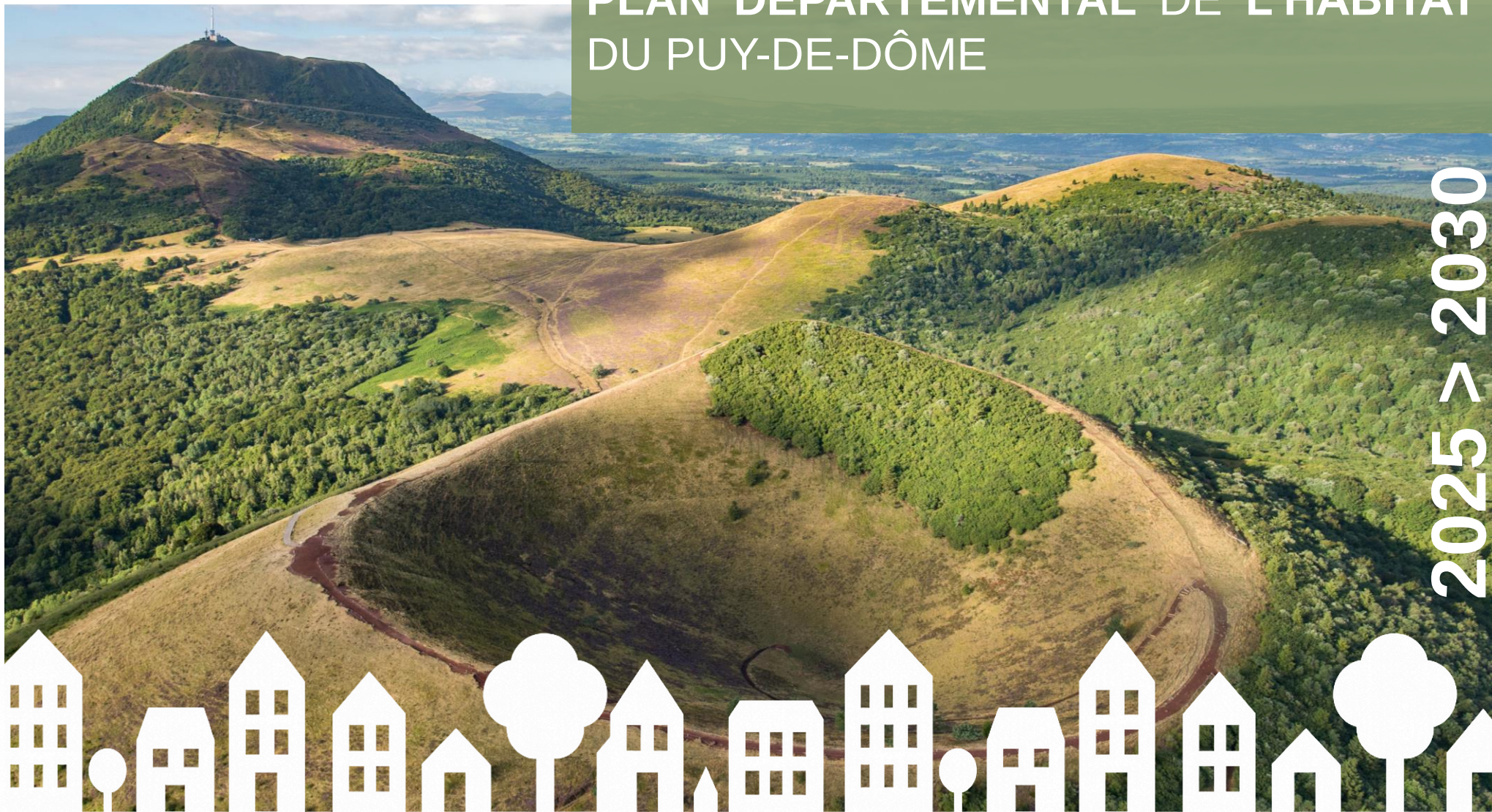


# PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU PUY-DE-DÔME

2025 > 2030



# L'édito

## Une stratégie partagée en matière d'habitat dans le Puy-de-Dôme

Conscients des nombreux défis en matière d'habitat sur le territoire du Puy-de-Dôme, le Département et l'État ont souhaité engager en 2024 une concertation pour aboutir à ce premier Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Ce travail a rassemblé pendant presque une année les contributions de l'ensemble des intercommunalités et des partenaires.

Le PDH s'appuie sur une stratégie formalisée dès 2016 visant à doter le Département du Puy-de-Dôme d'une politique de l'habitat ambitieuse et partagée. Les trois piliers fondateurs de cette politique – la connaissance des publics bénéficiaires de logements sociaux, l'amélioration et l'adaptation du parc de logements privés, l'accompagnement des collectivités dans leurs projets de planification – ont fourni une base solide au schéma départemental qui lui a succédé pour aboutir, aujourd'hui, au plan qui vous est proposé dans les pages à suivre.

L'élaboration de ce plan a suivi un « fil rouge » de concertation poussée avec l'ensemble des acteurs publics et privés de l'habitat dans le Puy-de-Dôme. A la lumière des expériences précédentes, le bilan du schéma départemental 2019-2024 a notamment permis d'éclairer les travaux préparatoires d'un réseau d'acteurs désormais rompu à l'exercice avec l'appui du bureau d'études Habitat et Territoires Conseils.

En associant pleinement l'ensemble des intercommunalités puydômoises à la définition de ce plan, l'État et le Département ont exprimé une volonté conjointe d'agir en complémentarité des stratégies locales et en soutien des territoires disposant de peu d'ingénierie dédiée à l'habitat, de capacités d'observation ou de moyens nécessaires à l'action. Cette volonté n'a jamais été démentie au fil de l'élaboration du plan. Elle trouvera son prolongement naturel et concret à travers la signature des protocoles propres à chaque territoire, dans le respect de leurs domaines de compétences et de leurs volontés respectives.

Nous souhaitons remercier vivement les services de l'État (DDT, DDETS), du Département (Direction de l'Habitat et du Cadre de Vie) et tous les contributeurs qui ont pris une part active au succès de la démarche initiée – quels que soient

leur rôle, leur fonction ou leur niveau d'implication. Nous avons conscience de les avoir beaucoup sollicités. Ils ont su nous accompagner dans la définition d'un plan départemental de l'habitat qui réponde aux enjeux différenciés de notre territoire.

Ce partenariat entre l'Etat, le Département et les 14 EPCI du Puy-de-Dôme a vocation à renforcer notre capacité d'action collective autour de quatre orientations stratégiques :

1. Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics ;
2. Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné ;
3. Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires ;
4. Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l'habitat de demain.

Le PDH symbolise une nouvelle pierre à l'édifice patiemment construit depuis près de dix ans d'évolution continue : il constitue la clé de voûte d'un ensemble de politiques publiques qui pourront trouver, dans ce document, les prolongements et les outils nécessaires à leur bonne déclinaison, en lien avec l'ensemble des dispositifs mis en œuvre pour offrir un logement adapté à chaque habitant du Puy-de-Dôme.

**Joël MATHURIN**

Préfet du Puy-de-Dôme



**Lionel CHAUVIN**

Président du Conseil départemental  
du Puy-de-Dôme



Pour la communauté de communes  
Ambert Livradois Forez



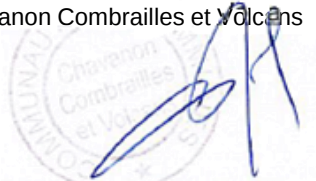
Pour la communauté d'agglomération  
Agglo Pays d'Issoire



Pour la communauté de communes  
Billom Communauté



Pour la communauté de communes  
Chavanon Combrailles et Volcans



Pour la métropole  
Clermont Auvergne Métropole



Pour la communauté de communes  
Combrailles, Sioule et Morge



Pour la communauté de communes  
Dômes Sancy Artense



Pour la communauté de communes  
Entre Dore et Allier



Pour la communauté de communes  
Massif du Sancy



Pour la communauté de communes  
Mond'Arverne Communauté



Pour la communauté de communes,  
Pays de Saint Eloy ,



Pour la communauté de communes  
Plaine Limagne



Pour la communauté d'agglomération  
Riom Limagne et Volcans



Pour la communauté de communes  
Thiers Dore et Montagne,



# Qu'est-ce qu'un PDH ?

Le plan départemental de l'habitat (PDH) est régi par les articles L.302-10 à 12 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Il est prévu qu'un PDH soit élaboré dans chaque département afin d'**assurer la cohérence entre les politiques d'habitat** menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

Ce plan est élaboré conjointement, **pour une durée de six ans, par l'État, le Département et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** ayant adopté un programme local de l'habitat (ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme).

## Le contenu du PDH

### UN DIAGNOSTIC

Sur le fonctionnement des marchés du logement

### DES ORIENTATIONS

Pour répondre aux besoins en logement

### Un dispositif d'OBSERVATION



Prise en compte du besoin des  
**PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALHPD)**

# Un PDH co-construit avec les acteurs de l'habitat

L'élaboration du PDH s'est appuyée sur une démarche de concertation continue, menée tout au long de l'année 2024 et jusqu'à la validation du document en 2025.

Cette dynamique a permis de mobiliser les **partenaires de la section départementale du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)**, représentant ainsi une diversité d'acteurs de l'habitat et du logement. La forte participation témoigne de la volonté partagée de construire une stratégie départementale au plus près des réalités territoriales et des besoins des publics.

- Plus de 40 structures rencontrées lors d'entretiens individuels ou collectifs
- Plusieurs ateliers thématiques qui ont rassemblé jusqu'à 130 participants autour des enjeux et orientations du futur PDH
- Rencontres bilatérales avec les 14 EPCI
- Consultation écrite sur le plan d'actions de l'ensemble des territoires et acteurs de l'habitat



©Crédits Photos Habitat et Territoires Conseil

### Un département attractif mais vieillissant

> Une évolution démographique départementale positive par son solde migratoire mais qui ralentit et qui sera amenée à stagner à l'horizon 2060.

> Le nombre de personnes par ménage diminue (2,09 personnes) en lien avec le vieillissement de la population et le desserrement des ménages. 41 % des ménages sont composés de personnes seules.

### Un dynamisme économique centré sur la métropole

> Une concentration des emplois sur l'aire urbaine clermontoise, et des secteurs influencés par des zones d'emploi extérieures (Vichy, Brioude, etc.)

> Des besoins en logements et notamment locatifs pour répondre à la demande dans les secteurs d'activités agricoles et industriels.

### Des fragilités socio-économiques dans les territoires ruraux

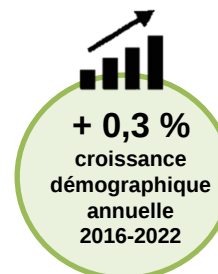
> Des fragilités sociales dans les territoires ruraux et les bassins de Thiers et de Saint-Eloy-les-Mines.

> La pauvreté touche particulièrement les jeunes et les familles monoparentales.

### Les caractéristiques du parc de logements

> Les logements vacants et les résidences secondaires représentent 10,5 % et 10,2 % du parc de logements. La problématique des logements vacants est présente dans tous les territoires.

> Une part de logements sociaux en augmentation mais essentiellement localisés sur la métropole (75 %).



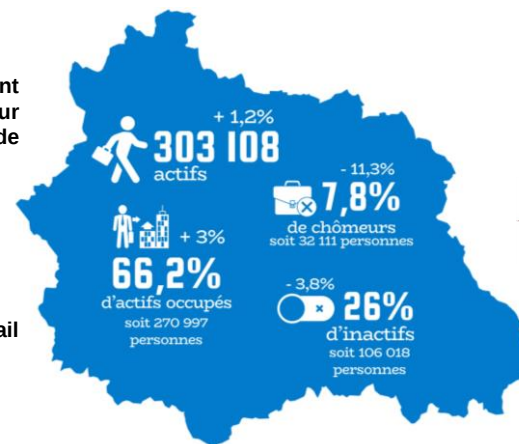
**66 %**

des actifs travaillent  
en dehors de leur  
commune de  
résidence



**53 393**

flux domicile-travail  
vers la métropole



**23 060 €**  
Revenu  
disponible  
médian



**13,9%**  
des ménages  
vivent sous le  
seuil de  
pauvreté



### ▲ Un enjeu de rénovation énergétique des logements

- > Un enjeu de rénovation énergétique des logements pour limiter les déperditions et les charges, et pour répondre à l'enjeu d'interdiction de location des passoires thermiques.
- > Un parc existant relativement ancien et pouvant nécessiter des travaux de rénovation (particulièrement dans les secteurs ruraux et sur les premiers tissus pavillonnaires dans les territoires périurbains).
- > Un poids de la dépense énergétique qui est de plus en plus important pour les ménages avec la hausse des prix de l'énergie.



### ▲ Des ménages en situation de mal logement

- > Une part estimée d'habitat indigne plus prégnante dans les secteurs les plus ruraux en raison d'un bâti ancien et de ménages avec des revenus plus faibles, mais des volumes qui sont plus importants dans les centres villes qui concentrent également un bâti ancien et des ménages à revenus modestes.
- > Des situations de mal logement essentiellement identifiées pour les locataires, les situations de mal logement des propriétaires occupants étant plus complexes à repérer et à traiter.
- > Des difficultés de sortie du mal logement pour les situations les plus complexes nécessitant d'avoir une approche sociale et de prise en compte de la santé mentale des occupants.

15% des ménages sont en situation de précarité énergétique



### ▲ La vacance majoritairement présente dans les territoires ruraux et les centres-bourgs

- > Un nombre de logements vacants qui augmente depuis plus de 10 ans mais qui, sur les dernières années, a tendance à voir sa progression freinée.
- > En revanche, un enjeu sur la vacance de longue durée (+ de 5 ans) qui est multifactorielle, avec des logements qui peuvent nécessiter des travaux plus lourds.
- > Une difficulté de mobilisation des propriétaires pour remettre leur bien sur le marché et un enjeu de rénovation et de remise en confort de ces logements pour les rendre attractifs.



10,5% de vacance dans le territoire du Puy-de-Dôme entre 2015 et 2021 +0,8%



### Une crise du marché immobilier

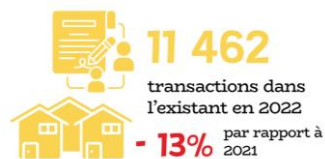
> Un boom immobilier en 2021 et 2022, provoquant une déstabilisation du marché de la construction et des acquisitions, accentué par une hausse des prix des biens et des matériaux ainsi que des taux d'emprunts, qui ont conduit à une chute notable à partir de fin 2022. Cette conjoncture tend à se stabiliser en 2024 avec la légère baisse des taux d'emprunt et des prix de l'immobilier.

> Une tension du marché de l'immobilier exprimée par une rareté des biens à vendre et une demande qui reste importante. Cette tension impacte l'accès à la propriété des ménages et éloigne les acquéreurs de la métropole.

