

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH) Valant Schéma de COhérence Territoriale

6-2 POA Habitat

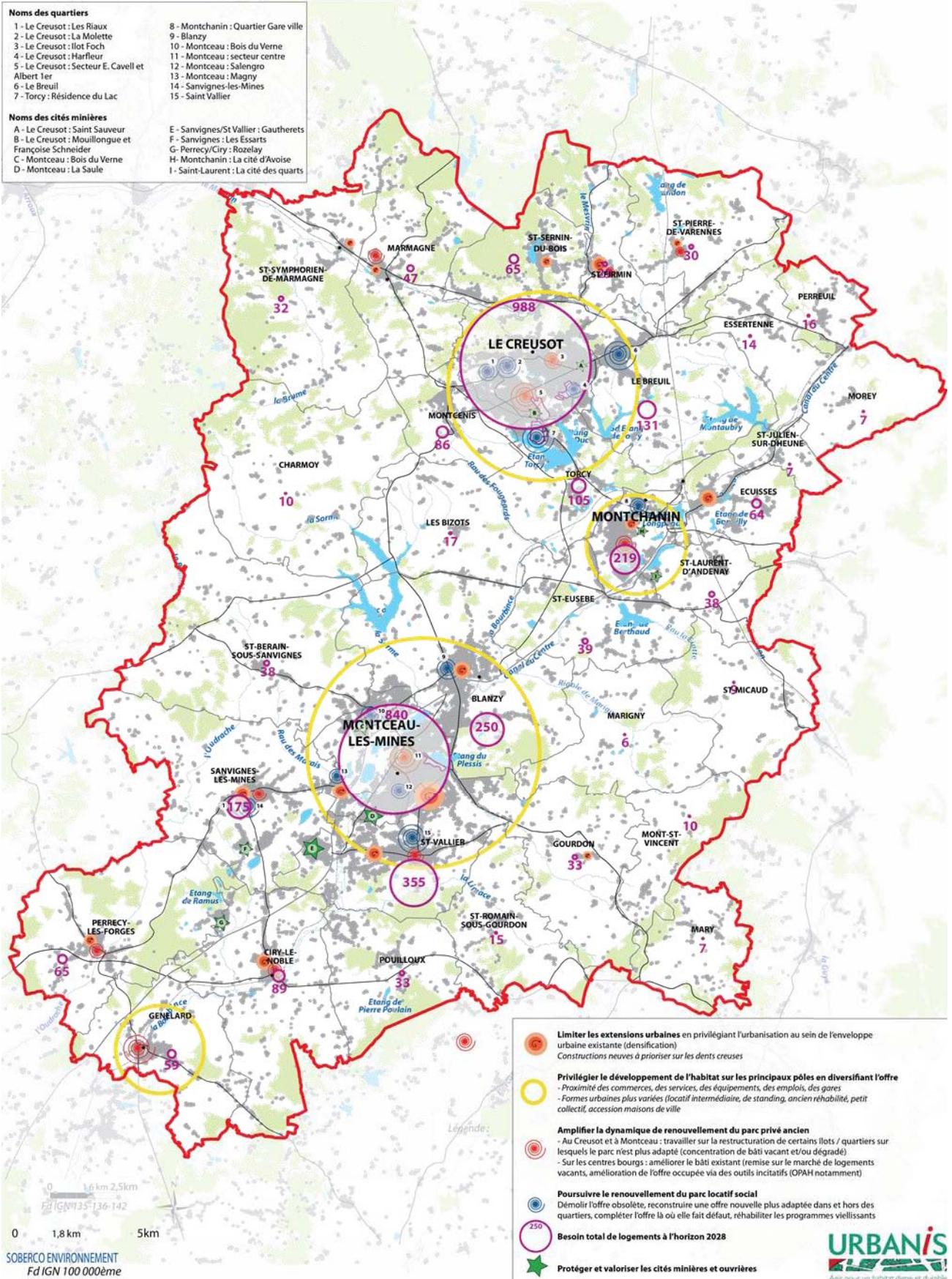
Programme d'Orientations et d'Actions Habitat

| | |
|------------------------|---|
| PLU Arrêté | Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : 27 juin 2019 La Vice-Présidente chargée de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine  |
| PLU Approuvé | Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : 18 juin 2020 La Vice-Présidente chargée de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine  |

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| | 4 |
| LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS | 4 |
| Un objectif de production de près de 4.000 logements à l’horizon 2030..... | 5 |
| Consacrer 20 % de la production à des logements aidés (location et accession)..... | 8 |
| | 12 |
| LES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE LA POLITIQUE LOCALE DE LA CUCM. | 12 |
| Restaurer l’attractivité du parc social..... | 13 |
| Maîtriser le foncier pour produire différemment | 14 |
| Moderniser et réhabiliter le parc privé pour mieux répondre aux besoins et aux attentes | 15 |
| Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragiles et/ou à besoins particuliers | 18 |
| Animer et suivre la politique locale de l’habitat | 20 |
| | 21 |
| LE PROGRAMME D’ACTIONS | 21 |
| Fiches actions : Restaurer l’attractivité du parc social..... | 23 |
| 2 Fiches actions : Maîtriser le foncier pour produire différemment..... | 34 |
| 3. Fiches actions : Moderniser et réhabiliter le parc privé pour mieux répondre aux besoins et attentes des ménages | 41 |
| 3.4. Fiches actions : Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragiles et/ou à besoins particuliers | 45 |
| 3.5. Fiches actions : Animer et piloter la politique locale de l’habitat..... | 52 |
| 3.6. Calendrier et chiffrage du programme d’actions..... | 57 |
| 3-7 Indicateurs de suivi | 62 |

Les orientations du PADD en matière d'habitat





LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



Un objectif de production de près de 4.000 logements à l'horizon 2030

A l'échelle de la Communauté urbaine (rappel du PADD)

Le cap fixé par le PADD du PLUIH est de restaurer progressivement une croissance démographique, principalement concentrées sur les villes-centres, pour approcher de la barre des 97.000 habitants à l'horizon 2030.

Cette croissance, modérée, fait suite à une perte de population amorcée depuis le début des années 80 et constitue une inversion de tendance.

Elle repose sur une production de logement de **3930 logements entre 2018 et 2030, soit 12 années de production, soit 330 logements par an.**

La production des 3930 logements repose sur **trois filières** :

- la reconquête des logements vacants : 500 logements
- le renouvellement urbain : 580 logements
- la construction en densification ou extension : 2850 logements

Cette production n'est pas linéaire, et soutient deux phases de développement :

- Une première phase de stabilisation de la croissance démographique à l'horizon 2024, soit six années de programmation : 1890 logements, soit 315 logements par an ;
- Une seconde phase où la Communauté urbaine renoue avec une croissance positive, néanmoins modérée : +0,20 % par an, ce qui permet de franchir le seuil de 97.000 habitants à l'horizon 2030. L'objectif de construction associé est 2040 logements, soit 340 logements par an.

La mise en œuvre de la première phase de développement repose sur les actions définies par le POA.

Les 1890 logements à produire sur cette période se répartissent comme suit :

- La construction de 1415 logements sur des terrains nus (comblement des dents creuses et extensions) ;
- La création de 280 logements par renouvellement urbain ;
- La remise sur le marché de 195 logements vacants, soit 10% des objectifs de construction ;
- Le réinvestissement du parc existant, soit par renouvellement urbain, soit par remise sur le marché des logements vacants, contribue au quart des objectifs de production.

Cet objectif quantitatif rend compte de deux axes forts du PADD et du POA, à savoir la requalification du parc privé et la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste. Le développement de l'habitat s'effectue prioritairement dans l'enveloppe urbaine constituée (renouvellement urbain ciblé, comblement des dents creuses).

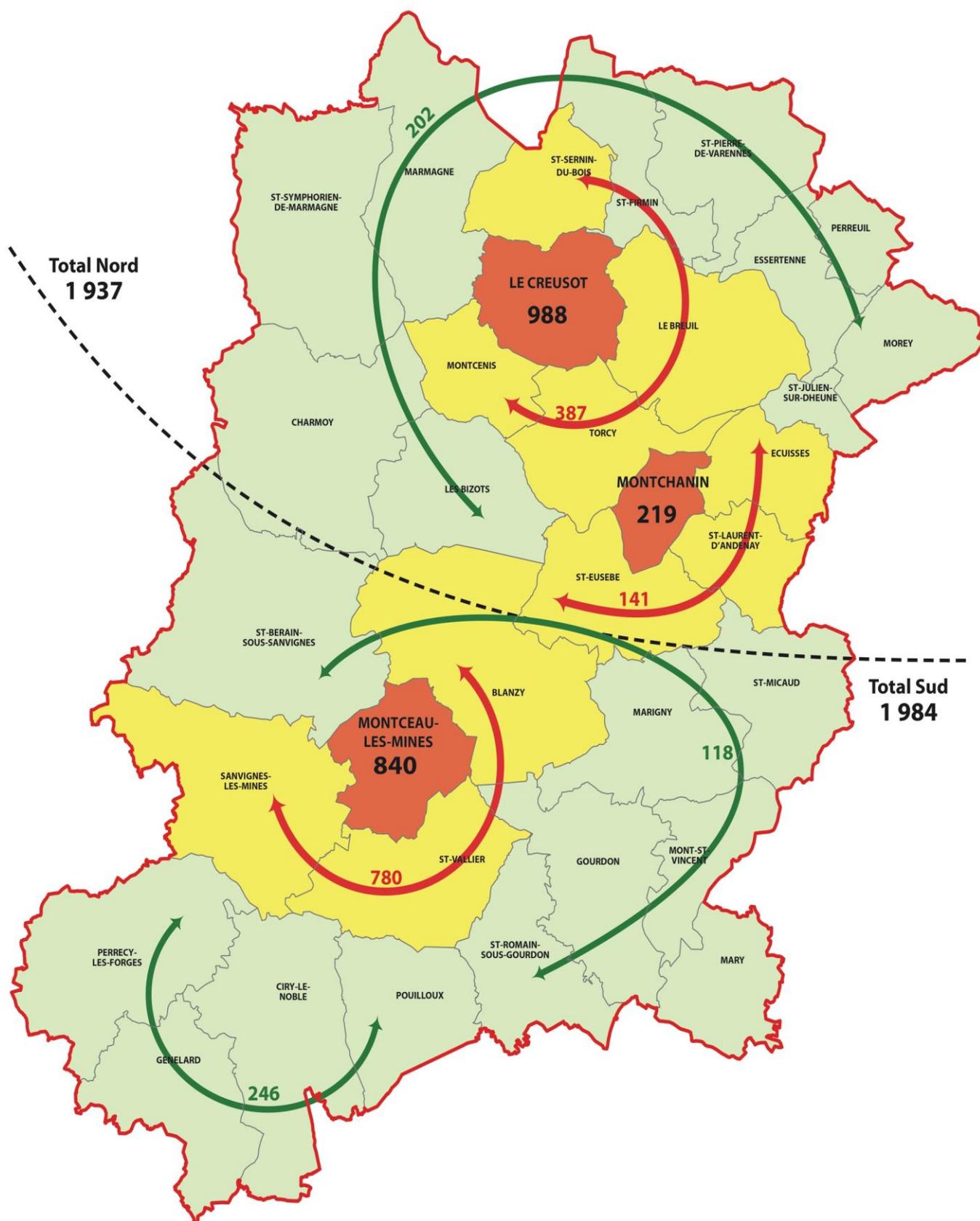
La déclinaison communale

Ces objectifs ont été déclinés à l'échelle des 31 communes, et ont été traduits en besoins fonciers dans le cadre du PLUIH.

Le développement résidentiel conforte l'armature urbaine, et privilégie le renforcement des villes-centres dont le poids relatif a sensiblement diminué ces dernières années au profit d'une accélération de la périurbanisation. Ainsi, près de la moitié de la production se réalise dans les villes-centres, 70% dans les agglomérations du Montceau et du Creusot. Les communes périurbaines et rurales poursuivent un développement maîtrisé.

Ventilation de la production par type de filière et par commune
(les couleurs des communes correspondent à la carte ci-après)

| Territoire | Horizon 2024 | | | | Horizon 2030 | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|---|--------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| | Besoin total 2018-2024 (6 ans) | dont remise sur marché logts vacants | dont reconstructions suite à démolitions (opérations RU) | dont construction sur terrain vierge (dents creuses ou extension) | Besoin total 2024-2030 (6 ans) | dont remise sur marché logts vacants | dont reconstructions suite à démolitions (opérations RU) | dont construction sur terrain vierge (dents creuses ou extension) |
| Agglomération Creusot | 661 | 121 | 131 | 409 | 714 | 172 | 141 | 401 |
| Le Creusot | 475 | 90 | 100 | 285 | 513 | 128 | 108 | 277 |
| Torcy | 50 | 9 | 11 | 30 | 55 | 14 | 11 | 30 |
| Le Breuil | 64 | 13 | 13 | 38 | 67 | 17 | 14 | 36 |
| Montcenis | 41 | 8 | 6 | 27 | 45 | 11 | 7 | 27 |
| St Sernin | 31 | 1 | 1 | 29 | 34 | 2 | 1 | 31 |
| Agglomération Montceau | 780 | 50 | 120 | 610 | 840 | 90 | 130 | 620 |
| Montceau | 405 | 28 | 61 | 316 | 435 | 48 | 67 | 320 |
| Blanzay | 120 | 7 | 19 | 94 | 130 | 14 | 20 | 96 |
| Saint Vallier | 170 | 10 | 27 | 133 | 185 | 18 | 30 | 137 |
| Sanvignes | 85 | 5 | 13 | 67 | 90 | 10 | 14 | 67 |
| Secteur de Montchanin | 170 | 10 | 20 | 140 | 190 | 20 | 20 | 150 |
| Montchanin | 104 | 6 | 13 | 85 | 115 | 12 | 12 | 91 |
| Ecuisses | 30 | 2 | 3 | 25 | 34 | 4 | 4 | 26 |
| Saint Eusèbe | 18 | 1 | 2 | 15 | 21 | 2 | 2 | 17 |
| Saint Laurent d'Andenay | 18 | 1 | 2 | 15 | 20 | 2 | 2 | 16 |
| Reste de la CUCM | 279 | 12 | 11 | 259 | 296 | 20 | 11 | 265 |
| St Pierre | 15 | 1 | 0 | 14 | 15 | 1 | 0 | 14 |
| St Firmin | 14 | 1 | 0 | 13 | 15 | 1 | 0 | 14 |
| Marmagne | 22 | 1 | 1 | 20 | 25 | 2 | 1 | 22 |
| St Symphorien | 15 | 0 | 1 | 14 | 17 | 1 | 1 | 15 |
| Charmoy | 5 | 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| Les Bizots | 8 | 0 | 1 | 7 | 9 | 1 | 0 | 8 |
| St Berain | 18 | 0 | 1 | 17 | 20 | 1 | 1 | 18 |
| Gourdon | 16 | 1 | 1 | 15 | 17 | 1 | 1 | 15 |
| Marigny | 3 | 0 | 0 | 3 | 3 | 0 | 0 | 3 |
| Pouilloux | 16 | 1 | 1 | 14 | 17 | 1 | 1 | 15 |
| Ciry | 43 | 2 | 1 | 40 | 46 | 4 | 2 | 40 |
| Génelard | 29 | 1 | 1 | 27 | 30 | 2 | 1 | 27 |
| Perrecy | 31 | 1 | 1 | 29 | 34 | 3 | 1 | 30 |
| St Julien sur Dheune | 4 | 0 | 0 | 3 | 3 | 0 | 0 | 3 |
| Essertenne | 7 | 0 | 1 | 7 | 7 | 0 | 1 | 6 |
| Mary | 4 | 0 | 0 | 3 | 4 | 0 | 0 | 4 |
| Mont-Saint-Vincent | 5 | 1 | 0 | 5 | 5 | 1 | 0 | 5 |
| Morey | 3 | 0 | 0 | 3 | 4 | 0 | 0 | 3 |
| Perreuil | 8 | 1 | 1 | 6 | 8 | 1 | 1 | 6 |
| Saint-Micaud | 4 | 0 | 0 | 4 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| Saint-Romain-sous-Gourdon | 8 | 1 | 0 | 7 | 8 | 0 | 0 | 7 |
| Total CUCM | 1890 | 193 | 282 | 1415 | 2040 | 302 | 302 | 1436 |



Consacrer 20 % de la production à des logements aidés (location et accession)

A l'échelle de la Communauté urbaine (rappel du PADD)

Les objectifs de production de logement aidés se définissent comme suit :

| | 2018-2024 (6 ans) | Horizon 2030 |
|--|----------------------|--------------|
| Programmation de logements aidés | 390 | 410 |
| <i>Logements locatifs en AA ou LC Anah</i> | 100 | 70 |
| <i>Construction neuve destinée au locatif social (PLAI, PLUS, PLS)</i> | 240 | 250 |
| <i>Construction neuve destinée à de l'accession encadrée</i> | 50 | 90 |
| Total production de logements | 1890 | 2040 |
| <i>Dont construction neuve (dont renouvellement urbain)</i> | 1690 | 1740 |
| <i>Dont récupération de logement vacant</i> | 200 | 300 |

Si la construction neuve reste le premier levier de production de logement social, le conventionnement du parc existant, notamment vacant, contribue significativement à la création de logements locatifs dans les centralités de l'agglomération.

La production de **340 logements locatifs sociaux entre 2018 et 2024** aboutit à un recul de la part du logement social dans le total des résidences principales : celle-ci passe de 28% à 26%, soit un recul de deux points, compte tenu des démolitions engagées ou programmées au regard des objectifs de construction. Cette évolution est à mettre en perspective **avec l'enjeu de réduction de la vacance**, qui s'élève à 13% pour l'ensemble du parc social et **qui s'observe dans un contexte de forte détente immobilière**.

| | 2018-2024 |
|---|--------------|
| Nombre de logements sociaux en 2015 | 12932 |
| Total RP en 2013 (INSEE) | 45191 |
| Taux de logements sociaux 2015 | 28,6% |
| Démolitions programmées 2015-2024 | 914 |
| <i>Le Creusot</i> | 342 |
| <i>Montchanin</i> | 111 |
| <i>Torcy</i> | 160 |
| <i>Montceau</i> | 191 |
| <i>Ciry</i> | 20 |
| <i>Genelard</i> | 16 |
| <i>Saint-Vallier</i> | 40 |
| <i>Sanvignes les Mines</i> | 34 |
| Objectifs production de logement social | 340 |
| Construction neuve | 240 |
| Réhabilitation / conventionnement | 100 |
| Pourcentage de logements sociaux fin PLH | 26,5% |

30% des logements sociaux devront répondre aux besoins les plus sociaux (PLAI, LCTS) pour accompagner les parcours résidentiels des plus fragiles.

Le PLS, produit peu concurrentiel par rapport au marché libre, **devra être réservé à des produits spécifiques**, avec des cibles et des canaux de commercialisation particuliers (par exemple, partenariat avec les entreprises pour le proposer aux actifs en mobilité sur le principe de la location voulue). Il reste néanmoins un produit de diversification du parc social, et sera notamment testé dans le PRU d'Harfleur.

| Orientations programmatiques | Durée PLH |
|------------------------------|-----------|
| PLS (hors PLS foyer) | 34 |
| PLUS, LCS | 204 |
| PLAI, LCTS | 102 |

Un autre objectif est de rénover un **quart du parc social à l'échéance 2030, soit 3.200 logements.**

Pour la première séquence, c'est donc un objectif de 1.800 logements qui est fixé.

