



# Elaboration du diagnostic partagé dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des politiques de peuplement

+

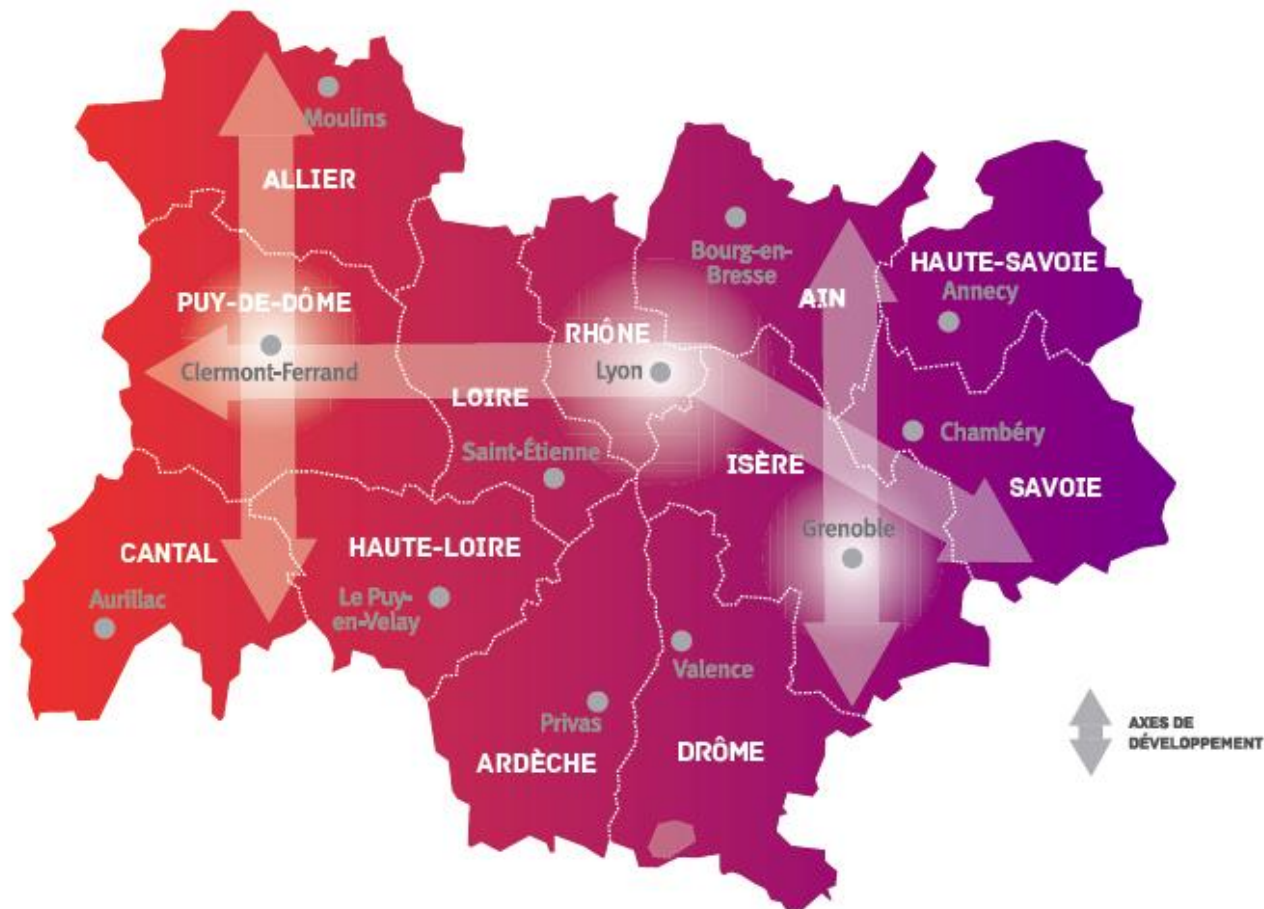
ATELIER ORHL 28 juin 2017

**1**

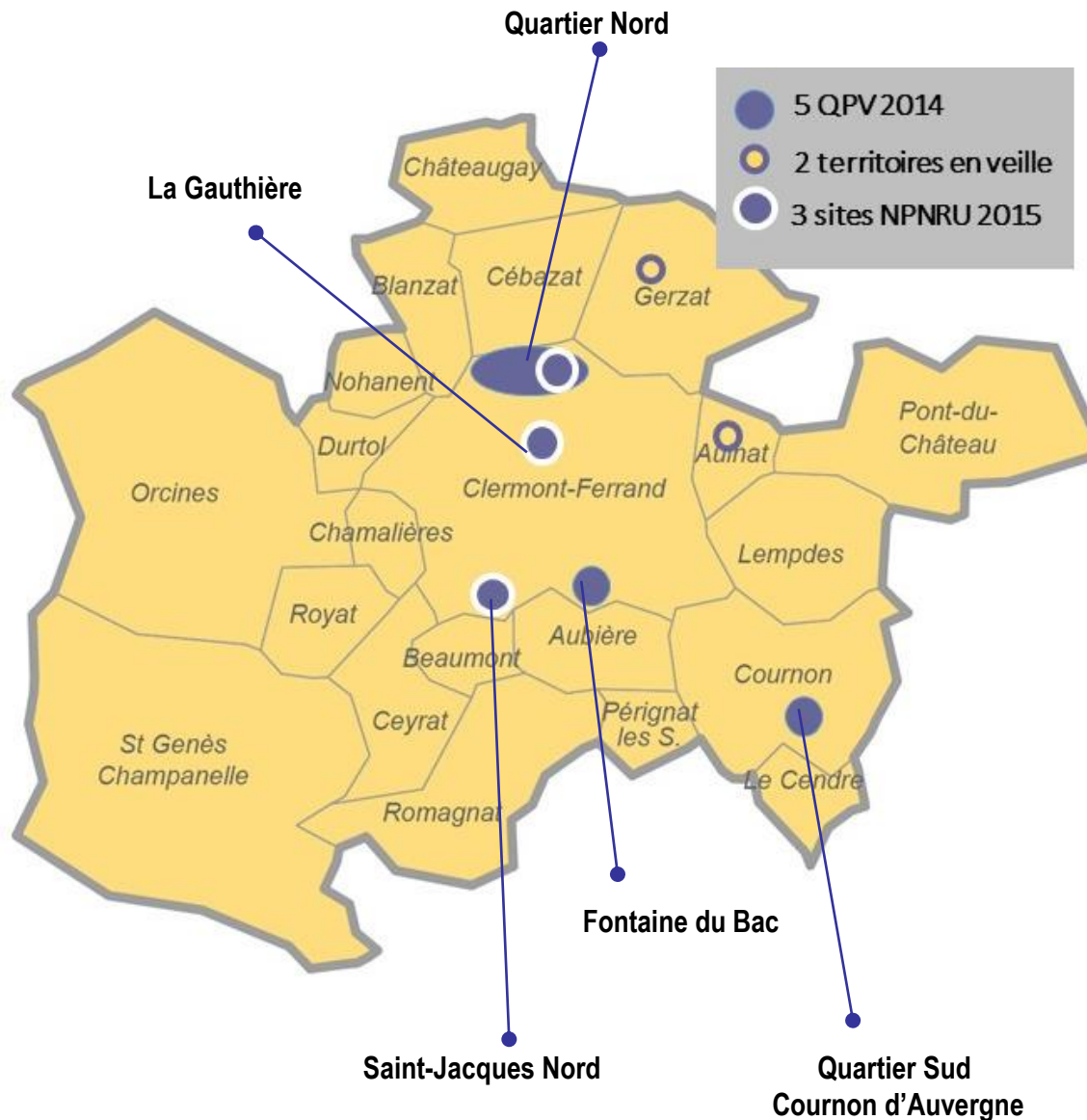
# **ELEMENTS DE CONTEXTE**

## CLERMONT AUVERGNE **MÉTROPOLE**

- ▶ 19<sup>e</sup> intercommunalité de France
- ▶ 290 000 habitants
- ▶ 156 000 emplois
- ▶ Cœur métropolitain de l'Auvergne
- ▶ Capitale d'équilibre de l'ouest régional Auvergne-Rhône-Alpes



# Des quartiers en fragilité...

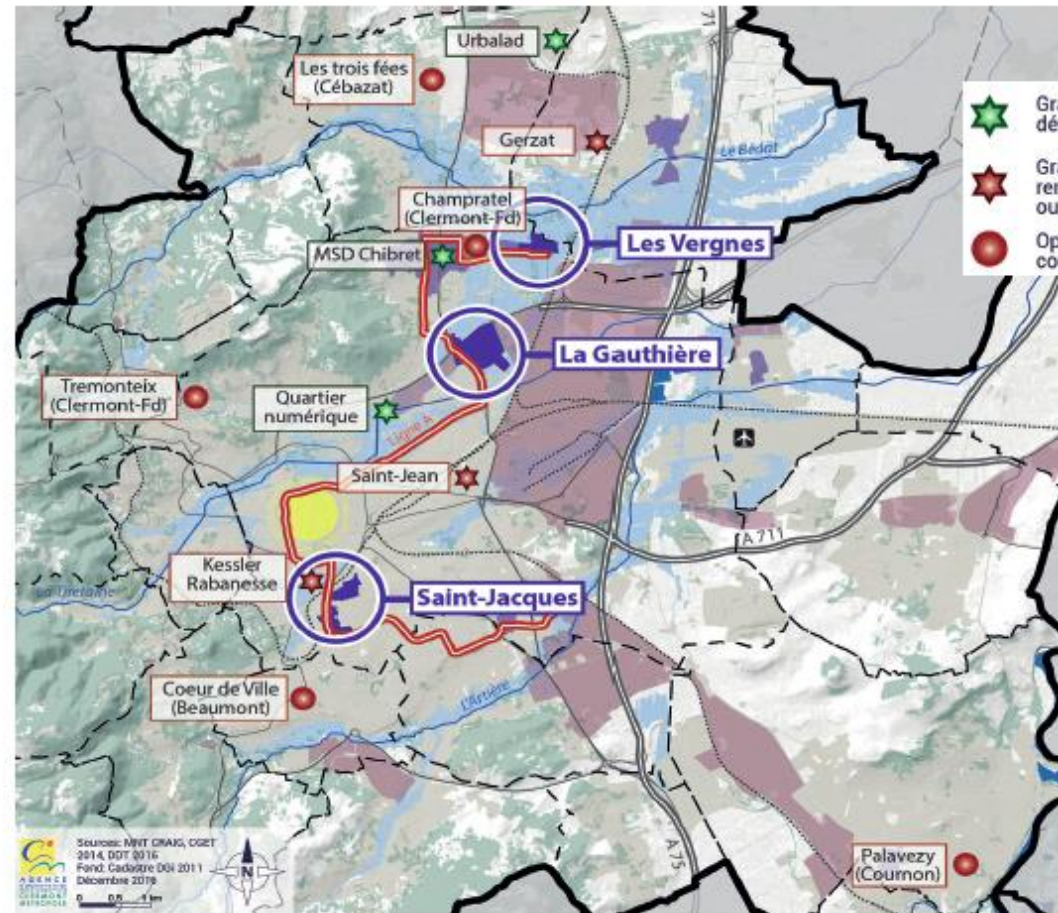


## 5 NOUVEAUX QUARTIERS PRIORITAIRES QPV

sur l'agglomération  
clermontoise,  
représentant 18 640  
habitants

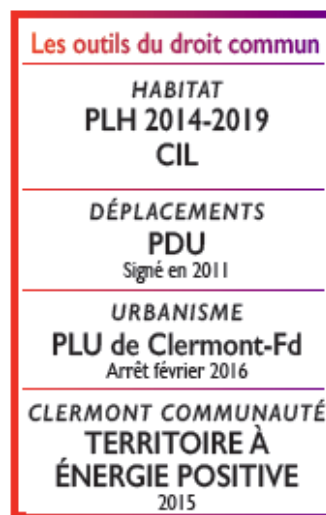
## 3 QUARTIERS PRIORITAIRES NPRU

- ▶ Le tramway au service des quartiers
- ▶ Des opérations d'habitat d'envergure
- ▶ Des projets de développement économique
- ▶ Des projets d'équipements phares



# Un projet territorial intégré

Des démarches et documents de planification et de programmation qui guident la conception du projet



## Des dynamiques en cours



## Une mobilisation indispensable



Une vision stratégique et une programmation urbaine qui enrichissent les politiques métropolitaines