> Un marché de l'immobilier porté à 84 % par l'acquisition de biens existants. La construction et l'achat neuf restent minoritaires.

> Une hausse des prix du terrain (+11,5 % entre 2021 et 2023).

> Des promoteurs immobiliers qui font part de la difficulté à sortir des opérations alors que le besoin estimé en logements neufs est de 40 300 logements sur 10 ans (2018-2028) d'après une étude du CERC (*observatoire régional de la filière de la construction*).



Source : DV3F 2022



**3 340**

logements commencés neufs  
en juin 2024

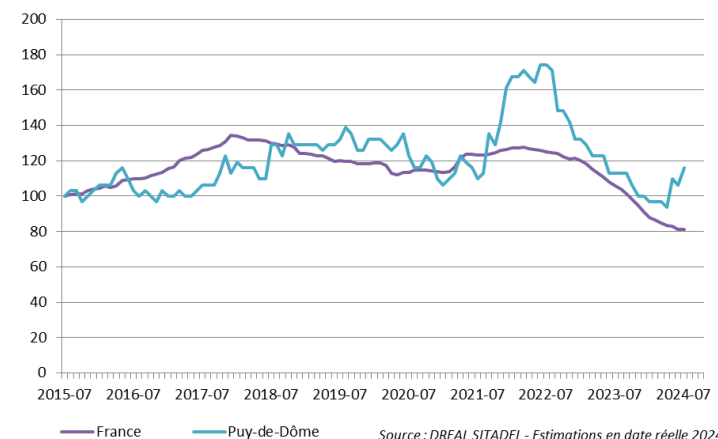
Evolution :

+ 45 % entre 2021 et 2022

- 27 % entre 2022 et 2023

- 6 % entre 2023 et 2024

Évolution des logements commencés - base 100 en 2015



### Des niveaux de loyers en hausse

> Des loyers qui augmentent dans le parc social et dans le parc privé alors que les revenus des ménages stagnent. Cette hausse est vraie pour toutes les typologies.

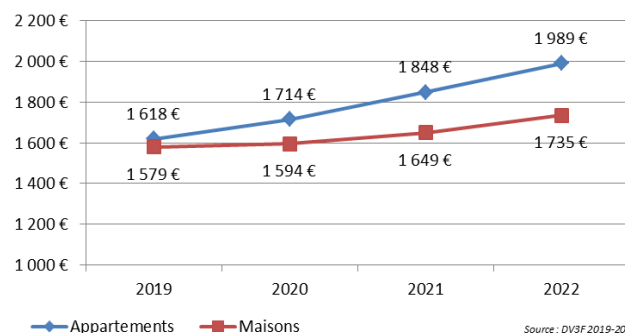
> Une différence encore présente entre loyers libres et conventionnés sociaux ou très sociaux mais qui se réduit notamment dans les territoires plus ruraux.

**52€/m²**  
prix terrain en 2021

↓ +11,5%

**58€/m²**  
prix terrain en 2023

Prix médian au m² des maisons et appartements



**7,6€/m²**  
prix moyen d'un loyer pour  
une maison en 2023

**8,6€/m²**  
prix moyen d'un loyer pour  
un appartement en 2023

Source : Clameur

### ▲ L'offre locative privée en tension

- > Une offre locative présente sur les principaux pôles urbains et le long de l'axe nord-sud du territoire, avec un volume important de petites typologies (50 % de T2 et T3).
- > Une offre locative existante peu flexible qui ne répond pas à des besoins atypiques et aux besoins des entreprises ou bassins économiques notamment de locations de courte durée.
- > Une difficulté accrue pour les ménages les plus modestes de pouvoir accéder à un logement en location.
- > Ce sont donc les personnes isolées qui sont les plus fragiles dans l'accès au logement locatif privé comme les jeunes, les familles monoparentales ou encore les personnes âgées.

### ▲ Une production d'offre locative sociale qui ralentit sur la période récente

- > Un ralentissement de la production des bailleurs sociaux qui s'opère depuis 2022 après des années de progression (+13 % entre 2017 et 2022).
- > Une production qui reste concentrée sur la métropole et l'axe nord – sud.
- > Une augmentation des annulations d'opérations (+20 % en 2022 et 2023) du fait d'une situation financière difficile des bailleurs sociaux.
- > Une offre publique de logements communaux et intercommunaux (5 483 logements en 2024) qui permet de compléter l'offre locative des bailleurs sociaux, notamment dans les territoires plus ruraux.
- > Une demande locative sociale qui, en parallèle, continue de croître sur l'ensemble du département et concerne majoritairement des ménages avec les revenus les plus faibles.
- > Une prépondérance des logements de 3 et 4 pièces dans le parc social, mais un rattrapage s'opère pour l'offre des T1 et T2 (51 % des agréments en 2023) pour répondre à la demande.



**75 803**

locataires dans le parc privé en 2021

Ralentissement de l'évolution :

**+ 3,2%** entre 2010 et 2015

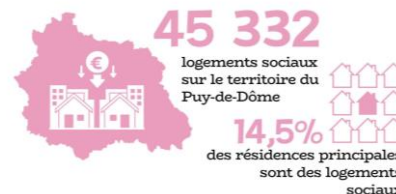
**+ 0,9%** entre 2015 et 2021

**-28%**

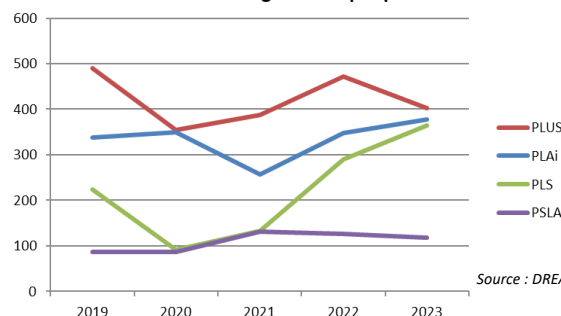
d'évolution du stock de logement à louer en 2023

**+23%**

d'augmentation des demandes de locations en agence immobilière en 2023 par rapport à 2022



Evolution des agréments par produit



**1 sur 8**

1 attribution pour 8 demandes de T1 en 2023

### Une population vieillissante qui croît

> Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 28,4 % de la population du département, dont 10,3 % ont plus de 75 ans.

> Une évolution croissante qui perdure avec + 9,5 % entre 2015-2021 pour les 60-74 ans et + 4,8 % des plus de 75 ans. La projection à horizon 2070 indique que le phénomène s'amplifie.

> La population des 60-74 ans augmente dans la plupart des communes et touche davantage les territoires les plus ruraux, mais celle des 75 ans et plus augmente dans les territoires urbains et périurbains et diminue dans les territoires ruraux.

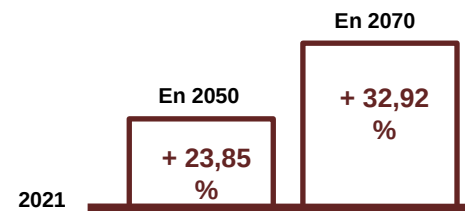
> Des besoins en logements pour les personnes âgées à prendre en compte dans les milieux ruraux mais aussi des besoins pour les ménages néo-ruraux vieillissants.

> Des personnes âgées qui souhaitent parfois changer de résidence pour avoir des logements plus adaptés, regroupés, tout en restant à proximité de leur secteur d'origine, ce qui implique de développer des projets de petite capacité aussi dans les localités rurales de proximité.

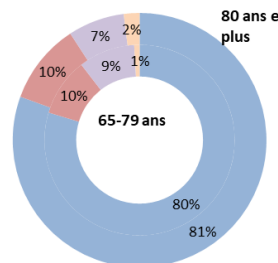


**28,4%**  
personnes âgées de  
+ de 60 ans en 2021  
  
dont  
**10,3%**  
plus de 75 ans

Projection de l'augmentation de la part des personnes âgées de + de 60 ans avec l'année 2021 en référence

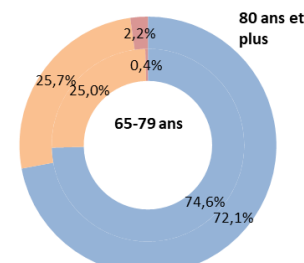


Statut d'occupation des 65 ans et plus



■ Propriétaires  
■ Locataires du parc privé  
■ Locataires du parc HLM  
■ Logés gratuitement

Type de logement des 65 ans et plus



■ Maison  
■ Appartement  
■ Autre

Source : INSEE 2021

### Un vieillissement qui peut engendrer des situations d'isolement

> 80 % des plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement et 74 % vivent dans une maison, ce qui peut amener des difficultés de maintien au domicile avec le vieillissement et la perte d'autonomie.

> 50 % des personnes vivent seules à leur domicile après l'âge de 80 ans, provoquant un certain isolement des ménages.

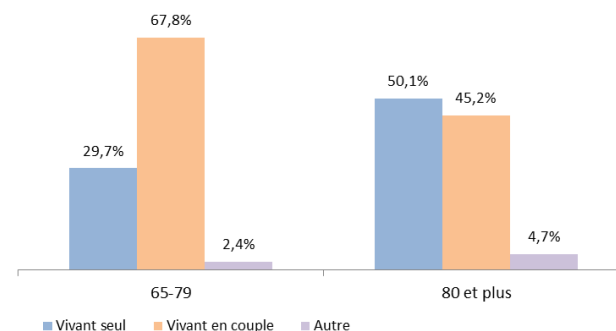
> Des difficultés sociales des ménages âgés à prendre en compte dans le maintien à domicile ou lors des projets de logements adaptés à des situations plus complexes et dotés de projets sociaux permettant le lien social.

> Un impact également sur les établissements médicalisés qui accueillent des personnes ayant le plus de problèmes de dépendance.



**30 %**  
propriétaires occupants  
sous les  
plafonds  
ANAH

Composition des ménages de plus de 65 ans



Source : INSEE 2021

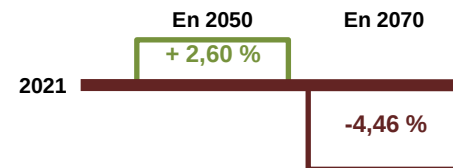
### Des difficultés à se loger chez les jeunes

- > Les jeunes de moins de 30 ans représentent 34 % des Puydômois dont 17,8 % ont entre 15 et 30 ans.
- > Une évolution de +0,3 % pour la tranche des 15-30 ans entre 2015 et 2021. La projection à horizon 2070 montre une baisse de la part des jeunes de moins de 30 ans.
- > Une part importante de jeunes concentrée sur la métropole et sa couronne et, dans une moindre mesure, dans les centralités des EPCI.
- > Une part encore importante de jeunes vivants chez leur parents en lien avec leurs faibles revenus.
- > Une difficulté pour les jeunes d'accéder à la propriété sur la dernière décennie en lien avec l'augmentation du coût de l'immobilier et des taux d'intérêts.
- > Une faible part de jeunes locataires notamment par manque d'offre sur les territoires en début de parcours résidentiel.
- > Une inadéquation entre la recherche par les jeunes de logements autonomes de moyenne typologie (T2/T3) et un manque d'offre pour ces typologies.
- > Les jeunes se tournent davantage vers l'offre privée que vers l'offre locative sociale. Le parc de logement social accueille davantage les jeunes actifs stabilisés ou en ménage, ce qui explique que les étudiants soient peu présents dans le parc social.
- > Une augmentation des besoins en logements pour les étudiants sur la métropole mais aussi pour les alternants/apprentis, et ceci sur l'ensemble du territoire départemental.
- > Des besoins ressortis de l'étude menée par le Département en 2024 sur la métropole mais aussi dans les territoires de Thiers, Ambert, Issoire, la Limagne, Aydat et le Sancy pour répondre aux besoins spécifiques en logements liés aux emplois industriels, touristiques et de travaux agricoles.



**34%**  
jeunes de moins  
de 30 ans en 2021  
dont  
**17,8%**  
entre 15 et 30  
ans

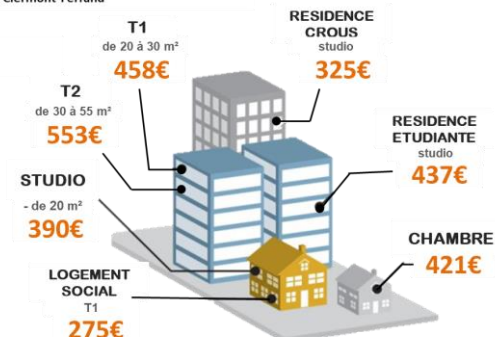
Projection de la part des jeunes de moins de 30 ans par rapport à 2021



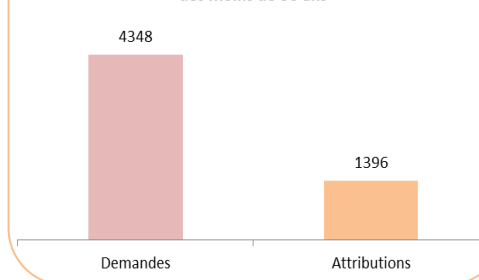
Baromètre de faciliter à trouver une location à Clermont-Fd