Les programmations connues à ce jour couvrent d'ores et déjà 90 % de l'objectif.

| | |
|--|-------------|
| Objectifs de réhabilitation 2018-2024 | 1600 |
| Programmations connues | 1500 |
| Soit en % de l'objectif | 90 % |
| % parc réhabilité | 12% |

Enfin, une **cinquantaine de logements en accession aidée est programmée dans les six prochaines années.**

L'accession sociale à la propriété, dans un contexte de marché détendu, est en concurrence directe avec le parc privé. Cette offre en accession doit être donc produite de façon modérée, selon une logique de complémentarité avec le parc privé, **en mettant l'accent sur la sécurisation du parcours résidentiel et la qualité de l'emplacement et du produit.**

Territorialisation des objectifs de construction de logements sociaux

Le PADD a posé des principes de développement de l'offre locative sociale, qu'il convient de rappeler :

- Cohérence avec l'armature urbaine : La très grande majorité de la production devra s'effectuer dans les villes-centres, en renouvellement d'une partie de l'offre existante. Dans le reste de l'agglomération, les logements sociaux seront créés en priorité dans les pôles relais et les pôles de proximité ;
- Cohérence avec les objectifs SRU : deux communes sont soumises à des obligations de rattrapage au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain : Le Breuil et Saint-Vallier. Néanmoins, Le Breuil entre dans le périmètre d'exemption instauré par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 pour les trois prochaines années. Cet assouplissement a été pris en considération.

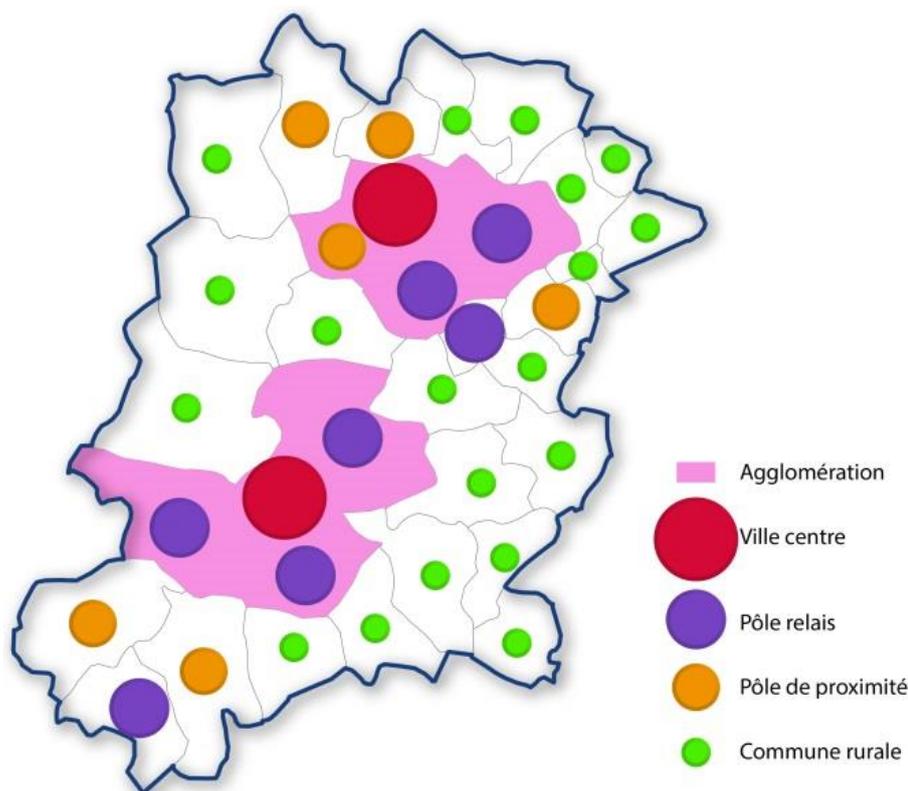
Par ailleurs, une première répartition des logements aidés a été établie à l'échelle des sous-secteurs selon une approche scorée pour les six prochaines années, pondérant :

- Le poids dans l'armature urbaine ;
- La proximité du gisement d'emploi (polarité économique) ;
- L'importance des besoins sociaux ;
- La capacité d'accueil du parc existant (mobilité et accessibilité dans le parc existant).

Cette approche permet d'évaluer l'intensité des besoins, qui permet de définir la part à consacrer au logement social dans la production de logements :

| Nombre de points | Part à consacrer au logement social |
|----------------------|-------------------------------------|
| < à 12points | 5 % |
| De [12 à 16 points [| 15 % |
| De [16 à 20 points [| 25 % |
| > 20 points : | 30 % |

| Territoires | Scoring | Part de la production à consacrer au logement aidé | Résultats ajustés = objectifs logts aidés du PLH | Contribution à l'objectif de production |
|-----------------------------------|-----------|--|--|---|
| Montceau-les-Mines | 23 | 30% | 105 | 26,9% |
| Reste agglomération montcellienne | 15 | 15% | 70 | 17,9% |
| Agglomération de Montceau | | 24% | 175 | 44,9% |
| Le Creusot | 22 | 30% | 110 | 28,2% |
| Reste agglomération creusotine | 17 | 25% | 75 | 19,2% |
| Agglomération creusotine | | 28% | 185 | 47,4% |
| Montchanin | 15 | 15% | 15 | 3,8% |
| Reste secteur Montchanin | 11 | 5% | 5 | 1,3% |
| Secteur Moncthanin | | 13% | 20 | 5,1% |
| Secteur rural Nord | 7 | 5% | 5 | 1,3% |
| Secteur rural Sud | 11 | 5% | 5 | 1,3% |
| Total CUCM | | 20% | 390 | 100% |



Le résultat du scoring confortent les principes du PADD :

- Les villes-centres représentent 55% de l'effort de construction, et leur agglomération, composées de pôles relais et de pôles de proximité, concentre 92% de l'offre à produire ;
- Les 8% restant se répartissent dans les pôles relais et de proximité hors agglomération.

Armature urbaine de la CUCM

Les objectifs ont été déclinés pour les 6 prochaines années par catégories de pôle et par filière de production, en intégrant les programmations connues :

| | Objectifs production | Part dans le total | Rappel nb LLS | Part dans le total |
|---------------------------|----------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Ville-centre | 215 | 55,1% | 8 271 | 64,0% |
| Pôles relais | 156 | 40,0% | 3 864 | 29,9% |
| Pôles de proximité | 19 | 4,9% | 591 | 4,6% |
| Communes rurales | - | 0,0% | 206 | 1,6% |
| | 390 | 100,0% | 12 932 | 100,0% |

| | Objectifs globaux de production | | Logements locatif social * | | Accession aidée |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|
| | Objectifs PLH 2018-2024 | Programmation logts aidés | dont construction neuve | dont AA/conventionnement | Construction neuve |
| Agglomération Creusot | 630 | 185 | 145 | 15 | 25 |
| Le Creusot | 475 | 110 | 75 | 10 | 25 |
| Torcy | 50 | 30 | 30 | - | - |
| Le Breuil | 64 | 40 | 40 | - | - |
| Montcenis | 41 | 5 | - | 5 | - |
| Agglomération Montceau | 780 | 175 | 95 | 70 | 10 |
| Montceau | 405 | 105 | 75 | 20 | 10 |
| Blanzay | 120 | 10 | 10 | - | - |
| Saint Vallier | 170 | 45 | 10 | 35 | - |
| Sanvignes | 85 | 15 | - | 15 | - |
| Secteur de Montchanin | 170 | 20 | - | 5 | 15 |
| Montchanin | 104 | 15 | - | - | 15 |
| Ecuisses | 30 | 5 | - | 5 | - |
| Arc Nord | 53 | 5 | - | 5 | - |
| St Sernin | 31 | 3 | - | 3 | - |
| Marmagne | 22 | 2 | - | 2 | - |
| Arc Sud | 103 | 5 | - | 5 | - |
| Génélard | 29 | 1 | - | 1 | - |
| Ciry | 43 | 3 | - | 3 | - |
| Perrecy | 31 | 1 | - | 1 | - |
| Total CUCM | 1736 | 390 | 240 | 100 | 50 |

* Sont considérés comme logements sociaux tous les logements qui intègrent l'inventaire SRU, à savoir :

- Les logements locatifs sociaux conventionnés appartenant à des organismes HLM
- Les logements locatifs conventionnés, loués sous plafonds de ressources et ouvrant droit à l'allocation logement personnalisée
- Les logements locatifs conventionnés Anah
- Les logements privés faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative
- Les logements gérés par des SEM en outre-mer
- Les logements de certains groupes miniers
- Les logements ou lits des logements foyers suivants : personnes âgées, foyers jeunes travailleurs, travailleurs migrants, les résidences sociales, les CHRS, les CADA
- Les terrains familiaux pour gens du voyage sédentarisés



LES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE LA POLITIQUE LOCALE DE LA CUCM



La bonne atteinte des objectifs précédemment cités repose sur la mise en œuvre de 5 orientations opérationnelles, qui constituent la politique locale de l'habitat de la Communauté urbaine.

Ces orientations opérationnelles reprennent et synthétisent les principes développés par le PADD :

1. **Restaurer l'attractivité du parc social ;**
2. **Maîtriser le foncier pour produire différemment ;**
3. **Moderniser et requalifier l'habitat privé pour mieux répondre aux besoins et aux attentes ;**
4. **Faciliter les parcours résidentiels des ménage fragiles et/ou à besoins particuliers ;**
5. **Animer et suivre la politique locale de l'habitat.**

Restaurer l'attractivité du parc social

Le parc locatif social de la Communauté urbaine a été en partie renouvelé par un Projet de Rénovation Urbaine ambitieux, qui a conduit à la démolition de 845 logements, la résidentialisation de 666 logements, la réhabilitation de 573 logements, et la reconstitution de 529 logements neufs. Ces interventions patrimoniales ont été réalisées dans le cadre de la transformation de 5 quartiers à Torcy, Le Creusot et à Montceau-les-Mines : 39 opérations d'aménagement ont été menées, et 11 équipements publics ont été livrés. Cette action représente un investissement de 124 M€.

Malgré cette intervention, qui a été l'action prioritaire du précédent PLH, la vacance dans le parc social reste élevée (13%), et affecte principalement les logements d'avant 1975 qui représentent 72% des logements. Le parc minier pèse dans la statistique, avec un taux de vacance technique important : sa relocation ou sa mise en vente nécessite un réinvestissement patrimonial conséquent.

Mais la vacance s'explique surtout par une faible pression de la demande, et une situation de marché où l'offre est désormais supérieure à la demande ; dans ce contexte, le parc le plus daté ne se loue pas et tend à se spécialiser dans l'accueil des ménages captifs.

Il ne s'agit pas d'augmenter l'offre pour restaurer de la fluidité, mais de faire monter en qualité un parc de logements qui se caractérise dans l'agglomération par son ancienneté, que ce soit dans le parc privé ou public malgré les opérations de renouvellement conduites ces dernières années pour le parc public.

| Fiche-Action | Contenu opérationnel |
|--|--|
| Soutenir le redéploiement et la requalification du parc social de la Communauté urbaine | <p>Le nouveau programme de renouvellement urbain est un des leviers pour poursuivre la requalification globale de l'offre locative sociale ; mais son périmètre est circonscrit, et la Communauté urbaine soutiendra en priorité via un système d'aides adapté ne différenciant plus les quartiers prioritaires du reste de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> → la démolition de patrimoines durablement hors marché, notamment lorsqu'ils entrent en arrêt d'exploitation – plus de 900 logements sont destinés à la démolition à l'horizon 2025 ; → le remplacement de l'offre obsolète par des logements neufs de qualité, plus en phase avec la demande des ménages, à hauteur de 40 logements par an entre 2018 et 2024 : l'absence de tension ne signifie pas absence de besoins, et l'offre nouvelle doit accompagner un rééquilibrage du parc vers des typologies aujourd'hui peu présentes (T2, T3 compacts, logements intermédiaires...); → la réhabilitation massive du patrimoine conservé, avec une attention particulière aux logements miniers et à la qualité thermique. Un objectif est de réhabiliter 1600 logements sur deux périodes triennales, dont une cinquantaine relevant du patrimoine minier ; à l'horizon 2030, c'est un quart du parc social qui aura été réhabilité, en sus du renouvellement de ses fractions les plus déqualifiées. |
| Animer un plan partenarial | La Communauté urbaine conditionne son soutien financier à une |

| | |
|--|--|
| attractivité du parc social | coopération plus forte avec les bailleurs, que traduit un convention-cadre définissant les engagements de chacun et ainsi que les modalités partenariales. |
| Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers prioritaires | Bien qu'il fût ambitieux, le précédent programme n'a pas épuisé le potentiel de rénovation, notamment à Harfleur au Creusot et à Salengro à Montceau-les-Mines. La nouvelle contractualisation avec l'ANRU vise à parachever la transformation d'Harfleur notamment. Les 279 démolitions intègre la stratégie plus globale de reconfiguration de l'offre locative sociale, et les enjeux de diversification permettront de tester des produits aujourd'hui peu présents sur le marché (PLS, PSLA) en application des priorités du PADD et du POA. Le NPNRU rappelle aussi les enjeux de mixité sociale, en prenant appui sur l'élaboration et le suivi d'une convention intercommunale d'attribution. |
| Mettre en œuvre les principes de mixité sociale dans les attributions | L'amélioration de l'attractivité résidentielle apparaît comme un levier indispensable pour favoriser la mixité d'occupation du parc social à laquelle concourra l'application de la convention intercommunale d'attribution , telle que prévue par la loi Egalité et Citoyenneté. Cette convention doit être pilotée par la Conférence intercommunale du Logement (CIL). La convention intercommunale d'attribution décline les orientations-cadres définies par la CIL. |

Maîtriser le foncier pour produire différemment

Comme exposé dans le PADD, il est nécessaire d'engager une politique foncière afin de faciliter et mieux encadrer les projets. En effet, une réponse organisée et maîtrisée aux besoins de développement du territoire repose sur une plus grande maîtrise du foncier à vocation d'équipement, résidentielle et économique

Compte tenu du contexte local, la condition pour conduire des opérations d'aménagement exemplaires qui favorisent des modèles de développement urbain nouveaux, intégrant des temps de conception de projets adaptés à l'exigence de novation et créativité (appels à projet, concours d'idée, etc.) sera le plus souvent l'investissement d'une maîtrise d'ouvrage publique.

Or, la Communauté urbaine dispose de peu de foncier pour mener des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique, alors que le territoire dispose d'un potentiel foncier de 190 ha.

Par ailleurs, la valorisation de sites stratégiques dans les centralités de la Communauté urbaine, qui sont les zones prioritaires de développement de l'habitat, est un des leviers du renouvellement de l'attractivité résidentielle. Or, ces tènements sont souvent déjà bâtis. La mobilisation de ce foncier repose sur des opérations complexes, qui nécessitent des moyens spécifiques dans le cadre d'une stratégie foncière volontariste.

A cet égard, il convient de rappeler que la « convention d'objectifs et de moyens – Territoire – Creusot-Montceau » entre la Communauté urbaine, l'Etat et le Conseil régional Bourgogne – Franche-Comté adopté lors du conseil communautaire du 15 novembre 2016 se fixe l'objectif suivant : **« Remettre à niveau l'offre résidentielle pour un cadre de vie attrayant et une nouvelle qualité de vie au quotidien.**

Au-delà, le lancement d'une dynamique de renouvellement urbain du tissu existant, visant à diversifier et densifier l'offre d'habitat par la requalification du bâti ou la construction neuve, constitue l'autre chantier à engager dans l'optique d'une reconquête des centralités de services. Cette politique à définir s'appuiera sur la démarche des îlots urbains dégradés, engagée en complément de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours sur l'ensemble du territoire, et correspondant à la volonté de transférer dans le parc privé, l'expérience acquise en matière de renouvellement urbain du parc social. »

| Fiche-Action | Contenu opérationnel |
|--|--|
| Définir une stratégie foncière communautaire | <p>Si des fonciers stratégiques ont été repérés et sont d'ores et déjà à l'étude, d'autres devront être identifiés.</p> <p>Le potentiel foncier sera non seulement identifié, mais aussi qualifié à travers un référentiel foncier, qui définira les priorités et modalités de mobilisation, en prenant appui sur le gisement identifié dans le cadre du PLUI HD.</p> <p>Ce travail préalable a vocation à se pérenniser à travers une observation foncière permanente et à alimenter un plan d'action foncière, qui peut être le support d'une contractualisation avec un établissement public foncier.</p> <p>En parallèle, le PLUIHD développe l'encadrement réglementaire pour orienter la programmation de logement sur les tènements repérés, en concertation avec les communes et la Communauté urbaine (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, OAP..)</p> |
| Mettre en place un dispositif communautaire de maîtrise et portage fonciers | <p>Afin de mener des opérations exemplaires, avec des prix de sortie compatibles avec le marché local, plusieurs leviers peuvent être actionnés par la Communauté urbaine pour structurer une politique foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition de périmètres de veille et de maîtrise foncière, délégation du droit de préemption urbain à l'EPF (ci-après) ou à la Communauté urbaine ; - Contractualisation avec un établissement public foncier (négociation, procédure, portage, revente à un opérateur ou aménageur) ; - Mise en place d'un fonds de portage communautaire selon un principe de subsidiarité avec l'EPF. - Accompagnement des communes |
| Produire du foncier aménagé pour soutenir des projets d'habitat novateurs | <p>L'aménagement du foncier maîtrisé passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la systématisation des études pré-opérationnelles et de consultations de concepteurs pour favoriser des projets d'habitat novateurs ; - la désignation d'un aménageur, qui peut être par exemple une SPLA agissant pour le compte de la Communauté urbaine ou un opérateur désigné dans le cadre d'une concession d'aménagement (mise en concurrence). |
| Accompagner le recyclage des fonciers mutables dans les centralités | <p>Des secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés au sein des deux villes-centres (Foch, Gare, Carnot, Cavell) ; ces périmètres concentrent du parc vacant et/ou indigne : l'objectif est d'y conduire ou initier des opérations de recyclage foncier et immobilier pour y développer de nouvelles formes contemporaines d'habitat, qui bénéficieront d'emplacements privilégiés dans les cœurs urbains de la Communauté urbaine.</p> <p>Il s'agit de mobiliser les procédures favorisant un recyclage immobilier (état manifeste d'abandon, DUP travaux) et foncier (RHI, curetage cœur d'îlot...) dans le cadre d'un projet d'ensemble de renouvellement urbain.</p> <p>Bien que l'objet soit différent, le processus de valorisation foncière repose sur les mêmes ressorts : le BIMBY permet de valoriser le potentiel de la trame bâtie. La CUCM a lancé l'expérimentation, qui s'avère concluante. Il est donc préconisé de déployer cette filière de production après la phase expérimentale.</p> |

Moderniser et réhabiliter le parc privé pour mieux répondre aux besoins et aux attentes

68% des logements de la Communauté urbaine a été construits avant 1975. Ce parc ancien développe une vacance importante ; en 2014, le taux de vacance avoisine 11% pour l'ensemble du parc.

La vacance se développe dans un contexte de marché détendu, qui se caractérise par une faible pression de la demande malgré la proximité de pôles économiques actifs ; les ménages ont le choix et privilégient les biens les plus qualitatifs à l'extérieur des centralités, voire de la Communauté urbaine :

- dans le marché locatif : malgré des loyers plutôt bas, les biens sont difficiles à louer dès lors qu'ils ne sont pas qualitatifs. Les biens vétustes ne trouvent pas preneurs ; par ailleurs, les investisseurs privés sont plutôt rares, et le parc locatif est détenu par beaucoup de bailleurs âgés qui cherchent à vendre leurs biens dont les coûts de remise en état sont trop élevés. Les opérations locatives récentes se louent en revanche sans difficultés ;
- dans le marché de l'accession : le parc ancien est en concurrence avec le parc récent, que les acquéreurs privilégient. L'offre actuelle développe néanmoins peu de produits adaptés aux attentes des cadres ou de ménages en recherche de produits alternatifs à proximité des services. Les programmes neufs se commercialisent cependant facilement dès lors que le logement est qualitatif (surfaces suffisantes, prestations de qualité, modularité,) et est localisé dans un emplacement favorable.
- Enfin, les produits d'accession sociale à la propriété sont, d'un point de vue économique, peu compétitifs par rapport au marché privé. Ils peuvent toutefois se positionner sur des critères comparables à ceux testés dans le marché privé. Les expériences récentes de PSLA sont positives.