- Un cadre réglementaire propice au territoire
- La co-construction comme ADN
- Une exemplarité environnementale
- Une stratégie au cœur des métropoles européennes

# Un enjeu d'équilibre et de solidarité

- ▶ Un NPRU cohérent avec la stratégie du PLH
- ▶ Les enjeux majeurs de diversification, de mixité, d'attractivité et d'équilibre social
- ▶ La CIL, un engagement vers une politique de peuplement pour favoriser la mixité sociale et l'équilibre territorial

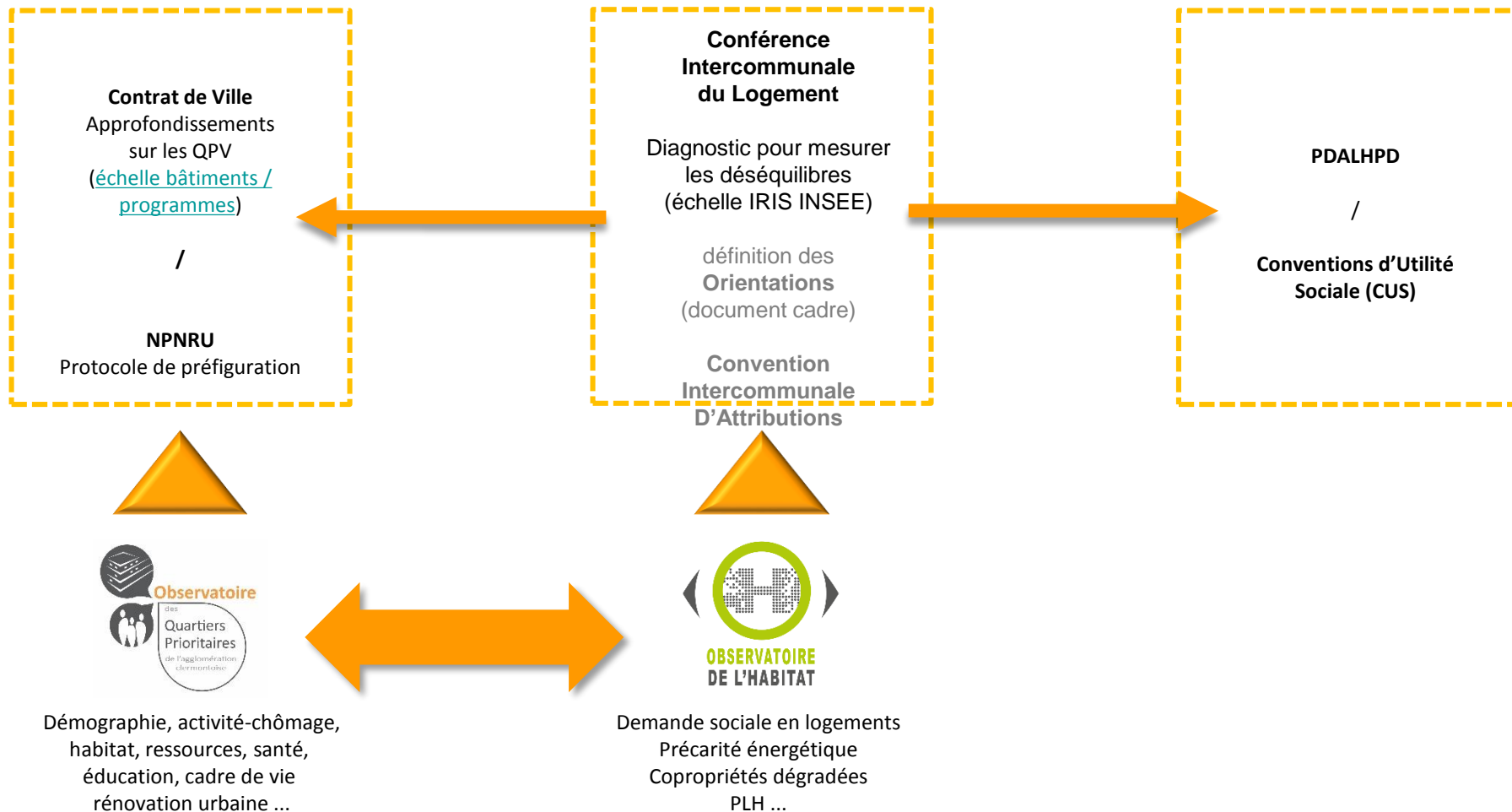


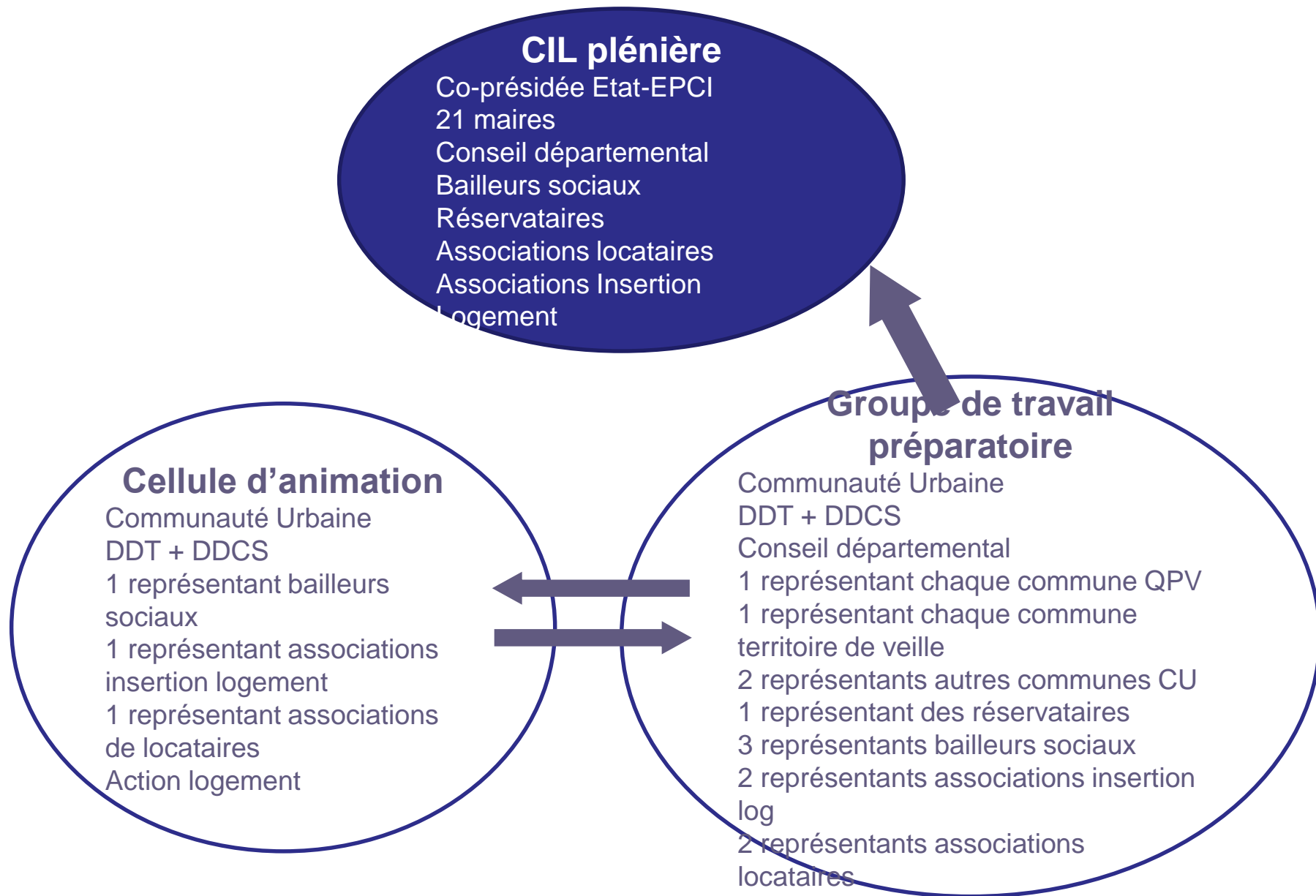
- Une politique volontariste en matière de mixité sociale et de rénovation urbaine depuis plus de 10 ans
  - **23% de locatif social** sur la communauté urbaine... mais des communes et quartiers moins dotés (10 communes carencées)
