- **41,6% des locataires** ont des ressources inférieures à 40% du plafond HLM
- **Forte stabilité des locataires :** ancienneté moyenne de 9 ans
rotation en baisse de -2,6 points en 5 ans

Le logement d'urgence :

- 1.000 places dans le Puy-de-Dôme mais **480 seulement en insertion**
- **Segment en tension :** un quart des demandes n'aboutissent pas à un hébergement
- **71% des hébergés** ont moins de 34 ans
6% seulement occupent un emploi
41% disposent du RMI

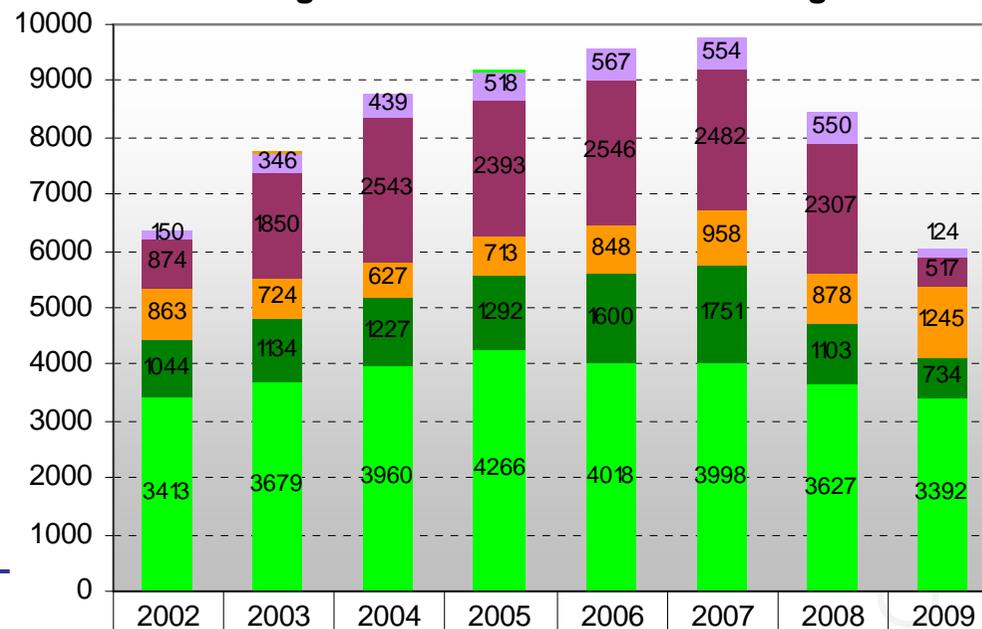


Source : La demande sociale de logement à l'échelle du Grand Clermont – Observatoire de l'Habitat - 2009

Une décomposition plus fine de la production groupée désormais possible, détaillant logement social, promotion immobilière et autre

- **Logement social :**
Des mises en chantier en hausse par paliers depuis 2004 jusqu'à plus de 1.200 logements en 2009
Une part qui passe de 10% à plus de 20%
- **Promotion immobilière :**
Une longue période à plus de 2.300 log./an mis en chantier (de 2004 à 2008)
Pour 26% à 28% de la production globale
Une contraction brutale en 2009
- **Autre groupé :**
Des programmes < 5 log. par des opérateurs occasionnels et les opérations financées par l'AFL
Environ 4% à 5% de la production globale

Logements commencés en Auvergne



Autre Groupé	2,4%	4,5%	5,0%	5,6%	5,9%	5,7%	6,5%	2,1%
Promotion Immobilière	13,8%	23,9%	28,9%	26,1%	26,6%	25,5%	27,2%	8,6%
Social	13,6%	9,4%	7,1%	7,8%	8,9%	9,8%	10,4%	20,7%
Aménagé	16,5%	14,7%	13,9%	14,1%	16,7%	18,0%	13,0%	12,2%
Diffus	53,8%	47,6%	45,0%	46,5%	41,9%	41,0%	42,8%	56,4%

Source : Mises en chantier de logements ordinaires (DREAL Sitadel) retraitées par Adequation dans le cadre des Etats Généraux du Logement – USH Auvergne

Le cas particulier de l'Allier, une suractivité de la promotion immobilière entre 2005 et 2008, stoppée « net » en 2009

➤ Dans l'Allier :

Entre 500 et 600 log./an mis en chantier de 2005 à 2008 entre 2005 et 2008

Générés par de nombreuses mises en vente sur la période 2003/2007 de programmes avec une forte proportion d'investissement locatif.

