

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Orientation d'aménagement et de programmation

› volet
habitat

Pièce n°

3.1

15 juin 2015

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

Le Président de la Communauté de Communes :

Étude confiée à :

ROUMET GUITEL

urbaniste - environnementaliste mandataire

40 rue des rouliers - 28 000 CHARTRES

Tel : 02.37.35.00.00

roumet.guitel@wanadoo.fr

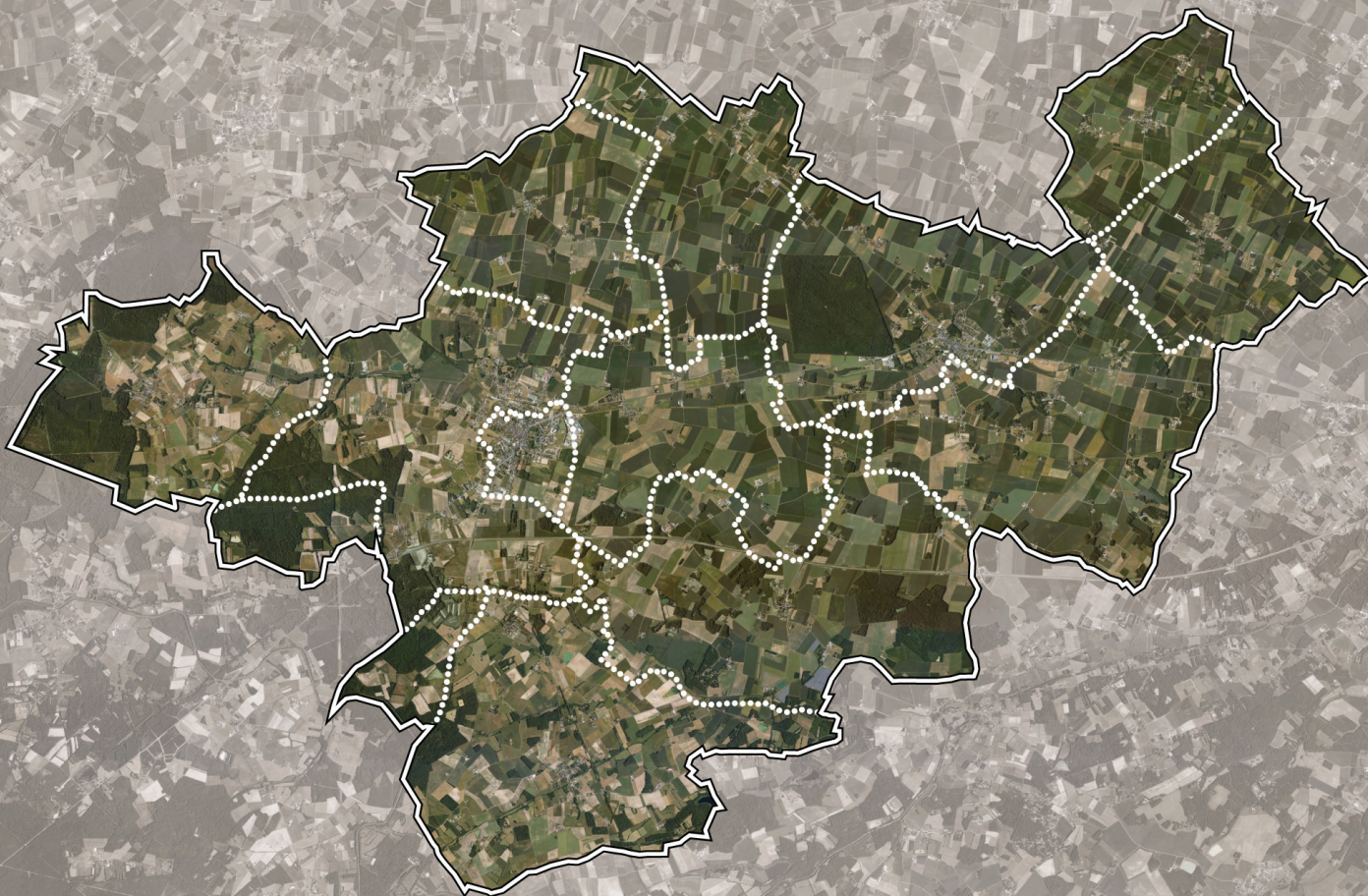
OMNIBUS (COOPANAME)