  - Première convention ANRU en 2006. Aujourd'hui **5 quartiers prioritaires** et **3 quartiers retenus au NPRU 2014-2024**
  - Un fort partenariat avec les bailleurs sociaux et un **fichier partagé** depuis **2012** dans le Puy-de-Dôme
- Un engagement réaffirmé en faveur du logement pour tous dans le 2<sup>ème</sup> PLH (2014-2020)
  - **Objectif 20% de logements sociaux dans les nouvelles opérations dans toutes les communes et 30% de PLAI dans la programmation (>600 logements sociaux par an)**
  - **Prise de délégation des aides à la pierre parc public et parc privé**
- Une politique de mixité sociale renforcée dans la future Métropole
  - **Mise en œuvre de la réforme des attributions : CIA – PPGID d'ici fin 2018**
  - **Prise de compétence FSL/FSE envisagée**



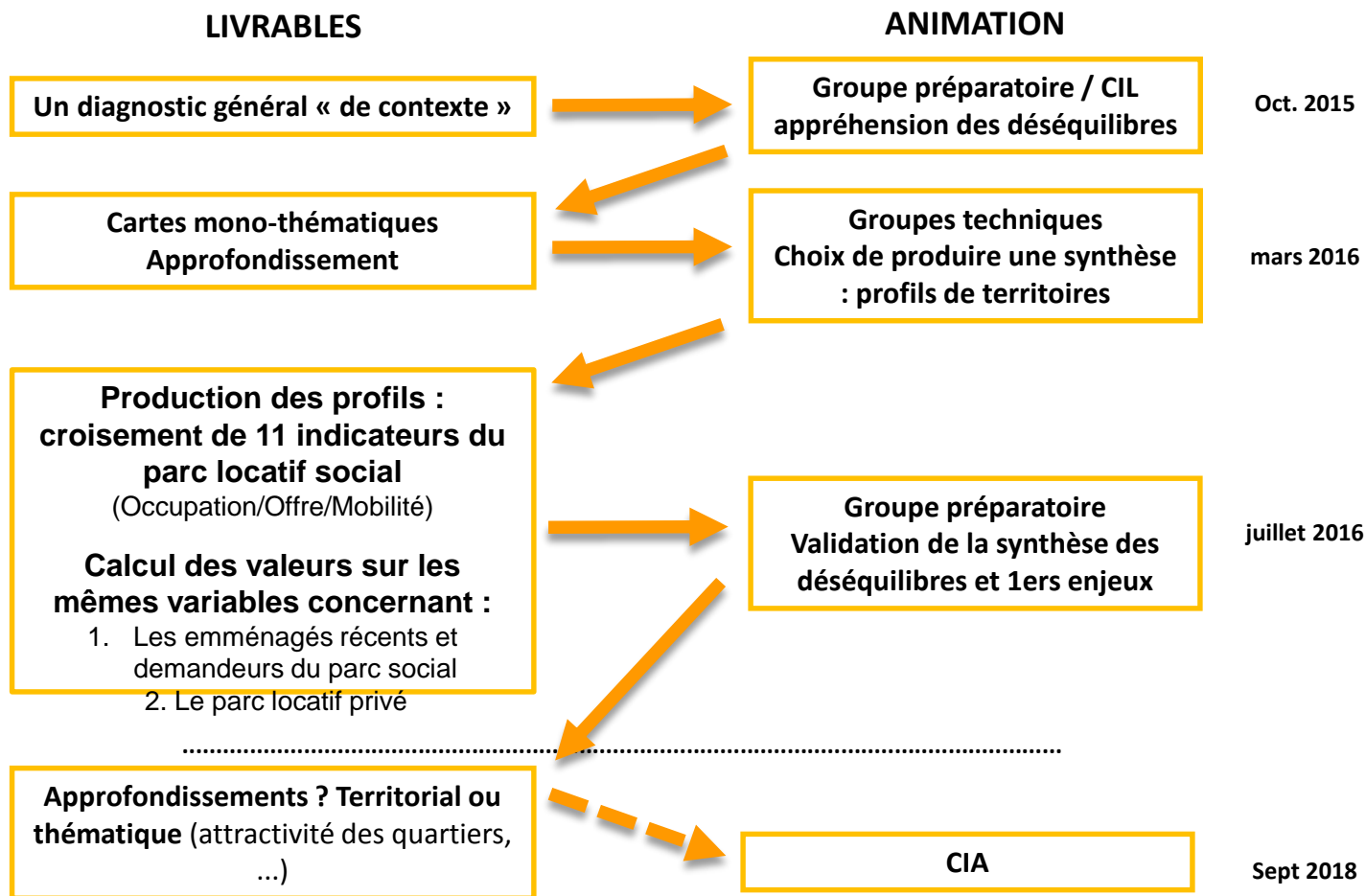
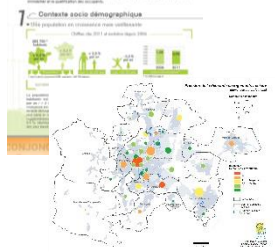
**2**