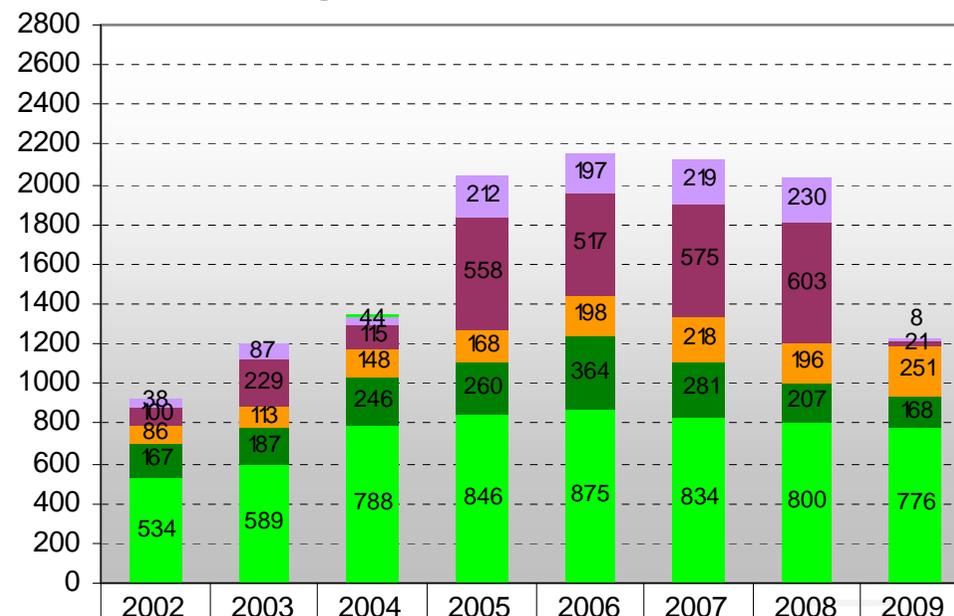
Depuis 2008, perte de confiance dans les placements financiers et changement du dispositif fiscal (Scellier) priorisé en zones tendues.

➤ Ailleurs en région :

Le Puy-de-Dôme a tourné autour de 1.700 mises en chantier par an au plus fort du marché (2003/2007), et de 370 en 2009

Le Cantal et la Haute-Loire n'ont jamais été fortement impactés (100 à 150 mises en chantier/an au plus fort du marché, autour de 60 en 2009)

Logements commencés dans l'Allier



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Autre Groupé	4,1%	7,2%	3,3%	10,4%	9,2%	10,3%	11,3%	0,7%
Promotion Immobilière	10,8%	19,0%	8,5%	27,3%	24,0%	27,0%	29,6%	1,7%
Social	9,3%	9,4%	11,0%	8,2%	9,2%	10,2%	9,6%	20,5%
Aménagé	18,0%	15,6%	18,4%	12,7%	16,9%	13,2%	10,2%	13,7%
Diffus	57,8%	48,8%	58,8%	41,4%	40,7%	39,2%	39,3%	63,4%