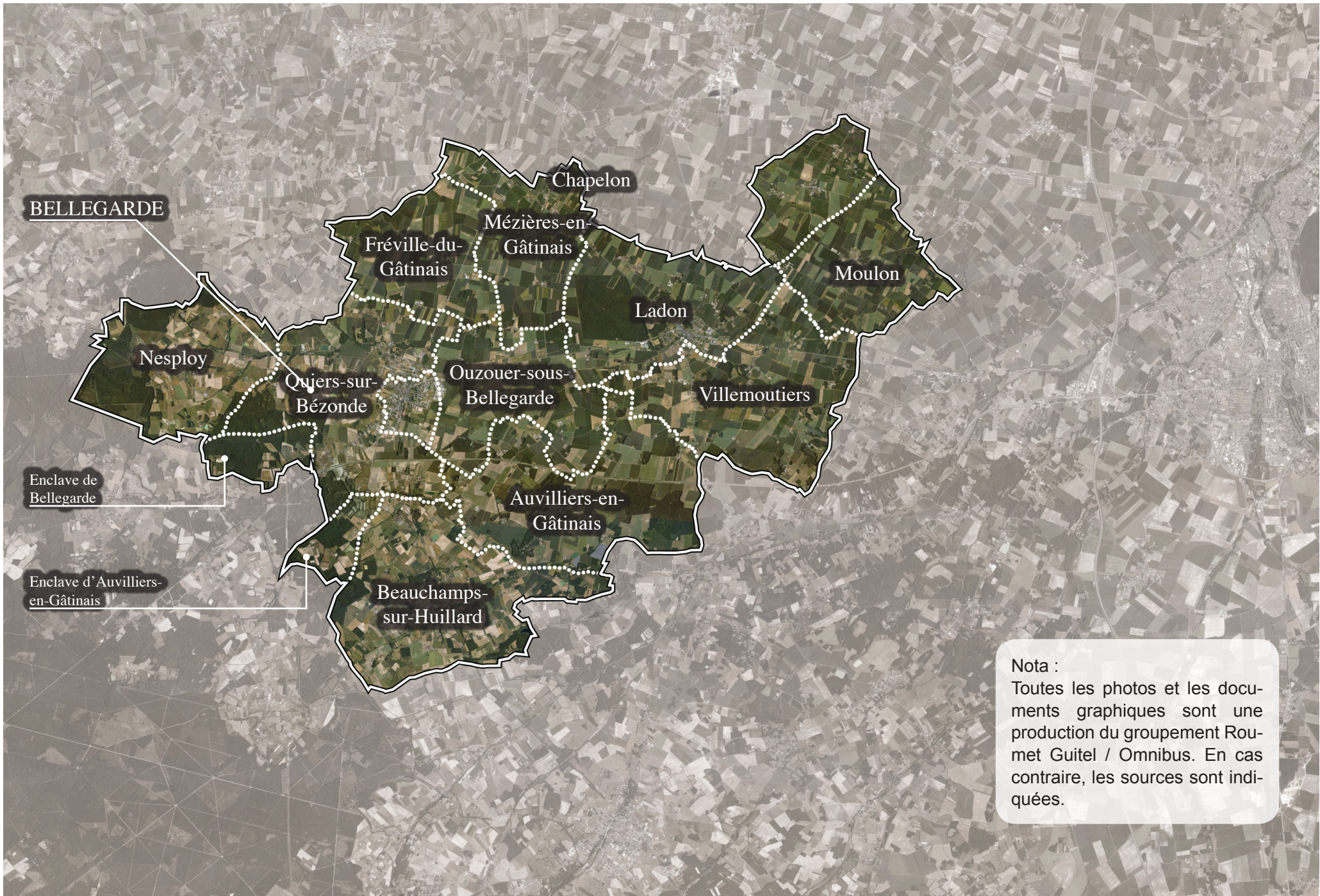
paysagiste co-traitant

3 - 7 rue Albert Marquet - 75 020 PARIS

Tel : 06.59.21.12.54

contact@omnibus-paysage.fr





Nota :
Toutes les photos et les documents graphiques sont une production du groupement Roumet Guitel / Omnibus. En cas contraire, les sources sont indiquées.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	6
I. LE VOLET HABITAT, VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	8
1. INTRODUCTION	9
1.1. Les objectifs du SCoT	10
1.2. Les objectifs de croissance de la Communauté de Communes du Bellegardois	11
1.2. Les 5 objectifs et orientations du projet communautaire	12
2. PROGRAMMATION DU BELLEGARDOIS	13
2.1 Tableau synthétique de la programmation sur la période 2014 - 2020	14
2.2 Détails de la programmation	16
1. Accompagner la croissance démographique pour avoisiner 8500 habitants à l'horizon 2025	16
• <i>Exploiter l'ensemble des ressources du territoire</i>	
• <i>Hiérarchiser et répartir l'installation des habitants sur le territoire</i>	
2. Accroître et diversifier l'offre en logements	17
• <i>Veiller à la production de logements polyvalents sur le territoire, notamment dans l'offre locative</i>	
• <i>Développer le marché à loyer modéré, en adéquation avec les besoins de la population</i>	
• <i>Se tenir prêt à répondre aux besoins en hébergement des populations spécifiques</i>	
3. Trouver un équilibre entre le nombre de nouveaux logements construits et le nombre de logements réhabilités du parc existant	20
• <i>Optimiser le nombre de constructions en fonction du contexte</i>	
• <i>Limiter et contrôler la consommation foncière</i>	
• <i>Assurer une qualité de conception</i>	
4. Requalifier le parc existant et poursuivre les efforts d'amélioration et d'adaptation des logements	24
• <i>Remettre sur le marché les logements vacants</i>	
<i>La problématique de la vacance est prise en compte par les sous-orientations ci-dessous : certains logements vacants sont très dégradés (réhabilitation) ; d'autres nécessitent uniquement des travaux d'amélioration et notamment d'amélioration des performances énergétiques.</i>	
• <i>Remettre sur le marché les logements très dégradés</i>	
• <i>Tendre vers des logements de plus en plus performants</i>	

- Poursuivre les efforts d'accessibilité et d'adaptation des logements aux handicaps et à la perte d'autonomie
- Puiser dans le parc de résidences secondaires

2.3 Échéancier prévisionnel 25

2.3.1 Échéancier prévisionnel des actions du PLH

2.3.2 Échéancier prévisionnel des projets envisagés

2.4 Évaluation des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre du PLH 39

2.4.1 Moyens financiers nécessaires

3. FICHES ACTIONS 40

3.1. Organiser et mettre en oeuvre la politique habitat 41

3.1.1. La méthode pour atteindre les objectifs du PLH 41

3.1.2. L'action foncière 44

3.2. Accroître et diversifier l'offre de logements 46

3.2.1. Les principes de mixité 46

3.2.2. Les principes de qualité 48

3.3. Requalifier le parc de logements existants 50

3.4. Porter une attention particulière aux besoins de populations spécifiques 55

3.4.1. Le logement des personnes âgées et handicapées 55

3.4.2. Le logement des jeunes, étudiants et saisonniers 58

3.4.3. L'hébergement d'urgence ou de grande précarité et l'accueil des gens du voyage 60

4. GLOSSAIRES 62

PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont un des instruments de la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Les OAP comprennent un premier volet habitat valant Programme Local de l'Habitat défini par les articles L302-1 à L302-4 du Code de la Construction. Une programmation précise est défini en terme de densité, de typologie d'habitat et de nombre de logements sociaux pour les constructions à venir et les opérations d'amélioration / réhabilitation.

Elles comprennent également un volet aménagement qui traduit, de manière qualitative, des fonc-

tionnements et des modes d'habiter.

Les OAP couvrent les secteurs clefs définis par le projet intercommunal mais aussi les corps de ferme ayant une capacité en création de logements bien trop importante compte tenu de la capacité des réseaux existants (voirie, eau potable, défense incendie, électricité, assainissement).

Chaque orientation d'aménagement et de programmation est étudiée au cas par cas.

Les deux volets - habitat et aménagement - font l'objet de deux documents distincts : 3.1 et 3.2.

RAPPEL LÉGISLATIF

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation

- Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD et sont opposables.