## **CIL et diagnostic partagé**





- Enjeux et objectifs
  - Analyser les **déséquilibres de peuplement** à l'échelle de la communauté urbaine
  - Les partager avec les acteurs locaux, en particulier les bailleurs sociaux, les réservataires et les élus, pour pouvoir définir les orientations en matière d'attributions
- Méthodologie d'approche et partenariat
  - Un travail resserré entre la communauté urbaine, l'agence d'urbanisme et l'association départementale des bailleurs sociaux (ALSPDD)
  - Choix de la méthode d'analyse et des indicateurs en petit comité avant partage avec les instances de la CIL
  - Accompagnement par un prestataire sur le volet animation : objectiver les résultats, aider à l'appropriation du diagnostic, et faire émerger les enjeux

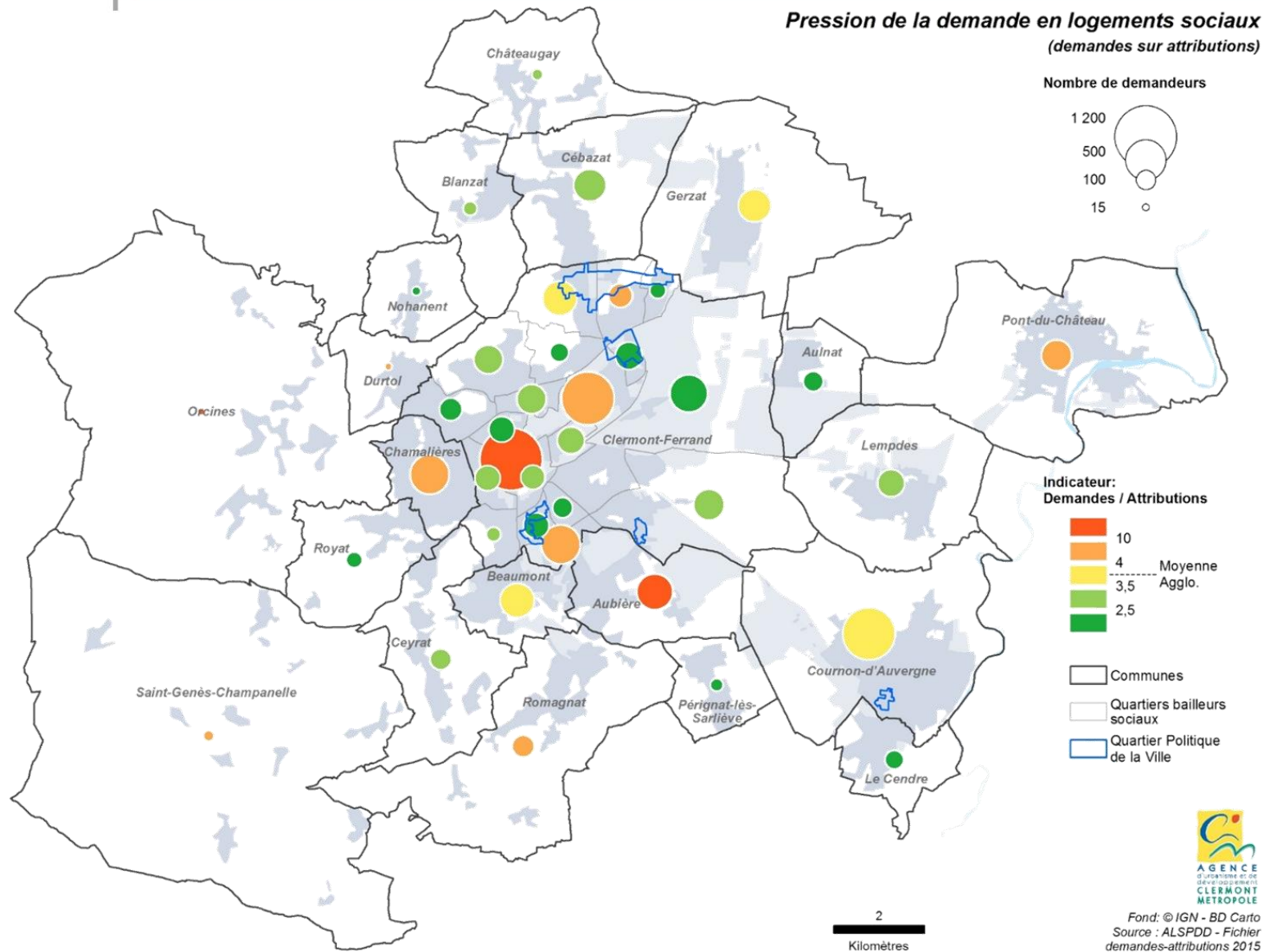


- Des +
  - Un fichier des bailleurs auvergnats de la demande-attribution de qualité
- Des -
  - Un fichier OPS incomplet
  - Attractivité des quartiers, à développer, notamment dans le cadre de l'observation du contrat de ville

## 1 - Diagnostic général

- Réalisation de cartes monothématiques à l'IRIS selon 4 grands items : Structure de l'offre de logements (publique et privée); Occupation du parc social; Caractéristiques de la demande; Attractivité et qualité de vie des quartiers
  - Utilisation de multiples sources de données : *INSEE 2012, INSEE détails logement 2012, RPLS 2015, CAF 2015, Fichier partagé de la demande et des attributions 2015, OPS 2014*
- >> Premier aperçu du territoire et des déséquilibres

# Carte pression de la demande



## 2- Approche synthétique : profils de territoire

**Choix d'un socle d'indicateurs significatifs (11 indicateurs)** relatifs au parc social et pouvant être sources de déséquilibres de peuplement

**Réalisation d'une analyse factorielle** à composante principale pour identifier les secteurs qui se ressemblent à partir de ces 11 indicateurs

**Déclinaison des indicateurs pour les emménagés récents, les demandeurs et pour le parc privé** de manière à approcher les secteurs de façon globale et dynamique.