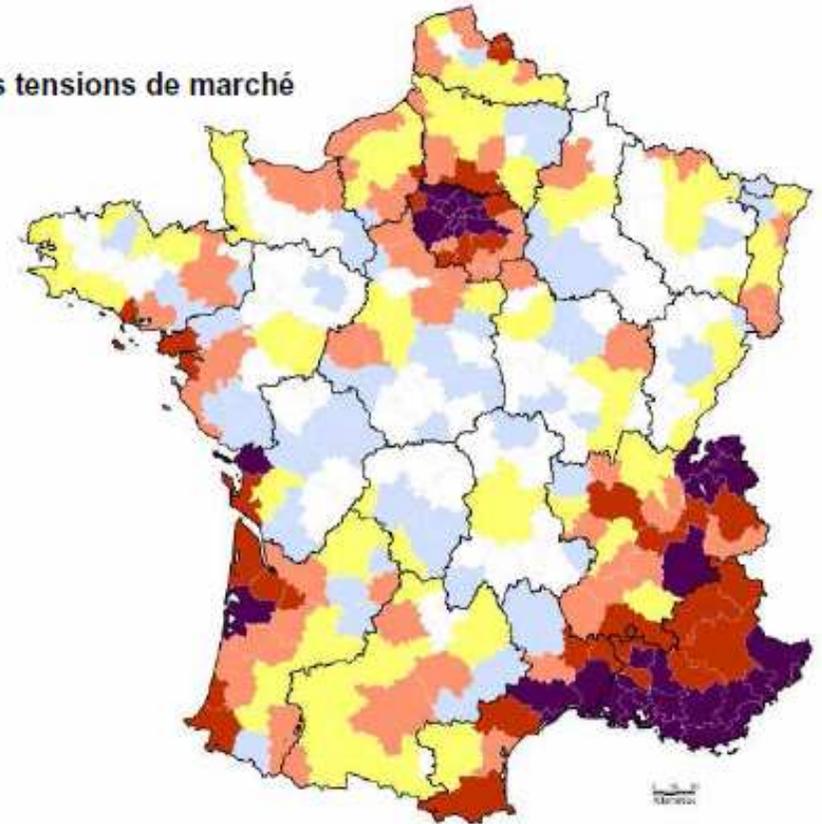
Source : Mises en chantier de logements ordinaires (DREAL Sitadel) retraitées par Adequation dans le cadre des Etats Généraux du Logement – USH Auvergne

En Auvergne, les logements produits sur la période récente ont contribué à détendre un peu plus la plupart des marchés immobiliers

Guy Taïeb Conseil a conduit une approche nationale à l'échelle des zones d'emploi en agrégeant quatre paramètres permettant de qualifier la tension des marchés immobiliers (pression de la demande en social et privé) :

- **Le niveau des prix de vente du marché privé**, permettant à une plus ou moins grande partie des ménages d'accéder à la propriété
- **Le taux de mobilité dans le parc social**, favorisant plus ou moins les attributions dans le parc existant
- **La sur-occupation dans le parc privé**, freinant la mobilité résidentielle et gonflant les besoins en nouveaux logements
- **Le taux d'effort dans le parc locatif privé**, fonction des niveaux de loyers

Indicateur synthétique des tensions de marché



Sources : EPLS 01-01-2006 - MEDAD FILOCOM 2005 d'après DGI - CAF MSA 2006 - PERVAL 2006 - BASE BIEN 2006

La combinaison des critères aboutit à une note inscrite dans une échelle de **niveau de 1 à 6** : La majeure partie du **territoire Auvergnat est classée en zone 1** (marchés sans tension) **sauf les bassins de Vichy, Issoire, Aurillac et d'Yssingeaux** en niveau 2, **et de Clermont-Ferrand** en niveau 3 (tension moyenne).

Source : Agence Nationale de l'Habitat – Guy Taïeb Conseil – janvier 2010

Une 1^{ère} déclinaison de développement et de requalification de l'offre d'habitat dans le PDH de l'Allier, en lien avec les objectifs du SRADDT

Orientations du SRADDT (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire) **en matière d'urbanisme et d'habitat :**

- **Qualifier les fonctions urbaines** et favoriser leur rayonnement dans une perspective de durabilité
- **Favoriser la structuration des espaces ruraux autour des bourgs centres** tout en développant un cadre de vie de qualité
- **Densifier l'espace** autour des pôles, petites villes et bourgs centres, maîtriser l'étalement urbain
- **Produire moins de logements neufs, de l'ordre de 7.885 par an jusqu'en 2030,** auxquels il conviendra d'ajouter d'importants besoins en rénovation, liés notamment à l'intégration des nouvelles normes environnementales.
- **Encourager** la création d'**éco-quartiers**, développer l'habitat labellisé et l'**éco-construction**.
- **Adapter l'offre de logement au vieillissement** en développant des structures intermédiaires entre le maintien à domicile et le placement en institution