La Communauté de communes du Bellegardois ayant la compétence 'élaboration et suivi du programme local de l'habitat' les orientations d'aménagement de l'habitat doivent répondre aux dispositions en ce qui concerne l'aménagement et l'habitat.

- Rappel de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. [...] »

I. LE VOILET HABITAT, VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

1. INTRODUCTION

1.1. Les objectifs du SCoT

Le Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiverais donne des prescriptions pour le Bellegardois en matière de :

- hiérarchie urbaine : deux pôles structurants (Bellegarde/ Quiers et Ladon) et des communes rurales et pôles locaux.
- seuil maximal en consommation foncière en extension du tissu déjà urbanisé : 3,9 hectares par an maximum.
- nouvelles constructions en extension du tissu déjà urbanisé : 49 logements par an maximum.
- répartition des nouvelles constructions à l'intérieur du territoire communautaire : 41 % des secteurs en

extension du tissu urbain sur les pôles structurants et 59 % sur les communes rurales et les pôles locaux.

- densité :

	Tissu urbain existant	Extension du tissu urbain
Communes rurales et pôles locaux équipés	≥ 10 logements / hectare	
Pôles structurants	≥ 10 logts / ha	≥ 15 logts / ha

- création de logements locatifs aidés : atteindre 12,7% d'ici 2025.

Le SCoT recommande et conseille des typologies d'habitat, les formes architecturales et urbaines particulières et préconise un mode d'intégration sociale.

1.2. Les objectifs de croissance de la Communauté de Communes du Bellegardois

Le projet communautaire se base sur un objectif de croissance dynamique mais mesuré afin de conserver un équilibre entre population et équipement, de maîtriser l'accueil de construction sans dénaturer le paysage. La Communauté de communes du Bellegardois est prête à recevoir un maximum d'habitants avoisinant les 8500 personnes d'ici 2025. Ce chiffre, donné comme ordre de grandeur, est défini à partir d'hypothèses de développement. Ces dernières considèrent :

- que la taille des ménages reste équivalente à l'existant,
- que la diminution du nombre de résidences secondaires se poursuit à hauteur d'environ 1,25 logements par an, soit 20 entre 2009 et 2025,
- que le nombre de logements permettant le renouvellement du parc reste constant,
- que le nombre de logements construits par an est sensiblement inférieur au nombre constaté aujourd'hui.

La CC BELL souhaite particulièrement agir sur la résorption de la vacance : la quantité de logements réhabilités peut varier entre 1 à 3,5 logements vacants par an remis sur le marché. Dans tous les cas, le taux annuel de croissance démographique devient inférieur à la croissance constatée sur la dernière période intercensitaire.

	1999	2009	HYPOTHESE "Perspective maximale de 8500 habts en 2025 + diminution de 20 RS + réhab. 1 LV/an"	HYPOTHESE "Perspective maximale de 8500 habts en 2025 + diminution de 20 RS + réhab. 3,5 LV/an"
			2025	2025
POPULATION				
Taux d'évolution démographique annuel		1,41%	1,20%	1,28%
Population des ménages	6 079	7 054	8 403	8 497
Taille des ménages	2,37	2,34	2,34	2,34
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS				
Résidences principales	2 564	2 989	3 591	3 631
Résidences secondaires	484	375	355	355
Logements vacants	302	317	301	261
Nombre total de logements	3 350	3 681	4 247	4 247
CONSTRUCTION				
Total de logements commencés (A)		325	560	560
Moyenne annuelle de logements commencés		36,1	35	35
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION				
Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)		-6	-6	-6
Composantes du point d'équilibre				
Logements compensant la variation des résidences secondaires (C)		-109	-20	-20
Logements compensant la variation des logements vacants (D)		15	-16	-56
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (E)		34	25	25
Point d'équilibre : Logements nouveaux permettant de maintenir la population (F=B+C+D+E)		-66	-17	-57
Logements permettant l'accueil de population (A-F)		391	577	617

Source : INSEE RGP 1990-1999-2009. Technique du point d'équilibre : GTC - Guy TAIEB Conseil

1.2. Les 5 objectifs et orientations du projet communautaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imbriquent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles viennent qualifier les cinq objectifs énoncés en matière de construction et d'habitation dans le projet communautaire du Bellegardois à savoir :

- > Choisir un objectif de population en l'adaptant aux potentialités d'accueil sur le territoire, aux capacités des sites et des tissus existants,
- > Équilibrer la construction vis-à-vis de la réhabilitation,
- > Fluidifier le parcours résidentiel,
- > Mettre en adéquation l'offre et la demande,
- > Anticiper et maîtriser les opérations immobilières.

De ces choix découlent cinq orientations :

1. Accompagner la croissance démographique pour avoisiner 8500 habitants à l'horizon 2025,
2. Trouver un équilibre entre le nombre de nouveaux logements construits et le nombre de logements réhabilités du parc existant,
3. Accroître et diversifier l'offre en logements,
4. Requalifier le parc existant et poursuivre les efforts d'amélioration et d'adaptation des logements,
5. Connaître et anticiper les besoins fonciers.

Le programme d'actions ci-après décline les orientations du PADD en sous-orientations, avec fiches-actions à l'appui.

Organisation : de l'objectif à la fiche action

O B J E C T I F S (P A D D)

O R I E N T A T I O N S

S O U S - O R I E N T A T I O N S

**FICHE
ACTION**

Note :

Une des spécificités du Bellegardois est d'avoir deux bailleurs sociaux actifs et qui travaillent en étroite collaboration avec les communes.

2. PROGRAMMATION DU BELLEGARDOIS

2.1 Tableau synthétique de la programmation sur la période 2014 - 2020

Intervention dans la ré-utilisation du bâti							
Profil de communes	Rappel de l'objectif communautaire du PLUi (2010-2025)	Rappel de l'objectif communautaire du PLH (2014-2020)	Résidences secondaires	Réhabilitation de logements (très dégradés ou vacance structurelle) nb de logements	Amélioration de logements liée à la perte d'autonomie nb de logements	Amélioration de logements liée à la lutte contre la précarité énergétique nb de logements	
Secteur n°1 Pôles structurants Bellegarde / Quiers Ladon	<ul style="list-style-type: none"> transférer 20 résidences secondaires (soit 1,25/an) en résidences principales réhabiliter entre 100 et 140 logements (vacants et en mauvais état) 	<ul style="list-style-type: none"> transférer 8 résidences secondaires (soit 1,25/an) en résidences principales réhabiliter / améliorer 120 logements 	en diffus, selon les libres transactions des particuliers				
Secteur n°2 Bourgs ruraux Nesploy Ouzouer Villemoutiers Mézières Beauchamps Fréville Moulon Chapelon Auvilliers							
				8	20	40	60

* les logements en mauvais état correspondent au parc privé potentiellement indigne, aux logements insalubres, sans confort ou ayant un confort partiel.