Enfin, l'OPAH lancée en 2013 sur une durée de cinq ans produit des résultats encourageants. Les résultats sont largement atteints pour les travaux de rénovation énergétique (Habiter Mieux) et l'embellissement des façades. Les objectifs sont en revanche plus difficiles à atteindre pour l'adaptation à la perte d'autonomie des logements et la rénovation du parc locatif dégradé. Or, le parc locatif pèse majoritairement dans les quelques 1800 logements privés potentiellement indignes de la Communauté urbaine.

Le dispositif a révélé les besoins d'amélioration du parc, mais n'a pas épuisé le potentiel et nécessite d'être renforcé autour de la politique de renouvellement urbain du parc privé.

Aussi, le PADD fixe-t-il comme axe prioritaire d'amplifier la réhabilitation du parc privé, en accentuant l'action envers le logement locatif indigne et les copropriétés fragiles, et en réaffirmant la rénovation énergétique du parc privé.

| Fiche-Action | Contenu opérationnel |
|---|---|
| Massifier la rénovation énergétique du parc privé | <p>La rénovation énergétique du parc de logement est un levier majeur de la transition énergétique. Les résultats positifs de l'OPAH pourront être pérennisés et amplifiés par les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des outils de repérage et d'orientation des particuliers, via le déploiement d'un service public de l'efficacité énergétique (programme Régional) ; - Proposer aux particuliers des aides aux travaux de rénovation énergétiques suffisamment incitatives (abondement Aides Anah), via un Programme d'Intérêt Général « précarité énergétique » (dispositif nouveau ou renforcement local du dispositif départemental) ; - Accompagner la rénovation énergétique des copropriétés reconnues fragiles selon les critères de l'Anah (les repérer à travers un dispositif type VOC, Veille et Observation des copropriétés, pour mobiliser les aides collectives du programme Habiter Mieux copropriétés). |
| Poursuivre la requalification du parc très dégradé | <p>Les dispositifs actuels ont plus de difficultés à traiter les logements très dégradés et indignes, qui concentrent la vacance longue durée. Pour les secteurs concentrant des îlots d'habitat dégradé et/ou vacant, l'OPAH actuelle pourra être recentrée sur une OPAH dite de renouvellement urbain, circonscrite aux centralités qui concentrent</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>les besoins, permettrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'organiser le repérage de l'habitat indigne ; - de mobiliser des outils coercitifs sur des immeubles dont la réhabilitation est lourde et potentiellement bloquée (arrêtés de péril et d'insalubrité, ORI, état manifeste d'abandon) ; - d'articuler les actions de réhabilitation et actions foncières dans le cadre d'opérations d'aménagement (acquisitions sous DUP, curetage, démolition-reconstruction). <p>La stratégie retenue pour le traitement des 5 îlots Carnot / République / Gare Foch / Cavell peut préfigurer le contenu du volet « renouvellement urbain » d'une OPAH multisite.</p> <p>En accompagnement des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat, un repérage des logements locatifs de mauvaise qualité et la systématisation des contrôles de décence peut se développer via l'instauration d'un permis de louer.</p> |
| <p>Améliorer l'attractivité du parc individuel ancien</p> | <p>Le parc individuel construit dans les années 70 et 80 est majoritaire. Ce patrimoine se positionne plus difficilement dans le marché immobilier local ; au-delà de la problématique énergétique, l'agencement et les prestations ne sont pas au goût du jour.</p> <p>Un accompagnement peut être réalisé auprès de propriétaires habitant des lotissements vieillissants pour définir et chiffrer des travaux de modernisation des logements, sous la forme d'un appel à candidature ouvrant la gratuité des architectes et une subvention pour l'aide aux travaux (prime CUCM). Cette initiation peut être une action spécifique d'une démarche BIMBY.</p> |
| <p>Développer des modes alternatifs d'accès à la propriété</p> | <p>Enfin, des projets d'accès à la propriété, sous maîtrise d'ouvrage publique, pourront développer des modes alternatifs d'accès à la propriété. La Communauté urbaine soutiendra des projets exemplaires par des aides spécifiques, dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils sont commercialisés sous prix encadrés et plafonds de ressources ; - qu'ils apportent des solutions novatrices fondées sur une étude ciblée des besoins (logements évolutifs et maîtrise des charges, confort d'usage dans des opérations « denses », etc.). - |

Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragiles et/ou à besoins particuliers

Les populations à besoins spécifiques rassemblent quatre catégories de publics :

- les personnes âgées
- les jeunes en insertion économique (formation, stage, premier emploi)
- les personnes démunies
- les gens du voyage

Les personnes âgées

La population de la Communauté urbaine vieillit ; ce fait démographique n'est pas une spécificité de l'intercommunalité et s'observe dans de nombreux territoires nationaux. La tranche d'âge des plus de 60 ans et des plus de 75 ans va continuer à progresser en effectif dans les 10 prochaines années. Ces évolutions posent la question de l'accompagnement du bien vieillir dans son logement.

Le maintien à domicile des personnes âgées constitue un premier niveau de réponse. Le bilan de l'OPAH en cours est mitigé sur les dossiers « autonomie ». Les dispositifs d'aides sont méconnus, et il y a un réel enjeu de repérage des besoins d'adaptation dans toutes les catégories de parc.

Si le territoire est bien doté en matière d'établissement d'hébergement pour les personnes âgées, l'offre proposée est souvent ancienne, et nécessite un réinvestissement. Par ailleurs, pour faire face à l'augmentation prévisible des besoins, il conviendra d'augmenter le nombre de places en résidences. Le besoin a été bien identifié, et une résidence service de 55 places vient compléter l'offre à Montceau-les-Mines. Un EPHAD est prévu à Torcy.

Dans le parc social, les bailleurs ont engagé une politique d'adaptation des logements pour leurs locataires âgées en perte légère d'autonomie.

Enfin, l'offre « intermédiaire » entre le maintien à domicile et les structures d'hébergement spécialisées est encore assez peu développée sur la Communauté urbaine. La production de logements à destination des seniors pour les années à venir devra donc être plus diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels de ces ménages, impliquant de développer de nouvelles gammes de produit.

Les jeunes en insertion économique (formation, stage, premier emploi)

La CUCM peine à retenir les jeunes sur son territoire, alors que le territoire reste une polarité économique de premier ordre. Plus spécifiquement, le diagnostic a permis de mettre en évidence les difficultés de certains jeunes en stage ou en apprentissage sur le territoire pour trouver un logement adapté., bien que soient proposées des structures d'hébergement en quantité importante (2 FJT, 3 résidences CROUS). L'enjeu ne réside pas tant dans l'augmentation de l'offre que sa montée en gamme afin de couvrir l'ensemble des besoins. Des besoins d'amélioration, voire de renouvellement de l'offre existante ont été identifiés (réhabilitation du FJT du Creusot, fermeture de deux résidence CROUS au profit d'un nouvel établissement...).

Les personnes démunies

Plusieurs solutions sont déjà mises en place sur le territoire pour répondre aux problématiques d'hébergement des publics les plus en difficulté. L'offre est quantitativement satisfaisante, même si elle pourrait être complétée afin d'apporter une réponse plus adaptée aux familles, en lien avec les acteurs intervenant sur ces questions (associations : le Pont, UDAF, Secours Catholique ; bailleurs sociaux ; communes...).

Un des enjeux sera de mettre en œuvre les projets envisagés (création d'une pension de famille notamment) et de poursuivre la recherche de solutions de logements autonomes adaptées aux publics en difficulté (PLAI, baux glissants...).

Si le territoire est doté d'aires d'accueil des gens du voyage, celles-ci ne sont occupées en permanence par les mêmes caravanes. Il conviendrait d'engager une réflexion avec ces ménages

« sédentaires de fait », les communes et les bailleurs sociaux pour identifier d'éventuelles solutions plus adaptées pour la sédentarisation de ces ménages (location de terrain ou vente aux familles).

Enfin, la CUCM aménagera l'aire de grand passage prévue au schéma départemental des gens du voyage 2012-2018, sur le site du Monay sur la commune de Saint-Eusèbe.

| Fiche-Action | Contenu opérationnel |
|---|--|
| <p>Permettre le parcours résidentiel senior dans la Communauté urbaine</p> | <p>Afin d'améliorer de répondre à la diversité des parcours résidentiels seniors, plusieurs actions complémentaires sont à déployer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un accompagnement renforcé des ménages âgés pour la réalisation de travaux pour le maintien à domicile dans le parc privé (thématique à renforcer dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat) ; - un accompagnement pro-actif des mobilités résidentielles dans le parc social, avec un outil de rapprochement offre de logement adapté / demande émanant d'un senior (plan senior). Les mutations en faveur des seniors est à inscrire dans les priorités du document-cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ; - le financement de programmes intermédiaires à destination des seniors, sous conditions de respecter des critères prioritaires : niveau de loyer, emplacement, dimension participative et/ou intergénérationnelle |
| <p>Moderniser l'offre d'habitat jeune</p> | <p>L'objectif est d'améliorer la réponse en améliorant l'offre existante. Ceci passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation du FJT du Creusot dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la cité Harfleur ; - la modernisation du FJT de Montceau-les-Mines en complémentarité avec l'action menée sur le FJT du Creusot ; - le redimensionnement de l'offre à destination des étudiants, en diminuant une offre surnuméraire au profit d'un établissement moderne et plus adapté aux attentes des étudiants. |
| <p>Mieux répondre aux publics en parcours d'insertion</p> | <p>Afin d'accompagner le parcours résidentiel de ménages démunis, l'offre en logement très social temporaire et durable peut être augmentée à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la captation de logements familiaux dans le parc privé via le développement de l'intermédiation locative adossée à un conventionnement Anah (objectif : 10 logements supplémentaires) ; - le soutien à la création d'une pension de famille de 20 places ; - le développement d'une offre en PLAI de gestion associative dans le diffus à destination des familles |
| <p>Améliorer la réponse aux besoins des gens du voyage</p> | <p>La CUCM se met en conformité avec le schéma départemental des gens du voyage pour créer une aire de grand passage, d'un minimum de 1 ha. Une étude les besoins de sédentarisation de quelques familles stables et insérées sera conduite.</p> |

Animer et suivre la politique locale de l'habitat

La Communauté urbaine a un historique en matière de politique de l'habitat.

Elle s'appuie sur un service habitat, qu'il convient **de renforcer** pour relever les nouveaux défis de l'attractivité résidentielle et économique du territoire :

- poursuite du PRU,
- développement du renouvellement urbain dans le parc privé,
- rénovation énergétique des logements publics et privé,
- reconfiguration de l'offre locative sociale pour en accroître l'attractivité,
- qualité de l'offre nouvelle par une maîtrise plus grande des process de fabrication de l'habitat.

Les **outils de suivi et d'observation doivent être réactivés** afin de permettre une évaluation continue de la politique de l'habitat. Le PLUIHD a défini des prospectives à 12 ans, le POA des outils à 6 ans (durée d'un PLH), mais celles-ci sont sensibles à des éléments conjoncturels difficilement prédictibles.

Il est donc nécessaire d'être en capacité d'évaluer les effets de la politique, et d'analyser si les outils conservent leur pertinence au regard des évolutions du territoire.

Le POA donne une priorité au réinvestissement du parc privé. Cette action repose beaucoup sur la volonté des propriétaires bailleurs et occupants ; l'accès à l'information aux aides existantes, directes et fiscales, à un conseil éclairé, implique de les rendre lisibles. Aussi, la création d'une ou deux **maisons de l'habitat**, qui matérialisent un guichet unique, constitue-t-elle une action importante, afin de rapprocher l'action publique des usagers. Ces maisons de l'habitat peuvent être également des lieux d'information sur le suivi de la demande, tels qu'ils auront été définis par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande.



LE PROGRAMME D' ACTIONS



| Orientation 1. Restaurer l'attractivité du parc social | |
|---|--|
| Action 1.1. | Soutenir le redéploiement et la requalification de l'offre locative sociale |
| Action 1.2. | Animer un plan partenarial "attractivité du parc privé" |
| Action 1.3. | Poursuivre le renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU |
| Action 1.4. | Mettre en œuvre des principes de mixité sociale dans les attributions de logements sociaux |

| Orientation 2. Maîtriser le foncier pour produire différemment | |
|---|--|
| Action 2.1. | Définir une stratégie foncière communautaire |
| Action 2.2. | Renforcer le dispositif communautaire de maîtrise et de portage foncier |
| Action 2.3. | Accompagner le recyclage des fonciers mutables dans les centralités |
| Action 2.4. | Produire du foncier aménagé pour soutenir des projets d'habitat innovant |

| Orientation 3. Moderniser et réhabiliter le parc privé pour mieux répondre aux besoins et aux attentes des ménages | |
|---|--|
| Action 3.1. | Poursuivre la rénovation énergétique du parc privé et la requalification du parc privé dégradé |
| Action 3.2. | Développer des modes alternatifs d'accession à la propriété |

| Orientation 4. Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragiles et /ou à besoins particuliers | |
|--|---|
| Action 4.1. | Permettre le parcours résidentiel senior dans l'agglomération |
| Action 4.2. | Moderniser l'offre d'habitat jeune |
| Action 4.3. | Mieux répondre aux publics en parcours d'insertion |
| Action 4.4. | Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage |

| Orientation 5. Animer et suivre la politique de l'habitat | |
|--|---|
| Action 5.1. | Renforcer la transversalité interservices (habitat – urbanisme – SIG) et s'appuyer sur des missions d'AMO ponctuelles |
| Action 5.2. | Outiller la Communauté urbaine pour le suivi et l'évaluation de la politique locale de l'habitat |
| Action 5.3. | Créer une maison de l'habitat (guichet unique) |

Les orientations opérationnelles ont identifié les actions nécessaires à leur mise en œuvre. Il s'agit, à travers une vingtaine de fiches-actions, de décrire plus précisément leurs modalités d'application.

Les éléments de calendrier et d'indicateurs de résultats sont rassemblés à la suite des fiches-action.

Fiches actions : Restaurer l'attractivité du parc social

| | | | | |
|---------------|--|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| Orientation 1 | Restaurer l'attractivité du parc social | | | |
| Action 1.1. | Soutenir le redéploiement et la requalification du parc social | | | |
| Type d'action | <input checked="" type="checkbox"/> Subvention | <input type="checkbox"/> Ingénierie | <input type="checkbox"/> Contractualisation | <input type="checkbox"/> Partenariat |

| | |
|------------------|---|
| Données d'entrée | <p>Au regard de l'âge moyen du parc social dans lequel se développe une vacance durable, l'enjeu prioritaire est d'accompagner sa requalification par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une réduction de l'offre dans ses fractions les moins qualitatives ; - une réhabilitation ambitieuse ; 1600 logements devront être réhabilités d'ici les 6 prochaines années, dont 10% dans le parc minier. Au-delà de la rénovation thermique, indispensable, il s'agit de moderniser les logements et les parties communes, pour transformer l'image du parc social. <p>Le montant des réhabilitations varie de 20 à 30 K€ par logement pour le collectif, et de 40 à 60 K€ pour l'individuel. Dans le parc minier, les réhabilitations coûtent entre 50 et 65 K€, compte tenu des besoins de réinvestissement des logements.</p> <p>Un peu plus de 900 démolitions sont prévues entre 2016 et 2024, dont 279 logements dans le cadre de l'ANRU. Le reste est programmé dans le droit commun. Ces démolitions accompagnent une réduction progressive de l'offre, car celle-ci ne sera que partiellement reconstituée : entre 2018 et 2030, c'est 660 logements sociaux qui sont prévus, dont 340 entre 2018 et 2024.</p> <p>Parmi les 340 logements nouveaux, une centaine le sera à travers le conventionnement du parc privé (dont 76 via des acquisitions-amélioration) et 240 par la construction neuve.</p> <p>Ces constructions seront orientées vers des typologies d'habitat intermédiaires, plus en adéquation avec la demande, mais également des typologies compactes, dans des petites unités collectives.</p> |
|------------------|---|

| | |
|-----------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> • Reconfigurer l'offre locative sociale pour qu'elle gagne en attractivité • Modérer la construction de logements neufs pour privilégier des petites opérations très qualitatives et bien insérées • Favoriser le recours à l'acquisition-amélioration en lien avec la requalification d'un parc vacant |
|-----------|---|

| Contenu | <p>Révision du système d'aide : Le principe retenu est de mieux aider certaines catégories d'opération, selon une logique de projet et de partenariat avec les bailleurs. Cela passe par l'élaboration d'une aide forfaitaire au logement, qui peut être majorée en fonction du contenu du projet.</p> <p><u>Construction neuve :</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Critère</th> <th>Montant de l'aide / logement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PLUS acquis-amélioré ou renouvellement urbain</td> <td>2000 €</td> </tr> <tr> <td>PLAI neuf (avec loyer minoré)</td> <td>3000 €</td> </tr> <tr> <td>PLAI acquis-amélioré</td> <td>4000 €</td> </tr> <tr> <td>Si logement adapté à un public prioritaire au titre de la mixité sociale (logement senior, PLAI adapté, PLAI minoré pour des ménages à très faibles ressources...)</td> <td>+ 1000 €</td> </tr> </tbody> </table> | Critère | Montant de l'aide / logement | PLUS acquis-amélioré ou renouvellement urbain | 2000 € | PLAI neuf (avec loyer minoré) | 3000 € | PLAI acquis-amélioré | 4000 € | Si logement adapté à un public prioritaire au titre de la mixité sociale (logement senior, PLAI adapté, PLAI minoré pour des ménages à très faibles ressources...) | + 1000 € |
|--|---|---------|------------------------------|---|--------|-------------------------------|--------|----------------------|--------|--|----------|
| Critère | Montant de l'aide / logement | | | | | | | | | | |
| PLUS acquis-amélioré ou renouvellement urbain | 2000 € | | | | | | | | | | |
| PLAI neuf (avec loyer minoré) | 3000 € | | | | | | | | | | |
| PLAI acquis-amélioré | 4000 € | | | | | | | | | | |
| Si logement adapté à un public prioritaire au titre de la mixité sociale (logement senior, PLAI adapté, PLAI minoré pour des ménages à très faibles ressources...) | + 1000 € | | | | | | | | | | |

| | |
|--|----------|
| Si logement dense ou une opération exemplaire de moins de 15 logements | + 2000 € |
| Prime aux opérations en renouvellement urbain hors ANRU | + 2000 € |

L'aide minimum est de 2000 € par logement, et peut monter jusqu'à 8.000 €. pour les logements PLAI dans une opération en renouvellement urbain.

Le barème et les conditions d'octroi de l'aide seront précisés par délibération du conseil communautaire.

Démolitions :

La Communauté urbaine maintient l'aide à la démolition de 4.500 € par logement, et l'étend aux opérations hors QPV. Pour recevoir l'aide communautaire, les démolitions doivent être identifiées dans le plan attractivité (voir fiche 1.2.) et **justifiées par un plan d'évolution du quartier.**

Réhabilitation :

La Communauté urbaine souhaite accompagner la réhabilitation du patrimoine locatif social afin d'en améliorer l'attractivité, notamment le parc minier individuel, dont le coût de réhabilitation avoisine les 65.000 € par logement.

C'est un objectif de réhabilitation d'environ 600 logements qui est visé dans les 6 prochaines années dont 200 logements du parc minier (soit une moyenne de 100 logements par an).

- Une aide de 5000 € par logement est destinée à soutenir la réhabilitation du parc. L'aide est conditionnée à une réhabilitation globale qui permet d'atteindre un gain énergétique a minima de 40%.
- Dans le cas de l'atteinte du BBC rénovation (label Effinergie), l'aide communautaire abonde l'aide régionale à hauteur de 5.000 € par logement.

Les montants et le règlement d'attribution seront précisés par délibération du conseil communautaire.