Loyers moyens, selon les types de biens à Clermont-Ferrand



Pression sur la demande en logement social des moins de 30 ans



Source : Fichier partagé (AFPBSA) 2023

**42 690**

étudiants à la rentrée 2023 dans le département

**15%**

étudiants dans la population de la métropole en 2023



## )

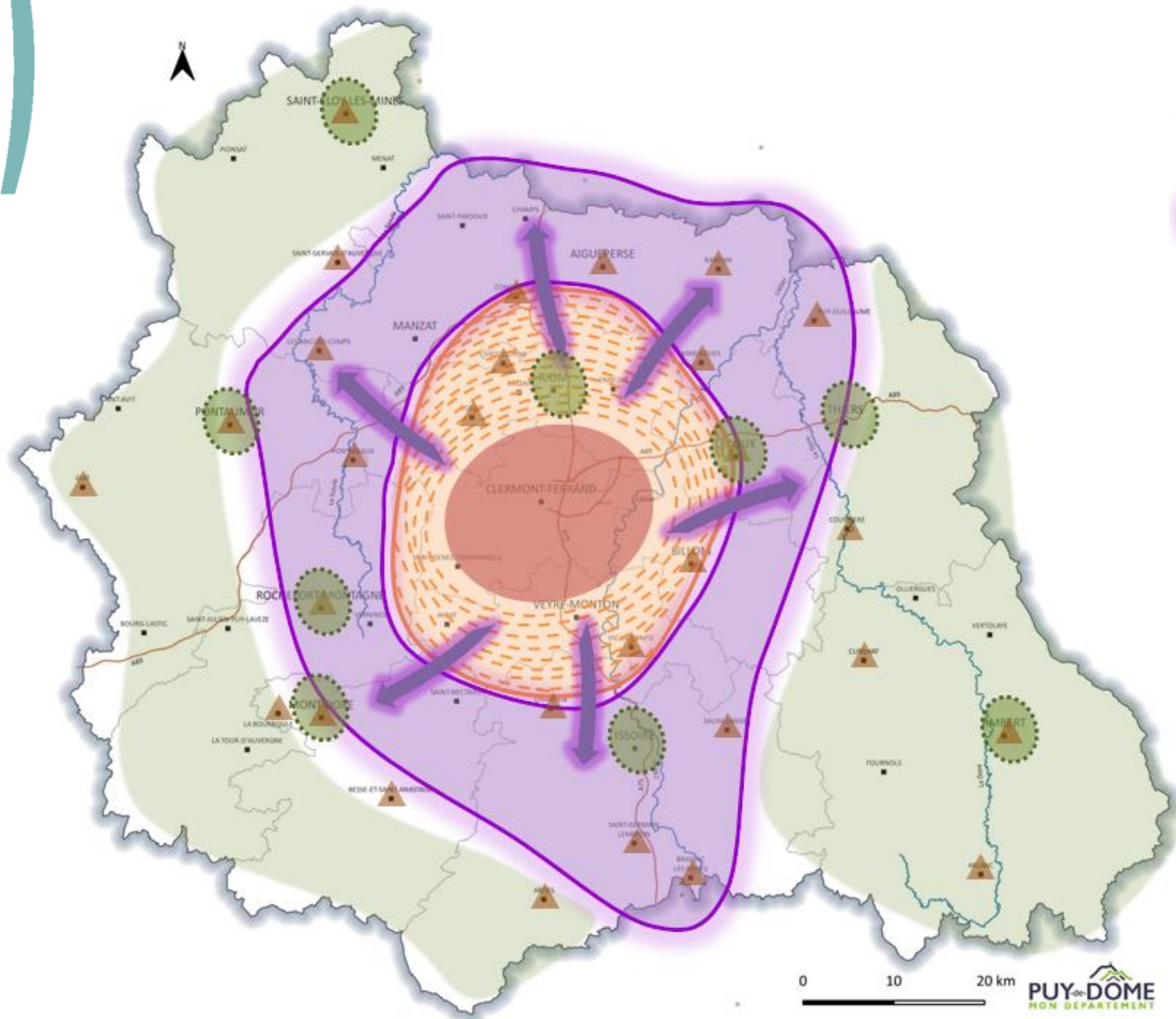


> Adapter l'offre de logement aux mutations et aux évolutions de la population, notamment le desserrement des ménages.

> Adapter les logements au vieillissement  
accru de la population (typologie et locaux  
adaptés aux enjeux de la perte d'autonomie)  
aussi bien dans les territoires ruraux  
qu'urbains.

> Développer une offre locative notamment pour faciliter l'installation des jeunes dans le département à la suite de leurs études et répondre aux besoins de décohabitation (familles monoparentales).

## Les dynamiques démographiques



### Légende

-  Pôle métropolitain qui se renforce et rassemble les communes les plus attractives (démographie dynamique et activités économiques)
-  Couronne périurbaine en forte évolution démographique engendrant des déplacements pendulaires importants et une saturation du marché immobilier et des transports
-  Extension de la périurbanisation autour de la métropole qui se déploie de plus en plus loin formant une "troisième couronne" résidentielle, une transition entre la périphérie urbaine et les communes à dominante rurale
-  Franges rurales polarisées par des communes structurantes grevées par des fragilités démographiques
-  Pôles intermédiaires structurants polarisant les communes alentours
-  Pôles de centralités qui connaissent quelques fragilités avec des pertes d'activités notamment dans leurs centres-villes



### Enjeux

- > Maintenir un équilibre entre un pôle métropolitain qui concentre l'attractivité et les territoires périphériques ou ruraux qui ont des difficultés à maintenir leur dynamisme
- > Renforcer les pôles intermédiaires et les petites centralités structurantes et apporter une mixité des fonctions de commerces et de services dans cette 3<sup>ème</sup> couronne de périurbanisation

## Les dynamiques socio-économiques

### Légende



Territoires avec une concentration de l'emploi et des actifs travaillant sur place correspondant au coeur métropolitain, aux pôles intermédiaires structurants et au secteur touristique du Sancy



Territoires possédant une concentration de l'emploi importante attachée à des bassins industriels locaux (Thiers, vallée de la Dore, St-Eloy-les-Mines, Les Ancizes) mais une part d'actifs assez faible



Couronne périurbaine concentrant une population travaillant sur la métropole avec des mouvements pendulaires importants



3<sup>ème</sup> couronne périurbaine avec peu d'emplois mais une part conséquente d'actifs. Cette zone accueille une population aux revenus intermédiaires qui travaille sur la métropole et génère d'importantes mobilités et une augmentation des prix de l'immobilier



Territoires ruraux avec une concentration d'emplois et d'actifs faible où la population possède les revenus les plus faibles



Localités montrant des indicateurs de pauvreté

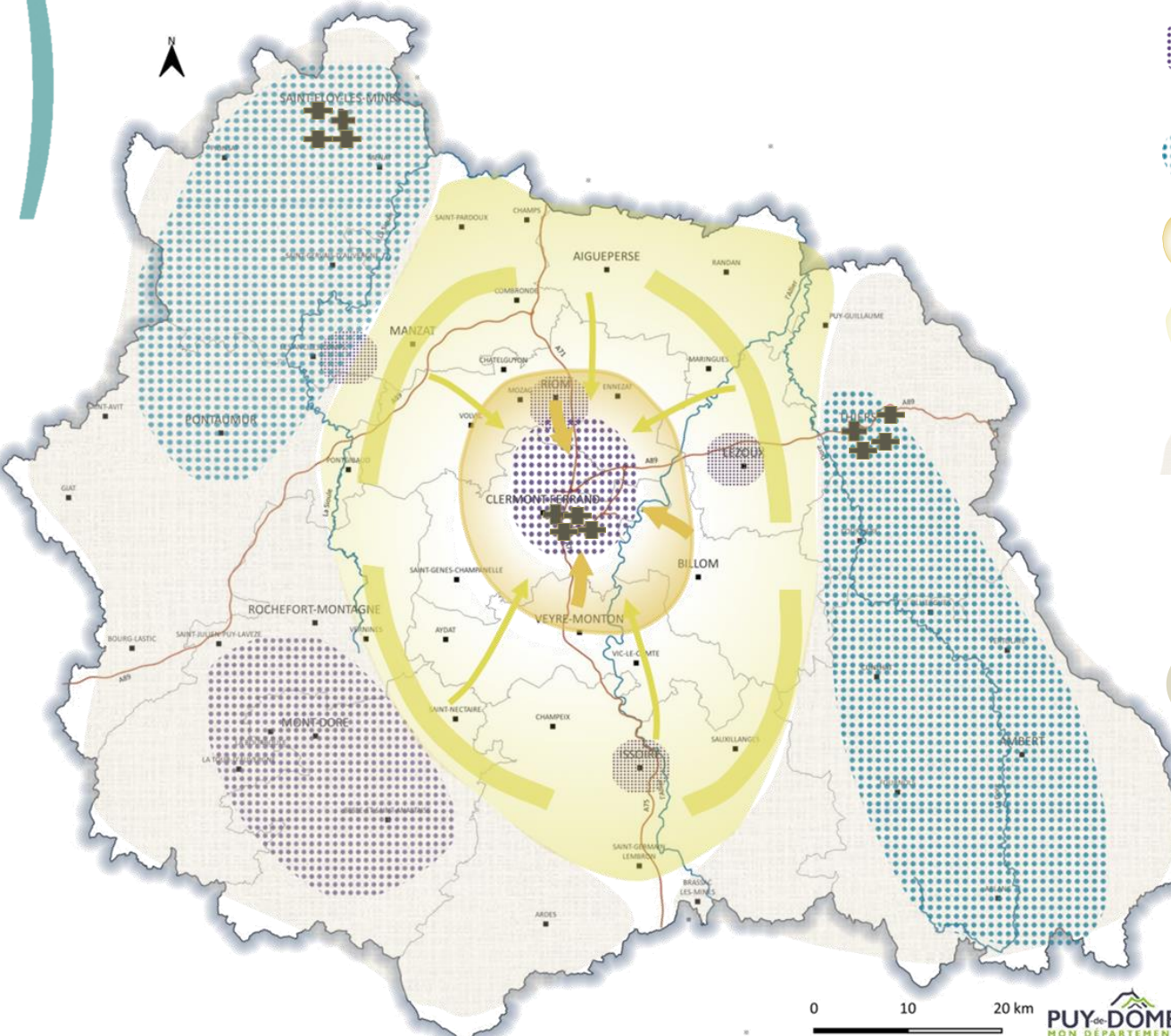


### Enjeux

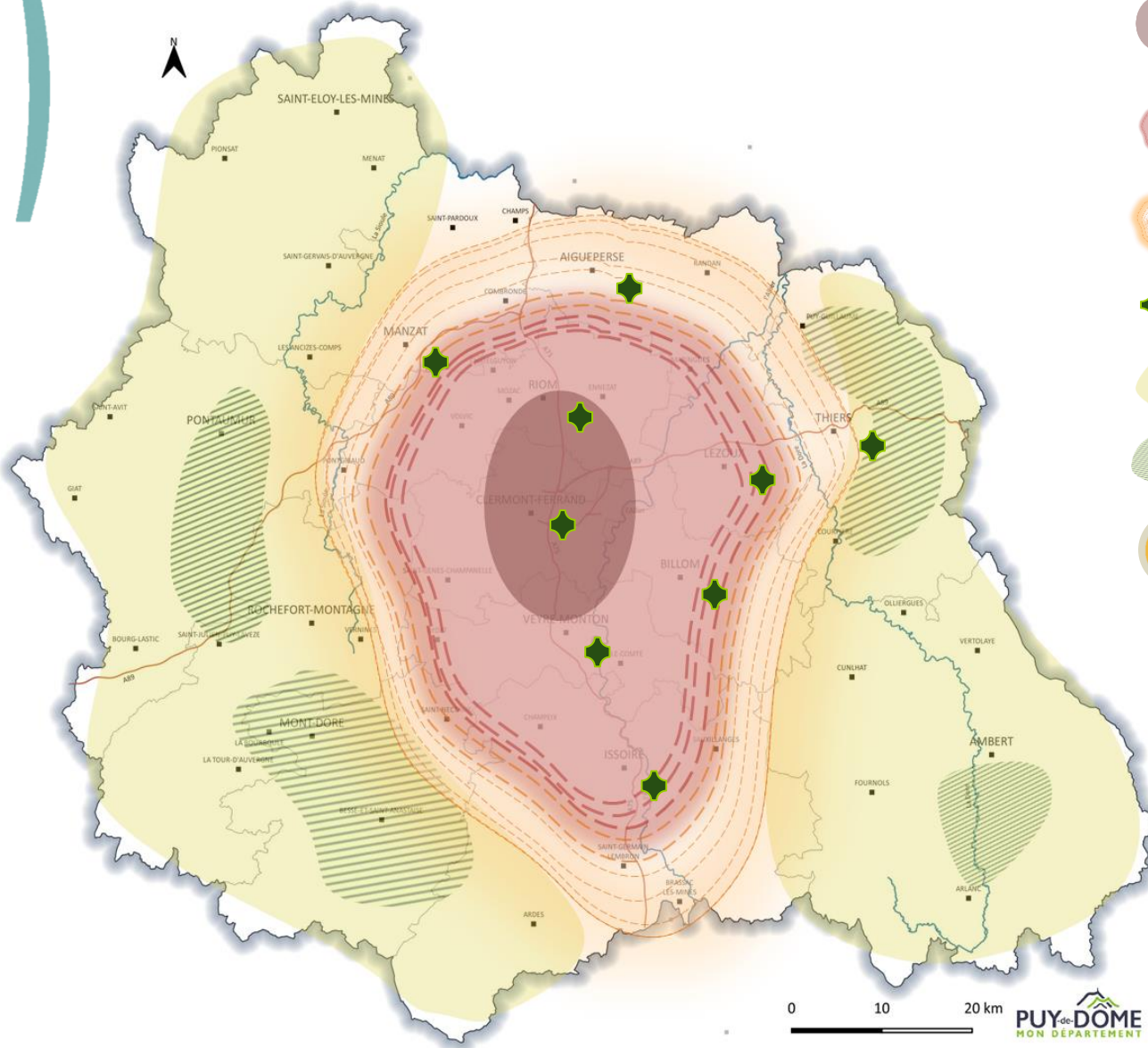
> Renforcer économiquement les centralités intermédiaires pour maintenir l'emploi et limiter les déplacements vers la métropole

> Développer une offre de logement en lien avec les services proposés de mobilité et les bassins d'emplois

> Apporter des solutions de logements pour les actifs à faibles revenus, maintenir leur accès au logement notamment dans les territoires périurbains



## La sobriété foncière



## Légende

-  Cœur métropolitain avec une consommation foncière et une artificialisation des sols importante couplée à un niveau de densité élevée. Consommation qui tend à ralentir avec les opérations de renouvellement urbain
-  Couronne périurbaine de la métropole et des pôles de centralités avec une forte consommation foncière qui se maintient et une densité de population moyenne. Présence en nombre de propriétaires occupants âgés
-  Secteur périurbain de 3ème couronne, associé à une consommation foncière en augmentation mais marqué par une vacance structurelle des logements anciens
-  Polarités situées dans des secteurs de consommation foncière élevée avec les centres-villes touchés par une vacance conséquente
-  Territoires ruraux avec une consommation foncière plus faible et possédant une part de logements vacants importante
-  Territoires ruraux avec une consommation foncière en augmentation liée à la périurbanisation et l'activité touristique locale

## Enjeux

- > Contenir la consommation foncière et privilégier l'investissement du parc de logements existant
- > Anticiper les mutations des logements pour capter les logements des propriétaires occupants âgés, faciliter les divisions parcellaires
- > Réinvestir les logements vacants, inciter la rénovation pour développer l'offre de logements alors que l'ouverture à l'urbanisation est réduite (ou a vocation à se réduire)
- > Innover pour garder des capacités de développement avec un habitat durable
- > Développer une densification douce avec un cadre de vie qualitatif et l'intégration de fonctions écologiques, agricoles, etc.