** cette colonne rappelle les objectifs fixés par le SCoT du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiverais pour le Bellegardois.

*** c'est-à-dire par exemple de la construction neuve, mais également de la reprise d'ancien: acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux ou conventionnement de logements locatifs privés.

**** c'est-à-dire «les communes les mieux équipées en commerces, équipements, transports en commun».

Intervention dans la construction neuve

Profil de communes	Rappel de l'objectif communautaire du PLUi (2010-2025)	Rappel de l'objectif communautaire du PLH (2014-2020)	Financement : logements à louer modéré		Forme d'habitat	
			SCoT**	OAP valant PLH	SCoT**	OAP valant PLH
Secteur n°1 Pôles structurants Bellegarde / Quiers Ladon	<ul style="list-style-type: none"> • construire 530 nouveaux logements (soit 35/an) • 12,7% de logements sociaux (SCoT) soit 70^{aine} logements locatifs aidés (soit 5/an) 	<ul style="list-style-type: none"> • construire 210 nouveaux logements (soit 35/an) • 12,7% de logements sociaux (SCoT), soit 30^{aine} logements locatifs aidés (soit 5/an) 	<ul style="list-style-type: none"> • prescriptions du nb. min. de logts locatifs aidés*** : 12,70% • préconisat°: - prioriser les pôles****, - privilégier les petites opérations mixtes (accession + locatif aidé). 	Répartit° /secteur: 80% 25 Pour les opérations ≥ 10 logements locatifs sociaux : 30% de PLAi	Recommandation sur les pôles: - petits collectifs en R+1+c - maisons de ville en R+1 - maisons individuelles	Préconisation: les typologies seront laissées à l'appréciat° des opérateurs en fonction du projet
Secteur n°2 Bourgs ruraux Nesploy Ouzouer Villemoutiers Mézières Beauchamps Fréville Moulon Chapelon Auvilliers				Répartit° /secteur: 20% 6 Pour les opérations ≥ 10 logements locatifs sociaux : 30% de PLAi		
			31	Au total sur la CCBELL :	31	

2.2 Détails de la programmation

1. Accompagner la croissance démographique pour avoisiner 8500 habitants à l'horizon 2025

- **Exploiter l'ensemble des ressources du territoire**
- Suivre la politique d'attribution des logements locatifs sociaux

- Puiser sur la réutilisation du potentiel existant

Le potentiel existant réside dans la remise sur le marché de logements non-exploités ou sous-exploités : logement vacant ou résidence secondaire ; dans le renouvellement du parc : transformation, réhabilitation ; dans la remise en état de logements non adaptés aux confort et modes de vie actuels. L'étude pré-opérationnelle permettra de quantifier le potentiel existant et les possibilités en renouvellement urbain.

- Développer l'offre nouvelle

La construction neuve permet de compléter l'offre existante. Cependant, ces nouvelles constructions doivent s'implanter en cohérence avec le fonctionnement du territoire, ses capacités et ses enjeux (proximité des commerces, services et transports en communs, capacité des équipements, enjeux économiques, paysagers, etc.). Les sous-orientations suivantes s'attachent à apporter une maîtrise de cette offre nouvelle.

- **Hiérarchiser et répartir l'installation des habitants sur le territoire**

L'objectif est d'utiliser en priorité les espaces non construits situés à l'intérieur des enveloppes bâties existantes des pôles structurants, des bourgs ou des hameaux équipés de tous les réseaux.

En parallèle, d'autres sites de surfaces supérieures à de simples dents creuses, peuvent accueillir de nouvelles constructions. Concentrer la majeure partie de ces sites sur les pôles structurants vise à favoriser l'accueil de population là où se concentrent les commerces, services, équipements, réseaux, transports en commun, zones d'activités et leur extension. La répartition de ces nouveaux logements est définie de la façon suivante :

- 65 % sur le secteur n°1 : les pôles structurants : Bellegarde, Quiers et Ladon.
- 35 % sur le secteur n°2 : le reste du territoire, concentré notamment sur les bourgs.

Au total, en tenant compte des dents creuses et des sites de surfaces supérieures, 60 % des logements à construire se situent sur les pôles structurants et 40 % sur les communes rurales.

F I C H E
A C T I O N
n ° 3 . 3

F I C H E S
A C T I O N
n ° 3 . 2

2. Accroître et diversifier l'offre en logements

• Veiller à la production de logements polyvalents sur le territoire, notamment dans l'offre locative

Un déficit en petit logement est constaté (T1 et T2), puisque jusqu'à peu, la production spontanée réalisait davantage de logements type 3 ou 4. Aujourd'hui, il semble que la tendance évolue vers des logements type 2 ou 3. Cette tendance va dans le sens des besoins constatés. En effet, par leur taille réduite, les T2 et T3 peuvent accueillir à la fois des personnes âgées déménageant dans un logement plus petit pour répondre à leur nouveaux besoins, des travailleurs juste arrivés sur le territoire souhaitant un pied à terre en attendant d'acquérir un bien, des jeunes couples prévoyant ou non d'agrandir la famille, des familles monoparentales n'ayant pas de revenus suffisants pour avoir un logement plus grand.

• Développer le marché à loyer modéré, en adéquation avec les besoins de la population

• Promouvoir une mixité par la création de logements locatifs aidés

Le logement locatif aidé concerne autant le parc privé (conventionnement du parc tenu par des propriétaires-bailleurs) que le parc public (parc tenu par des bailleurs sociaux ou des communes).

Le SCoT prescrit la réalisation d'un minimum de 12,7 % de logements locatifs aidés.