Source : Le projet de charte du SRADDT Auvergne 2030 – Conseil Régional Auvergne

Une 1^{ère} déclinaison de développement et de requalification de l'offre d'habitat dans le PDH de l'Allier, en lien avec les objectifs du SRADDT

Principaux enjeux du PDH de l'Allier :

- Conforter le maillage existant, **renforcer les polarités secondaires**
- **Revitaliser les centres bourgs ruraux** en luttant contre la désaffection du parc ancien, en améliorant la qualité des logements dégradés ou indignes
- Faire de la **production aidée**, à la fois **en parc ancien rénové et en logement neuf**, un outil de revitalisation des centres des bourgs et des villes
- Aller vers un logement de **qualité durable**
- Relever le défi du **logement des personnes âgées** dans un environnement de services

Enjeux du vieillissement sur les besoins en logement

- **La mobilité des « jeunes retraités » les conduit majoritairement vers la propriété,** la maison individuelle et les communes rurales ou périurbaines
- **Après 75 ans,** isolement, inadaptation de l'habitat, dépendance conduisent essentiellement les aînés vers **le locatif et les communes urbaines** (mais 2/3 des fortement dépendants se maintiennent à domicile)

6 familles de demandeurs de plus de 60 ans

Non dépendant à domicile 88,3%	Faiblement dépendant à domicile 3,4%	Fortement dépendant à domicile 4,3%	Logement ordinaire adapté, en centre-ville	Avant 75 ans	T2 au T4, cœur d'offre en T3	En fonction des marchés	Ascenseur, logements adaptés, proximité services et commerces
Non dépendant en institution 1,4%	Faiblement dépendant en institution 0,4%	Fortement dépendant en institution 2,2%	Résidence avec services, logement foyer ou village retraite	70 à 85 ans, personnes isolées	T1 au T3, cœur d'offre en T2	1.000 à 1.500 € / mois services inclus (hors restauration) pour les résidences services Entre 400 et 1.000 € / mois pour les logements foyers	Services de restauration, ménage, travaux, administratif, personnel médical et paramédical à proximité (en libéral)
			Etablissement médicalisé	Après 85 ans, personnes dépendantes	Chambres	1.500 à 2.000 €/mois	Tout est pris en charge, avec une équipe médicale sur place