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
|-------------------------|--------------------|

| | |
|--------------------|---|
| Partenaires | Bailleurs sociaux (OPAC 71, Villeo) Etat, Conseil régional |
|--------------------|---|

| | |
|---------------------|--|
| Coût (6 ans) | <ul style="list-style-type: none"> • Aide à la construction : 910.000 € • Aide à la démolition : 2.250.000 € • Aide à la réhabilitation : 2.000.000 € <p>→ Soit des aides au parc social de : 5.160.000 €, soit 860.000 € par an.</p> <p>→ Un principe de fongibilité entre les différentes catégories d'aides pourra être adopté.</p> |
|---------------------|--|

| | |
|-------------------------------|--|
| Conditions de réussite | <p>⇒ Mise en place d'un cadre partenarial entre les bailleurs et la CUCM (action 1.2.) pour le suivi des aides</p> <p>⇒ Etude de conception pour les bailleurs</p> |
|-------------------------------|--|

| | |
|---------------|--|
| Orientation 1 | Restaurer l'attractivité du parc social |
| Action 1.2. | Animer un plan partenarial attractivité |
| Type d'action | <input type="checkbox"/> Subvention <input type="checkbox"/> Ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |

| | |
|------------------|--|
| Données d'entrée | <p>Selon le Répertoire du Parc Locatif Social daté au 1er janvier 2016, les 12.932 logements sociaux du territoire, hors foyers et résidences, sont gérés par 5 bailleurs. L'OPAC de Saône-et-Loire détient 82% du parc. Villéo gère 1800 logements, principalement dans les cités minières. Logivie, la SEMCODA, et plus marginalement, Habitat et Humanisme, se partagent les 4% restants.</p> <p>Compte tenu du poids du parc social et des enjeux importants qui pèsent sur la requalification du parc social, les bailleurs sont des partenaires importants de la Communauté urbaine dans la mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat, dont ils partagent des objectifs et intérêts communs. Ce partenariat nécessite néanmoins d'être consolidé, notamment en lien avec l'intercommunalisation des politiques d'attribution.</p> |
|------------------|--|

| | |
|-----------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Définir une vision commune sur l'évolution du parc locatif social dans la Communauté urbaine et partager les objectifs de la politique locale de l'habitat - Améliorer la prise en compte des enjeux de territoire communautaire dans la stratégie de patrimoine du bailleur - Favoriser une approche inter-bailleurs des enjeux du développement résidentiel du territoire |
|-----------|---|

| | |
|---------|---|
| Contenu | <p>Elaboration d'une convention-cadre "plan attractivité du parc social"</p> <p>Cette convention est portée à la signature des différents bailleurs pour une durée de 6 ans ; elle contient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les grandes orientations en matière de politique de l'habitat et les priorités de la Communauté urbaine ; - Les objectifs de construction (240 logements neufs entre 2018 et 2024) ; - L'identification des programmes prioritaires en terme de démolition (programme en arrêt d'exploitation, pavillons miniers sans potentiel de requalification), et de réhabilitation (enjeu de requalification des logements anciens) ; ces objectifs seront établis sur la base de la mise en commun des PSP et des CUS des bailleurs ; - L'identification des projets en faveur des publics prioritaires (hors ANRU) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ jeunes (restructuration des résidences étudiantes, modernisation des foyers jeunes travailleurs) ▪ seniors (réhabilitation RPA, construction de résidences services...) ▪ personnes défavorisées : pensions de familles - Les engagements de la Communauté urbaine, en lien avec les aides accordées (cf 1.1) ; - Les engagements des bailleurs (transmission des PSP et des programmations annuelles) ; - Les conditions de cession du foncier aux bailleurs dans les périmètres d'aménagement (définition de charges foncières de référence) ; - Les modalités de partenariat : comité de suivi trimestriel du plan, comité de pilotage annuel pour son évaluation. |
|---------|---|

| | |
|------------------|--------------------|
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
|------------------|--------------------|

| | |
|-------------|--|
| Partenaires | Bailleurs sociaux Représentants des réservataires |
|-------------|--|

| | |
|------|------------|
| Coût | Sans objet |
|------|------------|

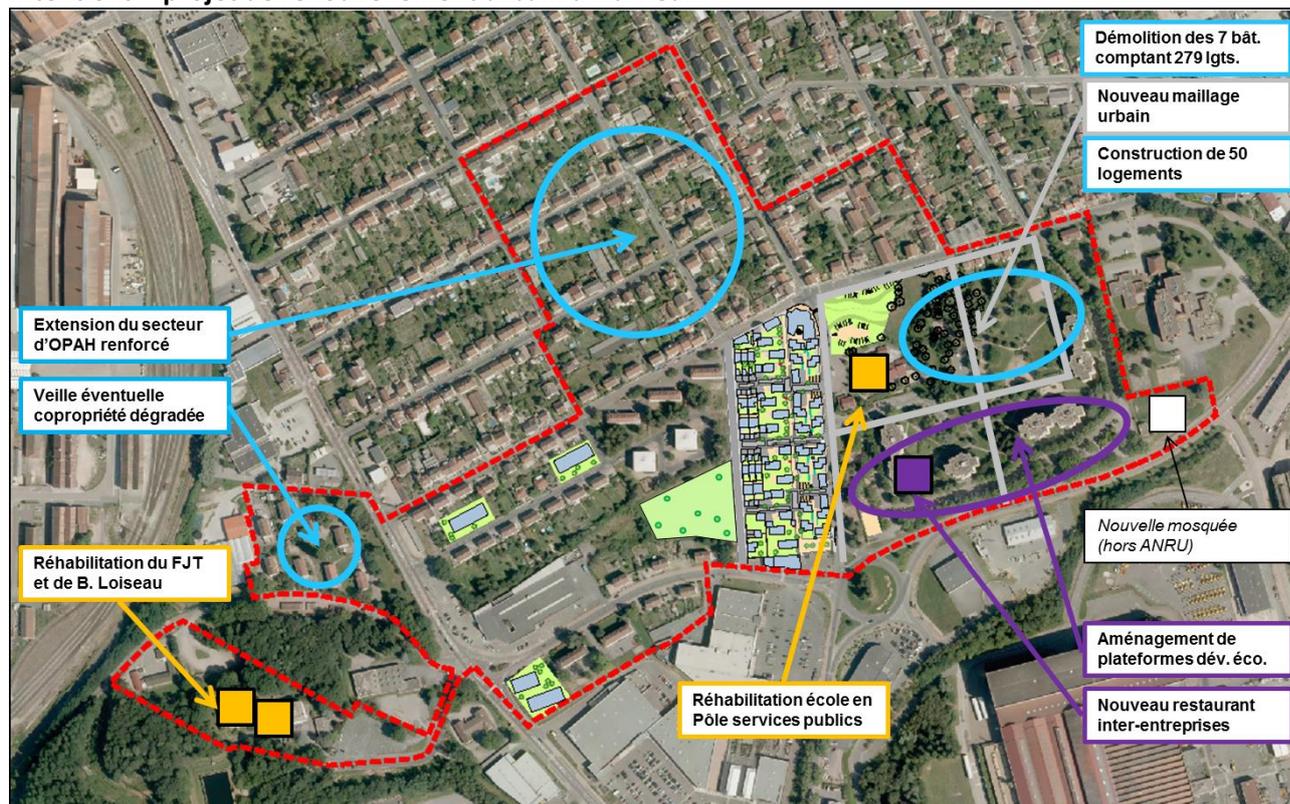
Conditions de réussite

- ⇒ Elaboration d'un système d'aide adapté aux exigences et attentes de la Communauté urbaine (action 1.1.), impliquant une association de la Communauté urbaine en amont des projets ;
- ⇒ Mise en place d'un groupe technique lors de l'élaboration de la convention qui préfigurera le comité technique de suivi ;
- ⇒ Installation de la Conférence Intercommunale du Logement, articulation avec la convention intercommunale d'attribution

| | |
|---------------|---|
| Orientation 1 | Restaurer l'attractivité du parc social |
| Action 1.3. | Poursuivre le renouvellement urbain du parc social dans le cadre du NPNRU |
| Type d'action | <input checked="" type="checkbox"/> Subvention <input type="checkbox"/> Ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |

| | |
|------------------|--|
| Données d'entrée | <p>Depuis la fin des années 1990, les différents projets menés (GPV, GPRU, diffus) ont permis d'engager une restructuration en profondeur du parc social de l'agglomération. Le PRU entre 204 et 2016 a été un puissant accélérateur du renouvellement urbain. Les quelques éléments de bilan suivants rendent compte de l'ampleur du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 845 logements démolis • 529 logements reconstruits, pour partie hors site • 666 logements résidentialisés • 573 logements réhabilités • 39 opérations d'aménagement urbain • 11 équipements publics. <p>L'intégralité du programme a été réalisée à l'issue de la convention :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 4 nouvelles opérations ont pu être ajoutées grâce aux économies réalisées. ⇒ 124 M€ de contributions publiques investies dans les 5 quartiers, dont 29M€ de l'ANRU et 14M€ des villes et de la CUCM ces 10 dernières années. <p>Les actions de renouvellement ont été concentrées sur 5 quartiers dans le cadre du GPRU :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Torcy : Résidence du Lac et Champ Bâtard → Creusot : le Tennis, Harfleur-République-Lapérouse → Montceau : Bellevue-LOPOFA, Les Rives du Plessis <p>Des besoins ont été néanmoins recensés sur d'autres quartiers (Bois du Verne, Salengro, La Molette, la Chaume-les Riaux ...).</p> <p>Ainsi, des projets seront menés dans le cadre du PNRU 2 d'intérêt régional et du plan de cohésion sociale régional, et concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le quartier Harfleur au Creusot • Les quartiers des Rives du Plessis et Salengro à Montceau • Le secteur du Pilon / 2 tours / boulevard du 8 mai 1945 (Torcy/Creusot) <p><u>Le protocole de préfiguration porte sur le quartier d'Harfleur au Creusot (PRIR NPRNU)</u></p> <p>L'ensemble du programme de rénovation urbaine sur la ZUS d'Harfleur a représenté un investissement global de 13,75 M € HT au titre du PRU 1.</p> <p>Le QPV d'Harfleur au Creusot est situé au Sud-Est de la commune du Creusot et est inscrit dans les dispositifs de la politique de la ville depuis le début des années 1990. Le nouveau périmètre du QPV est plus vaste que celui de la ZUS à laquelle il succède, englobant au Nord un certain nombre d'îlots urbains à l'habitat traditionnel de maisons de ville et de petits immeubles de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle. Le quartier englobe également à l'Ouest deux îlots singuliers, l'un composé d'une petite copropriété de huit immeubles et l'autre, composé des deux immeubles, l'un occupé par le Foyer des Jeunes Travailleurs du Creusot et l'autre, par le pôle tertiaire Bernard Loiseau. Le nouveau QPV d'Harfleur compte 1.060 habitants dont un tiers environ réside dans la cité d'Harfleur.</p> <p>Le QPV d'Harfleur est entouré de secteurs d'activités économiques au rayonnement extracommunal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site industriel du Creusot : 5 000 emplois sur 265 hectares dont la pépinière d'entreprises « Harfleur 2000 » comptant plus de 800 emplois. - Les zones d'activité commerciales du Chanliau : 200 emplois sur 27 000 m² de surfaces commerciales <p>Les enjeux sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la rénovation urbaine du quartier • Permettre un parcours résidentiel ascendant des locataires du parc social • Restaurer une mixité sociale via les politiques de relogement • Recomposer l'offre de logement social en faveur de typologies intermédiaires peu présentes sur le marché. |
|------------------|--|

Intentions – projet de renouvellement urbain d’Harfleur



Source : Protocole de préfiguration – Février 2017

| | |
|------------------|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Finaliser le programme de rénovation urbaine, à Harfleur, à Torcy ou Salengro à Montceau (Convention régionale de cohésion sociale et urbaine) ; - Reconstruire des logements sous la forme de typologies intermédiaires qui soient plus en adéquation avec la demande ; - Elargir la gamme de logements locatifs sociaux (PLS notamment) en vue de la diversification des constructions nouvelles ; - Elargir les actions de renouvellement urbain au parc privé « social de fait » (copropriétés, îlots d’habitat ancien) |
|------------------|--|

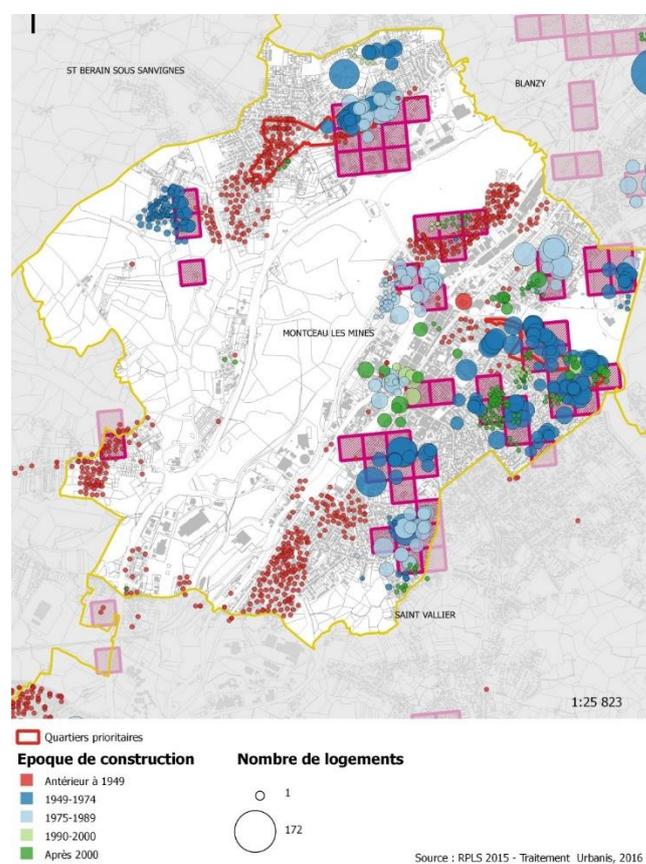
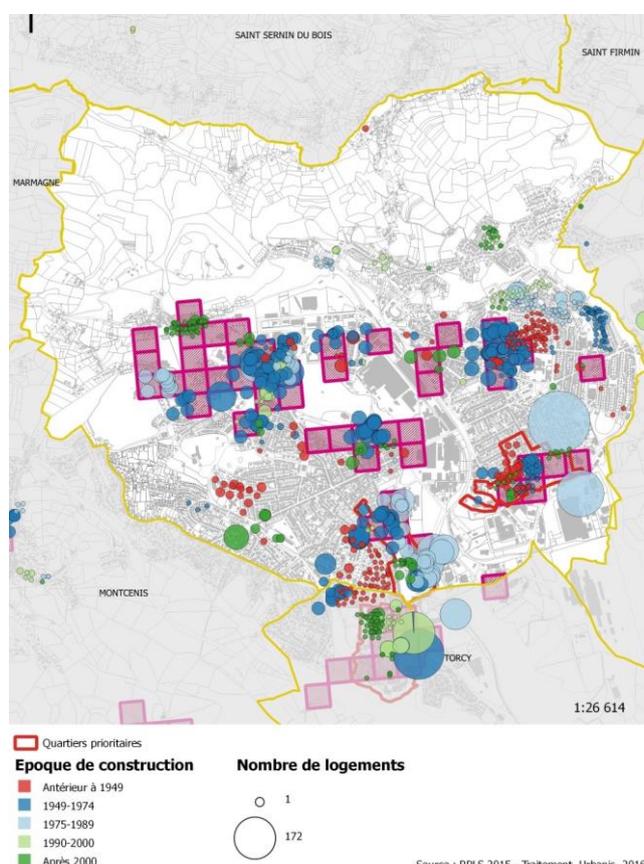
| | |
|----------------|---|
| Contenu | <p>Mettre en oeuvre un programme global de renouvellement urbain (volet habitat)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolir la cité Harfleur (279 logements) - Reconstituer une cinquantaine de logements individuels (25 PLS, 25 PSLA), qui entrent dans la programmation du PLH ci-avant ; la reconfiguration de l’offre de logement sera précisée à l’aune d’une étude urbaine ; - Devenir du FJT du Creusot, géré par l’OPAC 71, dans le cadre d’un partenariat avec l’ANRU ; - Avérer la situation de fragilité potentielle de copropriétés (diagnostic copropriété co-financé par l’Anah et la CDC et intégration le cas échéant dans un dispositif adapté) - Renforcer l’action en faveur du parc privé (bénéfice des aides majorées et complémentaires réservées aux îlots urbains dégradés). <p>Des actions sociales (GUP, insertion) et économiques sont également des leviers majeurs de la réhabilitation du quartier, auxquelles s’ajoutent un réinvestissement des équipements publics.</p> <p>Enfin, la stratégie de relogement et d’attribution sera conforme à la convention intercommunale d’attribution, annexée à la convention ANRU et pilotée par la CIL.</p> |
|----------------|---|

| | |
|-------------------------|--|
| Maître d’ouvrage | Porteur de projet : Communauté urbaine |
|-------------------------|--|

| | |
|-------------------------------|--|
| | MOA démolition, réhabilitation, construction : OPAC 71. |
| Partenaires | ANRU, ANAH, Action Logement, CDC, Conseil Régional Commune du Creusot, OPAC 71, |
| Coût | <ul style="list-style-type: none"> → Préfiguration du programme : 50.000 € → Volet habitat : intégration dans le budget habitat (aide à la construction, aide à la démolition, aide à la réhabilitation du parc privé). |
| Conditions de réussite | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mise en place d'un système d'aides favorable à la reconquête du parc social (action 1.1.) ⇒ Mise en oeuvre d'une action en direction des copropriétés fragiles et parc ancien dégradé (actions 3.1) ⇒ Soutien à l'habitat jeune (action 4.2.) ⇒ Elaboration et suivi de la convention intercommunale d'attribution (action 2.4.) ⇒ Animation du partenariat avec les bailleurs (action 2.2.) ⇒ Renforcer la transversalité inter-services (habitat – urbanisme – SIG) et s'appuyer sur des missions d'AMO ponctuelles (action 5.1.) |

| | |
|----------------------|---|
| Orientation 1 | Restaurer l'attractivité du parc social |
| Action 1.4. | Mettre en œuvre des principes de mixité sociale dans les attributions de logements sociaux |
| Type d'action | <input type="checkbox"/> Subvention <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |

| | |
|-------------------------|--|
| Données d'entrée | <p>L'étude réalisée par l'AUSB confirme le rôle joué par le parc social dans l'accueil des ménages à faibles ressources (un locataire sur 5 dispose d'un emploi stable ; les deux tiers sont sans emploi).</p> <p>La précarité est néanmoins accentuée dans les patrimoines en QPV :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Surreprésentation des locataires sans emploi ou au chômage, et corrélativement, des locataires dont les revenus sont composés des minima sociaux ; - 34% des locataires ont des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS, cette part est de 22% dans les quartiers non prioritaires ; - Davantage de familles monoparentales et de difficultés de décohabitation. <p>Par ailleurs, les bailleurs constatent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de la part des ménages isolés et âgés ; - La paupérisation grandissante des locataires, compte tenu de la faible attractivité du parc social auprès des classes moyennes, c'est-à-dire des ménages aux revenus supérieurs aux plafonds PLA/PLUS. <p>Les parcs sociaux les moins attractifs, souvent les plus anciens aux loyers les plus bas, se spécialisent dans l'accueil des populations les plus captives. Cette évolution est fréquemment observée en marché détendu, où l'accès au logement privé est peu contraint. Le taux d'attribution est en effet très élevé : 75% de la demande est satisfaite, et des demandes exprimées émanent majoritairement de souhaits de mutations internes dans le parc social.</p> <p>Les enjeux de réhabilitation et de reconfiguration de l'offre se maillent ici avec ceux de mixité sociale, tels que portés par la loi Egalité et Citoyenneté.</p> |
|-------------------------|--|



| | |
|------------------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Articuler les politiques de réhabilitation et de requalification du parc social à une politique d'attribution pour favoriser un réinvestissement progressif ou un maintien des ménages moins fragiles |
|------------------|---|

- Permettre l'accès au logement des ménages les plus précaires à des logements situés dans des quartiers non prioritaires
- Définir les modalités d'accès des publics prioritaires à un parc de droit commun

Contenu

Elaborer les orientations-cadres en matière d'attribution et leur déclinaison dans une convention intercommunale d'attribution

Rappel du cadre législatif :

La loi du 27 janvier 2017 vise à instaurer des règles visant au rééquilibrage de l'occupation sociale du parc public au niveau intercommunal et généraliser le respect du DALO et des critères d'attribution pour l'attribution d'un logement locatif social. Les bailleurs, mais également les collectivités et les réservataires, concourent aux objectifs de la loi.