Afin d'encadrer ces règles sur le Bellegardois, la production de locatifs aidés sera localisée à 80 % sur le secteur n°1 (pôles structurants). Les 20 % restants seront localisés sur le secteur n°2 en privilégiant les centres bourgs. Ce choix vise à rapprocher les logements destinés aux ménages aux faibles revenus à proximité des commerces, services, équipements et transports en commun et par conséquent limiter l'usage de l'automobile. Pour résumer :

Logements locatifs aidés	Part	Nombre
CC Bell		31
Secteur n°1 (pôles structurants)	80%	25
Secteur n°2 (communes rurales)	20%	6

FICHE
ACTION
n° 3.2.1

FICHE
ACTION
n° 3.2.1

2. Accroître et diversifier l'offre en logements

Afin de répondre au plus juste au besoin de la population en place et à venir, il est préconisé la réalisation de logements locatifs aidés destinés aux ménages ayant un revenu inférieur à 60% des plafonds HLM. Aujourd'hui les financements des pouvoirs publics (ANAH, conseil général, conseil régional) sont conditionnés à la réalisation de prêt locatif aidé d'intégration et éventuellement de prêt locatif à usage social ; conditions qui collent aux besoins du territoire.

Pour faciliter la coordination entre les différents organismes, la Communauté de communes vise un objectif de 30 % de logements type PLAi (sur le nombre de logements locatifs sociaux) dans toutes opérations prévoyant au moins 10 logements locatifs aidés.

• Favoriser l'accès sociale à la propriété

L'accès sociale se traduit par les dispositifs suivants : la location-accession, l'accès abordable par les prêts à taux zéro. Aujourd'hui, ce phénomène fonctionne bien dans le Bellegardois révélant un engouement des habitants à s'installer durablement sur le territoire.

• Se tenir prêt à répondre aux besoins en hébergement des populations spécifiques

• Organiser la mise en relation de l'offre adaptée avec les publics en perte d'autonomie

Cette mise en relation consiste par exemple à communiquer sur la création d'opérations de logements de plain-pied en centre-bourg auprès des personnes handicapées ou âgées. L'objectif est de répondre à la demande évolutive des personnes âgées notamment, mais également des personnes handicapées.

• Coordonner les places d'hébergement des apprentis en fonction des besoins du CFA

Un projet de développement de la filière bois du Centre de formation agricole est à l'étude.

Aujourd'hui, le nombre de places d'hébergement sur le Bellegardois est limité et nécessite une organisation avec les locaux du CFA à Beaune-la-Rolande. Les récents efforts de la commune de Bellegarde et ceux prévus prochainement par le centre de formation répondent aux besoins à court terme. Cependant, un accroissement important du nombre d'élèves nécessiterait une augmentation des possibilités d'hébergement sur le site. L'ajustement entre les besoins et la demande nécessite une attention régulière.

FICHE
ACTION
n° 3.4.1

FICHE
ACTION
n° 3.4.2

2. Accroître et diversifier l'offre en logements

- Veiller les besoins des personnes en situation de grande précarité ou d'urgence et l'accueil des gens du voyage.

Le diagnostic révèle que ces populations n'ont pas de besoin particulier sur le Bellegardois, soit parce qu'il n'y a pas de ménages en situation de grande précarité ou d'urgence (ou que ces cas de figure restent très occasionnels et peuvent être soldés très rapidement), soit parce que des aires d'accueil des gens du voyage sont prévues non loin, mais à l'extérieur du territoire.

Pour autant, une attention soutenue doit se maintenir afin de réagir rapidement en cas de besoin.

F I C H E S
A C T I O N
n ° 3 . 4 . 3

3. Trouver un équilibre entre le nombre de nouveaux logements construits et le nombre de logements réhabilités du parc existant

• Optimiser le nombre de constructions en fonction du contexte

On distingue les constructions possibles dans des dents creuses de celles possibles sur des secteurs plus importants, pouvant accueillir plusieurs constructions selon un schéma d'organisation d'ensemble.

Les dents creuses se construisent au coup par coup, sur des parcelles ou un groupement de quelques parcelles. Aucune conception d'ensemble ne permettrait d'optimiser les constructions sur ces terrains. Aussi, compte tenu du tissu existant et de la morphologie de ces dents creuses, une densité moyenne de 10 logements par hectare est cohérente avec la morphologie urbaine voisine.

En revanche, les autres constructions s'implantent sur des terrains ayant une superficie plus importante que les dents creuses. Lorsque ces secteurs sont situés sur les pôles structurants, une densité minimale de 15 logements par hectare est recherchée dans le but d'optimiser davantage le terrain et donner une dimension plus urbaine au quartier. Lorsque ces secteurs sont situés sur les bourgs, la densité minimale recherchée est de 10 logements par hectare, afin de conserver une homogénéité entre le nouveau quartier et le tissu existant du bourg. Dans tous les cas, une orientation d'aménagement et de programmation s'applique systématiquement proposant ou prescrivant une densité minimale adaptée au site.

Pour résumer :

	Dans les dents creuses	Dans les secteurs nécessitant une conception d'ensemble
Secteur n°1 (pôles structurants)	≥ 10 logements / hectare	≥ 15 logements / hectare
Secteur n°2 (communes rurales)	≥ 10 logements / hectare	≥ 10 logements / hectare

Le nombre de logements / hectare est évalué en excluant les surfaces dédiées aux équipements publics, commerces et services, ainsi que les surfaces communes dédiées aux circulations, à la vie collective, à la récupération des eaux pluviales, ...

3. Trouver un équilibre entre le nombre de nouveaux logements construits et le nombre de logements réhabilités du parc existant

• Limiter et contrôler la consommation foncière

Le PLUi définit une croissance démographique désirée en fixant un seuil maximal à ne pas dépasser de 8500 habitants d'ici 2025. Pour répondre à cette croissance, il est nécessaire d'accueillir 530 nouvelles constructions sur la durée total du PLUi (soit entre 2012 et 2025).

Les possibilités de constructions dans les dents creuses du tissu déjà urbanisé sont repérées. Elles sont estimées à environ 30 ha sur l'ensemble des douze communes, à l'échelle temporelle du PLUi. Compte tenu du fait que ces espaces sont constructibles aujourd'hui et sont restés jardins, prés ou petits champs, ils ne sont pas forcément disponibles pour la construction. En appliquant le taux de rétention foncière d'1,5 fourni par le SCoT, il s'avère que seulement 20 ha de ces dents creuses devraient se construire d'ici 2025. Compte tenu de la densité moyenne constatée de 10 logements par hectare, 200 constructions sont donc estimées en dents creuses, à l'échelle temporelle du PLUi.