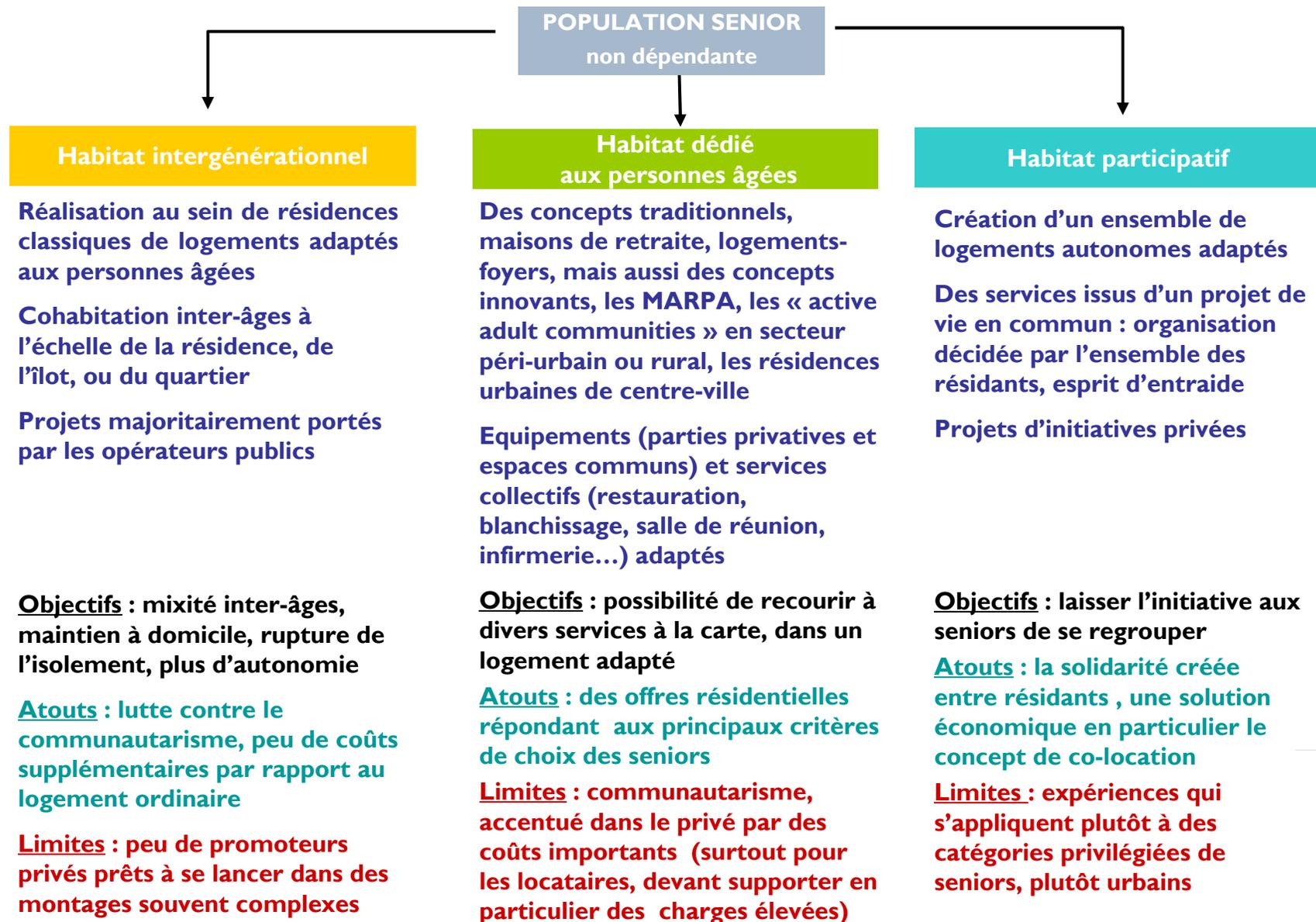
Source : enquête HID INSEE 98-99

Dans le Grand Clermont, il y a un peu plus de seniors en hébergement dédié

92 % des personnes de plus de 60 ans résident dans le parc de logements ordinaires
8 % des personnes de plus de 60 ans en hébergement dédié (médicalisé ou non)

Source : Pays du Grand Clermont : habiter demain un territoire prisé par les retraités – Clermont Métropole – Adequation - 2009

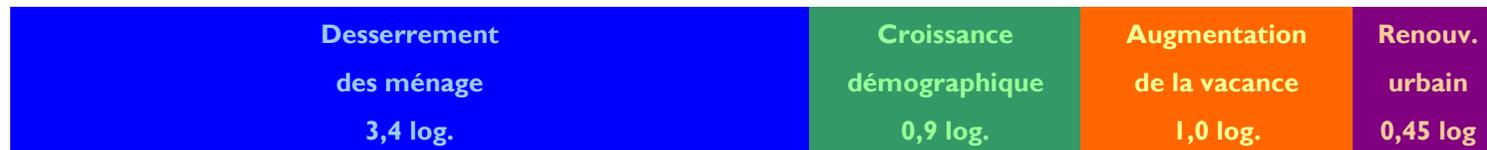
les différents types d'hébergements non médicalisés déjà expérimentés à destination des personnes âgées non dépendantes



Source : Pays du Grand Clermont : habiter demain un territoire prisé par les retraités – Clermont Métropole – Adequation - 2009

Produire moins de logements neufs, mais de manière mieux répartie selon les territoires et avec une plus grande maîtrise de l'individuel diffus