Celle-ci dispose de consacrer :

- au moins 25% des attributions au 1er quartile des demandeurs les plus pauvres hors quartiers prioritaires ;
- au moins 50% des attributions, accès et mutations, en QPV aux ménages des autres quartiles.

Ce principe de base peut être modulé par la Conférence Intercommunale du Logement en fonction des spécificités du territoire.

Par ailleurs, la loi invite à mettre à jour les critères pour qualifier les ménages prioritaires (dont DALO) : les collectivités, Action Logement et les bailleurs ont pour obligation de consacrer au moins 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires.

Les enjeux pour la Communauté urbaine :

- Elaborer le document-cadre et la convention intercommunale d'attribution en amont de la contractualisation du PRU avec l'ANRU ;
- Définir des principes de rééquilibrage qui soient progressifs, compte tenu de l'absence de tension sur le marché de l'habitat et de la nécessité de requalifier l'offre locative sociale ;
- Instaurer la gouvernance pour favoriser le partenariat inter-bailleurs.

Principes à prendre en compte pour guider les travaux de la CIL

- Fiabiliser les données versées au système national d'enregistrement la demande (SNE) ;
- Limiter les attributions dans les quartiers prioritaires à destination des ménages du premier quartile
 - o viser une part minimale de 30% des attributions pour des ménages dont les revenus sont inférieurs au niveau du 1er quartile hors des quartiers prioritaires ;
 - o considérer l'objectif d'attribution comme une valeur-cible à atteindre à l'issue de la reconfiguration du parc social, et à appliquer en priorité aux patrimoines ayant fait l'objet d'une rénovation ;
 - o mettre en place des dispositifs temporaires pour amorcer le rééquilibrage (vacance volontaire, commercialisation pro-active...) ;
 - o créer du logement très social de gestion associative dans les centralités de manière diffuse (levier utile pour le conventionnement du parc privé et le défiscalisation des travaux) ;
 - o réserver des financements spécifiques pour minorer les loyers dans les logements neufs financés en PLAI (cf 1.1).
- Maintenir les ménages stables dans le parc existant :
 - o Plafonner les attributions des logements nouvellement mis en service en faveur de ménages déjà logés dans le parc social.
 - o En plus des 2 750 logements situés en QPV exonérés de droit de

| | |
|-------------------------|---|
| | <p>l'application du SLS, il convient d'exonérer également de l'application du SLS les 1 765 logements situés dans les quartiers identifiés comme « territoires de veille active » et « autres territoires sensibles » dans le diagnostic du contrat de ville réalisé en 2015. Il s'agit des quartiers de Bellevue et de Salengro à Montceau pour les premiers ; de la Molette, des Riaux, de la Chaume, de la Charmille au Creusot, des Rompois à Blanzy, de Léon Blum à Sanvignes, de Paul Langevin et de la cité Lénine à Saint Vallier pour les seconds.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le diagnostic du document cadre sur les orientations en matière d'attributions en cours d'étude (juin 2019) a identifié plus finement que le contrat de ville (au programme plutôt qu'à l'IRIS) les ensembles fragiles du territoire qu'il convient également d'exonérer de l'application du SLS. Il s'agit des 1 119 logements situés dans les programmes suivants : Rue d'Avoise à Montchanin, rue Felix Clerc à Blanzy, rue de la Libération à Montchanin, Les Essarts – Les Baudras à Sanvignes, Beauséjour à Sanvignes, les Gautherets à Saint-Vallier et Sanvignes, l'Hotel-Dieu au Creusot, le Bois Bretoux à Montchanin, la Montagne du Nom au Creusot, le centre de secours du Bois Morey et la Mouillelongue à Torcy. ○ Enfin, il convient d'exonérer de l'application du SLS les programmes recensés par l'Etat et inclus dans l'arrêté préfectoral du 26 avril 2018 portant sur les dérogations de plafonds de ressources pour l'accès à un logement locatif social pour la période 2018-2020 (sur des critères de taux de vacance et de ménages percevant l'APL). En plus de trois quartiers et programmes cités plus haut (rue de la Libération à Montchanin, Léon Blum à Sanvignes et le centre de secours du Bois Morey à Torcy), il s'agit de 1 024 logements supplémentaires des programmes suivants : Le Chemin du Devant à Ecuisses, les SICN rue Foch, le boulevard de Saint-Quentin, les ISAI rue Clémenceau, l'ancienne usine Guyot et les rues Louis Aragon et Gérard Philippe au Creusot, le Vernois et la rue du Capitaine Priet à Montceau, le Moulin à Vent à Montcenis, la rue de la Paix, les collectifs du chemin de fer, les rues Jean Jaurès et Victor Hugo, les intermédiaires du pont Jeanne Rose et des rues Darcy et Derville à Montchanin enfin. ○ Au total, au titre de ces quatre différents niveaux de fragilités recensés, ce sont 6 658 logements qu'il convient d'exonérer de l'application du SLS, soit 51,66% des 12 887 logements locatifs sociaux que compte le territoire de la communauté urbaine. <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner de façon prioritaire la mobilité des locataires âgés du parc social <ul style="list-style-type: none"> ○ Faciliter le rapprochement offre adaptée / demande dans le cadre d'une coopération inter-bailleurs ; ○ Améliorer le repérage des besoins et des difficultés liées au vieillissement (économiques, sanitaires et sociales). ○ Faire des personnes âgées fragiles des publics prioritaires au titre de la convention intercommunale d'attribution. <p><u>Mettre en place les outils de suivi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fiabilisation des sources d'information (fichier SNE, géolocalisation des programmes dans RPLS, ...) - Constitution d'un indice de fragilité (initialisation avec l'enquête OPS) - Mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, c'est-à-dire les modalités de gestion et de partage du fichier de la demande et l'identification des lieux d'enregistrement et d'information des demandeurs. |
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
| Partenaires | Bailleurs, Action logement Etat (Préfecture, DDT, DDCCS,...) Conseil départemental |

| | |
|-------------------------------|---|
| | AUSB (volet observation) |
| Coût | → Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la rédaction du document-cadre de la CIL et de la convention intercommunale d'attribution (CIA) (dont accompagnement méthodologique de l'AUSB pour la qualification de l'occupation du parc social et de l'initialisation d'un dispositif de suivi : 40.000 € HT |
| Conditions de réussite | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Requalification du parc existant (action 1.1.) ⇒ Création dans l'offre nouvelle de logements adaptés aux besoins des publics prioritaires (actions 1.1., action 4.3) ⇒ Renforcement du conventionnement du parc privé existant avec mobilisation de l'intermédiation locative (action 3.1, action 4.3.) |

2 Fiches actions : Maîtriser le foncier pour produire différemment

| | |
|------------------|---|
| Orientation 2 | Maîtriser le foncier pour produire différemment |
| Action 2.1. | Définir une stratégie foncière communautaire |
| Type d'action | <input type="checkbox"/> Subvention <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |
| Données d'entrée | <p>Des îlots dégradés ont été identifiés par les services de l'agglomération, et les conditions de leur mutation est à l'étude. Ces 5 îlots sont localisés à Montceau-les-Mines (Gare, République, Carnot) et au Creusot (Foch, Cavel). Ils se caractérisent par la concentration de logements privés dégradés et/ou vacants et représentent des sites de renouvellement urbains prioritaires pour les prochaines années.</p> <p>Par ailleurs un inventaire du potentiel foncier a été réalisé en vue de l'élaboration du PLUIHD. Un potentiel de 190 ha a été ainsi évalué, et sera pris en compte dans la définition des constructibilités du PLUIHD.</p> <p>Mais cet inventaire ne suffit pas à conclure précisément, foncier par foncier, les besoins d'acquisition et d'encadrement.</p> <p>Ainsi, afin de définir une stratégie foncière, il convient donc de consolider le repérage du foncier, afin d'avoir une bonne connaissance du gisement, et de qualifier son potentiel de mobilisation à différentes échéances.</p> |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Constituer un référentiel foncier pour définir les priorités de l'action foncière - Acquérir au bon endroit, au bon prix, au bon moment - Identifier les périmètres pertinents pour mettre en oeuvre des opérations d'aménagement - Calibrer les besoins de portage foncier |
| Contenu | <p>Elaborer un plan d'action foncière intercommunal (PAF)</p> <p>L'élaboration d'un PAF nécessite de conduire une qualification du gisement foncier (en enrichissant les repérages réalisés pour l'élaboration du PLUi), selon un analyse multicritères qui croise les informations contenues dans les fichiers fonciers cadastraux (nature de l'occupation et de la propriété des sols), les données réglementaires, et les données de marché (valeur des mutations).</p> <p>Cette qualification permet de hiérarchiser les sites en fonction de leur "dureté" foncière, et permettra d'alimenter un tableau de bord foncier, soit l'extension opérationnelle d'un observatoire foncier, qui sera alimenté en permanence pour disposer d'une connaissance du foncier mobilisable pour de l'habitat.</p> <p>Ces éléments viendront préciser le contenu d'un plan d'action foncière, élaboré en concertation avec les communes et l'établissement public foncier compétent : le PAF esquisse un programme sur chaque site étudié selon les densités résidentielles recommandées par les documents d'orientations, le nombre et la typologie des logements, le niveau souhaitable de mixité, l'échéance (court, moyen, long terme) ainsi que les outils de maîtrise foncière et d'aménagement à mobiliser. C'est donc un outil qui traduit les orientations du PADD et du POA. Il permet aussi de calibrer les besoins de portage foncier.</p> <p>Enfin, le PLUIHD dans lequel s'insère le présent POA apporte un encadrement réglementaire de la programmation de tènements stratégiques, d'ores et déjà identifiés (OAP, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés pour de l'habitat).</p> |

| | |
|-------------------------------|---|
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
| Partenaires | EPF Bourgogne Franche Comté |
| Coût | → Etude référentiel foncier, incluant la mise en place d'un observatoire foncier : entre 80.000 et 100.000 € |
| Conditions de réussite | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Appui technique et méthodologique de l'EPF Bourgogne Franche-Comté ⇒ Pérennité et opérationnalité de l'outil d'observation pour l'actualisation du PAF ⇒ Renforcer la transversalité inter-services (habitat – urbanisme – SIG) et s'appuyer sur des missions d'AMO ponctuelles (5.1) |

| | |
|-------------------------------|--|
| Orientation 2 | Maîtriser le foncier pour produire différemment |
| Action 2.2. | Renforcer le dispositif communautaire de maîtrise et de portage fonciers |
| Type d'action | <input checked="" type="checkbox"/> Subvention <input type="checkbox"/> Ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |
| Données d'entrée | <p>Le PADD a réaffirmé le principe de réinvestissement du tissu existant, pour y conduire un renouvellement urbain ciblé dans les centralités, dans lesquelles le développement résidentiel doit se recentrer.</p> <p>Cet objectif renforce l'enjeu d'une politique foncière volontariste, d'autant plus que la Communauté urbaine dispose de peu de foncier public.</p> |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le développement résidentiel - Consolider l'armature urbaine en limitant les extensions urbaines - Conduire des opérations d'aménagement dans des périmètres conduisant à la densification ou au renouvellement urbain - Accompagner les communes dans la mobilisation du foncier pour maîtriser la programmation urbaine |
| Contenu | <p>Développer les outils de maîtrise et portage fonciers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contractualiser avec l'EPF de Bourgogne Franche-Comté une convention d'intervention foncière, sur la base d'un plan d'actions foncières intercommunal ; au-delà du portage financier du foncier, le partenariat avec l'EPF permet de bénéficier d'une ingénierie foncière pour négocier avec les propriétaires, engager les procédures administratives et judiciaires le cas échéant, et apporter des conseils pour la valorisation du foncier ; - Déléguer le droit de préemption à l'EPF dans des périmètres de maîtrise foncière au titre du PLH. <p style="text-align: center;">o</p> |
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
| Partenaires | Communes Caisse des Dépôts et Consignation EPF |
| Coût (6 ans) | → sans objet |
| Conditions de réussite | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Elaboration d'un plan d'action foncière (action 2.1.) ⇒ Mise en service d'un observatoire foncier, et actualisation permanente (action 2.1.) ⇒ Renforcer la transversalité inter-services (habitat – urbanisme – SIG) et s'appuyer sur des missions d'AMO ponctuelles (action 5.1.) |

| | |
|----------------------|--|
| Orientation 2 | Maîtriser le foncier pour produire différemment |
| Action 2.3. | Accompagner le recyclage des fonciers mutables dans les centralités |
| Type d'action | <input checked="" type="checkbox"/> Subvention <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input type="checkbox"/> Partenariat |

Données d'entrée

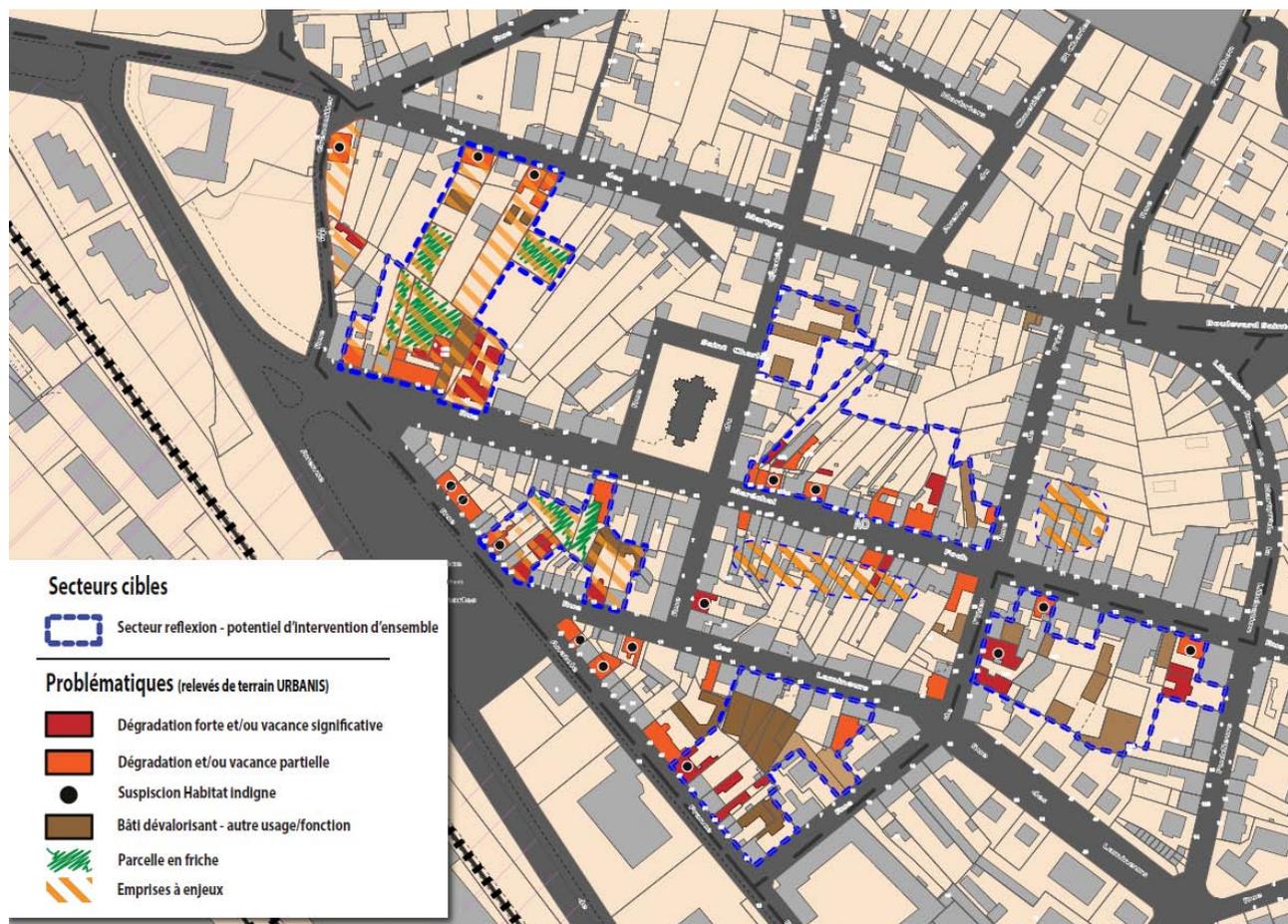
La Communauté urbaine a identifié des îlots dégradés, qui se caractérisent par une concentration d'habitat dégradé et vacant. Les coeurs d'îlots possèdent par ailleurs un potentiel de mutation (friches, bâti abandonné bâti parasite), comme l'illustre l'étude d'îlot conduite par exemple dans le secteur Foch au Creusot (voir ci-dessous).

La valorisation de ces emprises bien placées dans les centralités nécessite de recourir à une palette d'outils permettant le recyclage foncier et immobilier, ce qui constitue des registres de renouvellement urbain nouveaux pour la Communauté urbaine.

A une échelle différente, mais dans une logique foncière comparable, le Bimby permet de produire des logements par recyclage de l'existant : création de lots à bâtir dans les fonds de parcelles, restructuration du bâti existant, etc.

La Communauté urbaine a piloté une expérimentation "BIMBY" en 2016. L'expérimentation a abouti à l'émergence d'un potentiel d'une centaine de projets de logements supplémentaires dans différentes typologies d'îlots à Saint-Vallier et au Creusot, à l'issue d'une première campagne d'animation (voir ci-après). Les typologies dans lesquelles l'expérimentation a été menée sont représentatives des différentes morphologies urbaines qui composent les centralités urbaines du territoire.