## La sobriété foncière

### Enjeux

- > Un besoin de réinvestissement du parc existant pour augmenter l'offre de logement
- > Un enjeu de densification tout en maintenant les espaces de verdure et de continuités écologiques aussi bien dans les territoires urbains que ruraux
- > Un enjeu de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**3 320 ha**

consommation  
d'espaces naturels  
agricoles et forestiers  
(ENAF)  
entre 2011 et 2022

**202,4 ha**

consommation  
d'ENAF en 2022  
dont

**142 ha**

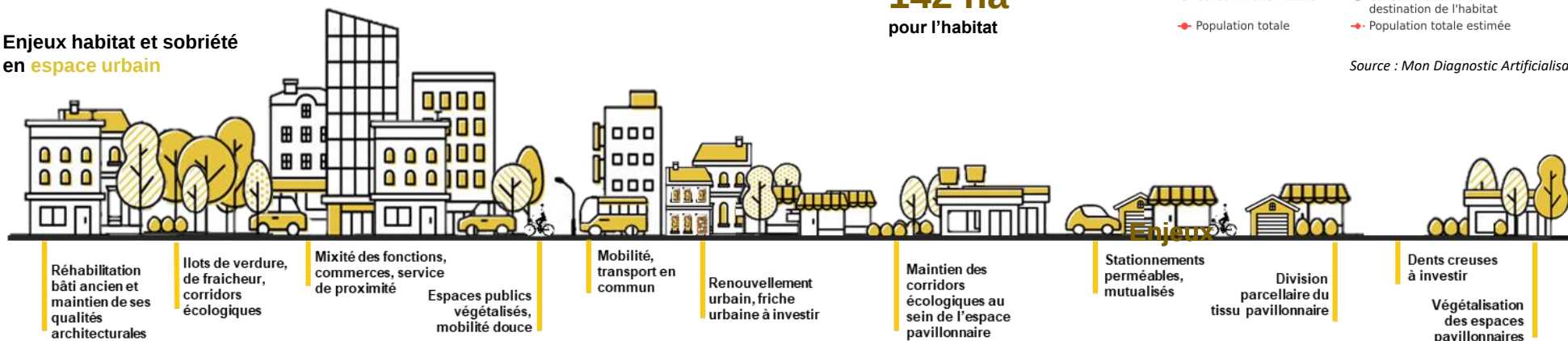
pour l'habitat

Evolution de la consommation d'espaces NAF et de la population du territoire

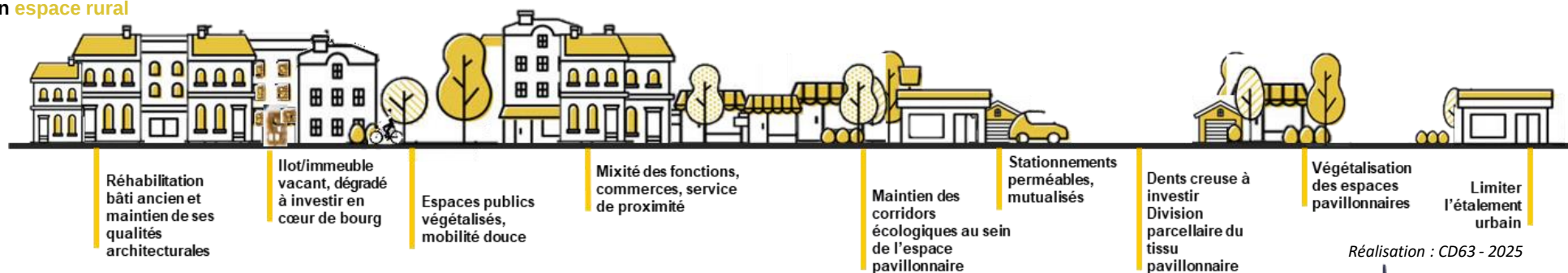


Source : Mon Diagnostic Artificialisation

### Enjeux habitat et sobriété en espace urbain

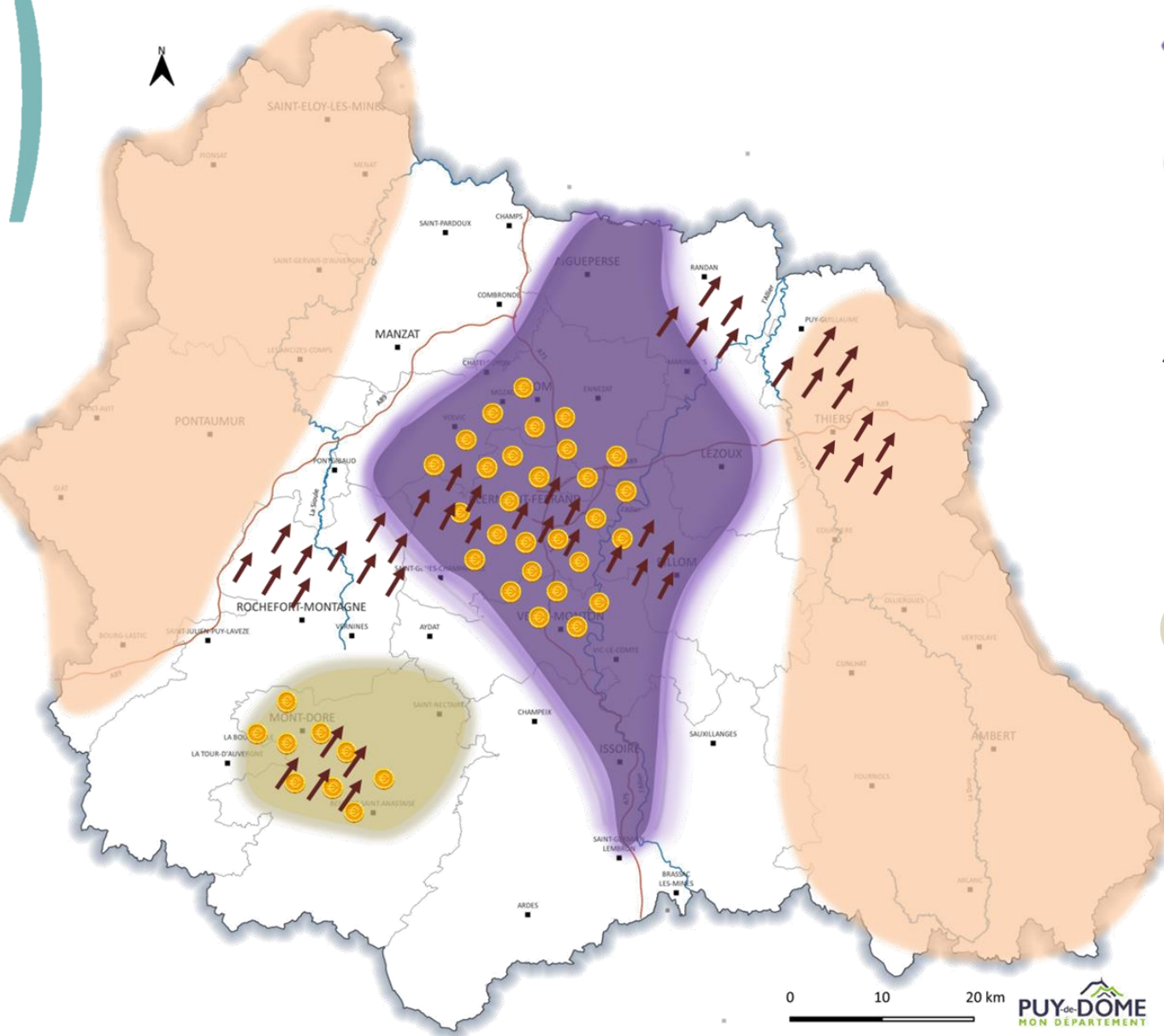


### Enjeux habitat et sobriété en espace rural



Réalisation : CD63 - 2025

## Les dynamiques du marché immobilier



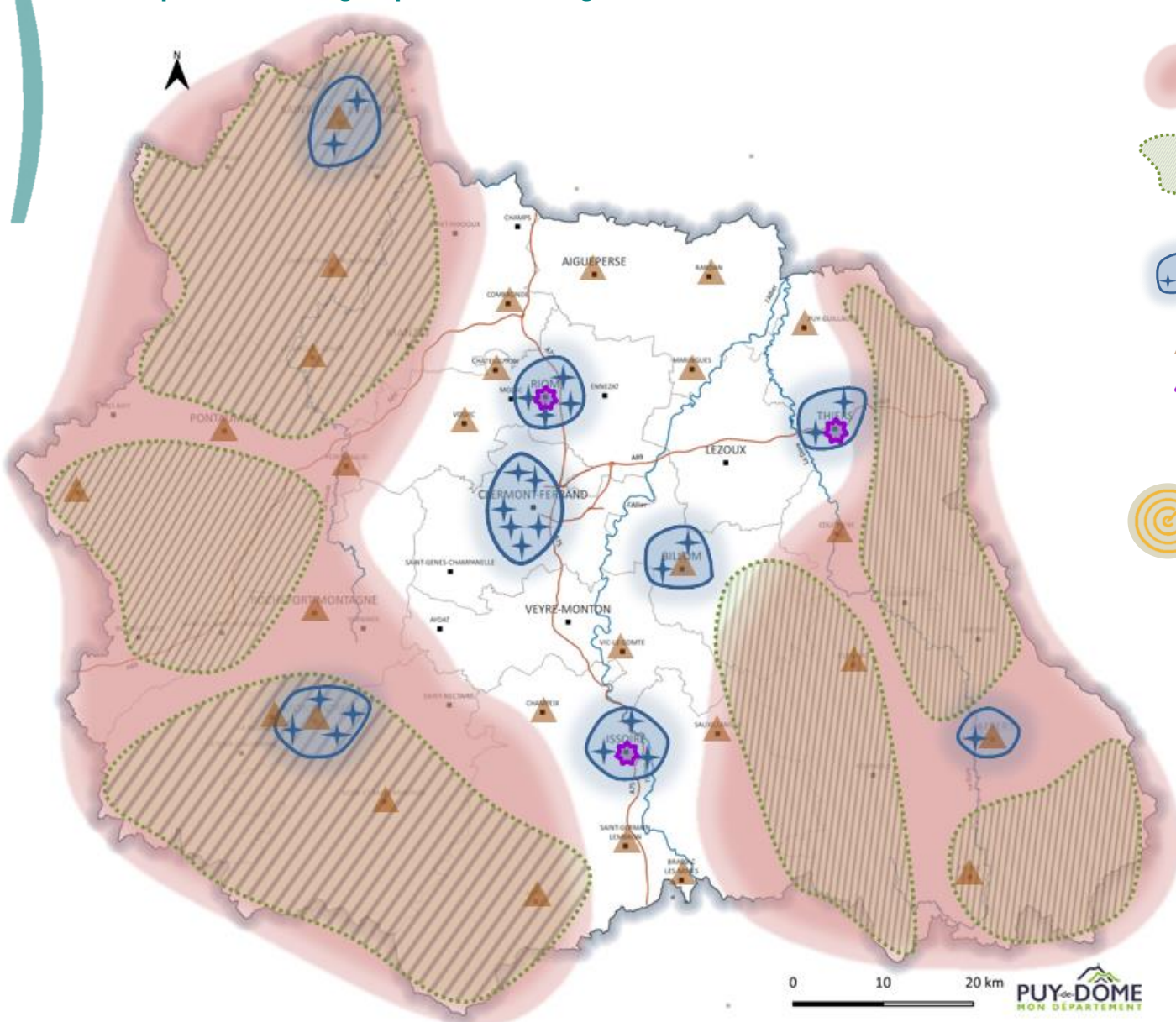
## Légende

-  Territoires avec une forte dynamique de construction et de transactions immobilières jusqu'en 2022, notamment dans les couronnes périurbaines mais qui, en 2024, ont tendance à stagner peut-être en lien avec des prix élevés.
-  Secteur du Sancy reflétant une dynamique de construction et des transactions importantes, mais captées par le logement touristique et secondaire avec des acquéreurs extérieurs au département.
-  Territoires marqués par les prix de l'immobilier les plus élevés où le prix médian des biens est supérieur à 1800€/m². L'accès à la propriété est plus difficile.
-  Territoires ayant subi les plus fortes augmentations des prix au m² du terrain. Hausse qui concerne la métropole mais aussi des territoires plus éloignés.
-  Territoires où le prix médian des biens est inférieur à 1000€/m². Les acquéreurs des biens proviennent essentiellement de l'extérieur du département.

## Enjeux

- > Faciliter l'accès à la propriété de manière abordable pour « détendre » le marché du locatif aussi bien privé que public.
- > Œuvrer pour un rééquilibrage entre logements à l'année et logements touristiques, notamment dans le secteur du Sancy pour maintenir une croissance démographique de ces territoires.

## La précarité énergétique et le mal logement



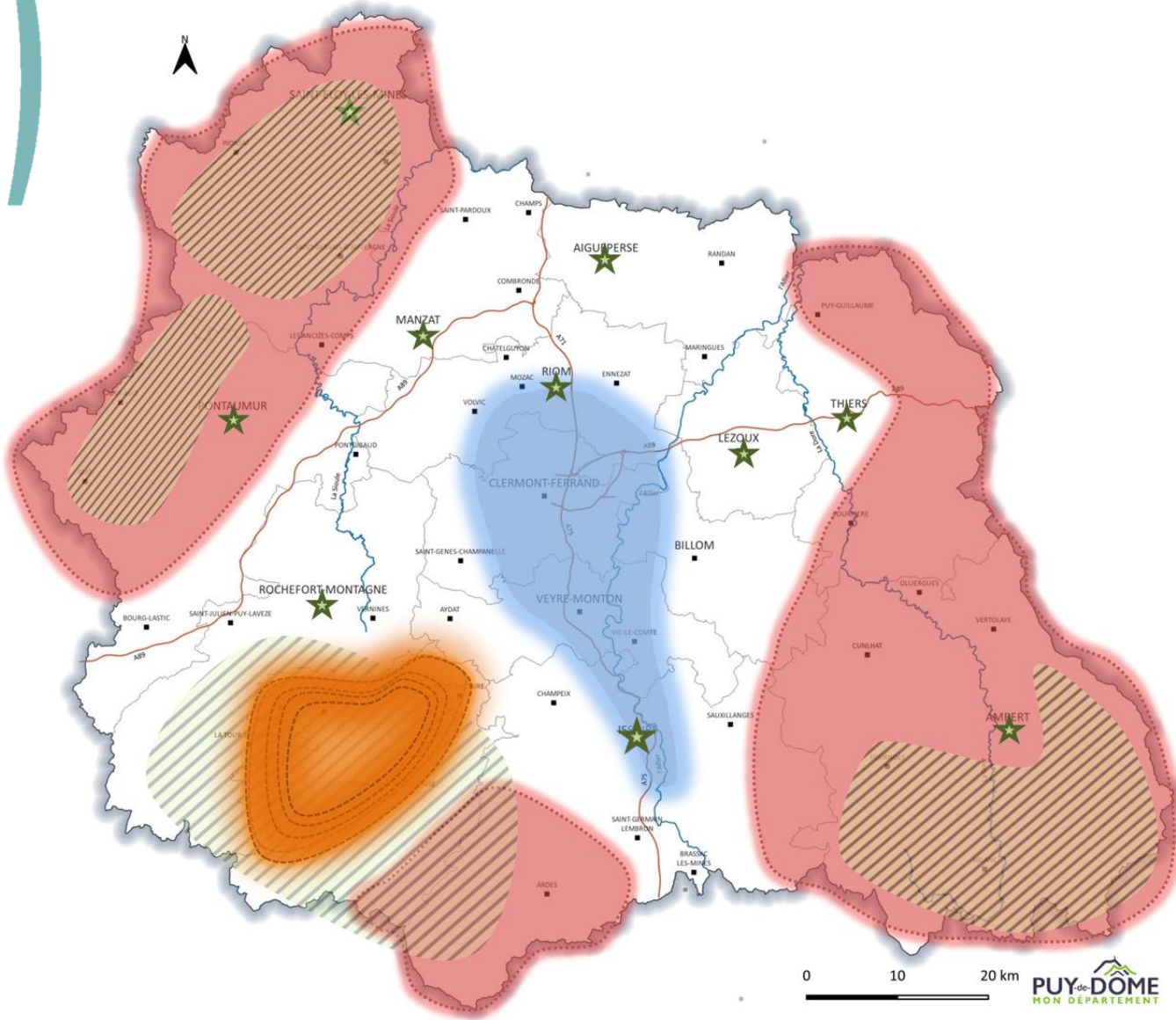
### Légende

-  Territoires ruraux avec une concentration de logements dits « passoires thermiques » (DPE F et G).
-  Ménages en précarité énergétique, logement avec des dépenses énergétiques importantes par rapport aux ressources des ménages. Cumul de fragilités pouvant donner des situations de mal-logement sur ces territoires.
-  Présence de copropriétés construites avant 1949 pouvant rencontrer des fragilités.
-  Centres villes également touchés par la précarité énergétique, le mal-logement et inscrits dans des programmes de reconquête des centres-villes : Petites villes de demain et Action cœur de ville.
- 

### Enjeux

- > Poursuivre les actions de sensibilisation, d'accompagnement et de financements pour la rénovation énergétique et globale des logements et des copropriétés.
- > Déployer un accompagnement renforcé auprès des ménages modestes et très modestes, notamment les propriétaires occupants dans les territoires ruraux et les centres-villes.
- > Accompagner les collectivités dans le repérage des situations de mal-logement et les outiller pour renforcer leur capacité d'intervention (dispositifs coercitifs, pouvoir de police, etc.).