- **Une production totale d'environ : 7.700 log./an** pendant au moins 10 ans
- **Une moindre intensité de production : 5,75 log./1000 hab.**, plus adaptée à un marché détendu
- **Un nouvel équilibre entre formes urbaines :**
45% de logements groupés contre 39% entre 2002 et 2009
Un recentrage de la construction de logements individuels en secteurs aménagés plutôt qu'en diffus, à hauteur de 31% (moyenne nationale) au lieu de 25% (constatés entre 2002 et 2009)
- **Une intensification de l'urbanisation : 13,8 log./ha** en moyenne, au lieu de 12,2 entre 2002 et 2009
- **Diminution de la consommation foncière : 557 ha/an**, au lieu de 676 ha/an entre 2002 et 2009



Produire moins de logements neufs, mais de manière mieux répartie selon les territoires et avec une plus grande maîtrise de l'individuel diffus

- **Communes urbaines :** Une augmentation souhaitable de l'intensité de production à 5,7 log/1000 hab avec un même équilibre entre formes urbaines
- **Tissu périurbain :** Une intensité de production conséquemment moins importante avec une hausse de la construction en secteur groupé aux dépens de l'individuel diffus
- **Polarités secondaires :** Une réduction de l'intensité de production à 5,6 log./1000 hab. grâce à une part élevée en production organisée (groupé + aménagé), plus de 60%
- **Rural polarisé :** Une intensité de production toujours importante mais en baisse relative, principalement en individuel diffus, grâce à la diversification de l'offre dans les secteurs plus centraux
- **Rural isolé :** La nécessité d'une réduction volontaire de l'individuel pur pour promouvoir des modes de faire du logement alternatifs à la construction neuve

Scénario souhaitable	Log//1000 hab.		Total	Groupé	Individuel	
	Constaté	Obj			Aménagé	Diffus
Pôles urbains	5,13	5,70	1563	93%	2%	5%
Communes péri-urbaines	6,57	6,10	1486	77%	9%	14%
Polarités secondaires	6,23	5,60	471	53%	19%	28%
Communes rurales polarisées	7,95	7,00	2022	17%	29%	54%
Communes rurales isolées	5,36	4,80	2153	14%	22%	65%
Auvergne	6,15	5,75	7695	45%	17%	38%

Un objectif souhaitable de près de 7.700 log./an au moins jusqu'en 2020 dont 20% en promotion immobilière et 20% en logement social

- **Une production organisée à un niveau assez élevé : 4.800 log./an** comme en 2004, 2005 et 2008, dont plus de 1.300 logements individuels en secteur aménagé
- **L'individuel diffus cantonné à 2.900 log./an**, bien en dessous de son plus bas niveau (3.400 log./an)
- **Logement libre groupé :**
1.570 log./an en promotion immobilière, dont l'accès social par les bailleurs 355 log./an autres (programmes < 5 log. et opérations financées par l'AFL)
- **Logement locatif social :**
1.560 log./an en logements ordinaires 70% en PLUS, 30% en PLAI