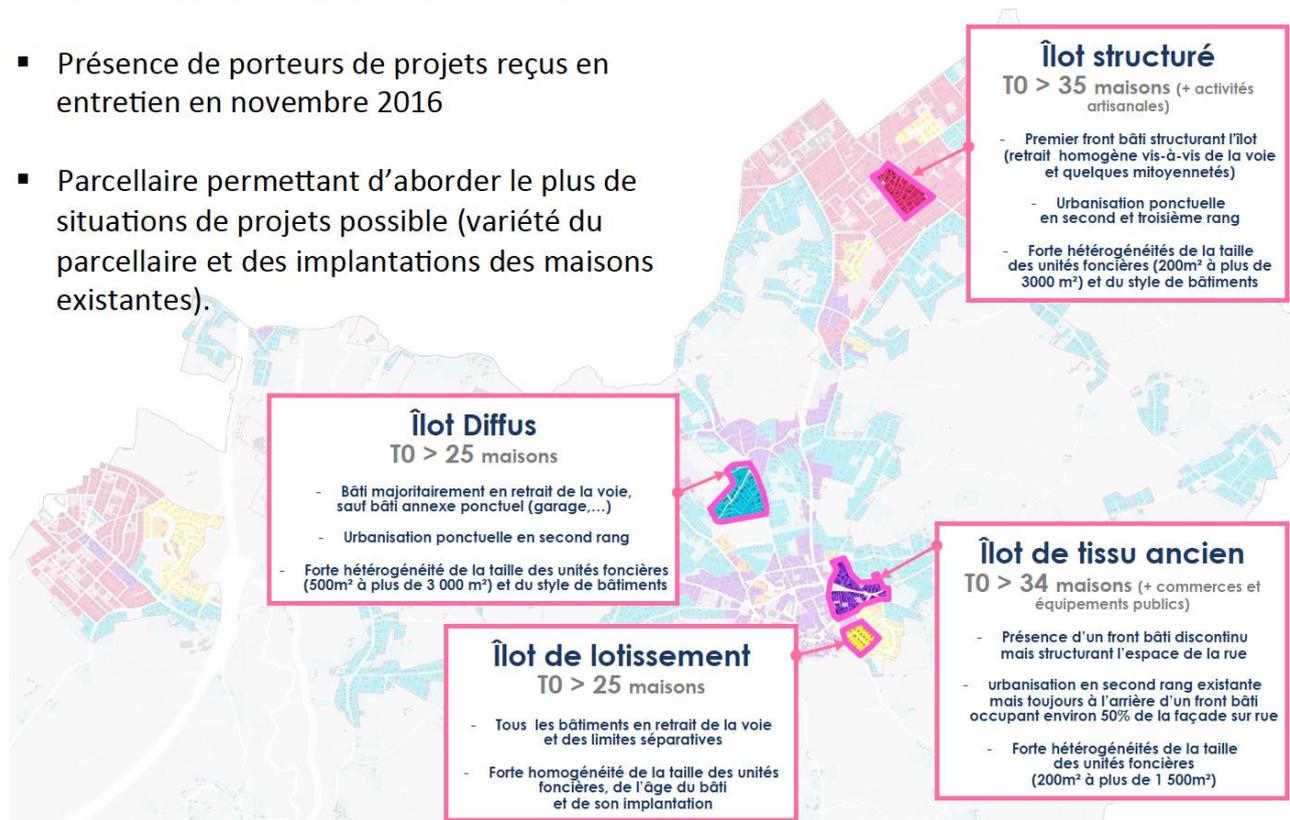
La montée en puissance du BIMBY est un principe affirmé par le PADD, au regard de l'intérêt manifesté lors de la phase d'expérimentation par de nombreux propriétaires.



Source : Etude d'îlot – Urbanis – juin 2017

Exemple de l'approche BIMBY – commune de Saint-Vallier

- Îlots d'un seul tenant d'au moins 25 maisons
- Présence de porteurs de projets reçus en entretien en novembre 2016
- Parcellaire permettant d'aborder le plus de situations de projets possible (variété du parcellaire et des implantations des maisons existantes).



Création de 4 maisons au sein d'un lotissement



Source : Expérimentation BIMBY, convention de recherche, In Vivo – A2RU – janvier 2017

| | |
|-------------------------------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir les objectifs de construction en réinvestissant les tissus mutables et en limitant l'étalement urbain - Densifier de façon maîtrisée les tissus pavillonnaires en incitation et encadrant les divisions pavillonnaires - Accompagner la mutation des tissus urbains |
| Contenu | <p>1. Mettre en oeuvre des opérations de renouvellement urbain par recyclage de locaux dégradés</p> <p>Les études d'îlot vont aboutir à la définition d'une stratégie opérationnelle, qui reposera sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en oeuvre de procédures relevant de la lutte contre l'habitat indigne ; - le recours à des DUP spécifiques, fondée sur des programmes de travaux importants (DUP travaux), l'abandon manifeste, voire l'insalubrité irrémédiable (DUP vivien) ; - la mise en place de partenariats avec une pluralité de partenaires : investisseurs, bailleurs, EPF... <p>Ceci implique pour la Communauté urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de recourir à une ingénierie spécifique (juridique, foncière, opérationnelle....) ; - de porter des opérations déficitaires, bien qu'une partie du déficit pourra être couvert par le recours à des subventions de l'Anah ou autres au titre de la lutte contre l'habitat indigne et de la restauration immobilière ; - de construire un cadre opérationnel adapté (concession d'aménagement, OPAH-RU) : voir fiches dédiées. <p>2. Déployer le BIMBY après une phase expérimentale concluante</p> <p>L'expérimentation menée a montré l'importance d'un accompagnement pro-actif des propriétaires impliquées dans un projet de valorisation patrimoniale (maison et terrain). Cet accompagnement pourra être élargi dans le cadre d'un suivi-animation dédié sur 3 ans : campagne de communication, appel à projet, conseil, aide à la définition du projet par un conseil d'hommes de l'art.</p> |
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
| Partenaires | Communes, bailleurs, promoteurs, EPF, propriétaires privés |
| Coût | <p>A définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Déficit d'aménagement des îlots dégradés (dont coût de l'ingénierie) → Campagne de suivi-animation d'une démarche BIMBY étendue sur 3 ans 150.000 € par an après étude pré-opérationnelle en 2019 50.000 € |
| Conditions de réussite | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Maîtrise du foncier par la puissance publique sur des périmètres à enjeu (action 2.2.) ⇒ Amplification du recours aux outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne (action 3.1) ⇒ Campagne de sensibilisation des propriétaires sur l'accompagnement proposé (réhabilitation, valorisation du patrimoine foncier et bâti des particuliers, etc.) et compatibilité réglementaire du PLUIHD. (action 3.2.) ⇒ Renforcer la transversalité inter-services (habitat – urbanisme – SIG) et s'appuyer sur des missions d'AMO ponctuelles (action 5.1) |

| | |
|-------------------------------|--|
| Orientation 2 | Maîtriser le foncier pour produire différemment |
| Action 2. 4 | Produire du foncier aménagé pour soutenir des projets d'habitat novateurs |
| Type d'action | <input checked="" type="checkbox"/> Subvention <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input type="checkbox"/> Partenariat |
| Données d'entrée | <p>La maîtrise foncière permet de mettre en oeuvre des politiques urbaines, mais également de mieux maîtriser les logements produits sur le territoire, car elle permet d'instaurer des périmètres d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique.</p> <p>La Communauté urbaine n'a pas encore dimensionné une ingénierie spécifique pour produire du foncier aménagé à vocation d'habitat, c'est-à-dire conduire des opérations d'aménagement. Mais elle peut capitaliser l'expérience acquise dans la mise en oeuvre d'un ambitieux programme de rénovation urbaine entre 2004 et 2016.</p> |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Conduire des opérations d'aménagement exemplaires - Soutenir des projets d'habitat novateurs - Diversifier les opérateurs |
| Contenu | <p>Confier la réalisation d'opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique à un opérateur</p> <p>Cette délégation de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement par la désignation d'un opérateur qui interviendra dans le cadre d'une concession d'aménagement doit favoriser la réalisation d'opérations complexes (renouvellement urbain en tissu constitué).</p> <ul style="list-style-type: none"> → la définition des programmes d'aménagement, en co-pilotage avec les communes concernées et la Communauté urbaine ; → la conduite opérationnelle de l'opération : libération du foncier, protoaménagements, consultation des opérateurs, cessions, aménagement des espaces publics, réalisation des équipements le cas échéant. <p>Recourir à la procédure du dialogue compétitif pour des opérations à enjeu, avec l'appui technique de l'aménageur, notamment sur le volet habitat (conception de projets novateurs, sur la base de références différentes), afin de soutenir des projets d'habitat novateurs.</p> |
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
| Partenaires | Communes, bailleurs, promoteurs |
| Coût | Sur la base de 5 études : 75.000 € |
| Conditions de réussite | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Maîtrise du foncier par la puissance publique sur des périmètres à enjeu (action 2.2.) ⇒ Renforcement de l'ingénierie communautaire sur le volet aménagement |

3. Fiches actions : Moderniser et réhabiliter le parc privé pour mieux répondre aux besoins et attentes des ménages

| | | | | |
|---------------|---|--------------|----------------------|---------------|
| Orientation 3 | Moderniser et réhabiliter le parc privé pour mieux répondre aux besoins et aux attentes des ménages | | | |
| Action 3.1. | Poursuivre la rénovation énergétique et la requalification du parc privé dégradé | | | |
| Type d'action | ■ Subvention | ■ Ingénierie | ■ Contractualisation | ■ Partenariat |

| | |
|------------------|---|
| Données d'entrée | <p>Les besoins de rénovation thermique du parc de logements de la Communauté urbaine sont quantitativement importants : 68% du parc de logements a été construit antérieurement à la première réglementation thermique.</p> <p>La loi transition énergétique fixe un objectif ambitieux à l'échelle nationale : 500.000 logements par an doivent être rénovés, en vue de réduire notamment la consommation énergétique finale de 50% en 2050 par rapport à 2012.</p> <p>Le parc privé pèse majoritairement dans le parc potentiellement énergivore. L'OPAH 2013-2018 atteint largement les résultats au titre du programme Habiter Mieux de l'Anah, révélant les besoins et la volonté des ménages de réduire la facture énergétique, mais n'a pas épuisé le potentiel. Le croisement des revenus avec les typologies d'habitat indique que le potentiel de précarité énergétique est important à l'échelle de la Communauté urbaine, notamment dans les lotissements d'avant 1990.</p> <p>Plus de 1800 logements privés potentiellement indignes sont comptabilisés, soit 4,5% du parc privé. Cette part est similaire au département qui présente un taux de PPPI de 4,9%.</p> <p>Ce parc se concentre essentiellement dans le parc ancien : 77% des logements potentiellement indignes concernent des logements construits avant 1949. Une centaine de logements se situe en copropriété.</p> <p>Par ailleurs, le PPPI se concentre essentiellement dans les communes du Creusot et de Montceau-les-Mines avec une part de logements potentiellement indignes dans l'ensemble des résidences privées respectivement de 4,2% (soit 485 logements) et 6,1% (soit 534 logements potentiellement issus du parc minier se dégradant). Le PPPI dans les communes périurbaines et rurales n'est pas anodin avec un potentiel de près de 800 logements ; il est plus particulièrement localisé dans les communes de Saint-Vallier, Blanzy et Montchanin.</p> <p>Ce parc concerne davantage les locataires privés que les propriétaires occupants. En effet, en 2011, sur l'ensemble du parc de locataires privés, 3,3% des logements (soit près de 1000 ménages) étaient comptabilisés comme potentiellement indignes, alors que le parc de propriétaires en comptait 2% (soit environ 700 logements).</p> <p>De plus, 690 ménages de plus de 60 ans habitent un logement considéré comme potentiellement indigne, dont 60% sont des propriétaires occupants et 100 ménages de moins de 25 ans. Par ailleurs, 50% des plus de 60 ans et des moins de 25 ans logés dans le PPPI se situent dans les deux villes centres de la CUCM.</p> <p>Malgré un potentiel important, peu de dossiers propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs sont réhabilités au titre de la résorption de l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH. Au-delà de la complexité des projets de réhabilitation dépassant souvent le plafond subventionnable imposant un reste à charge important, les acteurs locaux ont souligné une surestimation du nombre de logements indignes. Cependant, certaines communes ont connaissance de situation de mal-logement mais</p> |
|------------------|---|

manquent de moyens pour les résoudre. Il apparaît alors nécessaire de mettre en place un moyen de coordination pour repérer et traiter ces situations.

Objectifs

- Accélérer la rénovation énergétique du parc privé
- Donner accès à tous les ménages à un conseil personnalisé pour engager des programmes de travaux efficaces
- Lutter contre la précarité énergétique
- Lutter contre l'habitat indigne, dont les copropriétés dégradées
- Amplifier et coordonner le repérage de l'habitat indigne
- Mobiliser avec efficacité l'ensemble des leviers pour des réhabilitations ambitieuses

Contenu

1. Accompagner les propriétaires dans des programmes de travaux grâce à une OPAH centrée sur la thématique de la précarité énergétique et le renouvellement urbain d'îlots dégradés

Il s'agit de poursuivre l'action initiée par l'OPAH à l'échelle communautaire (socle de l'OPAH), mais en développant également un volet Renouvellement Urbain (RU) sur la restructuration des îlots dégradés

Sur quelques îlots à enjeux

- Cibles prioritaires :
 - o accompagnement des propriétaires bailleurs de logements durablement vacants et/ou indignes ;
 - o petites copropriétés anciennes dégradées
- Renforcement des outils coercitifs pour le volet foncier et immobilier de l'OPAH-RU
 - o Périmètres prioritaires : les îlots repérés, dont QPV d'Harfleur (périmètre à définir en fonction de la stratégie opérationnelle retenue sur les secteurs à l'étude)
 - o Recours à des DUP spécifiques motivées par le traitement de l'habitat dégradé : DUP travaux, état manifeste d'abandon, éventuellement DUP Vivien...
- Aides spécifiques complémentaires au socle Anah : prime vacance, prime transformation d'usage, prime restructuration de logement...

Hors îlots à enjeux, l'OPAH proposerait une ingénierie de conseil aux particuliers pour les travaux et des primes complémentaires aux aides de l'Anah.

Le calibrage du dispositif peut reposer sur :

- Les études sur 5 îlots d'habitat dégradés (2017) ;
- L'évaluation de l'OPAH 2013-2018 fin 2017 (bilan final, et mises en perspective pour évaluer les modalités de reconduction)

⇒ **Objectif : 100 logements rénovés par an (base : résultats de 4 années de suivi-animation d'OPAH)**

2. Soutenir les programmes de rénovation énergétique des copropriétés fragiles

Les copropriétés fragiles doivent afficher un taux d'impayés compris entre 8 et 25% selon leur taille, et une étiquette énergétique comprise entre D et G. Si elles réunissent ces critères, le syndicat de copropriété peut recevoir une aide aux travaux de rénovation énergétique si ceux-ci conduisent à un gain énergétique de 35%.

A

fin de mobiliser les aides, il faut repérer les copropriétés éligibles. La Communauté urbaine peut s'engager dans la **mise en place d'une VOC** (veille et observation des copropriétés), afin de repérer les situations fragiles et déclencher l'accompagnement dans le cadre d'une OPAH ou autre. La mise en

| | |
|-------------------------|---|
| | <p>oeuvre d'une VOC nécessite néanmoins de fiabiliser les données foncières, localement imparfaites.</p> <p>Par ailleurs, la CCM peut procéder à un appel à candidature auprès de copropriétés volontaires pour engager un programme de travaux exemplaires et qui ne peuvent bénéficier des programmes nationaux (comptabilité saine). Les copropriétés lauréates peuvent bénéficier d'une aide de 1000 € par lot, gratuite pour la réalisation des audits énergétiques et le chiffrage des travaux.</p> <p>3. Structurer le réseau des « donneurs d'alerte » L'enjeu est d'organiser un réseau de donneurs d'alerte (fournisseurs d'énergie, CCAS, travailleurs sociaux, EIE, et la remontée d'information (partenariat). La Communauté urbaine pilote le dispositif, en partenariat avec le Conseil Départemental au titre de sa politique de lutte contre la précarité énergétique (action de formation des travailleurs sociaux au repérage de la précarité énergétique).</p> |
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
| Partenaires | Communes Anah, ARS, ADIL, Conseil départemental, Conseil Régional, EPF |
| Coût | <ul style="list-style-type: none"> → Calibrage pré-opérationnel (hors études réalisées) : 35.000 € HT → Suivi-animation OPAH avec volet RU (indicatif) : 125.000 €/ an → Aides aux travaux: à définir après les études de calibrage → Action copropriétés : 100.000 €/ an (financement du VOC + primes copropriétés volontaires) |

| | |
|------------------------|--|
| Orientation 3 | Moderniser et réhabiliter le parc privé pour mieux répondre aux besoins et aux attentes des ménages |
| Action 3.2. | Développer des modes d'accès alternatifs à la propriété |
| Type d'action | <input checked="" type="checkbox"/> Subvention <input type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |
| Données d'entrée | <p>Les objectifs de construction de logement sont modérés, au regard de la faible réceptivité du marché de l'habitat dans un contexte de détente immobilière. La programmation doit donc privilégier une qualité urbaine et résidentielle forte, en lien avec les évolutions sociétales qui modifient la nature des besoins en logement.</p> <p>Celles-ci créent en particulier une demande en logements compacts avec espaces privatifs à proximité des commerces et des services peu satisfaite localement. Des produits novateurs peuvent être proposés aux habitants, notamment en partenariat avec les bailleurs qui commercialisent des logements en accession sociale. Or, les produits d'accès sociale, comme la location-accession, sortent à 150.000 € en moyenne, et peuvent entrer en concurrence avec les produits privés, souvent moins chers.</p> <p>Mais ces produits rencontrent une clientèle dès lors qu'ils proposent des prestations qualitatives, bien localisées. Et présentent l'avantage de sécuriser l'accès. La programmation prévoit 140 logements en accession sociale, dont une cinquantaine entre 2018 et 2024. Cet objectif est un plancher.</p> |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la création d'habitat de qualité, plus en phase avec les attentes des ménages - Orienter la promotion sociale vers des opérations exemplaires - Stimuler la filière de la promotion immobilière par des références nouvelles et attractives |
| Contenu | <p>1. Monter des opérations tests promouvant des formes novatrices d'habitat Dans le cadre d'une opération sous maîtrise d'ouvrage publique (PRU d'Harfleur, foncier maîtrisé en coeur de ville), un concours d'idée peut être organisé avec les écoles d'architecture sur la thématique "compacité et confort d'usage", "modularité : pousser les murs", etc. Le projet lauréat servira de cahier des charges pour les promoteurs s'engageant dans un montage PSLA et bénéficiant de la prime de la Communauté urbaine.</p> <p>2. Minorer le coût de commercialisation des PSLA Deux aides complémentaires sont proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - exonération de la taxe d'aménagement pour le PSLA - prime de 7.500 € au promoteur, qui viendra en déduction du prix de vente aux acquéreurs. Les modalités et le montant de l'aide seront précisés par délibération du conseil communautaire. |
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
| Partenaires | Communes, bailleurs, promoteurs ... |
| Coût (6 ans) | → Prime au PSLA : 375.000 €, soit 62.500 € par an |
| Conditions de réussite | ⇒ Maîtriser le foncier (politique foncière volontariste) – actions 2.1 et 2.2 |

3.4. Fiches actions : Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragiles et/ou à besoins particuliers

| | |
|----------------------|--|
| Orientation 4 | Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragiles et /ou à besoins particuliers |
| Action 4.1. | Permettre le parcours résidentiel senior dans l'agglomération |
| Type d'action | <input type="checkbox"/> Subvention <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |

| | |
|-------------------------|---|
| Données d'entrée | <p>La population du territoire est globalement vieillissante. En 2011, on compte en moyenne 0,6 personne âgée de moins de 20 ans pour 1 personne de 60 ans ou plus. Ce ratio, l'indice de jeunesse, est inférieur à la moyenne du département (0,7) et de France métropolitaine (1,1). Un tiers de la population du territoire de la CUCM est âgée de 60 ans et plus</p> <p>Entre 1999 et 2011, cet indice de jeunesse a d'ailleurs diminué, signe du vieillissement de la population : il est passé de 0,8 à 0,6, et particulièrement marqué dans le cœur urbain de la Communauté urbaine.</p> <p>Le vieillissement s'observe en particulier chez les 80 ans et plus (+2500 personnes entre 1999 et 2011), principalement présents dans les villes-centres mais aussi à St-Vallier, Sanvignes-les-Mines et Montchanin (+200 à 300 personnes dans chacune de ces communes depuis 1999).</p> <p>Les prospectives indiquent que le mouvement est amené à se poursuivre dans les prochaines années, mais probablement selon un rythme plus modéré que la décennie passée.</p> <p>En terme d'habitat, le vieillissement génère des besoins particuliers, dont doit se saisir prioritairement la politique locale de l'habitat dans le parc public et privé ainsi que dans l'offre d'hébergement.</p> <p>Les bailleurs sont mobilisés pour adapter leur patrimoine à la perte d'autonomie des locataires âgés.</p> <p>Le taux d'équipement pour personnes âgées est de 151 places d'hébergement pour 1000 habitants âgés de 75 ans ou plus, ce qui est sensiblement supérieur à la moyenne nationale (123). La quasi-totalité des établissements dédiés aux personnes âgées sur le territoire affichent des taux d'occupation proches de 100% (entre 89% et 100%), à l'exception du foyer logement de Sanvignes-les-Mines où le taux d'occupation est de 61%.</p> <p>Afin de compléter l'offre existante sur le territoire et pour répondre à la demande croissante, deux projets ont été identifiés : une RPA de 55 places à Montceau (OPAC) et l'implantation d'un nouvel EHPAD à Torcy en partenariat avec la MSA.</p> <p>Si le taux d'équipement est satisfaisant, et ne faiblira pas à court terme, les structures ont besoin d'être rénovées.</p> <p>Par ailleurs, le parc de logements n'apporte pas toutes les réponses pour accompagner le parcours résidentiel de seniors de plus en plus mobiles.</p> |
|-------------------------|---|

| | |
|------------------|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux personnes âgées de bien vieillir à domicile - Favoriser les mobilités résidentielles pour un logement plus adapté - Accompagner le développement d'habitat intermédiaire |
|------------------|--|

| | |
|----------------|--|
| Contenu | <p>Animation d'un plan habitat senior pour une approche transversale du bien vieillir dans son logement :</p> <p>1. Amplifier les travaux pour le maintien à domicile dans le parc privé via :</p> |
|----------------|--|