**>> 5 profils de territoires se dégagent**



# 11 indicateurs pour la typologie

	Nom de l'indicateur	Définition	Source	Commentaires
Occupation	Taux de ménages à faibles ressources	Ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds HLM parmi l'ensemble des ménages occupants dont les ressources sont renseignées.	OPS 2014	Attention seulement 70% des données renseignées sur les fichiers OPS
	Taux de ménages avec un emploi précaire	Taux de référents, locataires du parc social, en emploi précaire (en contrat d'apprentissage, placés par une agence Intérim, en emploi-jeunes, CES, Contrat de qualif, stagiaires rémunérés en ent., CDD, vacataires) parmi la population en activité.	INSEE détail logement 2012	Attention fiabilité modérée à l'IRIS compte-tenu des faibles volumes de ménages concernés, mais bonne fiabilité au profil.
	Taux de bénéficiaires des aides au logement	Ménages bénéficiaires d'une aide au logement parmi l'ensemble des ménages du parc social	CAF et RPLS 2015	
	Taux de familles monoparentales	Ménages composés d'une personne seule avec au moins un enfant à charge, parmi l'ensemble des ménages du parc social	OPS 2014	Attention fiabilité modérée OPS : données SCIC habitat manquantes
	Taux de familles nombreuses	Ménages ayant au moins 3 enfants à charges, parmi l'ensemble des ménages du parc social (comprend les familles monoparentales avec 3 enfants ou plus).	OPS 2014	
Offre	Taux de logements locatifs sociaux	Part des résidences principales HLM louées vides, sur le nombre des résidences principales occupées par des propriétaires ou par des locataires (logés gratuitement exclus)	INSEE RP données infra communales	
	Part de T1-T2 / Part de T5 et +	Part des logements T1-T2 / et part des T5 et + dans le parc locatif social	RPLS 2015	
	Taux de vacance	Taux de vacance supérieur à trois mois	RPLS 2015	
	Part de logements à bas loyers	Part des logements dont les loyers se situent en dessous du plafond de loyer PLAi (4,92€/m <sup>2</sup> ), parmi l'ensemble des logements sociaux	RPLS 2015	Les logements ayant changé de bailleurs en 2015 ont été exclu du calcul, car il n'y pas de changement des locataires en place.
Mobilité	Taux de rotation	Taux de logements ayant changé de locataires dans l'année, et excluant les mises en services de l'année	RPLS 2015	
	Part des demandes de mutations	Ménages, locataires du parc social, qui ont déposé une demande de logement HLM (enregistré dans le fichier de la demande 2015), parmi l'ensemble des ménages occupants du parc social	Fichier partagé 2015 RPLS 2015	

<b>Typologie de fragilité des territoires</b> <b>Parc social</b> (Croisement de 11 indicateurs)	<b>Tendances pour les emménagés récents</b> <b>Parc social</b> (approche monothématique pour les mêmes indicateurs)	<b>Tendances pour la demande</b> <b>Parc social</b> (approche monothématique pour les mêmes indicateurs)	<b>Tendances pour le reste du parc locatif</b> <b>Parc privé</b> (approche monothématique pour les mêmes indicateurs)
<b>Occupation :</b> ○Taux de ménage aux ressources <40% des plafonds HLM ○Taux de ménages avec un emploi précaire ○Taux de bénéficiaires des aides au logement ○Taux de familles monoparentales  <i>Variables supplémentaires :</i> ○Taux de familles nombreuses ○Taux de référents âgés de moins de 25 ans ○Taux de référents âgés de moins de 40 ans ○Taux de référents âgés de 65 ans ou plus	<b>Occupation :</b> ○Taux d'em récents aux ressources <40% des plafonds HLM ○Taux d'em récents avec un emploi précaire ○Taux d'em récents bénéficiaires des aides au logement ○Taux d'em récents - familles monoparentales  <i>Variables supplémentaires :</i> ○Taux d'em récents - familles nombreuses  ○Taux d'em récents âgés de moins de 40 ans ○Taux d'em récents âgés de plus de 65 ans	<b>Caractéristiques des demandeurs :</b> ○Taux de demandeurs aux ressources <40% des plafonds HLM ○Taux de demandeurs avec un emploi précaire  ○Taux de demandeurs - familles monoparentales  <i>Variable supplémentaire :</i> ○Taux de demandeurs - familles nombreuses  ○Taux de demandeurs âgés de moins de 40 ans ○Taux de demandeurs âgés de plus de 65 ans	<b>Occupation :</b> ○Taux de ménage allocataires CAF sous le seuil de bas revenus ○Taux de ménages avec un emploi précaire ○Taux de bénéficiaires des aides au logement ○Taux de familles monoparentales  <i>Variable supplémentaire :</i> ○Taux de familles nombreuses ○Taux de référents âgés de moins de 25 ans ○Taux de référents âgés de moins de 40 ans ○Taux de référents âgés de 65 ans ou plus
<b>Offre :</b> ○Taux de logements locatifs sociaux ○Part de T1-T2 ○Part de T5 et + ○Taux de vacance ○Part de logements à bas loyer (<plafond de loyer PLAi)  <i>Variable supplémentaire :</i> ○Loyer médian d'un T3	<b>Offre :</b> ○Part d'em récents occupant un T1-T2 ○Part d'em récents occupants un T5 et +  ○Part d'em récents dans un logement à bas loyer (<plafond PLAi)  <i>Variable supplémentaire :</i> ○Loyer médian d'un T3	<b>Offre demandée :</b> ○Part des demandes pour un T1-T2 ○Part des demandes pour un T5 et +	<b>Offre :</b> ○Taux de logements locatifs privés ○Part de T1-T2 ○Part de T5 et + ○Taux de vacance (ensemble du parc des RP) ○Part de logements à bas loyer (<plafond de loyer PLUS)  <i>Variable supplémentaire :</i> ○Loyer médian d'un T3
<b>Mobilité:</b> ○Taux de rotation ○Part des occupants du parc social ayant fait une demande de mutation en 2015			<b>Mobilité :</b> ○Taux de rotation