## Le phénomène de vacance de logement



### Légende

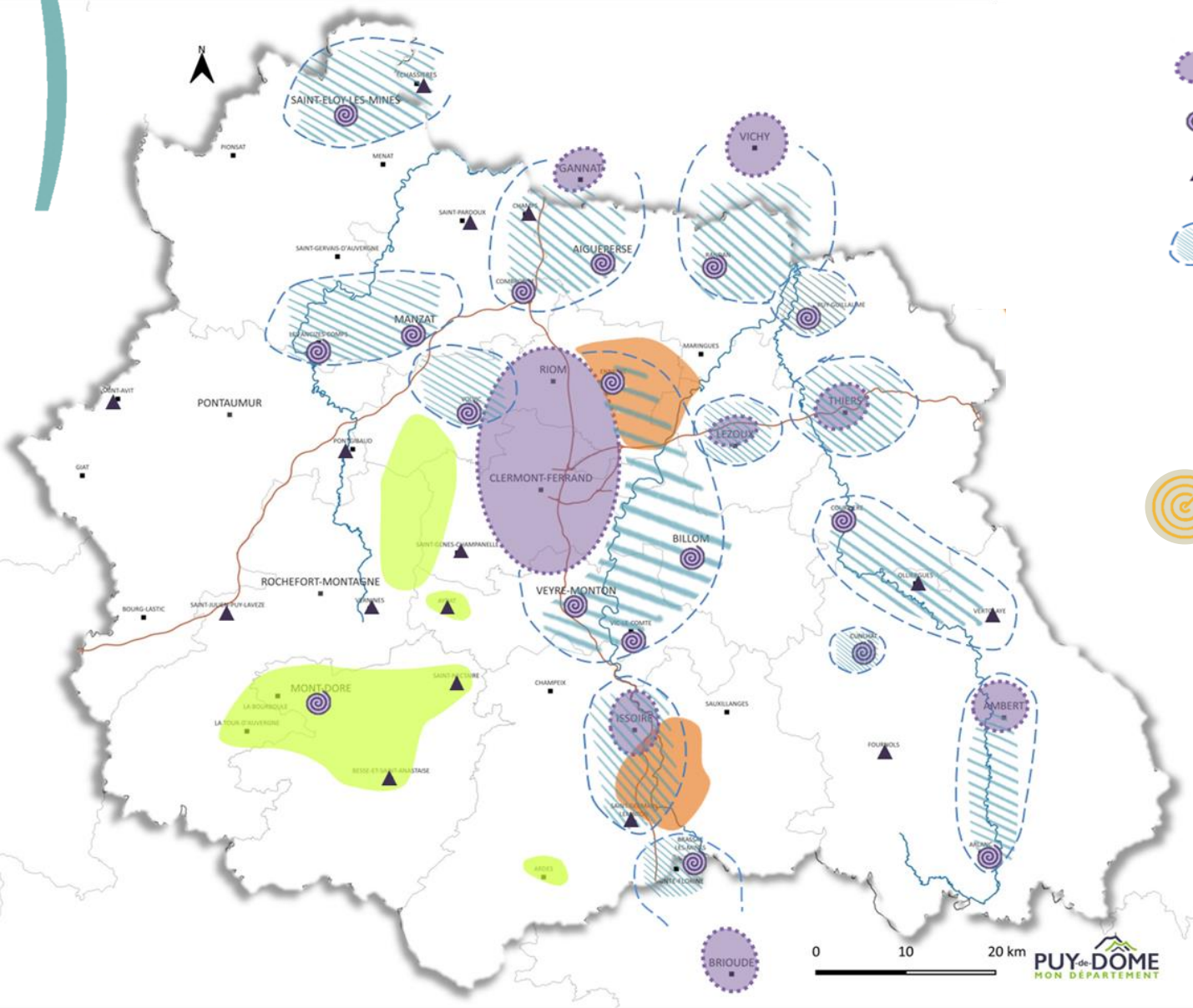
-  Territoires ruraux impactés par la vacance « dure » (logements vacants depuis plus de 5 ans).
-  Territoires avec une forte présence de résidences secondaires.
-  Secteur du Sancy avec des biens vacants potentiellement touristiques.
-  Territoires urbains dynamiques avec peu de logements vacants en raison d'un marché immobilier tendu.
-  Centres bourgs de polarité touchés également par la vacance et l'habitat dégradé.



## Enjeux

- > Poursuivre et accompagner les actions de reconquête engagées par les territoires pour développer l'offre de logements, notamment en centre-bourg.
- > Mobiliser les propriétaires pour remettre leur bien sur le marché notamment des biens vacants de longue durée.
- > Favoriser la rénovation en montrant le potentiel locatif de ces biens et les rendre attractifs.
- > Accompagner à l'utilisation d'outils incitatifs ou coercitifs d'aide à la reconquête (bail à réhabilitation, opération de restauration immobilière, etc.).

### Les besoins locatifs en lien avec l'économie



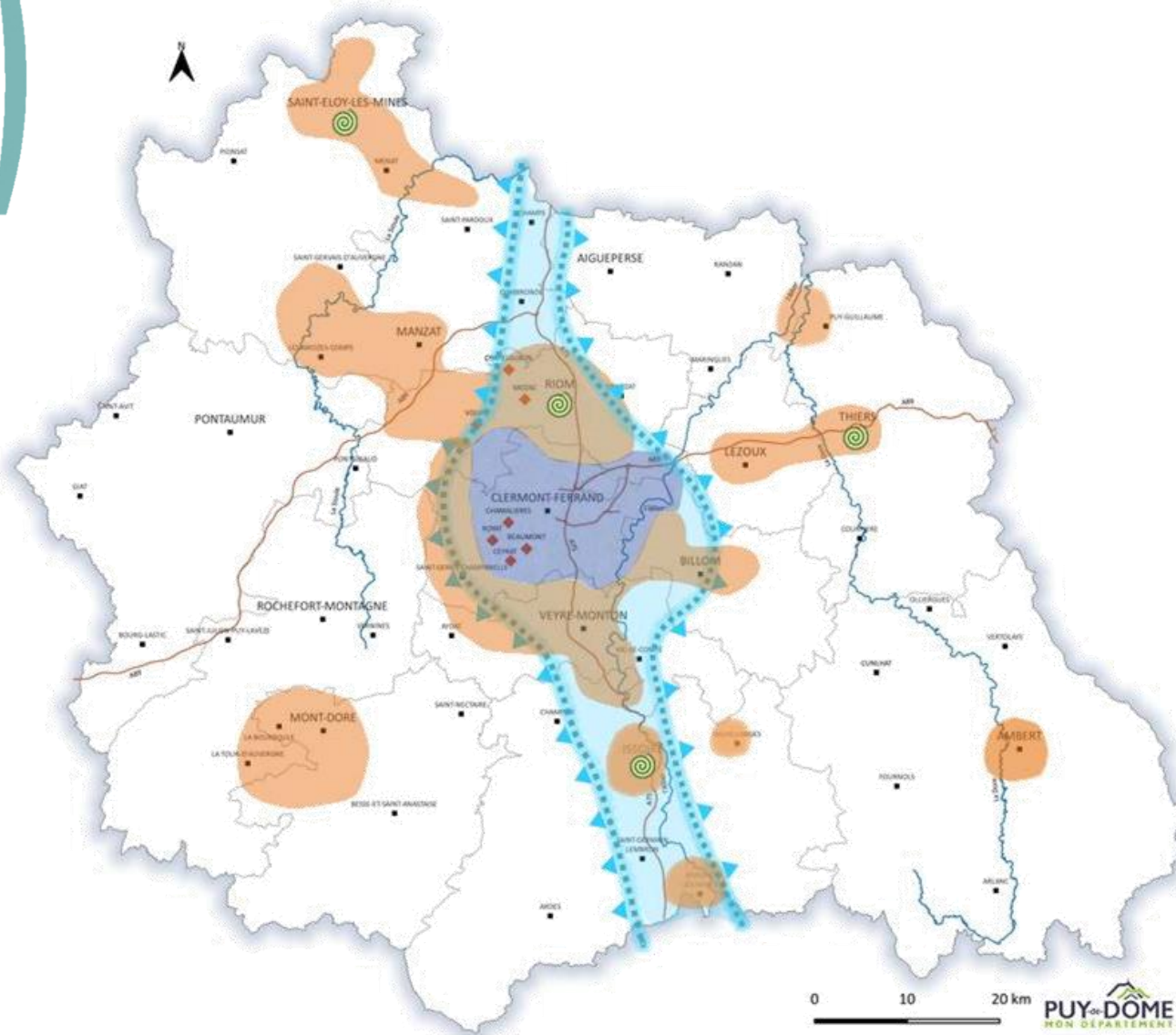
### Légende

-  Pôles regroupant plus de 10 entreprises de plus de 50 salariés.
-  Pôles regroupant entre 2 et 9 entreprises de plus de 50 salariés.
-  Communes avec 1 entreprise de plus de 50 salariés (hors services non marchands).
-  Secteurs avec des besoins en logements locatifs pour les entreprises : apprentis, intérim, etc.
-  Secteurs avec des besoins en locatifs temporaires pour des activités agricoles.
-  Secteurs avec des besoins locatifs temporaires pour des activités touristiques, saisonnières.

### Enjeux

- > Répondre aux difficultés à trouver un logement de manière temporaire (courte et moyenne durée) pour les salariés lors d'un changement d'emploi, pour les jeunes actifs, les alternants, et les saisonniers.
- > Diversifier l'offre de logements locatifs pour répondre aux besoins de nature différente
- > Proposer des logements avec une alternative aux baux classiques pour répondre à des besoins atypiques et à la flexibilité des emplois.
- > Accompagner les initiatives des territoires, des acteurs pour essayer de répondre à ces demandes plus spécifiques.

## La demande en logement social



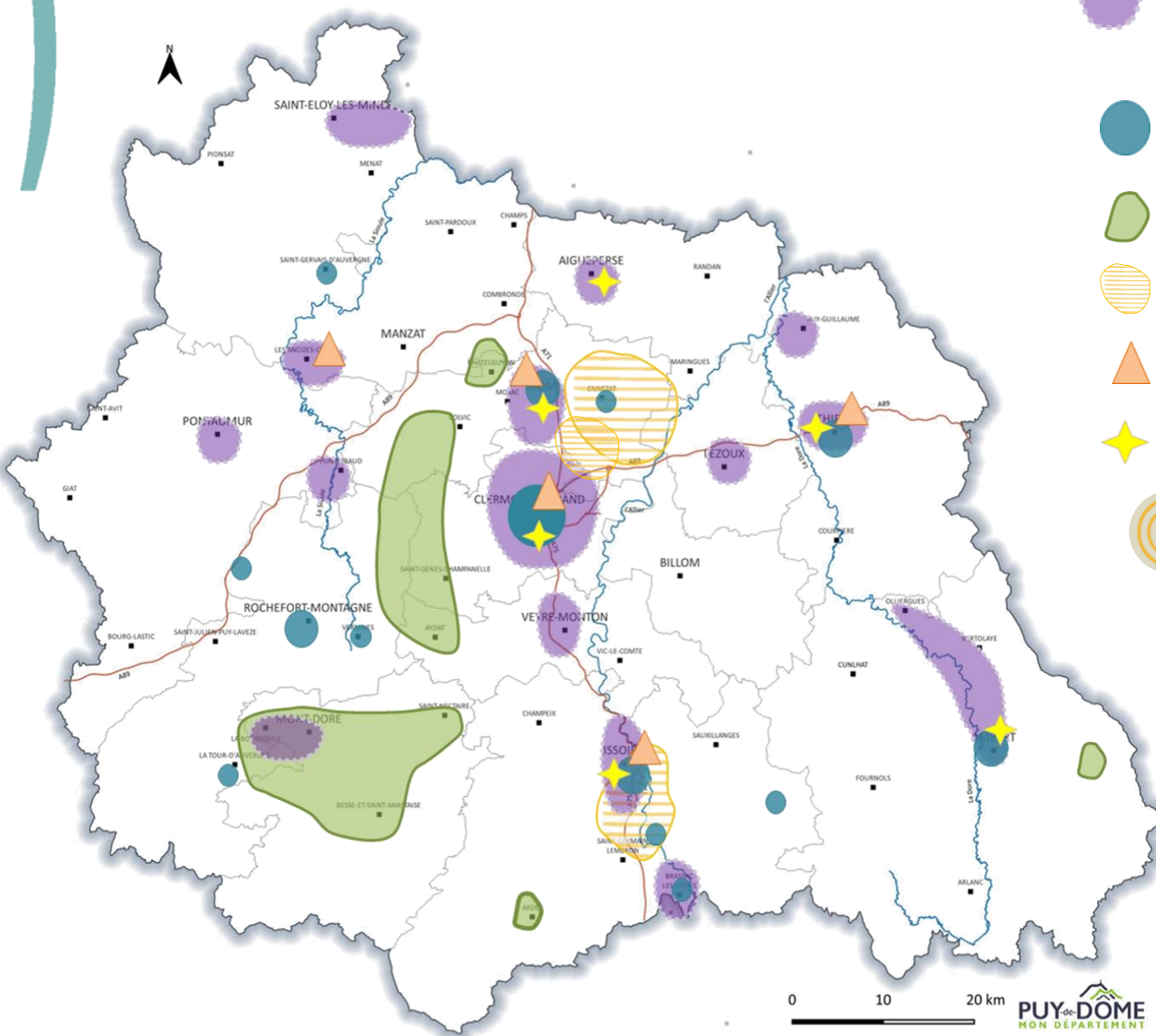
### Légende

-  Territoires avec une pression importante de la demande locative sociale.
-  Secteur métropolitain où la pression locative sociale est importante mais atténuée par une offre quantitative de logements plus en adéquation avec la demande.
-  Communes déficitaires SRU.
-  Secteurs où se concentrent majoritairement les programmes de logements sociaux.
-  Besoin de développement des programmes des bailleurs sociaux sur les territoires ruraux.
-  Villes avec un besoin en logements sociaux pour les familles dans les centres anciens (éléments qualitatifs issus des rencontres avec les acteurs).

