Agences d'urbanisme en Auvergne-Rhône-Alpes

RÉSEAU D'INGÉNIERIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Rencontre régionale

L'OBSERVATION DE LA POLITIQUE DE LA VILLE : COMPRENDRE POUR AGIR

Lyon – 04 NOVEMBRE 2016

Elaboration de la convention d'équilibre et de peuplement

Synthèse des déséquilibres territoriaux de l'agglomération clermontoise

CLERMONT COMMUNAUTÉ

ASSOCIATION Auvergne DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Observatoire des Quartiers Prioritaires

AGENCE d'urbanisme et de développement CLERMONT METROPOLE

UNE ARTICULATION DE DISPOSITIFS & DES ANALYSES MULTI-ECHELLES

Contrat de Ville
Approfondissements sur les QPV (échelle bâtiments / programmes)

/

NPNRU
Protocole de préfiguration

adossée

Conférence Intercommunale du Logement

Diagnostic pour mesurer les déséquilibres (échelle IRIS INSEE)

définition des **Orientations**

Convention d'Equilibre Territorial (CET)

Approfondissements avec les bailleurs sociaux (2017-2018)

Conventions d'Utilité Sociale (CUS)

Observatoire des Quartiers Prioritaires de l'agglomération clermontoise

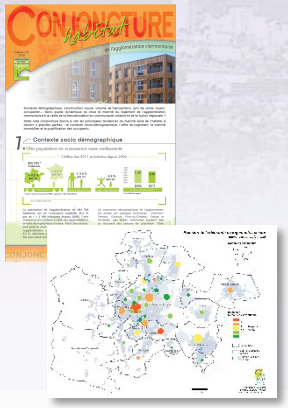
OBSERVATOIRE de l'habitat du Grand Clermont

Démographie, activité-chômage, habitat, ressources, santé, éducation, cadre de vie rénovation urbaine ...

Demande sociale en logements
Précarité énergétique
Copropriétés dégradées
PLH ...

La CET vise au rééquilibrage de peuplement, dans le parc locatif social, tant en QPV que sur le reste de l'EPCI, et à favoriser les parcours résidentiels, y compris dans le parc privé