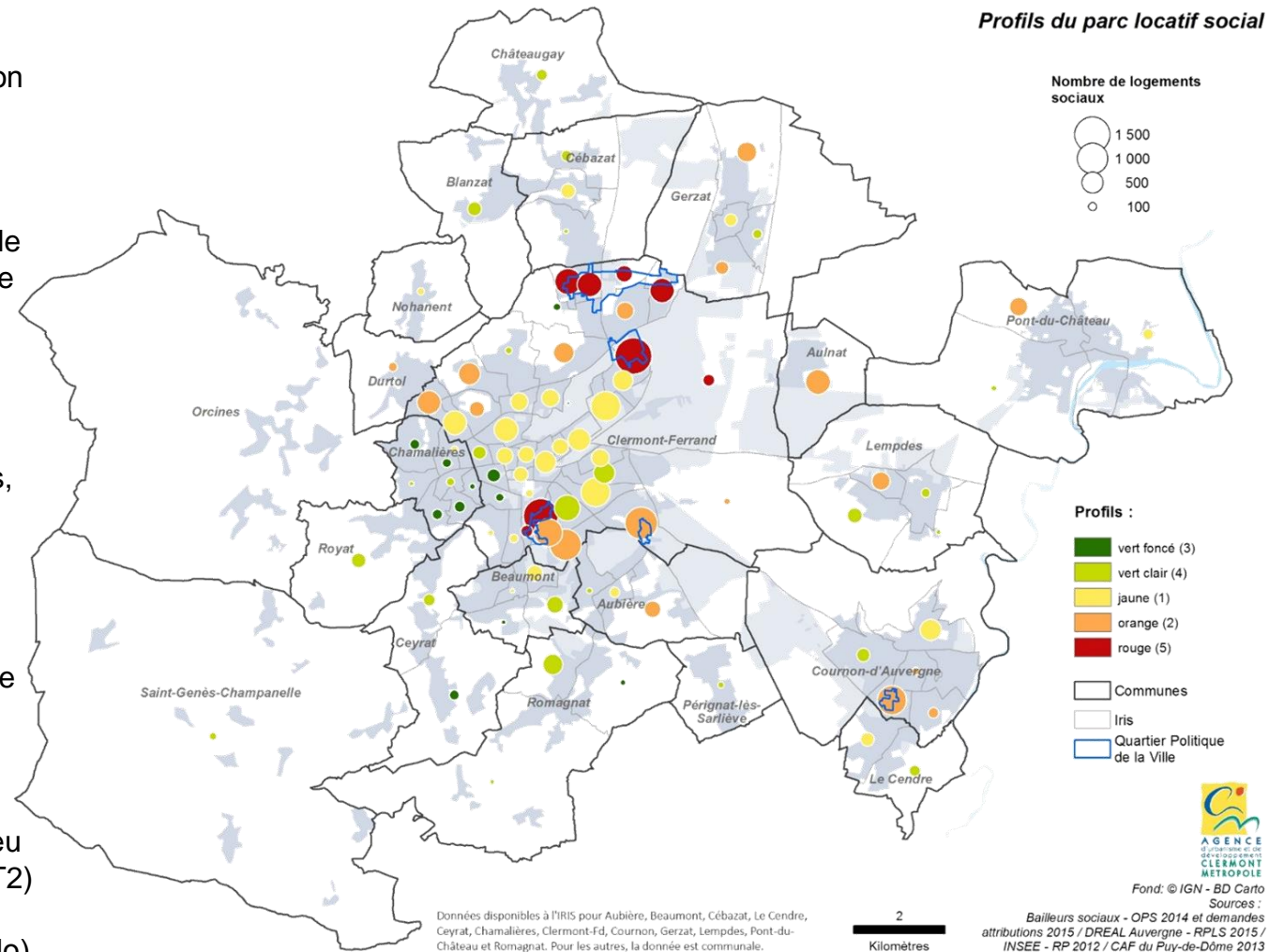


**5 Profils de territoire**



**Déclinaison complémentaire**

- ❖ **Rouge** : secteurs à l'occupation fortement précarisée correspondant aux QPV
- ❖ **Orange** : Occupation fragile, dans un parc ancien avec faible rotation (loyers abordables), de grands logements + forte demande
- ❖ **Jaune** : occupation fragile, marquée par une plus grande mobilité et de petits logements, peu de bas loyers, occupation fragile liée à la précarité de l'emploi
- ❖ **Vert clair** : plutôt péri-urbain, avec une offre récente, offre de bas loyers réduite, surreprésentation des monoparentaux
- ❖ **Vert foncé** : un parc social peu présent, petits logements (t1-T2) / plutôt du locatif privé (2% de l'offre locative sociale de l'agglomération)



	Profil 5				Clermont Communauté			
	Ensemble parc locatif social	Emménagés récents	Demandeurs en logement social	Locatif privé**	Ensemble parc locatif social	Emménagés récents	Demandeurs en logement social	Locatif privé**
<b>Occupation :</b>								
Taux de ménages à faibles ressources *	55,9	72,0	79,3	17,7	40,2	51,6	66,4	15,4
Taux de ménages avec un emploi précaire	22,3	35,6	42,9	26,4	16,0	22,8	30,7	23,3
Taux de bénéficiaires des Aides au logement	64,8	70,5	-	89,6	51,5	54,9	-	56,0
Part de ménages monoparentaux	16,3	22,3	24,4	11,3	19,6	26,3	27,1	8,1
Part de familles nombreuses (Supplémentaire)	14,3	14,7	27,2	9,7	8,2	9,4	13,1	3,7
Taux de référents âgés de moins de 25 ans (Supplémentaire)	3,5	-	-	46,5	4,5	-	-	34,1
Taux de référents âgés de moins de 40 ans (Supplémentaire)	30,6	61,9	47,7	76,8	32,7	59,1	53,8	65,7
Taux de référents âgés de 65 ans ou plus (Supplémentaire)	23,1	7,6	11,6	6,9	19,9	6,4	7,6	9,1
<b>Offre :</b>								
Taux de logements locatifs	56,3	-	-	18,3	17,8	-	-	33,9
Part de T1+T2	17,4	21,1	24,7	58,7	20,8	24,5	34,6	51,9
Part de T5	8,5	4,9	14,9	4,8	8,7	6,8	10,5	7,9
Taux de vacance	2,1	-	-	6,5	1,4	-	-	8,4
Part de logements à bas loyer <plafond PLAI	88,7	80,5	-	-	45,7	33,1	ND	7,8% (<PLUS)
Loyer médian T3 (Supplémentaire)	4,1	4,2	-	-	5,1	5,8	ND	7,7
<b>Mobilité</b>								
Taux de rotation	9,1	-	-	-	11,1	-	-	21,6
Part des occupants du parc social ayant fait une demande de mutation HLM en 2015	17,1	-	-	-	14,1	-	-	-