Les surfaces constructibles en plus des dents creuses doivent permettre l'accueil des 334 constructions restantes entre 2012 et 2025. La densité minimale et la répartition des secteurs constructibles influent sur le nombre de logements prévisibles par secteur. Pour accueillir ces 334 logements, le besoin est estimé à 25,2 hectares. Une partie des surfaces en extension est propriété communale. De fait, le taux de rétention foncière est corrigé. Il est déterminé à : 1,2, nécessitant la prévision de 4,8 hectares supplémentaires pour palier ce phénomène.

Le tableau ci-après présente la logique définissant les surfaces constructibles à prévoir.

La surface nécessaire pour ces constructions est estimée à 30 hectares (en plus des dents creuses), sous forme de plusieurs secteurs nécessitant un aménagement d'ensemble.

Sur la période de six ans du PLH, il faut prévoir 247 logements à construire. Les surfaces constructibles restent pour autant les mêmes (60 ha), le PLH ne permettant pas de hiérarchiser la constructibilité des terrain dans le temps.

Tableau présentant la logique définissant les surfaces constructibles à prévoir.

	1999	2009	HYPOTHESE "Perspective maximale de 8500 habts en 2025 + diminution de 20 RS + réhab. 1 LV/an"	HYPOTHESE "Perspective maximale de 8500 habts en 2025 + diminution de 20 RS + réhab. 3,5 LV/an"
			2025	2025
POPULATION				
Taux d'évolution démographique annuel		1,41%	1,20%	1,28%
Population des ménages	6 079	7 054	8 403	8 497
Taille des ménages	2,37	2,34	2,34	2,34
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS				
Résidences principales	2 564	2 989	3 591	3 631
Résidences secondaires	484	375	355	355
Logements vacants	302	317	301	261
Nombre total de logements	3 350	3 681	4 247	4 247
CONSTRUCTION				
Total de logements commencés (A)		325	560	560
Moyenne annuelle de logements commencés		36,1	35	35
Nombre de logements commencés (2010-2011)			32	32
Nombre de logements effectifs à construire			528	528
NB DE LOGEMENTS EN CONSTRUCTION NEUVE, SITUES :				
Dans les dents creuses du "tissu déjà urbanisé" (DC=30 ha)	<ul style="list-style-type: none"> ● sans tenir compte de la rétention foncière (10 logts/ha) ● en tenant compte de la rétention foncière (taux : 1,5). 		300	300
Dans les secteurs d'aménagement d'ensemble	<ul style="list-style-type: none"> ● sans tenir compte de la rétention foncière. ● en tenant compte de la rétention foncière (taux : 1,2). 		200	200
			394	394
			328	328
CONSOMMATION FONCIERE ENGENDREE (13 logts/ha)			30	30

3. Trouver un équilibre entre le nombre de nouveaux logements construits et le nombre de logements réhabilités du parc existant

• Assurer une qualité de conception

La qualité des nouvelles constructions se traduit de plusieurs manières : par la manière de s'intégrer dans le site et dans/au contact du tissu existant, par la qualité de l'architecture, par la performance énergétique des bâtiments, etc.

Aussi, cette qualité se traduit, notamment dans les secteurs nécessitant une conception d'ensemble, par la conception de l'ensemble du quartier, des circulations, des relations qu'entretiennent espaces privés et espaces publics, des aménagements des espaces collectifs, des positionnements des constructions entre elle, de l'ensoleillement des maisons, Une orientation d'aménagement et de programmation prévoit systématiquement des prescriptions adaptées à chaque site. De plus la charte paysagère énonce des principes d'intégration et de prise en compte du site dans ses fiches.

La forme de l'habitat joue également un rôle dans la qualité de vie des habitants.

D'une manière générale, les formes d'habitat sont laissées à l'initiative des opérateurs et à l'avis des collectivités. En effet, l'objectif de densité associé à un schéma d'organisation d'ensemble devraient contraindre suffisamment l'opérateur. Les typologies d'habitat sont considérées comme une solution pour l'opérateur et non comme une contrainte.

Cependant, une fourchette correspondant aux besoins du territoire est édictée afin de donner une ligne directrice aux opérateurs :

	Maisons individuelles isolées	Maisons individuelles groupées	Petits collectifs
Secteur n°1 (pôles structurants)	entre 20 et 60 % de logements à créer	entre 40 et 80 % de logements à créer	entre 0 et 10 % de logements à créer
Secteur n°2 (communes rurales)	entre 15 et 85 % de logements à créer	entre 15 et 85 % de logements à créer	0 % de logements à créer

Aussi, des formes d'habitat peuvent être prescrites ou proposées, au cas par cas, dans le cadre de la programmation des orientations d'aménagement et de programmation, en fonction des possibilités de chaque site.

4. Requalifier le parc existant et poursuivre les efforts d'amélioration et d'adaptation des logements

- **Remettre sur le marché les logements vacants**

La problématique de la vacance est prise en compte par les sous-orientations ci-dessous : certains logements vacants sont très dégradés (réhabilitation) ; d'autres nécessitent uniquement des travaux d'amélioration et notamment d'amélioration des performances énergétiques.

- **Remettre sur le marché les logements très dégradés**

L'objectif est de remettre sur le marché une 20^{aine} de logements nécessitant une réhabilitation lourde sur les 6 ans du PLH. Les logements très dégradés (logements indignes, insalubres, en mauvais état et sans confort) sont visés. La phase pré-opérationnelle de la mise en place de l'OPAH permettra de localiser précisément les logements concernés et éventuellement les opérations de renouvellement si besoin. Plusieurs enjeux sont visés : assurer un parc en bon état pour les futurs repreneurs de ces logements tout en valorisant le bâti ancien ; et ainsi revitaliser les campagnes et les centres bourgs dégradés.

- **Tendre vers des logements de plus en plus performants**

La performance est ici envisagée d'un point de vue thermique et énergétique. Cette problématique touche un très large public. Un objectif d'une 60^{aine} de logements à améliorer est alors fixé.