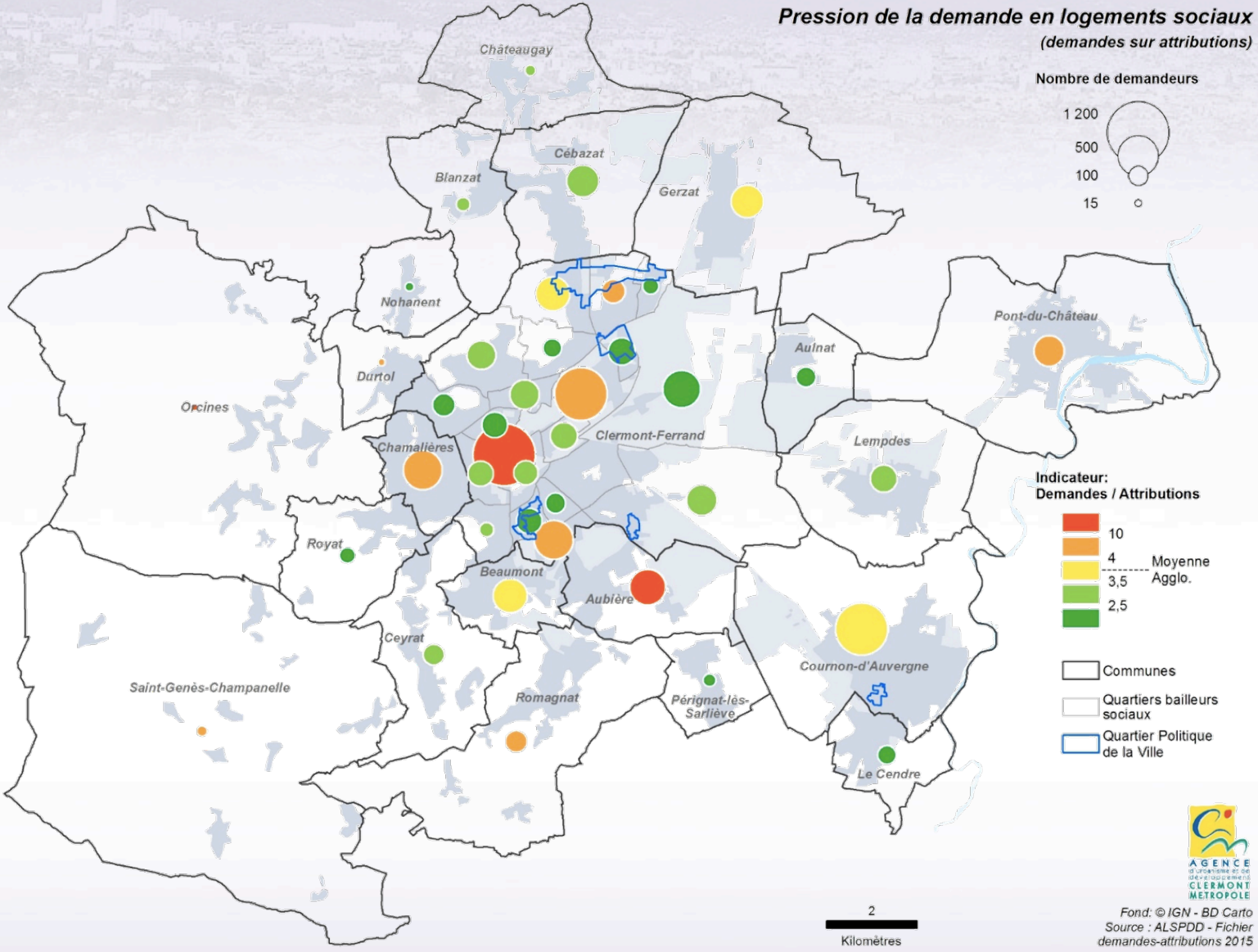
ANIMATION – METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC