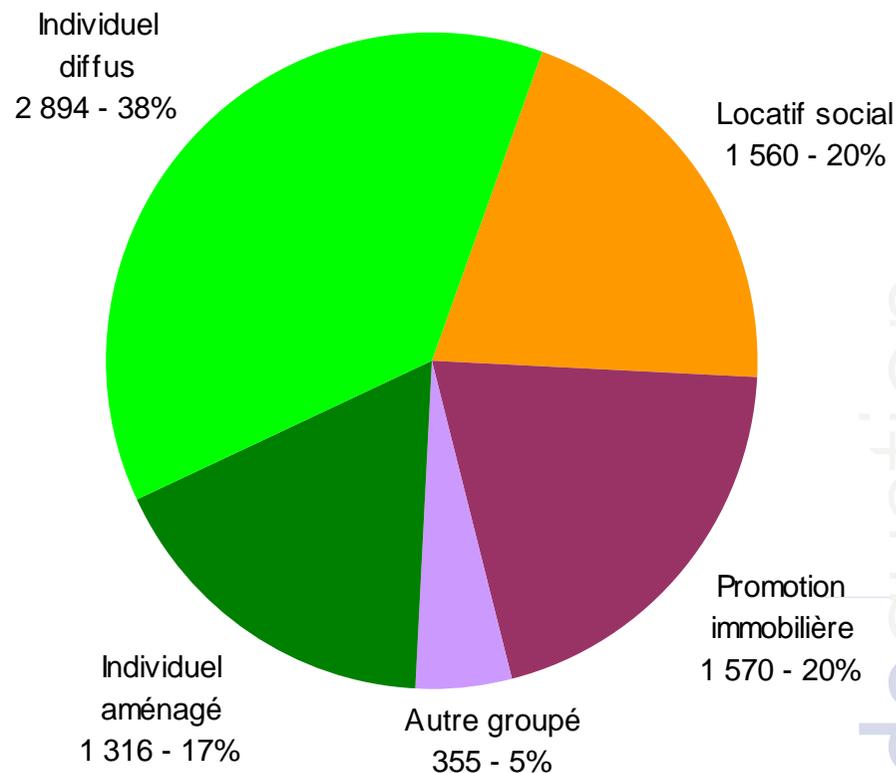
Dont environ 1.280 log./an dans le cadre du PCS et 280 log./an en PNRU

Ne pas oublier en sus, environ 440 log./an en acquisition amélioration et logement foyer

Pour un total de 2.000 logements sociaux par an dans le cadre du PCS et de l'ANRU

Un niveau comparable à 2008/2009

Production souhaitable en Auvergne



Le soutien à la maîtrise foncière et à la requalification des centres

Orientations particulières du SRADDT :

- **Encouragement de la maîtrise foncière** de l'étalement urbain dans les documents d'urbanisme, à une échelle pertinente, SCOT et PLU intercommunaux
- **Appui** aux collectivités territoriales pour la densification de l'**offre foncière sur les centres**
- **Réorientation du régime des aides, pour favoriser**, dans le cadre d'un projet de territoire intercommunal, voire intercommunautaire, **le développement d'une offre densifiée**, située en priorité **à proximité des centres** ou des secteurs desservis par les **transports collectifs**
- **Appui à une offre résidentielle diversifiée sur les centres** : logements de taille adaptée (petits logements, logements familiaux), accession à la propriété, nouvelles formes d'habitat (maisons de ville, petit collectif...), dans un souci de gestion partagée de la mixité sociale
- **Incitation à la qualification des centres villes et bourgs** : programmes de rénovation urbaine, opérations d'amélioration de l'habitat, programmes de dynamisation commerciale et d'amélioration des espaces urbains

Source : Le projet de charte du SRADDT Auvergne 2030 – Conseil Régional Auvergne

Le soutien à la maîtrise foncière et à la requalification des centres

Quelques axes du plan d'actions du PDH de l'Allier :

- Identifier les **pôles d'habitat à renforcer** à l'échelle des SCOT et des inter-SCOT, aider à leur localisation la plus appropriée à l'échelle des projets d'urbanisme et d'habitat menés par les EPCI
- Faciliter les parcours résidentiels, **orienter la construction neuve, en particulier sociale, et moderniser le parc existant** en réponse aux besoins et capacités financières des ménages
- Aider au **développement des projets de territoire** : requalification d'îlots en centre impliquant des opérations foncières lourdes (démolition reconstruction, curetage) et le comblement de dents creuses, traitement de l'habitat existant, opération d'aménagement
- Donner aux communes et EPCI les moyens d'une **politique foncière** (conventions avec l'EPF) pour mettre en oeuvre et faciliter la réalisation de leurs projets
- Organiser une politique de **financement volontariste des opérations de réhabilitation** des parcs privé et public
- Prioriser les opérations de **PLUS et PLAI en acquisition amélioration**, s'inscrivant dans les opérations de revitalisation des centres
- Lutter contre le **logement dégradé et indigne chez les propriétaires occupants**, renforcer cette action en direction des ménages les plus fragiles
- Faciliter l'**accession à la propriété des ménages modestes** dans les villes et pôles secondaires, par le PSLA et le Pass Foncier dans l'ancien et dans le neuf