## ➤ Exemple du profil « rouge » caractérisant significativement les quartiers prioritaires

- 56,3% de logements locatifs sociaux
- Avec d'anciens programmes à bas loyers : 89% de logements à bas loyer (< plafond PLAI)
- Cumul d'indicateurs de précarité :
  - Taux de ménages à faibles ressources 56%, mais davantage pour les emménagés récents (72%)
  - Taux de ménages avec un emploi précaire (22%), mais 36% pour les emménagés récents, 43% pour les demandeurs de logements sociaux, caractéristique qui n'épargne pas les locataires du parc privé (26%)
  - 90% de ménages du parc locatif privé bénéficie de l'aide au logement
- Une demande en logement social faible, mais en tension sur les grands logements

Face aux déséquilibres, des enjeux :

## **Répartir les populations fragilisées entre les territoires**

Quels leviers pour permettre l'accueil de populations à revenus modestes sur l'ensemble du territoire ?

...

## **Mieux répartir l'offre abordable**

Comment créer une offre abordable dans le parc social ?

Quelles sont les hypothèses autres que le parc social ?

Comment agir sur le parc social dans les QPV ?

...

## **Garantir l'accompagnement des ménages**

Quelles orientations en matière d'attribution ?

Quelles stratégies d'accueil des nouveaux arrivants ?

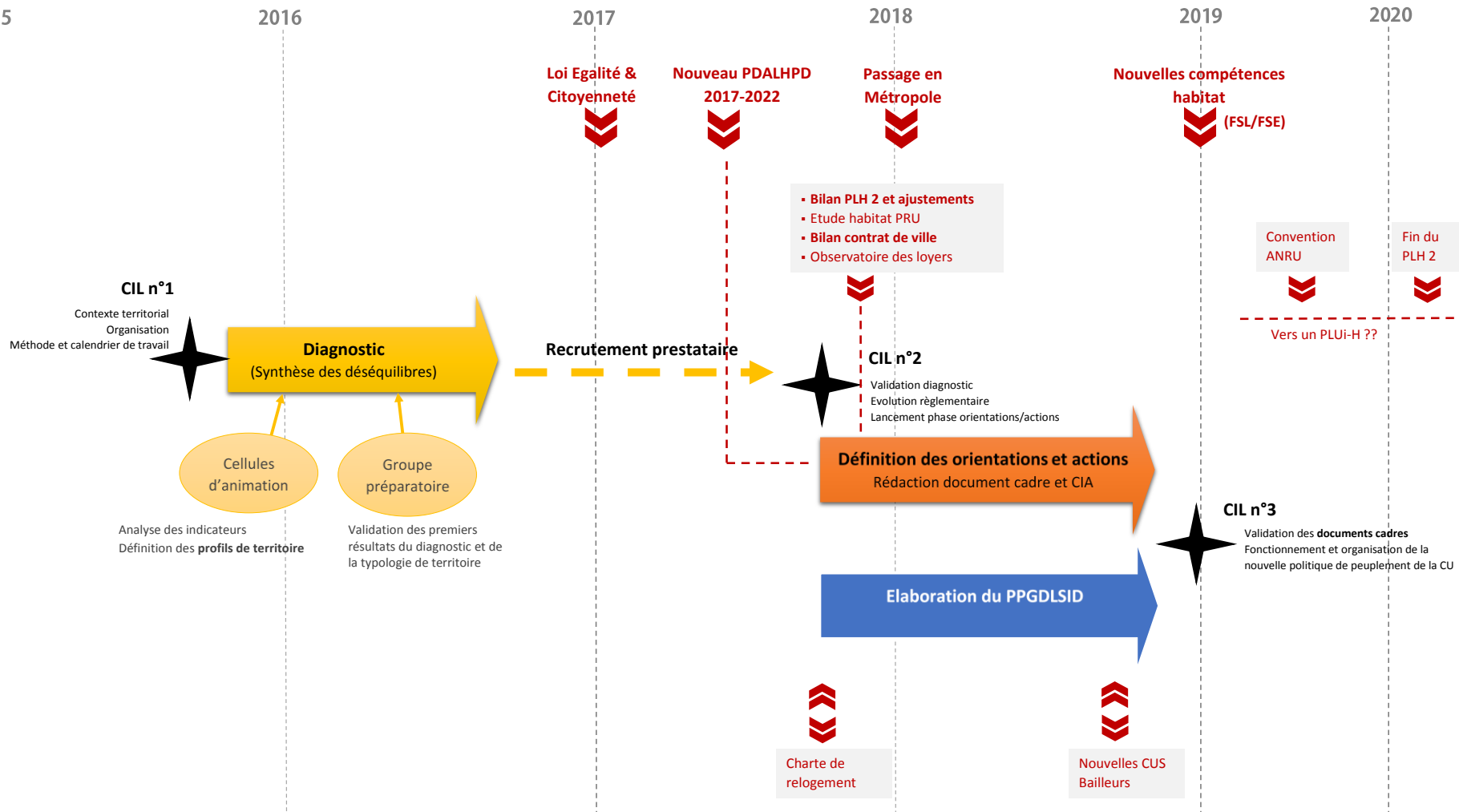
Quels principes d'accueil des publics prioritaires DALO ?

Comment attirer de nouvelles populations dans les quartiers ?

**3**

# **Elaboration de la nouvelle politique de peuplement**

# PROCESSUS D'ELABORATION



**Merci pour votre attention**