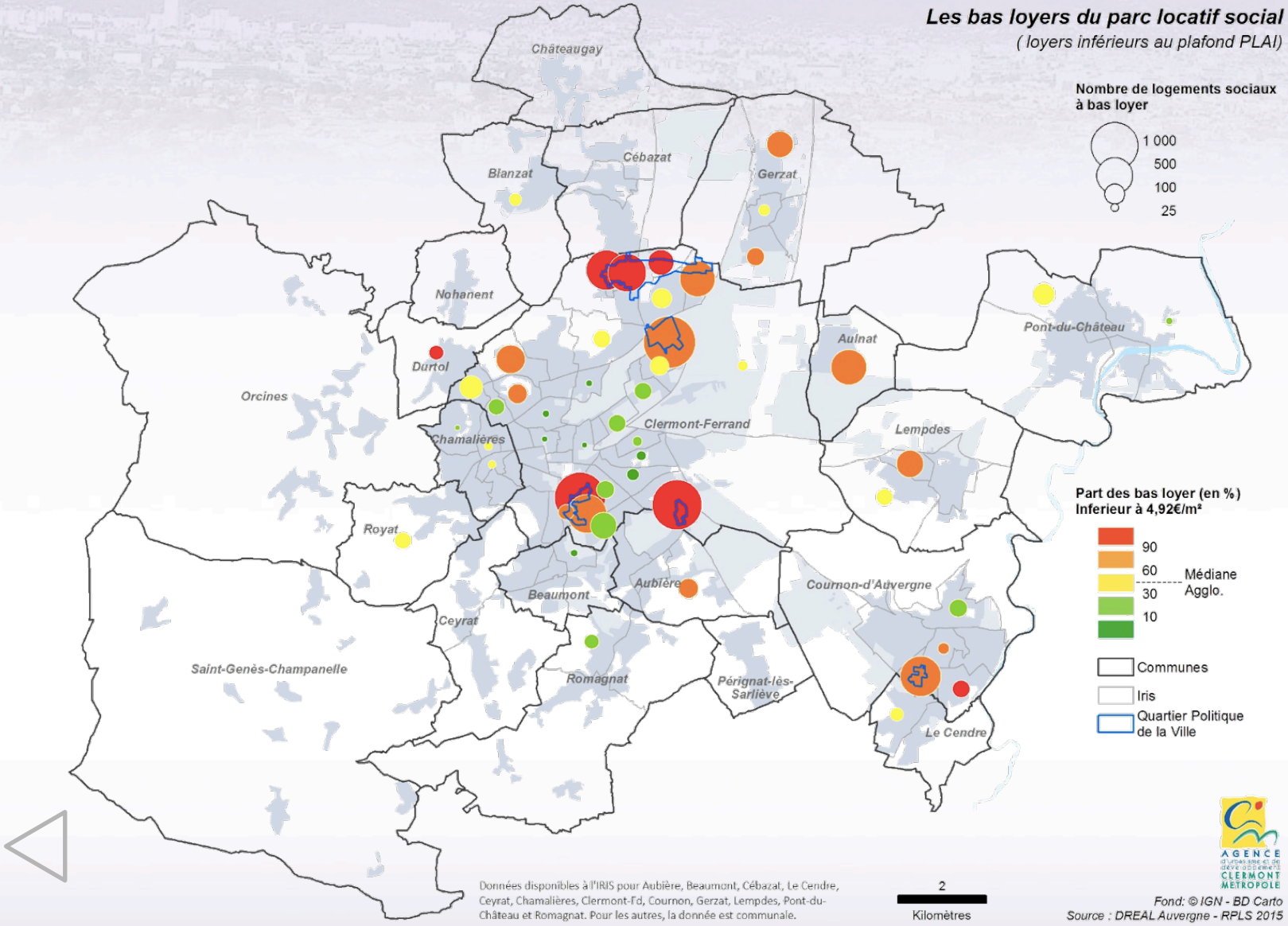
LIVRABLES	ANIMATION	
Un diagnostic général « de contexte »	**Groupe stratégique / CIL appréhension des déséquilibres**	**sept. 2015**
Cartes mono-thématiques Approfondissement	**Groupes techniques Choix de produire une synthèse des quartiers**	**mars 2016**
Production des profils : croisement de 11 indicateurs du parc locatif social (Occupation/Offre/Attractivité) **Calcul des valeurs sur les mêmes variables concernant :** emménagés récents et demandeurs du parc social, parc privé pour des comparaisons par rapport aux moyennes agglomération et des autres profils)	**Groupe technique Enjeux / 1ères orientations**	**juillet 2016**
Approfondissements ? (attractivité des quartiers, ...)	**CET**	**juin 2017**