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ la coordination du repérage (précarité énergétique, signalement des aidants,...), ○ une aide renforcée aux travaux via un dispositif Anah (conseils, plan de financement, montage du dossier de subvention, accompagnement jusqu'à la réception des travaux); dans une logique de mutualisation des dispositifs, les bouquets de travaux complets, alliant rénovation thermique et autonomie pourront être majorés par la Communauté urbaine dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général "lutte contre la précarité énergétique", ○ un accompagnement sur-mesure des propriétaires âgés pour faire évoluer leur habitat dans le cadre d'opérations BIMBY accompagnées (réduction de la taille du jardin, réagencement de la maison...) <p>2. Accompagner les mobilités des locataires âgés dans le parc social dans le cadre d'un fonctionnement inter-bailleurs : repérage des besoins de mutation, identification des logements adaptés par les bailleurs sociaux dans le cadre de leur politique senior, coordination inter-bailleurs pour rapprocher l'offre et la demande (cf. gestion des attributions de publics prioritaires définis par la CIL)</p> <p>3. Identifier les fonciers prioritaires pour recevoir des logements locatifs à destination des seniors. Ces opérations pourront bénéficier de la prime communautaire de 1000 € si les logements sont financés en PLAI et si le projet apporte les garanties d'une gestion de qualité (cf. modalités de soutien du redéploiement de l'offre locative sociale dans la CCM).</p> <p>↳ A noter : la création de logements dans des immeubles de standings à proximité des polarités de service constituera également une réponse aux besoins de seniors, en recherche croissante de ce type de biens, encore peu présents sur le marché;</p> |
|--|---|

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Maître d'ouvrage | Bailleurs sociaux, Particuliers |
|-------------------------|------------------------------------|

| | |
|--------------------|---|
| Partenaires | Communauté urbaine, CCAS de communes, associations d'aides à domicile , conseil départemental, CARSAT, MSA... |
|--------------------|---|

| | |
|-------------|--|
| Coût | <p>→ Financement des logements locatifs sociaux pour les personnes âgées : voir fiche-action 1.1.</p> <p>→ Adaptation des logements à la perte d'autonomie : budget OPAH / PIG</p> |
|-------------|--|

| | |
|-------------------------------|--|
| Conditions de réussite | <p>⇒ Animation du partenariat pour le repérage des besoins d'adaptation et la coordination des réponses apportées (PIG, BIMBY, CLIC...)</p> <p>⇒ Environnement de services pour le maintien à domicile (soins, portage de repas...)</p> <p>⇒ Suivi-animation des dispositifs d'amélioration et de reconfiguration du parc privé (actions 2.4. et 3.1.).</p> <p>⇒ Mise en place d'une politique foncière volontariste (actions 2.1. et 2.2)</p> <p>⇒ Mise en oeuvre d'une politique d'attribution inter-bailleur sous le pilotage de la CIL (action 1.3.)</p> |
|-------------------------------|--|

| | |
|-------------------------|--|
| Orientation 4 | Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragiles et /ou à besoins particuliers |
| Action 4.2. | Moderniser l'offre d'habitat jeune |
| Type d'action | <input checked="" type="checkbox"/> Subvention <input type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |
| Données d'entrée | <p>Malgré l'offre de formation et les opportunités d'apprentissage et de stage, la Communauté urbaine ne fixe pas les jeunes adultes sur le territoire.</p> <p>Le diagnostic a révélé les difficultés de certaines jeunes en stage ou en apprentissage à trouver un logement sur le territoire, malgré un taux d'équipement en matière d'hébergement pour les jeunes satisfaisant.</p> <p>L'offre est constituée principalement de deux Foyers Jeunes Travailleurs, l'un situé au Creusot et l'autre à Montceau-les-Mines représentant 145 logements, ainsi que trois résidences étudiantes cumulant 365 places (Jean Moulin, Puebla, Acacias). Ces dernières permettent d'accueillir à la nuitée des jeunes en filière d'apprentissage, dont les séjours sont fractionnés et/ou de courte durée. Mais ces solutions ne sont pas suffisamment connues, notamment celles du CROUS.</p> <p>Si les FJT présentent un taux de remplissage correct (c'est-à-dire supérieur à 80%), les résidences CROUS sont occupées entre 50 et 65%. Leur gestion est déficitaire. La vacance s'explique en partie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une offre surnuméraire par rapport au nombre d'étudiants dans le territoire, qui n'ont pas de difficultés à se loger dans le parc locatif public ou privé ; - une localisation excentrée ; - des prestations vétustes pour deux résidences sur trois. <p>De façon générale, les structures d'hébergement à destination des jeunes sont vieillissantes, que ce soient les FJT ou les résidences CROUS, et présentent des besoins de réinvestissement pour améliorer leur qualité, afin qu'elles soient davantage conformes aux attentes des étudiants et des jeunes en mobilité. La question des durées d'occupation modulables est également un enjeu fort, compte tenu du développement des formations en apprentissage ou intégrant des périodes de stage.</p> |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Faire monter en qualité l'offre de logement à destination des jeunes - Restructurer et renouveler l'offre existante au profit de chambres et de studios modernes - Améliorer la lisibilité des solutions existantes pour les jeunes en mobilité professionnelle (formation, stage, contrat d'alternance...) |
| Contenu | <p>Accompagner la restructuration de l'offre d'hébergement à destination des jeunes en insertion économique (études, apprentissage, stage)</p> <p>C'est-à-dire :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Engager la réhabilitation du Foyer des Jeunes Travailleurs du Creusot, dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ce projet porte principalement sur la réhabilitation thermique, mais des besoins de diversification et d'agrandissement sont à prendre en compte. L'étude de définition co-financée par l'ANRU et l'OPAC 71 dans le cadre du PRU 2 devrait aboutir le projet de transformation, qui sera une composante du projet de renouvellement urbain (NPNRU). 2. Moderniser le FJT de Montceau-les-Mines par une restructuration de l'offre actuelle, ou le redéployer dans une structure nouvelle (à préciser suite à une étude pré-opérationnelle) 3. Renouveler l'offre actuelle en résidences étudiantes par la création d'une structure neuve en remplacement des résidences existantes – notamment les résidences les plus anciennes (Puebla et Acacias), induisant une réduction du nombre de places, pour une offre mieux localisée, dont les prestations seront plus en phase quantitativement et qualitativement avec les besoins réels du territoire ; |

| | |
|--|---|
| | <p>4. Mettre en place un partenariat entre les entreprises et les structures d'hébergement (FJT, CROUS) afin de mieux mobiliser l'offre existante pour répondre aux besoins de logements des stagiaires et des apprentis sur des courts séjours ou des séjours fractionnés (deux jours par semaine, baux à la quinzaine) : information sur les besoins prévisionnels des entreprises, protocole de réservation des entreprises du territoire, etc.</p> <p>Les projets d'évolution des résidences destinées à l'habitat des jeunes seront intégrés dans la convention-cadre "attractivité du parc social" liant la CCM et les bailleurs sociaux.</p> <p>La réalisation de nouvelles résidences identifiées dans la convention-cadre bénéficieront des aides majorées en PLAI en faveur des publics prioritaires, soit + 1000 € par logement en plus de l'aide de base apportée au PLAI neuf ou acquis-amélioré (voir action 1.1).</p> |
|--|---|

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Maître d'ouvrage | OPAC de Saône-et-Loire |
|-------------------------|------------------------|

| | |
|--------------------|--|
| Partenaires | Association gestionnaire FJT, AGIRE, le Pont Action Logement, le CROUS Communauté urbaine, communes du bassin minier, Le Creusot DDCS, DRJCS, Conseil départemental, CAF... |
|--------------------|--|

| | |
|-------------|------------|
| Coût | Sans objet |
|-------------|------------|

| | |
|-------------------------------|--|
| Conditions de réussite | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Articulation de la politique du logement avec les actions d'insertion économique et de formation des jeunes (PLIE, développement économique) ⇒ Signature et Animation du plan attractivité du parc social (action 1.2.) |
|-------------------------------|--|

| | |
|----------------------|--|
| Orientation 4 | Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragiles et /ou à besoins particuliers |
| Action 4.3. | Mieux répondre aux publics en parcours d'insertion |
| Type d'action | <input checked="" type="checkbox"/> Subvention <input type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |

| | |
|-------------------------|---|
| Données d'entrée | <p>Un ménage sur 5 vit sous le seuil de pauvreté dans la CCM</p> <p>Cette précarité est davantage marquée dans le parc locatif social, où près de 50% des locataires vivent sous ce seuil et où les revenus des ménages ont diminué entre 2008 et 2011. Le parc social apporte donc une réponse aux ménages à très faibles ressources.</p> <p>Pour les ménages les plus fragiles, dont le parcours résidentiel s'inscrit dans un parcours d'insertion plus global, des solutions d'hébergement existent sur le territoire, dont deux CHRS de 27 et 45 places au Creusot et une centaine de places en CADA gérés par l'association Le Pont.</p> <p>Par ailleurs, le FJT de Montceau-les-Mines dispose de 4 logements réservés aux situations d'urgence, qui vient compléter une offre dans le diffus géré par des associations agréées (Le Pont, le Secours Catholique, l'UDAF...). Cette offre est matérialisée par des conventions avec des bailleurs publics et privés, mais également avec des hôteliers pour répondre à des situations d'urgence (SIAO urgence).</p> <p>L'offre est globalement satisfaisante, mais ont été identifiés des manques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'hébergement des familles, dans les filières insertion et urgence, - de logements d'insertion durables, type pension de famille - de logements autonome pour les publics en grande difficulté (type PLAI adapté...) |
|-------------------------|---|

| | |
|------------------|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Accroître l'offre en logement temporaire à destination des publics en démarche d'insertion ; - Favoriser le développement de PLAI associatif dans la Communauté urbaine |
|------------------|--|

| | |
|----------------|--|
| Contenu | <p>Augmenter l'offre de logements très sociaux temporaires et durables par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La captation dans le parc privé d'une trentaine de logements conventionnés Anah dont la gestion est déléguée à une association agréée (intermédiation locative – dispositif Cosse). La Communauté urbaine peut conditionner ses aides aux propriétaires bailleurs dans le cadre d'une OPAH au recours à une association agréée pour la gestion de leur bien (incitation fiscale et confort de la gestion locative) ; - La création d'une pension de famille (maison relais) d'une vingtaine de places ; le projet reçoit une subvention majorée (PLAI répondant à des publics prioritaires) ; - Le soutien à la création de 10 PLAI associatifs familiaux dans le diffus (bail à réhabilitation, gestion associative) : ouverture d'une aide spécifique de 10.000 € par logements créés (incluant une aide à la gestion). Cette action pourrait être mise en place dans le cadre d'un appel à projet en partenariat avec le Conseil départemental et la DDCS. |
|----------------|--|

| | |
|-------------------------|---|
| Maître d'ouvrage | Propriétaires bailleurs privés et publics |
|-------------------------|---|

| | |
|--------------------|--|
| Partenaires | Conseil départemental, DDCS AIVS, Le Pont, Le secours catholique, l'UDAF, AGIRE, autres associations agréées Communauté urbaine, communes (CCAS) |
|--------------------|--|

| | |
|-------------------------------|--|
| Coût (6 ans) | <ul style="list-style-type: none">→ Soutien à la création d'une pension de famille : 60.000 €→ Soutien au PLAI associatif : 100.000 €→ Soit 160.000 € sur 6 ans |
| Conditions de réussite | <ul style="list-style-type: none">⇒ Animation d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat dans les centralités (action 3.1.)⇒ Suivi coordonné du soutien au logement très social avec celui du PDLAHPD du conseil départemental |

| | |
|------------------------|--|
| Orientation 4 | Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragiles et /ou à besoins particuliers |
| Action 4.4. | Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage |
| Type d'action | <input type="checkbox"/> Subvention <input type="checkbox"/> Ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |
| Données d'entrée | <p>Le territoire remplit ses obligations en matière d'aires d'accueil des gens du voyage. Il dispose de 86 places réparties sur 3 aires à Torcy (34 places), Montchanin (18 places) et Montceau-les-Mines (34 places). Cependant, ces aires sont occupées à l'année par les mêmes caravanes. Le mode d'occupation actuel s'apparente à une forme de sédentarisation, alors que les aires sont un mode d'accueil temporaire.</p> <p>Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage élaboré pour la période 2012-2018 rappelle la nécessité pour la CUCM de mettre à disposition des gens du voyage un terrain d'1 hectare et présentant des équipements minimum (point d'eau et d'électricité, dispositif de ramassage des ordures ménagères...) pour les « grands passages » (accueil de groupes de 50 caravanes maximum).</p> |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Se mettre en conformité avec les objectifs du schéma départemental des gens du voyage - Accompagner la sédentarisation progressive des gens du voyage |
| Contenu | <p>Deux registres d'accompagnement marquent l'intervention en faveur des gens du voyage :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mettre en service l'aire de grand passage prévue au Schéma départemental (emplacement à intégrer dans le zonage du PLUIHD sur le site du Monay sur la commune de Saint-Eusèbe 2. Engager l'évaluation des besoins en terrains familiaux et des réponses opérationnelles possibles pour accueillir des ménages en voie de sédentarisation, présents sur les 3 aires d'accueil. |
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
| Partenaires | Communes, Préfecture, associations... |
| Coût | 700.000€ pour une aire de grand passage Financement sur la ligne PLAI "publics prioritaires" des terrains familiaux |
| Conditions de réussite | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Accompagnement social des familles en voie de sédentarisation ⇒ Concertation et pédagogie |

3.5. Fiches actions : Animer et piloter la politique locale de l'habitat

| | |
|-------------------------|---|
| Orientation 5 | Animer et piloter la politique locale de l'habitat |
| Action 5.1. | Renforcer la transversalité inter-services (habitat – urbanisme – SIG) et s'appuyer sur des missions d'AMO ponctuelles |
| Type d'action | <input type="checkbox"/> Subvention <input checked="" type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input type="checkbox"/> Partenariat |
| Données d'entrée | <p>La mise en oeuvre de la politique de l'habitat prend appui sur le service habitat, mais également sur le service urbanisme et le service SIG.</p> <p>L'intégration du POA dans un PLUIHD est de nature à renforcer la transversalité, notamment dans les thématiques du renouvellement urbain, du développement durable et de l'observation territoriale.</p> <p>Le service habitat est aujourd'hui composé de 2.5 ETP.</p> <p>Il convient d'optimiser l'organisation actuelle en mutualisant des ressources inter-services et de s'appuyer sur des missions ponctuelles d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dégager des ressources pour les missions de coordination et d'animation de l'ensemble des volets de la politique locale de l'habitat, en lien avec les autres politiques communautaires (économie, aménagement du territoire, développement durable) ; - Piloter la convention-cadre des bailleurs sociaux et la gestion des crédits délégués (suivi de la programmation, instruction des dossiers) - Piloter le renouvellement urbain (PRU et OPAH-RU) et les procédures foncières, en lien avec les services compétents de la CUCM ; - Mettre en oeuvre les nouveaux volets de l'amélioration de l'habitat (copropriétés, renforcement de la lutte contre la précarité indigne, coordination du repérage...) - Animer la politique de mixité sociale (CIL, CIA, suivi des attributions). |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Affirmer le rôle de l'intercommunalité comme chef de file de la politique locale de l'habitat - Conforter les moyens nécessaires pour relever les défis d'un marché détendu ; - Assurer la transversalité des politiques publiques : économie, aménagement, environnement, habitat |
| Contenu | <p>Définir un nouveau projet de services, permettant de prendre en charge l'animation et le suivi de l'ensemble des thématiques habitat - foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Suivi NPNRU et requalification du parc social ↳ Suivi "habitat privé" ↳ Suivi "programmation, mixité sociale" ↳ Suivi "foncier et renouvellement urbain" <p>Les mutualisations interservices apparaissent souhaitables.</p> <p>S'appuyer ponctuellement sur une assistance à maîtrise d'ouvrage pour des appuis en ingénierie, sur l'AUSB, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Bilans – évaluation des actions du PLH ↳ Calibrage des dispositifs d'aides ↳ Etudes spécifiques pour approfondissements de certaines thématiques |
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine |
| Partenaires | Sans objet |
| Coût | AMO ponctuelles à étudier selon les besoins |

| | |
|-------------------------|---|
| Orientation 5 | Animer et piloter la politique locale de l'habitat |
| Action 5.2. | Outiller la Communauté urbaine pour le suivi et l'évaluation de la politique locale de l'habitat |
| Type d'action | <input type="checkbox"/> Subvention <input type="checkbox"/> Ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |
| Données d'entrée | <p>La Communauté urbaine a un partenariat avec l'agence d'urbanisme du Sud Bourgogne, qui a réalisé un certain nombre d'analyses, comme par exemple : bilan du PLH précédent, analyse du marché de l'habitat, étude de l'occupation du parc social,...</p> <p>Par ailleurs, un observatoire de l'habitat avait été monté à l'issue du précédent PLH, qu'il convient de réactiver et renforcer, en lien avec les autres services de la Communauté urbaine (service urbanisme, service SIG...).</p> |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Suivre les effets de la politique locale de l'habitat - Produire des éléments de connaissance territorial pour éclairer la décision politique - Réaliser une évaluation à mi-parcours du POA en prenant en compte les évolutions du contexte socio-économique de la Communauté urbaine - Animer le partenariat local |
| Contenu | <p>Structurer un outil d'observation communautaire pour assurer l'évaluation de la politique locale de l'habitat :</p> <p>Trois outils d'observation à finalité opérationnelle sont à constituer par les services de la Communauté urbaine, en lien avec le service urbanisme et le service SIG :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Observation foncière</u> : mise en place d'un référentiel foncier et d'un outil d'édition de tableaux de bord pour suivre d'action foncière (cf. action 2.1) ; • <u>Observation des copropriétés</u> : mise en place d'une VOC, "veille et observation des copropriétés", afin d'améliorer la connaissance des copropriétés sur le territoire, pour alimenter le volet "copropriétés fragiles" des dispositifs d'amélioration de l'habitat (repérage des situations nécessitant un diagnostic approfondi et un besoin d'accompagnement) ; • <u>Observation du peuplement du parc social</u> : suivi de l'occupation du parc social sur la base d'indice de fragilité et des attributions, afin d'orienter les travaux de la CIL et d'évaluer l'application de la Convention intercommunale d'attribution. L'AMO relative à la CIA apportera les éléments, en partenariat avec l'AUSB qui a conduit une première analyse de l'occupation. <p>Par ailleurs, afin d'avoir une vision de l'ensemble des différents champs couverts par la politique locale de l'habitat, un socle doit être consolidé à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le suivi de la construction de logements ; - Les transactions immobilière ; - Le marché locatif ; - L'évolution des grandes composantes de la demande (démographie, emploi, revenus des ménages). <p>Ces thématiques peuvent être tout ou partie prises en charge par l'AUSB, en fonction du programme d'étude.</p> <p>L'observatoire de l'habitat fédère l'ensemble des thématiques d'observation et assure la transversalité des approches.</p> <p>L'observation doit avoir une finalité opérationnelle, et est mise au service :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de l'évaluation de la politique locale de l'habitat • des besoins d'études complémentaires pour ajuster les dispositifs. • de l'animation d'un comité de pilotage annuel et de la Conférence Intercommunale du Logement • d'une information de l'ensemble des partenaires, dont les fournisseurs de données à travers une lettre d'information annuelle. |