### Enjeux

- > Produire du logement social sur les territoires plus détendus pour répondre aux demandes locatives croissantes (en plus des communes déficitaires SRU).
- > Développer cette offre par la réhabilitation des bâtis existants pour concourir à la revitalisation des centres-bourgs.
- > Diversifier les typologies pour maintenir également dans les centres-villes la présence de ménages familiaux.
- > Proposer sur ces territoires détendus des opérations de plus petites tailles en volume, en privilégiant la réhabilitation de bâti déjà existant (multi-sites).

## Les besoins en logement des jeunes



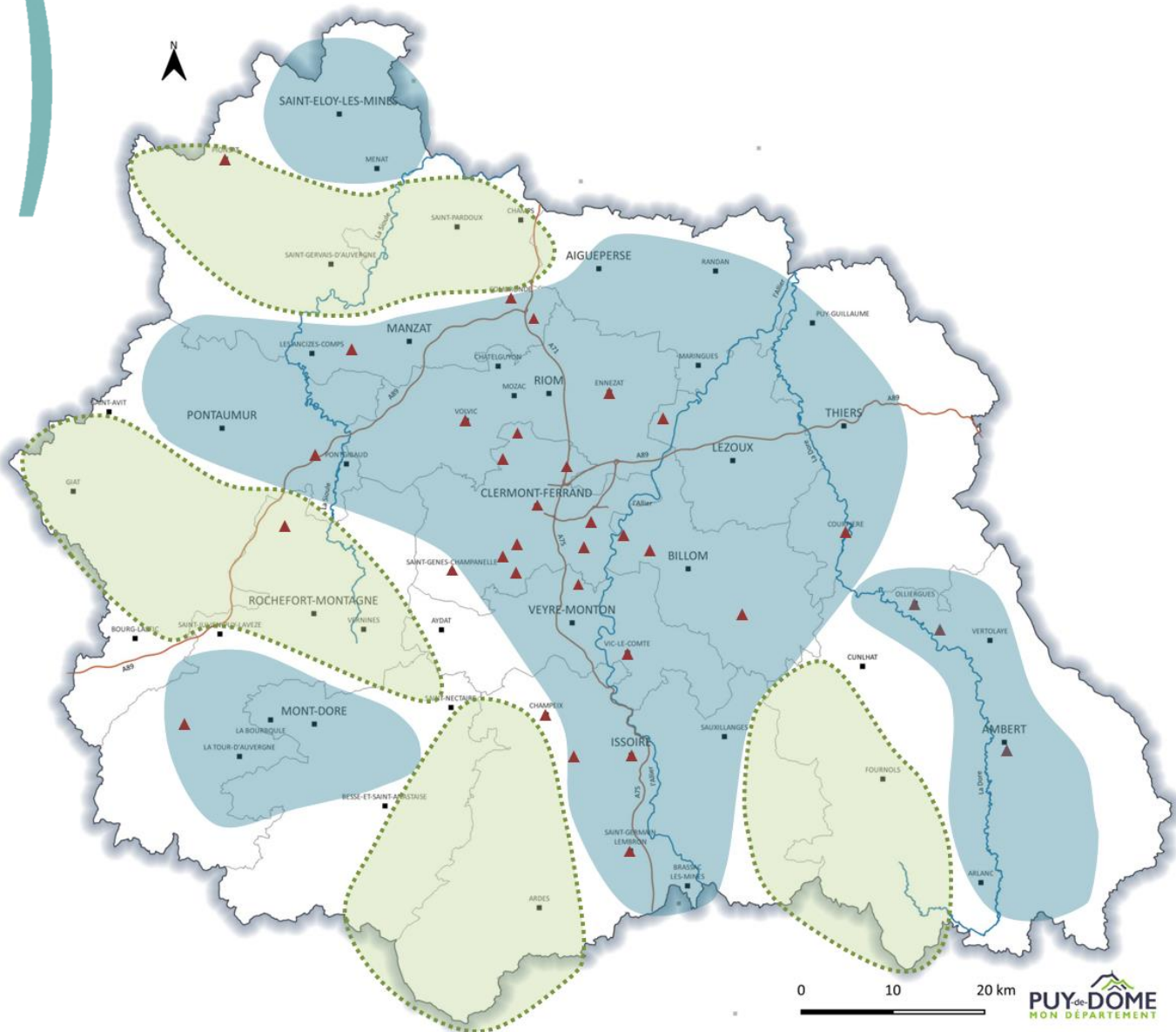
## Légende

-  Secteurs avec un besoin de logements de petites typologies et des baux modulables pour les jeunes actifs/alternants pour répondre aux attentes du secteur économique. Typologies à déployer dans les pôles de centralités pour permettre un meilleur accès aux services, commerces et offres de mobilités.
-  Localités ayant des besoins en logements étudiants abordables pour répondre aux établissements actuels mais aussi aux déploiements de nouvelles formations.
-  Territoires possédant des besoins en logements temporaires pour les saisonniers liés aux activités touristiques (massif du Sancy, les monts Dômes, les Hautes Chaumes et les stations thermales).
-  Territoires avec des besoins de logements temporaires pour les saisonniers agricoles et viticoles.
-  Villes avec des foyers de jeunes travailleurs (FJT) pour les jeunes actifs et étudiants. Un besoin de développer une offre complémentaire de logements autonomes diffus avec un accompagnement.
-  Secteurs montrant un besoin d'offre intermédiaire entre l'hébergement d'urgence et le logement autonome avec un accompagnement social.

## Enjeux

- > Développer une offre de logements étudiants plus abordables.
- > Répondre aux besoins en logement des alternants sur l'ensemble du département sous différentes formes (résidences, chez des propriétaires, autonomes, etc.).
- > Développer des logements autonomes, de moyenne typologie, diffus mais à proximité des entreprises et des services.
- > Travailler sur la cohabitation, l'intergénérationnel, l'habitat réversible pour répondre aux besoins en secteurs touristiques
- > Développer l'offre d'hébergement d'urgence sous des formes plus diffuses, type Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) éclaté en faveur des jeunes.
- > Accompagner les jeunes dans leur logement pour sécuriser le parcours résidentiel (FJT, résidences jeunes actifs, etc.).

## Les besoins en logement des séniors



### Légende

 Territoires à forte demande en logement adapté en raison d'un volume important de séniors, et de la présence de services médicaux et de commerces de proximité.

 Territoires ruraux avec une plus faible demande / une faible capacité à créer des logements adaptés car éloignés des services et commerces attendus en cas de perte de mobilité.

 Opérations de logements pour personnes âgées financées par le fonds OSIRIS du Département.

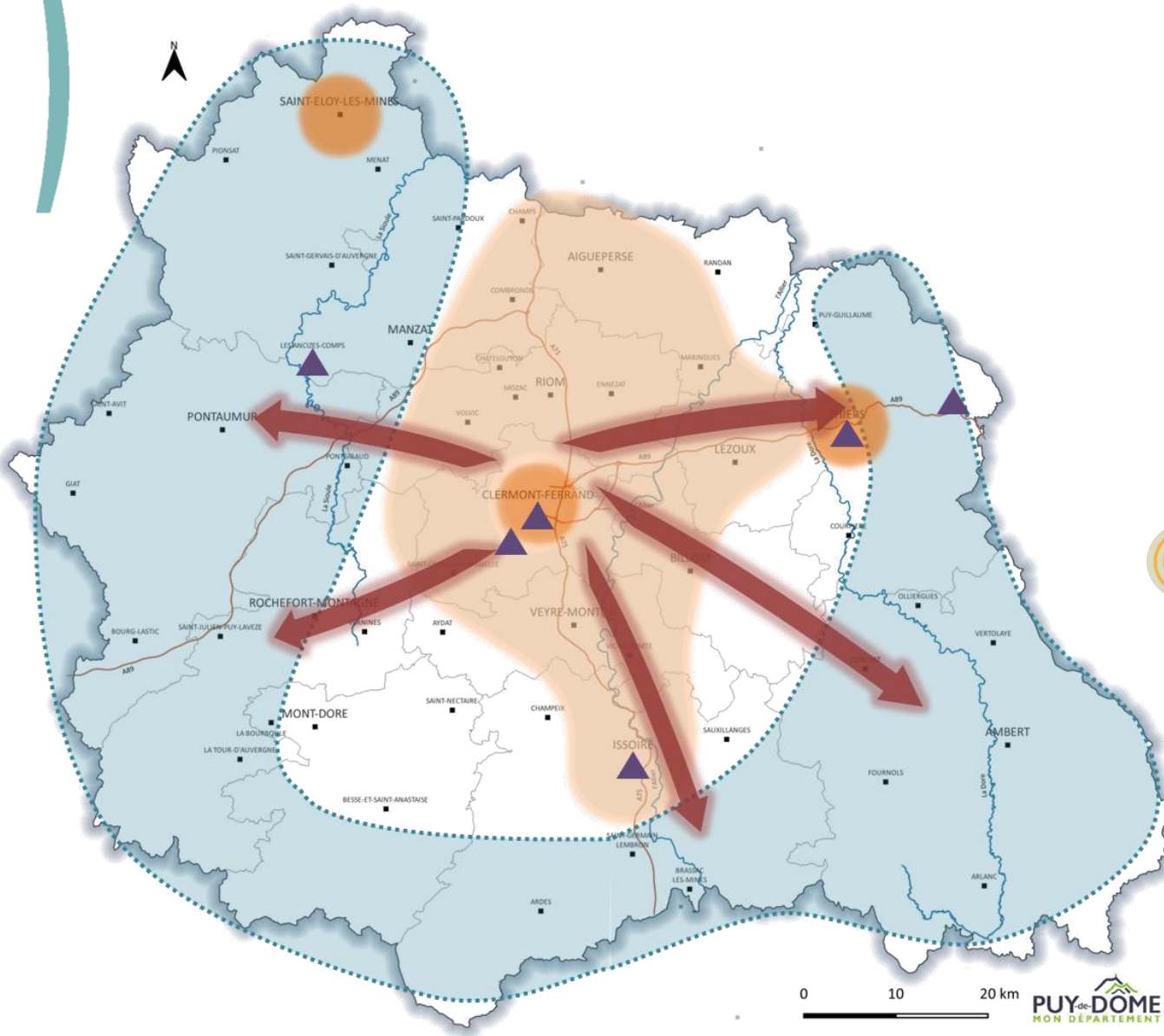
### Enjeux

> Anticiper une production de logements adaptés pour les personnes âgées et très âgées sur l'ensemble des territoires du département et notamment dans les territoires périurbains où le volume des personnes âgées est en hausse.

> Accompagner les ménages âgés dans la rénovation de leur logement pour maintenir un niveau de confort et favoriser le maintien à domicile.

> Proposer des alternatives non médicalisées au logement "isolé" pour les personnes âgées qui souhaitent quitter leur domicile initial (avec un projet de vie sociale et partagée).

### Les besoins en logement des ménages précaires



### Légende

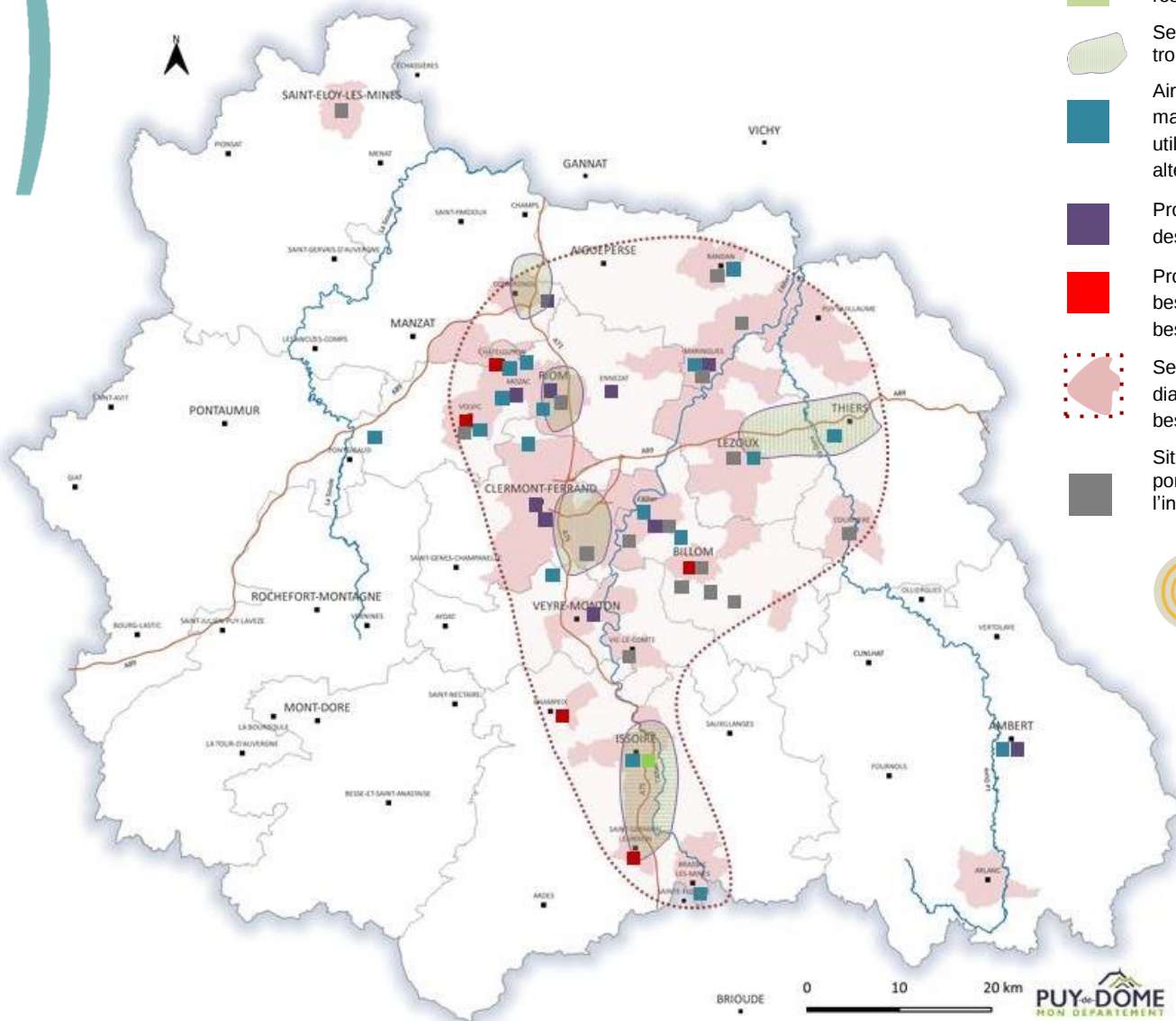
-  Cœurs urbains fragiles concentrant un taux de ménages sous le seuil de pauvreté important lié à un passé industriel, d'ouvriers et/ou issus de l'immigration.
-  Phénomène de diffusion de la pauvreté métropolitaine vers des territoires plus ruraux, plus accessibles financièrement ce qui accentue la précarité des territoires déjà fragiles.
-  Territoires périurbains avec un taux de pauvreté plus faible.
-  Territoires ruraux possédant des fragilités avec un taux de pauvreté élevé ce qui implique des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement pour certains ménages très précaires.
-  Communes disposant de résidences sociales.