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

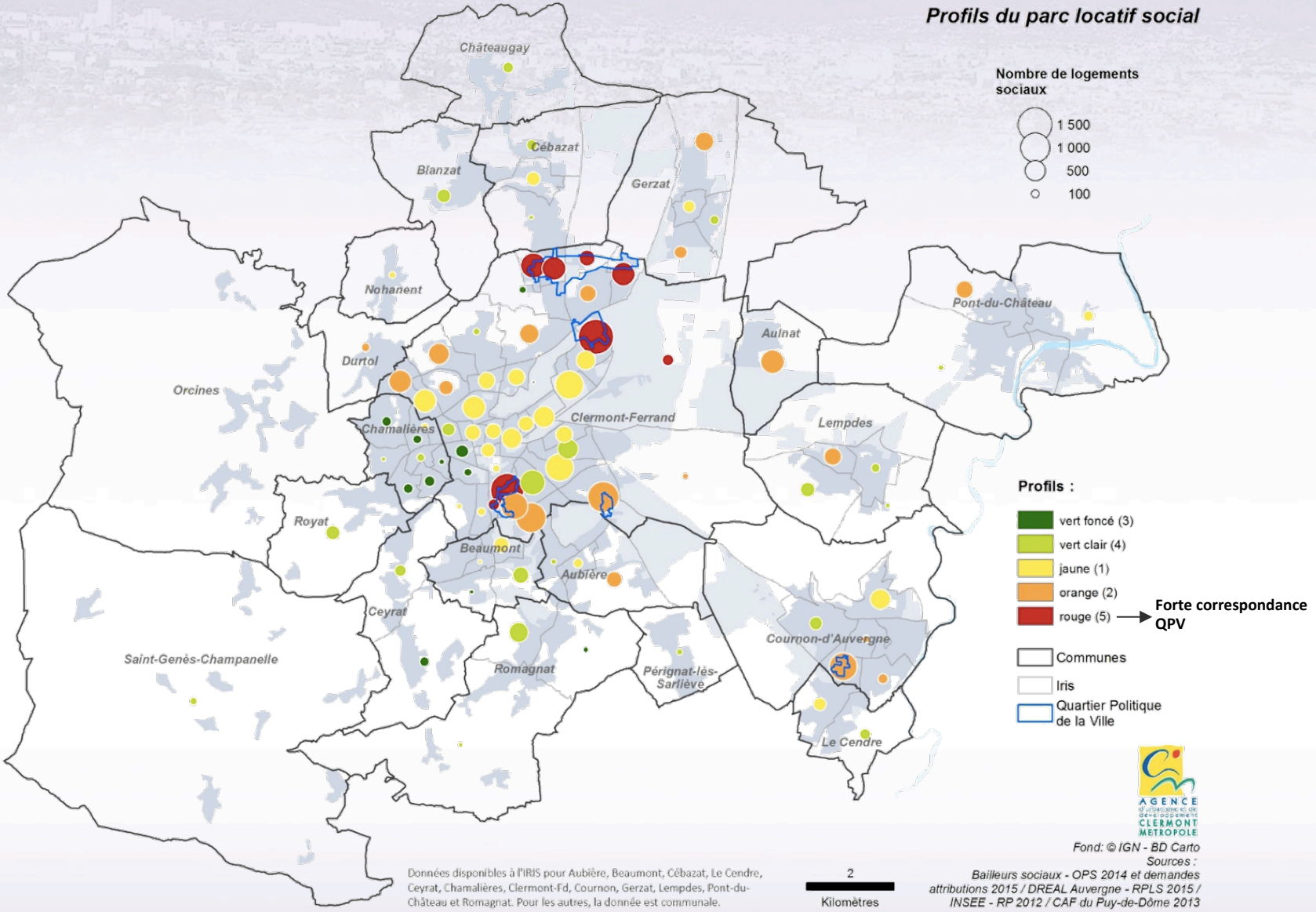
EXEMPLE DE CARTE MONO-THEMATIQUE



EXEMPLE DE CARTE MONO-THEMATIQUE



SYNTHESE DES DESEQUILIBRES / PROFILS IDENTIFIES



SYNTHESE DES DESEQUILIBRES / PROFILS IDENTIFIES

	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**
Occupation :								
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
Offre :								
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
Mobilité								
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**