| | |
|------------------------|---|
| Maître d'ouvrage | AUSB dans le cadre de son programme partenarial avec la CUCM |
| Partenaires | DDT, DREAL, USH, ADIL, CAF... |
| Coût (6 ans) | <p>→ <u>Investissement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • AMO pour la préfiguration de l'observatoire de l'habitat et sa mise à jour : 10.000 € par an, soit 60.000 € sur la durée du POA • Coût de montage des observatoires spécifiques (VOC, référentiel foncier, peuplement) : voir fiches actions dédiées (actions 1.3., 2.1., 3.1.) <p>→ <u>Fonctionnement</u> : dans le cadre du programme partenarial avec l'AUSB, en avec lien avec les services de la CCM, dont le SIG...</p> |
| Conditions de réussite | <p>⇒ Renforcer la transversalité inter-services (habitat – urbanisme – SIG) et s'appuyer sur des missions d'AMO ponctuelles (action 5.1.)</p> <p>⇒ Mise en place des dispositifs d'observation :</p> <p>⇒ Référentiel foncier (action 2.1.)</p> <p>⇒ Veille et observation des copropriétés (action 3.1.)</p> <p>⇒ Suivi du peuplement et des attributions piloté par la CIL (action 1.3.)</p> <p>⇒ Animation du partenariat local : AUSB, ADIL, DDT, DREAL, CAF, DGFIP...</p> |

| | |
|-------------------------|---|
| Orientation 5 | Animer et piloter la politique locale de l'habitat |
| Action 5.3. | Créer une maison de l'habitat (guichet unique) |
| Type d'action | <input type="checkbox"/> Subvention <input type="checkbox"/> Ingénierie <input type="checkbox"/> Contractualisation <input checked="" type="checkbox"/> Partenariat |
| Données d'entrée | <p>Le précédent PLH a été marqué par trois actions phares :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en oeuvre du GPRU ; - Le déploiement d'une OPAH sur l'ensemble du territoire communautaire ; - L'accompagnement des propriétaires dans un projet d'amélioration de leur logement (OPAH) et de valorisation de leur patrimoine (expérimentation BIMBY). <p>Les deux derniers points reposent sur une information et un accompagnement personnalisé des propriétaires, que le présent programme vise à renforcer : déploiement du BIMBY, extension de la rénovation énergétique aux copropriétés, accompagnement des propriétaires pour des réhabilitations lourdes, intensification des travaux favorables à l'autonomie des ménages dans le parc privé...</p> <p>Par ailleurs, l'obligation d'apporter une information sur les demandes de logement social, la nécessité de coordonner le repérage de situations de précarité énergétique, etc, implique de créer un guichet unique, où l'ensemble des informations seront réunies, quels que soient les projets et les interrogations des habitants de la CCM. En effet, il est facile de se perdre s entre les différentes aides disponibles et les différents dispositifs – ce qui peut devenir, in fine, un frein à des travaux de réhabilitation.</p> |
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Rendre accessible aux habitants de la Communauté urbaine la politique locale de l'habitat - Apporter une réponse unique aux habitants malgré la multiplicité des dispositifs - Créer un véritable service public de l'habitat aux habitants, autour de la rénovation énergétique, l'amélioration de ses conditions d'habitat et l'accès facilité à un logement |
| Contenu | <p>Créer une maison de l'habitat dans les deux villes-centres de la Communauté urbaine</p> <p>Ces maisons de l'habitat sont des lieux uniques rassemblant tous les services aux usagers en lien avec les questions d'habitat et de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permanences ADIL - Permanences OPAH (PRIS Anah) - Permanences EIE / ALEc - Permanences CAF - Accueil permanent : orientation en fonction du projet et information des demandeurs de logements sociaux <p>L'installation des maisons de l'habitat requièrent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une mise à disposition sur une durée d'au moins 6 ans de locaux visibles et accessibles par les communes ; • Une charte graphique commune à tous les dispositifs en cours (visuel simple et clairement identifiable par les habitants) ; • Un service d'accueil permanent ; • L'aménagement d'espaces polyvalents pour toutes les manifestations relatives à la mise en œuvre du POA (= PLH) et du PRU. |
| Maître d'ouvrage | Communauté urbaine Communes partenaires |
| Partenaires | ADIL 71, EIE, CAF, opérateurs OPAH (ou autres), Conseil départemental Bailleurs sociaux, DDT, Préfecture (SNE) |
| Coût | → Investissement : aménagement et équipement des locaux : 80.000 € HT |

| | |
|-------------------------------|--|
| | → Fonctionnement : environ 30.000 € / an (à partir de 2019) |
| Conditions de réussite | <ul style="list-style-type: none">⇒ Plan de communication a minima, informations régulières (bulletins municipaux, site internet)⇒ Définition d'une identité visuelle dans le cadre de l'animation du PLH |

3.6. Calendrier et chiffrage du programme d'actions

| Action | Intitulé | Implications | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Coût évalué sur 6 ans | Moyenne annuelle | Commentaire | |
|--------|--|------------------------|------|------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|-------------|---|
| 1.1 | Soutenir le redéploiement et la requalification de l'offre locative sociale | Calendrier | | | | | | | | | | 300 K€ engagés en 2018 860 K€ en plein régime avec montée en puissance progressive Ensemble du parc avec objectif BBC rénovation + parc minier si 40% de gain énergétique |
| | | Budget en K€ | 300 | 972 | 972 | 972 | 972 | 972 | 5 160 000 € | 860 000 € | | |
| | | Service Habitat en ETP | 0,5 | 0,25 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | | | | |
| 1.2 | Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers prioritaires | Calendrier | | | | | | | | | | Coût protocole préfiguration |
| | | Budget en K€ | 50 | | | | | | 50 000 € | 8 333 € | | |
| | | Service Habitat en ETP | 1 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | | | | |
| 1.4. | Mettre en œuvre des principes de mixité sociale dans les attributions de logements sociaux | Calendrier | | | | | | | | | | AMO CIA |
| | | Budget en K€ | 40 | | | | | | 40 000 € | 6 667 € | | |
| | | Service Habitat en ETP | 0,5 | 0,25 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | | | | |
| 1.3 | Animer un plan partenarial attractivité du parc social | Calendrier | | | | | | | | | | |
| | | Budget en K€ | | | | | | | | | | |
| | | Service Habitat en ETP | | 0,5 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | | | | |

| Action | Intitulé | Implications | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Coût évalué sur 6 ans | Moyenne annuelle | Commentaire | |
|--------|--|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|-------------|---|
| 2.3 | Renforcer le dispositif communautaire de maîtrise et portage fonciers | Calendrier | | | | | | | | | | Convention EPF |
| | | Budget en K€ | | | | | | | | | - € | |
| | | Service Foncier | | | | | | | | | | |
| 2.2 | Accompagner le recyclage des fonciers mutables dans les centralités | Calendrier | | | | | | | | | | Etude pré-opérationnelle BIMBY puis 150 K€ / an suivi-animation spécifique BIMBY (3 ans) Coûts à définir (déficit foncier après vérification de l'éligibilité aux financements RHI THIRORI,) |
| | | Budget en K€ | | 200 | 150 | 150 | | | | 500 000 € | 83 333 € | |
| | | Service Habitat en ETP | | 0,5 | 0,25 | 0,25 | | | | | | |
| 2.1. | Définir une stratégie foncière communautaire | Calendrier | | | | | | | | | | Référentiel foncier / préfiguration PAF + outil d'édition de tableaux de bord |
| | | Budget en K€ | | 100 | | | | | | 100 000 € | 16 667 € | |
| | | Service foncier | | | | | | | | | | |
| 2.4. | Produire du foncier aménagé pour soutenir la construction d'habitats novateurs | Calendrier | | | | | | | | | | |
| | | Budget en K€ | | | | | 75 | | | 75 000 € | 12 500 € | |
| | | DPDU + Service Habitat en ETP | | | | | 0,25 | | | | | |

| Action | Intitulé | Implications | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Coût évalué sur 6 ans | Moyenne annuelle | Commentaire | |
|--------|--|------------------------|------|------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|--|--|
| 3.1. | Massifier la rénovation énergétique du parc privé et poursuivre la requalification du parc dégradé | Calendrier | | | | | | | | | 35 K€ étude précalibrage OPAH-RU en 2019 465 K€ / an aides à partir de 2020 125 K€ / an suivi animation Coût indicatif (aides à la rénovation yc rénovation énergétique et secteurs majorés) : repère = OPAH actuelle | |
| | | Budget en K€ | | 35 | 590 | 590 | 590 | 595 | 2 400 000 € | 400 000 € | | |
| | | Service Habitat en ETP | | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | | | | |
| | Massifier la rénovation énergétique du parc privé et poursuivre la requalification du parc dégradé | Calendrier | | | | | | | | | | Coûts prévisionnel : VOC + aides aux copropriétés + ingénierie |
| | | Budget en K€ | | | 115 | 100 | 100 | 100 | 415 000 € | 69 167 € | | |
| | | Service Habitat en ETP | | | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | | | | |
| 3.2. | Développer des modes alternatifs d'accèsion à la propriété | Calendrier | | | | | | | | | 62,5 K€ / an de prime PSLA | |
| | | Budget en K€ | | | 62,5 | 62,5 | 62,5 | 62,5 | 250 000 € | 41 667 € | | |
| | | Service Habitat en ETP | | | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | | | | |

| Action | Intitulé | Implications | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Coût évalué sur 6 ans | Moyenne annuelle | Commentaire | | | |
|--------|---|--------------------------|------|------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|-------------|---|-----------|----------|
| 4.1 | Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage | Calendrier | | | | | | | | | | 700 K€ aire de grand passage en 2018 100 K€ remise en ordre aire de Montceau en 2018 50 K€ par an de travaux d'entretien et remise en état 200 K€ par an de rémunération du gestionnaire | | |
| | | Budget en K€ | 1050 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 2 300 000 € | 383 333 € | | | | |
| | | Service Habitat en ETP | 0,5 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | | | | | | |
| 4.2 | Permettre le parcours résidentiel senior dans l'agglomération | Calendrier | | | | | | | | | | Coût intégré 1.1 | | |
| | | Budget en K€ | | | | | | | | | | | | |
| | | Service Habitat en ETP | | | | | | | 0,1 | 0,1 | 0,1 | | 0,1 | |
| 4.3 | Moderniser l'offre d'habitat jeune | Calendrier | | | | | | | | | | Coût intégré 1.1 | | |
| | | Budget en K€ | | | | | | | | | | | | |
| | | Service Habitat en ETP | | | | | | | 0,1 | 0,1 | 0,1 | | 0,1 | |
| 4.4 | Mieux répondre aux publics en parcours d'insertion | Calendrier | | | | | | | | | | 33 K€ / an PLAI adapté (aide spécifique 60 K€ pension de famille en 2022) | | |
| | | Budget en K€ | | | | | | | 33 | 94 | 33 | | 160 000 € | 26 667 € |
| | | Service Habitat ponctuel | | | | | | | | | | | | |

| Action | Intitulé | Implications | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Coût évalué sur 6 ans | Moyenne annuelle | Commentaire |
|---------------------------|--|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|--------------------|---|
| 5.1. | Renforcer la transversalité inter-services (habitat – urbanisme – SIG) et s'appuyer sur des missions d'AMO ponctuelles | Calendrier | | | | | | | | | |
| | | Budget en K€ | | | | | | | | | |
| | | Interservice | | | | | | | | | |
| 5.2. | Outiller la Communauté urbaine pour le suivi et l'évaluation de la politique locale de l'habitat | Calendrier | | | | | | | | | |
| | | Budget en K€ | | | 50 | 10 | 10 | 10 | 80 000 € | 13 333 € | 20 K€ AMO préfig observatoire en 2020 10 K€ / an de maintenance / AUSB |
| | | Service Habitat en ETP | | | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,5 | | | |
| 5,3 | Créer une maison de l'habitat | Calendrier | | | | | | | | | |
| | | Budget en K€ | | | | 80 | 30 | 30 | 140 000 € | 23 333 € | 80 K€ Investissement 2021 30 K€ fonctionnement annuel |
| | | Interservice | | | | | | | | | |
| Budget TOTAL en K€ | | | 1440 | 1557 | 2190 | 2248 | 2184 | 2053 | 11 670 000 € | 1 945 000 € | |
| RH TOTAL en ETP | | | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | | | |

6 actions à démarrer en 2018. 3 le sont effectivement à compter d'avril 2018 (1.2 / 2.3 / 4.1)

4 actions à démarrer en 2019

5 actions à démarrer en 2020

3 actions à démarrer en 2021

Une évolution budgétaire progressive pour dépasser les 2 M€ annuels à compter de 2020

Des effectifs stables à 2,5 ETP au sein du service Habitat, mais des pratiques interservices renforcées et un recours plus grand à des AMO externes dont l'une, privilégiée, avec l'AUSB

3-7 Indicateurs de suivi

| ACTION | Indicateurs de suivi | Etat initial 2018 | Attendu 2024 |
|---|---|-------------------|----------------------------------|
| 1.1. | | | |
| Soutenir le redéploiement et la requalification de l'offre locative sociale | Evolution de la vacance dans le parc social | 12% | 9% |
| | Evolution de la vacance < 3 mois | ? | ? |
| | Nombre de logements soutenus | 470 | 1270 |
| 1.2. | | | |
| Animer un plan partenarial attractivité du parc social | Délibération du conseil communautaire actant les enjeux et le contenu | Inexistant | Existant |
| | Signature de la convention avec les bailleurs | Inexistant | Existant |
| | niveau de réalisation des actions des plans partenariaux | 0 | 75% |
| 1.3. | | | |
| Poursuivre le renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU | Contractualisation avec l'ANRU | Inexistant | Existant |
| | Evaluation des 6 objectifs incontournables du renouvellement urbain (cf. indicateurs ci-dessous définis par l'ANRU) | | |
| | augmenter la diversité de l'habitat | | A définir à l'issue du protocole |
| | adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées | | A définir à l'issue du protocole |
| | favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique | | A définir à l'issue du protocole |
| | renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants | | A définir à l'issue du protocole |
| | viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartier | | A définir à l'issue du protocole |

| | | | |
|--|--|----------------|----------------------------------|
| | réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures | | A définir à l'issue du protocole |
| 1.4. | | | |
| Mettre en œuvre des principes de mixité sociale dans les attributions de logements sociaux | Bilan annuel des attributions réalisées et bilan de l'évolution du peuplement dans les différents quartiers exonérés de SLS (QPV, quartiers sensibles CV, quartiers de l'arrêté préfectoral APL et vacance, quartiers fragiles identifiés dans le Document Cadre sur les orientations en matière d'attributions) | 0 | A définir dans la CIA |
| | Actualisation de l'analyse de la fragilité sociale des programmes à partir de l'exploitation de l'enquête d'occupation sociale (2020, 2022, 2024) | 0 | 3 |
| | Part des attributions aux ménages du 1er quartile de revenu Hors QPV (accès et mutation) | 28% | 30% |
| | Part des attributions aux ménages autres que ceux du 1er quartile de revenu En QPV (accès et mutation) | 71% | 50% minimum |
| Part des attributions aux ménages du 1er quartile de revenu Hors QPV (accès et mutation) | | | |
| Définir une stratégie foncière communautaire | Mise en place d'un PAF | Inexistant | Existant |
| | Mise en place d'un tableau de bord de suivi du foncier à partir de : bilan annuel foncier de la CCUM, observatoire foncier AUSB, tableau de bord EPF, suivi de la consommation foncière du PLU | Inexistant | bilans annuels |
| 2.2. | | | |
| Mettre en place un dispositif communautaire de maîtrise et portage fonciers | Adhésion à l'EPF Bourgogne/Franche Comté | fait | |
| | Déléguer le Droit de Préemption à l'EPF dans les périmètres identifiés | inexistant | existant |
| 2.3. | | | |
| Accompagner le recyclage des fonciers mutables dans les centralités | Bilan démolition / restructuration / production de logements dans les îlots dégradés | pgme à définir | bilans annuels |
| | Nombre de dossiers montés annuellement dans le cadre du suivi-animation BIMBY | 80 | 150 dossiers par an |

| 2.4. | | | |
|--|--|--------------------------|---|
| Produire du foncier aménagé pour soutenir la construction d'habitat innovant | Nombre d'opérations d'aménagement "exemplaires" | 0 | 2 |
| | Nombre de projets d'habitat innovant | 0 | 2 |
| ACTION | Indicateurs de suivi | Etat initial 2018 | Attendu 2024 |
| 3.1. | | | |
| Massifier la rénovation énergétique du parc privé et la requalification du parc très dégradé | Nombre de logements rénovés dans l'OPAH (avec indication part du parc d'avant 1975) | | 100 logements / an |
| | Nombre de copropriétés bénéficiant d'une aide aux travaux / part des copropriétés fragiles (359) | 0 | 4 copropriétés / 1% des copropriétés fragiles |
| | Nombre de logements vacants remis sur le marché | | à définir avec OPAH RU 2019-2024 |
| | Taux d'atteinte des objectifs de traitement des logements indignes et très dégradés | | à définir avec OPAH RU 2019-2024 |
| | Taux de réalisation (part aboutie sur les dossiers éligibles identifiés) | | à définir avec OPAH RU 2019-2024 |
| 3.2. | | | |
| Développer des modes alternatifs d'accession à la propriété | Taux d'atteinte de l'objectif PSLA | 0 | 50 logements |
| 4.1. | | | |
| Permettre le parcours résidentiel senior dans l'agglomération | Inventaire des logements adaptés et leur part dans le total du parc | Inexistant | Existant |
| | Bilan des mutations dans le parc social dans le cadre de la CIL (évaluation de la politique d'attribution) | Inexistant | Existant |
| 4.2. | | | |
| Moderniser l'offre d'habitat jeune | Taux de remplissage des FJT à l'issue des 6 années | 85% | 90% |
| | Taux de remplissage des résidences étudiantes à l'issue des 6 années | 50% | 75% |

| ACTION | Indicateurs de suivi | Etat initial 2018 | Attendu 2024 |
|--|--|-------------------|-------------------------------|
| 4.3. | | | |
| Mieux répondre aux publics en parcours d'insertion | Nombre de logements conventionnés dans le parc privé géré en intermédiation locative | 0 | 30 |
| | Nombre de logements créés en pension de famille ou maison relai | 0 | 20 |
| | Bilan de la production de PLAI associatif | 0 | 10 |
| 4.4. | | | |
| Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage | Mise en service de l'aire de grand passage | Inexistant | Existant |
| | Adaptation des 3 aires d'accueil existantes aux besoins évalués dans le schéma départemental | | à définir à l'issue du schéma |
| 5.1. | | | |
| Renforcer la transversalité inter-services (habitat – urbanisme – SIG) et s'appuyer sur L'AUSB et des missions d'AMO ponctuelles | Adaptation de l'organigramme de la direction des Projets et du Développement Urbain | Inexistant | Existant |
| | Programme partenarial de l'AUSB | Existant | Existant |
| | Nombre d'AMO | 0 | Nombre d'AMO |
| 5.2. | | | |
| Suivi et évaluation de la politique locale de l'habitat | Publication des observatoires de l'habitat, des quartiers, du foncier. | | 1 par semestre minimum |
| 5.3. | | | |
| Créer une maison de l'habitat | Création | Inexistant | Existant |