### Enjeux

- > Continuer les actions du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
- > Poursuivre la création de places d'hébergement sur les territoires dans et hors métropole mais de manière diffuse et orientée selon les besoins des territoires (victimes de violences conjugales, problématiques de santé mentale, etc.).
- > Accompagner les ménages sur l'ensemble du département pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement.

## Les besoins en logement des gens du voyage



### Légende

-  Aire de grand passage à Issoire permettant d'accueillir mais de manière restreinte des grands groupes de passage.
-  Secteurs ayant souvent des groupes de grand passage qui aujourd'hui ne trouvent pas de lieux adaptés pour s'installer.
-  Aires permanentes d'accueil permettant le stationnement des familles de manière temporaire qui aujourd'hui sont en saturation en raison d'une utilisation par les ménages comme habitat pérenne n'ayant pas d'autres alternatives.
-  Programmes de logements sociaux adaptés, type PLAI qui restent en deçà des besoins d'habitat recensés.
-  Programmes de terrains locatifs publics qui permettent de répondre à un besoin pour certaines familles mais peu de projets pour répondre aux besoins exprimés.
-  Secteur et communes avec des situations non conformes recensées lors du diagnostic du schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage où le besoin en habitat des voyageurs est important.
-  Situations de mises en conformité qui sont de plus en plus développées, portées par les collectivités et permettant de sécuriser et déprécier l'installation des familles.



### Enjeux

- > Redonner aux aires d'accueil leur vocation première qui est le stationnement temporaire des familles et non une solution d'habitat pérenne.
- > Répondre à l'ampleur des besoins d'habitat et à la disparité des situations.
- > Prendre en compte le rythme des décohabitations dans les besoins en logement car ces derniers risquent d'augmenter drastiquement au fil des années.
- > Mobiliser, explorer différentes pistes de mise en œuvre de solutions d'habitat pour répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage.

# A quoi veut répondre le PDH ?

Offre insuffisante pour répondre aux besoins, poids croissant dans les budgets des ménages, éloignement géographique du lieu de travail, périurbanisation et perte d'espaces naturels et agricoles, délais d'attente pour l'accès au logement social et exclusion des plus fragiles : l'habitat est au cœur de nombreuses problématiques auxquelles doivent faire face les habitants et les acteurs.

Face à ce constat, le PDH a pour ambition de répondre aux **six défis suivants** :

- Répondre aux enjeux sociaux, territoriaux et écologiques liés à l'habitat ;
- Affirmer la plus-value de l'échelle départementale en matière d'expérimentation et d'innovation ;
- Projeter la constitution d'un ensemblier de la rénovation ;
- Favoriser la transversalité de la politique départementale de l'habitat en articulation avec celles des territoires ;
- Accompagner les stratégies territoriales des EPCI en tant que partenaires essentiels du PDH ;
- Densifier et animer l'éco-système d'acteurs de l'habitat dans le Puy-de-Dôme.



Le partenariat entre l'État, le Département et les 14 EPCI a ainsi vocation à agir ensemble selon quatre orientations phares et 20 actions associées :

- Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics ;
- Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné ;
- Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires ;
- Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l'habitat de demain.

| Orientation 1 – Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics | Orientation 2 – Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné | Orientation 3 – Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires | Orientation 4 – Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l'habitat de demain |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Produire une offre nouvelle de logements locatifs et en accession abordable                           | 2.1 Rénover et adapter le parc public et/ou à vocation sociale                                    | 3.1 Concilier les politiques d'aménagement et d'habitat et faciliter les parcours résidentiels                         | 4.1 Renforcer l'observation comme outil d'aide à la décision et d'objectivation des besoins                       |
| 1.2 Développer de nouvelles formes d'habitat innovant                                                     | 2.2 Rénover et adapter le parc privé                                                              | 3.2 Accompagner la revitalisation des centres-bourgs                                                                   | 4.2 Animer, piloter et évaluer le PDH                                                                             |
| 1.3 Poursuivre le déploiement d'une offre de logement accompagné / d'insertion                            | 2.3 Accompagner la planification écologique                                                       | 3.3 Remobiliser les bâtis vacants / disponibles pour répondre aux besoins de logement                                  | 4.3 Instituer une gouvernance partagée avec les EPCI                                                              |
| 1.4 Développer une offre d'habitat inclusif pour les publics en perte d'autonomie                         | 2.4 Sensibiliser aux enjeux de qualité architecturale et d'usages                                 | 3.4 Encourager la mobilisation des outils de stratégies foncières                                                      | 4.4 Redonner sa place à l'usager dans les politiques de l'habitat                                                 |
| 1.5 Renforcer l'accès au logement et assurer la fluidité des parcours résidentiels                        | 2.5 Collaborer avec l'ensemble des acteurs du bâtiment pour produire un habitat frugal            | 3.5 Monter en expertise en matière d'ingénierie financière et montages d'opérations                                    | 4.5 Informer, former et communiquer                                                                               |

## Orientation 1 : Produire une offre nouvelle de logements afin de répondre aux besoins de tous les publics

| Actions                                                                                   | Objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Modalités d'intervention                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1 Produire une offre nouvelle de logements locatifs et en accession abordable</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter les parcours résidentiels, notamment des ménages les plus modestes</li> <li>Développer une offre nouvelle de logements abordables (locatif et accession) pour répondre aux besoins des ménages</li> <li>Développer l'offre locative sociale au regard des besoins identifiés dans les territoires</li> <li>S'inscrire dans une logique collective de sobriété foncière</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Renforcer l'observation des besoins en logements sociaux dans les territoires ruraux</li> <li>★ Accompagner la production de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins insuffisamment couverts</li> <li>★ Développer et mieux territorialiser la production de l'accession abordable</li> <li>★ Renforcer les liens avec les acteurs de l'économie afin de mieux identifier les besoins locatifs (salariés, alternants, saisonniers)</li> <li>★ Préciser et objectiver avec les partenaires ce qui est attendu en matière de qualité</li> <li>★ Promouvoir les opérations vertueuses et innovantes</li> </ul> |
| <b>1.2 Développer de nouvelles formes d'habitat innovant</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le développement de l'habitat participatif et de l'habitat réversible afin de répondre aux différents besoins des territoires</li> <li>Développer l'auto-réhabilitation / l'auto-construction</li> <li>Encourager le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Produire autrement grâce à l'habitat réversible, participatif, temporaire et intercalaire</li> <li>★ Promouvoir les expériences en habitat réversible et habitat participatif</li> <li>★ Développer des produits innovants pour les publics spécifiques</li> <li>★ Développer des produits adaptés aux besoins des actifs et saisonniers</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>1.3 Poursuivre le déploiement d'une offre de logement accompagné / d'insertion</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer la saisine du SIAO et son rôle d'observation</li> <li>Disposer d'une offre souple et adaptée aux besoins des ménages dont les publics du SIAO et des gens du voyage</li> <li>Proposer un accompagnement social visant l'accès au logement et le maintien dans le logement</li> <li>Créer 250 places en résidence sociale sur l'ensemble du territoire départemental, hors métropole (mesure 1.2.1 du PDALHPD)</li> </ul>                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ AIVS : renforcer le processus de captation de logements privés en milieu rural, captation de logements communaux et intercommunaux, renforcer l'articulation avec le SIAO et Rénov'actions63</li> <li>★ Résidences sociales : créer de nouvelles places hors métropole pour répondre aux différents besoins des publics, objectiver les besoins, revoir les modalités de financements des projets sociaux</li> <li>★ Hébergement d'urgence et d'insertion : identifier les réponses locales, objectiver les besoins</li> </ul>                                                                                           |
| <b>1.4 Développer une offre d'habitat inclusif pour les publics en perte d'autonomie</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Diversifier les solutions de logements en faveur des seniors dans leurs parcours résidentiels (logement adapté, résidence autonomie, etc.)</li> <li>Anticiper la production de logements adaptés sur les territoires avec un vieillissement attendu important</li> <li>Rendre accessibles financièrement les logements en habitat inclusif (garantir un niveau de loyer accessible à tous les publics)</li> <li>Proposer des solutions en habitat partagé / participatif / intergénérationnel et adapté aux besoins pour tenir compte de la diversité des publics et des besoins</li> <li>Informers le grand public</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Qualifier les besoins des publics en perte d'autonomie ou personnes en situation de handicap</li> <li>★ Développer une offre nouvelle pour les publics PA/PSH sur les territoires non couverts ou en fort besoin</li> <li>★ Communiquer par des moyens adaptés</li> <li>★ Organiser un groupe de suivi annuel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>1.5 Renforcer l'accès au logement et assurer la fluidité des parcours résidentiels</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre les mutations au sein du parc locatif social en s'appuyant sur les politiques d'attributions</li> <li>Sensibiliser les EPCI n'ayant pas l'obligation de CIL à la prise en compte de la fluidité des parcours dans l'élaboration des outils de cotation</li> <li>Mettre en œuvre le plan national Logement d'Abord II</li> <li>Développer des solutions à destination des ménages défavorisés en s'appuyant sur les ressources existantes</li> <li>Développer les mesures d'accompagnement auprès des locataires du parc social</li> </ul>                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Favoriser l'accès au logement social par les politiques d'attributions</li> <li>★ Favoriser les mutations dans le parc social</li> <li>★ Mettre en place des réponses coordonnées logement et santé</li> <li>★ Pouvoir expérimenter : évolution des agréments sur un même logement, agrément en habitat réversible, aller vers, etc.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Orientation 2 : Amplifier la rénovation du parc de logements pour un habitat durable et décarboné

| Actions                                                                                       | Objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Modalités d'intervention                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1 Rénover et adapter le parc public et ou à vocation sociale</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre les actions de réhabilitation du parc locatif social, et notamment de rénovation thermique (défi prioritaire pour le département dans le cadre de la COP AURA) et d'adaptation aux besoins des ménages (accessibilité à la perte d'autonomie, confort d'été)</li> <li>Mobiliser les logements communaux et intercommunaux pour proposer une offre de logements (besoins spécifiques, accueil de nouvelles populations)</li> <li>Mobiliser le parc privé existant pour développer une offre de logements locatifs abordables (conventionnement Anah) et contribuer à la revitalisation des centres-bourgs (lien 3.1)</li> </ul>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Accompagner les bailleurs sociaux dans la mobilisation du parc existant</li> <li>★ Agir sur les logements appartenant aux collectivités</li> <li>★ Inciter les propriétaires à conventionner leurs logements privés afin de proposer une offre locative abordable dans les centres-bourgs</li> </ul>                                                                                                                                        |
| <b>2.2 Rénover et adapter le parc privé</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager la sobriété et accélérer la rénovation thermique performante des logements (défi prioritaire pour le département dans le cadre de la COP AURA)</li> <li>Répondre à l'obligation de rénovation des logements classés G, F et E aux différentes échéances, notamment pour les propriétaires bailleurs</li> <li>Participer activement à la mise en œuvre du plan d'action du PDLHI</li> <li>Accompagner la mise en œuvre des OPAH-RU</li> <li>Renforcer l'information et l'accompagnement auprès des publics fragiles ou précaires</li> </ul>                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Renforcer la dynamique territoriale en faveur de la rénovation des logements</li> <li>★ Promouvoir Rénov'actions63 comme porte d'entrée pour informer, conseiller et orienter les ménages dans leurs projets de rénovation</li> <li>★ Accompagner les ménages pour enclencher la réalisation des travaux</li> <li>★ Participer à la mise en œuvre du plan d'action du PDLHI</li> </ul>                                                      |
| <b>2.3 Accompagner la planification écologique</b>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer les matériaux de réemploi dans les aides à la rénovation et la transition énergétique</li> <li>Favoriser des projets qui soient efficaces et respectueux de l'environnement, avec l'utilisation de matériaux biosourcés</li> <li>Communiquer sur les projets exemplaires</li> <li>Améliorer l'accès à l'information et sensibiliser les citoyens aux enjeux, notamment sur les pratiques de rénovation durable, de confort d'été et de gestion des ressources</li> <li>Favoriser la sauvegarde de la biodiversité dans les projets de rénovation (petite faune)</li> </ul>                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Sensibiliser et communiquer sur l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement et décarbonnés</li> <li>★ Participer à la constitution d'une filière locale de réemploi des matériaux</li> <li>★ Déployer les nouvelles aides à la transition écologique</li> <li>★ Engager un travail sur les données énergétiques et les étiquettes énergétiques</li> <li>★ Mieux prendre en compte l'adaptation au changement climatique</li> </ul> |
| <b>2.4 Sensibiliser aux enjeux de qualité architecturale et d'usages</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Adapter la production aux besoins des ménages (extérieur, lumière, qualité d'usage, etc.)</li> <li>Produire des logements qualitatifs (solutions durables, adéquation entre bâtiment, usage et environnement)</li> <li>Innover, concevoir des espaces adaptatifs / modulaires</li> <li>Cureter les îlots afin d'aérer et créer des espaces verts (en lien avec la revitalisation des centres-bourgs)</li> <li>Adapter la rénovation énergétique aux spécificités du bâti ancien</li> <li>Veiller au respect de l'identité architecturale et du bâti dans le cadre de projets de rénovation en centre ancien</li> <li>Développer des missions d'assistance à maîtrise d'usage (AMU)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Sensibiliser les partenaires sur la qualité architecturale et patrimoniale via des actions de communication</li> <li>★ Encourager les opérations de réhabilitation du patrimoine ancien exemplaires</li> <li>★ Aboutir à un travail partenarial fort autour des notions de qualité et d'usage</li> </ul>                                                                                                                                    |
| <b>2.5 Collaborer avec l'ensemble des acteurs du bâtiment pour produire un habitat frugal</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer les liens avec les acteurs du bâtiment et de l'immobilier afin de répondre collectivement à la crise</li> <li>Promouvoir un modèle économique plus sobre et durable en termes de construction et de rénovation sachant tirer parti des ressources locales</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Mettre en place des actions de sensibilisation auprès des acteurs du bâtiment et de la construction pour un habitat frugal</li> <li>★ Outiller les acteurs du bâtiment et de la construction pour accélérer la rénovation performante du bâti</li> <li>★ Formaliser les synergies pour plus d'efficience</li> </ul>                                                                                                                         |