Merci pour votre participation

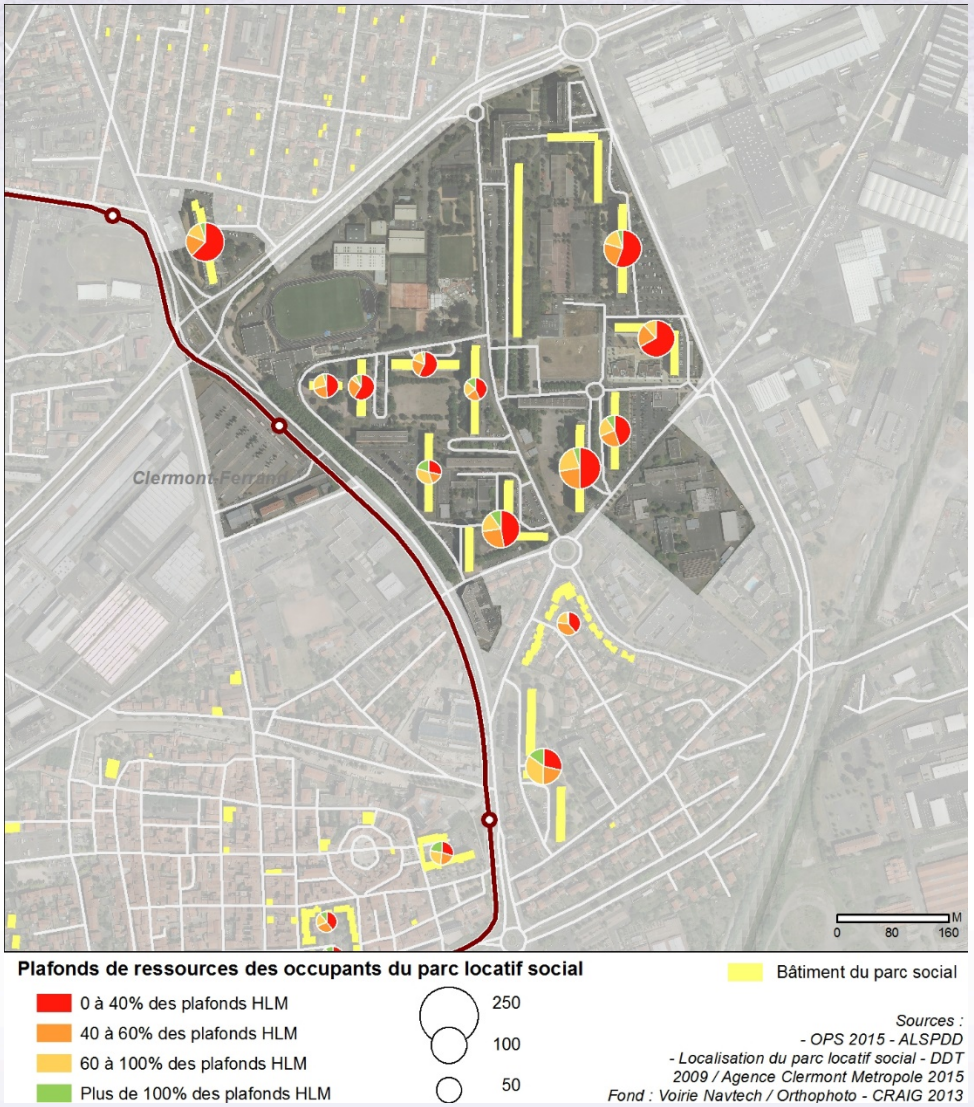
Aurélie TEIL – chargée d'études habitat

Stéphanie CLOUET – chargée d'études statistiques

Gérald PAULIN – chef de projet de l'observatoire des quartiers prioritaires

Jean-Michel DEMARD – directeur d'études

ANNEXES – Zoom QPV La Gauthière à l'échelle des bâtiments ou des programmes



11 indicateurs du parc social retenus pour la typologie

Occupation :

- 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

Variable supplémentaire :

- *Taux de familles nombreuses*
- *Taux de référents âgés de moins de 40 ans*
- *Taux de référents âgés de 65 ans ou plus*

Offre :

- Taux de logements locatifs sociaux
- Part de T1+T2
- Part de T5 et +
- Part de logements à bas loyer (<plafond de loyer PLAi)

Variable supplémentaire :

- *Loyer médian d'un T3*

Attractivité :

- Taux de rotation
- Taux de vacance
- Part des demandes de mutation