## Orientation 3 : Mobiliser les outils de mutation et d'aménagement afin d'accompagner la revitalisation des territoires

| Actions                                                                                               | Objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Modalités d'intervention                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.1 Concilier les politiques d'aménagement et d'habitat et faciliter les parcours résidentiels</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une cohérence (à toutes les échelles) entre les politiques de l'habitat et celles des équipements / services / emploi / mobilité</li> <li>Intégrer la carte scolaire dans les politiques d'aménagement du territoire</li> <li>Prendre en compte la précarisation liée aux déplacements domicile-emploi</li> <li>Conforter une armature de pôles de vie à l'échelle du département</li> <li>Accompagner les EPCI sans PLH</li> </ul>                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Favoriser une approche intégrée des politiques de l'habitat</li> <li>★ Mieux prendre en compte les besoins en logement dans le cadre de l'élaboration des documents de planification</li> <li>★ Engager une action particulière auprès et avec les EPCI sans PLH</li> </ul>                                                                                                               |
| <b>3.2. Accompagner la revitalisation des centres-bourgs</b>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner la mise en œuvre des programmes d'action des conventions PVD et ACV</li> <li>Accompagner les EPCI et les communes dans leurs études de revitalisation des centres-bourgs (plan guide, PAD, etc.)</li> <li>Réfléchir à l'échelle des îlots au sein d'une commune afin de traiter plusieurs problématiques dans la globalité</li> <li>Mettre en place une approche mutualisée à l'échelle de plusieurs centre-bourgs au sein d'un même EPCI – créer un « archipel » de projets de revitalisation de centre-bourg</li> <li>Accompagner la mise en œuvre du volet RU des OPAH</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Déployer l'ingénierie technique auprès des EPCI et des communes dans le cadre des dispositifs de revitalisation</li> <li>★ Financer les études pré-opérationnelles</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>3.3 Remobiliser les bâtis vacants / disponibles pour répondre aux besoins de logement</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la revitalisation des centres-bourgs et limiter l'étalement urbain</li> <li>Identifier et qualifier la vacance</li> <li>Mettre en place un plan d'action de lutte contre la vacance à l'échelle départementale et mobiliser les dispositifs pour remettre sur le marché le bâti vacant</li> <li>Accompagner les communes dans la mobilisation des dispositifs adaptés à leurs besoins</li> </ul>                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Identifier et qualifier la vacance</li> <li>★ Accompagner la mise en place de plan d'action de lutte contre la vacance à l'échelle locale</li> <li>★ Développer le bail à réhabilitation pour remettre sur le marché des bâtis vacants</li> <li>★ Accompagner les communes, notamment celles peu dotées en ingénierie, sur la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs</li> </ul> |
| <b>3.4 Encourager la mobilisation des outils de stratégies foncières</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager la mise en place de stratégies foncières</li> <li>Mobiliser les acteurs et outils existants</li> <li>Engager une réflexion sur la mise en place de nouveaux dispositifs</li> <li>Mettre en place un ou des observatoires de l'habitat et du foncier en lien avec les PLH</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Encourager la mise en place de stratégies foncières</li> <li>★ Mettre en place un observatoire mutualisé ou des observatoires de l'habitat et du foncier dans le cadre des PLH</li> <li>★ Engager une réflexion sur la mise en place de nouveaux dispositifs (OFS, foncière pour remobiliser les biens dégradés, etc.)</li> </ul>                                                         |
| <b>3.5 Monter en expertise en matière d'ingénierie financière et montages d'opérations</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter l'accès aux aides pour les porteurs de projet, et les inciter à les mobiliser</li> <li>Coordonner les aides afin de maximiser les plans de financement sur des opérations qui font consensus</li> <li>Accompagner les EPCI dans la mise en œuvre des garanties d'emprunt</li> <li>Optimiser le montage des opérations par les échanges entre financeurs en amont des projets</li> </ul>                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Diversifier les sources de financement</li> <li>★ Mieux connaître l'état de santé des collectivités afin de définir leur capacité à investir et à porter des projets</li> <li>★ Accompagner les collectivités dans l'optimisation de leurs financements</li> </ul>                                                                                                                        |

## Orientation 4 : Observer les dynamiques, renforcer le partenariat et agir collectivement pour l'habitat de demain

| Actions                                                                                            | Objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Modalités d'intervention                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1 Renforcer l'observation comme outil d'aide à la décision et d'objectivation des besoins</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Recenser les ressources dans une logique inter-EPCI</li> <li>Développer et mutualiser les outils pour analyser le besoin en logements</li> <li>Objectiver les besoins et les freins à la production d'une nouvelle offre</li> <li>Apporter un appui statistique en fourniture de données (exemple : rendre visibles les besoins en logements sociaux / la demande locative, proposer un tableau de bord de données avec des indicateurs pertinents)</li> <li>Élargir l'observation aux équipements scolaires en faisant le lien avec le rectorat</li> <li>Assurer le suivi de la mise en œuvre des PLH (cohérence avec les rapports triennaux ZAN)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Renforcer la connaissance des besoins</li> <li>★ Apporter des réponses territorialisées en matière d'observation</li> <li>★ Moderniser l'observatoire</li> <li>★ Utiliser l'observatoire comme outil d'aide à la décision</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.2 Animer, piloter et évaluer le PDH</b>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Impulser une dynamique commune autour de la thématique de l'habitat et du logement</li> <li>Renforcer les partages d'expérience et la connaissance des acteurs</li> <li>Animer le PDH sur la durée du plan</li> <li>Mesurer l'avancement des actions du PDH</li> <li>Ajuster les modalités opérationnelles selon l'évolution des besoins</li> <li>Évaluer la mise en œuvre des actions de manière qualitative</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Piloter le PDH avec l'organisation d'instance de gouvernance</li> <li>★ Animer le PDH avec l'organisation d'instances d'animation</li> <li>★ Évaluer la mise en œuvre des actions du PDH (outil de suivi des actions, évaluation à mi-parcours du PDH et la partager lors de rencontres bilatérales avec les EPCI, etc.)</li> </ul>                                                                                                                              |
| <b>4.3 Instituer une gouvernance partagée avec les EPCI</b>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Associer les EPCI dans la gouvernance du PDH</li> <li>Appuyer les EPCI dans la mise en œuvre de leur compétence habitat</li> <li>Engager un travail personnalisé avec chaque EPCI dans la perspective d'un travail en commun sur une action "pépète"</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Associer les EPCI dans la gouvernance du PDH</li> <li>★ Appuyer les EPCI dans la mise en œuvre de leur compétence habitat</li> <li>★ Engager un travail personnalisé avec chaque EPCI afin d'identifier des pistes de travail propres au territoire</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4.4 Redonner sa place à l'usager dans les politiques de l'habitat</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre la démarche en collaboration avec les habitants afin des les associer à la définition des projets</li> <li>Améliorer le suivi des parcours résidentiels et le suivi de cohortes</li> <li>Sonder les usagers de manière régulière sur la durée du PDH afin de percevoir la qualité des dispositifs mis en œuvre de leur point de vue d'utilisateurs</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Associer les usagers à la construction des projets (mise en récit de nos actions, satisfaction des usagers, suivi de cohortes sur nos dispositifs, design de service, etc.)</li> <li>★ Mieux communiquer auprès des usagers</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4.5 Informer, former et communiquer</b>                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux besoins des territoires qui n'ont pas de PLH et faire en sorte que le PDH joue son rôle de centre de ressources</li> <li>Permettre à l'ensemble des acteurs locaux de monter collectivement en compétence sur les divers sujets de la politique habitat</li> <li>Communiquer afin de promouvoir les dispositifs du PDH et les opérations exemplaires qui ont été accompagnées</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Former les acteurs locaux selon les thématiques et les bénéficiaires identifiés (nouvelles formes d'habitat innovant, les pratiques de construction écologiques, la qualité architecturale, etc.)</li> <li>★ Conduire des actions d'information et de communication ciblées à destination des acteurs locaux et des usagers (positionner la MHCV comme centre de ressources dans la formation des acteurs, réunions d'informations thématiques, etc.)</li> </ul> |

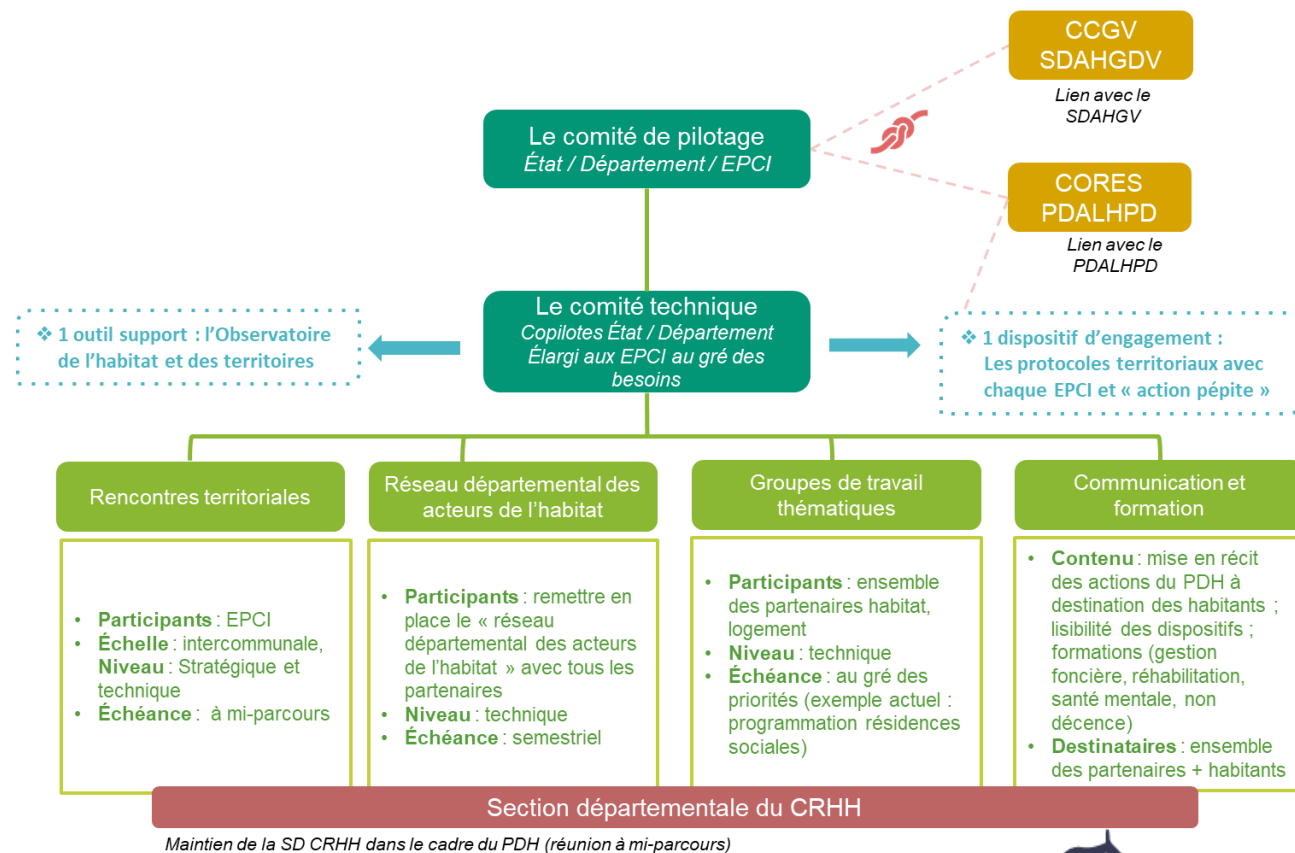
# La gouvernance

Le PDH met l'accent sur une gouvernance partagée avec les EPCI afin de favoriser la territorialisation du plan d'actions en lien avec les enjeux et besoins locaux. Il est important que la stratégie territorialisée du plan soit co-construite avec chacun des EPCI partenaires forts du PDH. Elle a vocation à se concrétiser par l'élaboration et la conclusion de **protocoles intercommunaux** avec l'Etat et le Département, qui permettront de formaliser les engagements en faveur de projets locaux structurants pour le territoire.

Par ailleurs, au regard du contexte et des contraintes fortes qui pèsent tant sur les collectivités que sur les acteurs locaux de l'habitat, le travail en **partenariat et en coopération** prend plus que jamais tout son sens.

Le plan départemental de l'habitat se veut ainsi initiateur de dynamiques communes et créateur d'espaces de « faire ensemble » dans le cadre de ses instances de gouvernance et en associant les partenaires de la section départementale du Comité régional de l'hébergement et de l'habitat (CRHH).

Créé en 2019 dans le cadre du schéma départemental de l'habitat, le **réseau départemental des acteurs de l'habitat** a permis d'initier un lieu d'échanges, de retours d'expériences et de montée en compétences des acteurs locaux. Le présent plan a vocation à assurer la continuité et renforcer ce réseau grâce à une animation régulière et participative (colloques, ateliers participatifs, groupes de co-développement, etc.).





## SYNTHESE

Document adopté en Assemblée départementale le 23 juin 2025 et approuvé par l'État et le Département par arrêté conjoint du 8 août 2025

### CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU PUY-DE-DÔME

**Direction de l'Habitat et du Cadre de Vie**  
**Pôle Éducation Patrimoine Habitat**

Tél. : 04 73 42 30 70

Maison de l'Habitat  
129 avenue de la République  
63100 Clermont-Ferrand



**PRÉFET**  
**DU PUY-DE-DÔME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### ÉTAT

**Direction départementale des territoires (DDT)**

Service Habitat Rénovation Urbaine

**Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)**

Pôle hébergement logement solidarités

Cité administrative 2 rue Pélissier 63034 Clermont-Ferrand