- **Poursuivre les efforts d'accessibilité et d'adaptation des logements aux handicaps et à la perte d'autonomie**

L'objectif est d'améliorer une 40^{aine} de logements d'ici 2020 pour des travaux liée à la perte d'autonomie.

- **Puiser dans le parc de résidences secondaires**

L'objectif quantitatif est d'atteindre la conversion en résidence principale d'une 20^{aine} de résidences secondaires entre 2009 et 2025, soit 8 résidences secondaires sur les 6 années du PLH. Les logements à cibler en priorité sont ceux en très bon état (nombreux dans le parc de résidences secondaires), directement utilisables comme résidences principales. Aucune action particulière n'est envisagée, si ce n'est laisser la tendance actuelle se poursuivre.

FICHE
ACTION
n° 3.3

FICHE
ACTION
n° 3.3

FICHE
ACTION
n° 3.3

FICHE
ACTION
n° 3.4.1

2.3 Échéancier prévisionnel

2.3.1 Échéancier prévisionnel des actions du PLH

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PLH et ses actions › Recrutement d'un chargé de mission habitat › Mise en place des différentes commissions et du réseau d'acteurs › Élaboration d'un guide de conduite avec les bailleurs sociaux › Etc.	lancement			évaluation			bilan
Étude pré-opérationnelle	lancement						
OPAH		Lancement, suivi, animation et bilan (durée à définir lors de l'étude pré-opérationnelle)					
PIG (si nécessaire)		lancement (durée à définir lors de l'étude pré-opérationnelle)					

2.3.2 Échéancier prévisionnel des projets envisagés

Les projets présentés ci-après sont présentés à titre indicatif. Ils reflètent le souci d'opérationnalité des élus. Cependant, les projets peuvent évoluer.

En septembre 2013, 108 logements sont prévus d'être créés sur le territoire d'ici 2016.

Parmi eux, une petite centaine est prévue sur le secteur n°1 des pôles structurants. Ces projets comptent des logements ciblés pour une population spécifique:

- 17 logements pour personnes âgées autonomes à Bellegarde,
- 6 logements adaptés pour personnes en perte d'autonomie à Ladon.

Seulement 3 logements sont envisagés dans le secteur n°2 et plus précisément dans le bourg de Nesploy.

Presque la totalité de ces logements sont des logements sociaux ou avec des loyers maîtrisés (locatif et accession). Les objectifs de la Communauté de communes de produire minimum une trentaine de logements locatifs sociaux sur le territoire d'ici la fin du programme local de l'habitat seront déjà dépassés en 2016. Plus de 80% se situent sur les pôles structurants.

Les pages suivantes détaillent, pour chaque projet, la localisation exacte, le nombre de logement(s), les acteurs en jeu et les échéances.

Ce logement fait partie du projet plus global de réhabilitation de l'ancien foyer personnes âgées en : Maison de l'intercommunalité, Maison de santé pluridisciplinaire, logements pour personnes âgées autonomes et logements pour apprentis du CFA.



Opération de réhabilitation : logements pour personnes âgées autonomes

Programmation

Nombre	17 logements (réhabilitation)
Taille	Studios (100 %)
Forme	Logements groupés
Typologie	Logements communaux

Localisation

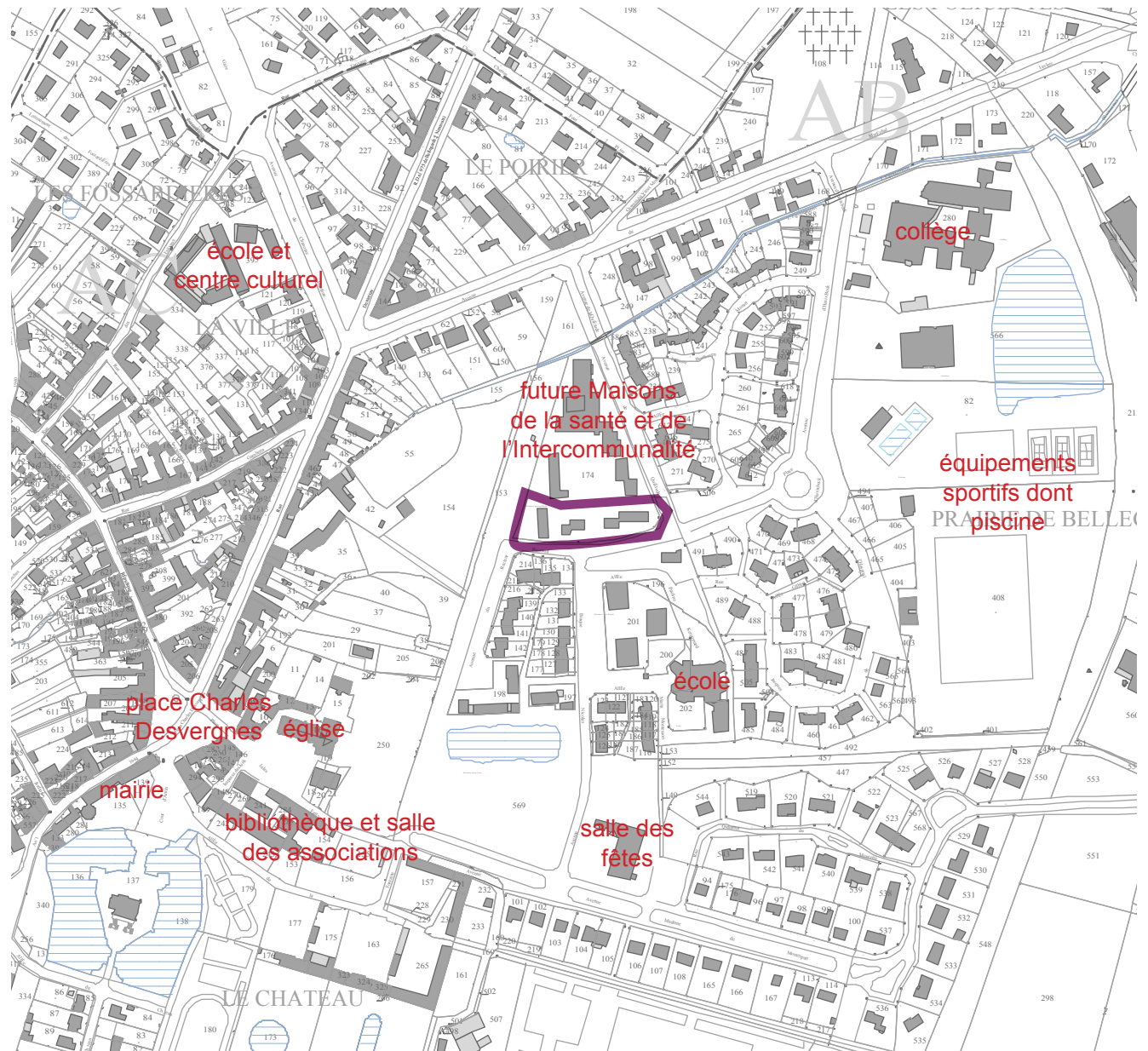
Secteur	n° 1 - pôle structurant
Commune	Bellegarde
Adresse	Avenue de la Quiétude : ancien foyer pour personnes âgées

Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	Commune de Bellegarde
Propriété	100 % communal
Financement de l'opération	100 % communal

Données techniques

Surface du terrain	10 050 m ²
Phase d'avancement	Réalisation
Échéance de livraison	50 % en 2013
	50 % en 2014





Opération de renouvellement urbain

Programmation (en cours et non définitive)

Nombre	8 logements (construction)
Taille	T3 (trois), T4 (deux), T2 (un), indéfinis (deux)
Forme	Une grosse maison de ville transformées en logements mixtes
Typologie	En cours de programmation (PLAi et PLUS)

Localisation

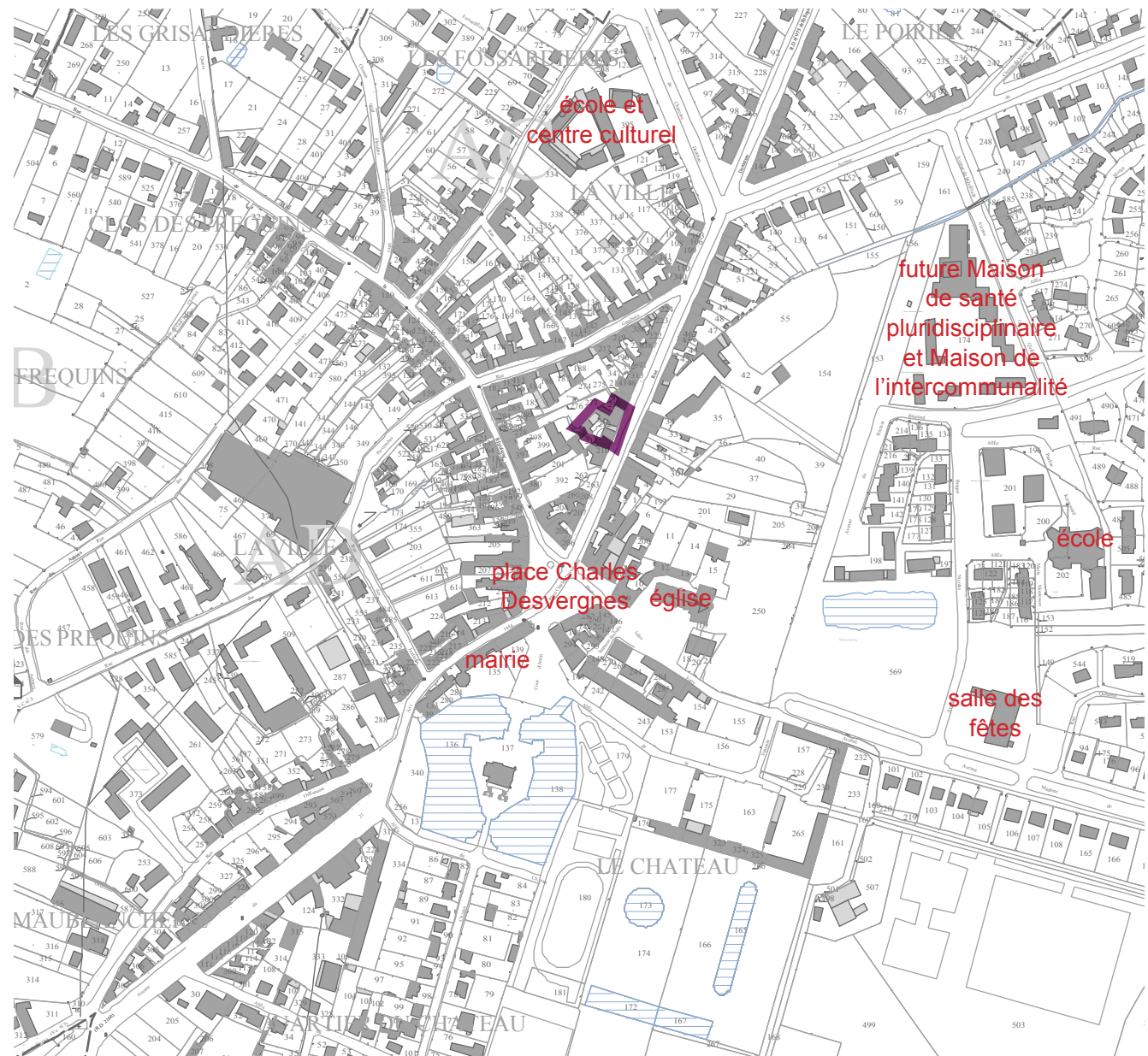
Secteur	n° 1 - pôle structurant
Commune	Bellegarde
Adresse	15 et 17 rue demersay (parcelle 212)

Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	LogemLoiret
Propriété	Propriété privée en projet d'acquisition par LogemLoiret
Financement de l'opération	Acquisition foncière, démolition et construction d'une partie et réhabilitation des logements : LogemLoiret Participation de la commune en cours de négociation (prise en charge d'une part de la démolition ou financement partielle des logements)

Données techniques

Surface du terrain	1 890 m2
Phase d'avancement	Esquisse
Échéance de livraison	2015





Opération de renouvellement urbain

Programmation (en cours et non définitive)

Nombre	25 logements (construction)
Taille	T2 et T3 (majorité) T4 (deux ou trois)
Forme	Logements individuels groupés type maisons de ville
Typologie	En cours de programmation (PLUS, PSLA, accession sociale, ...)

Localisation

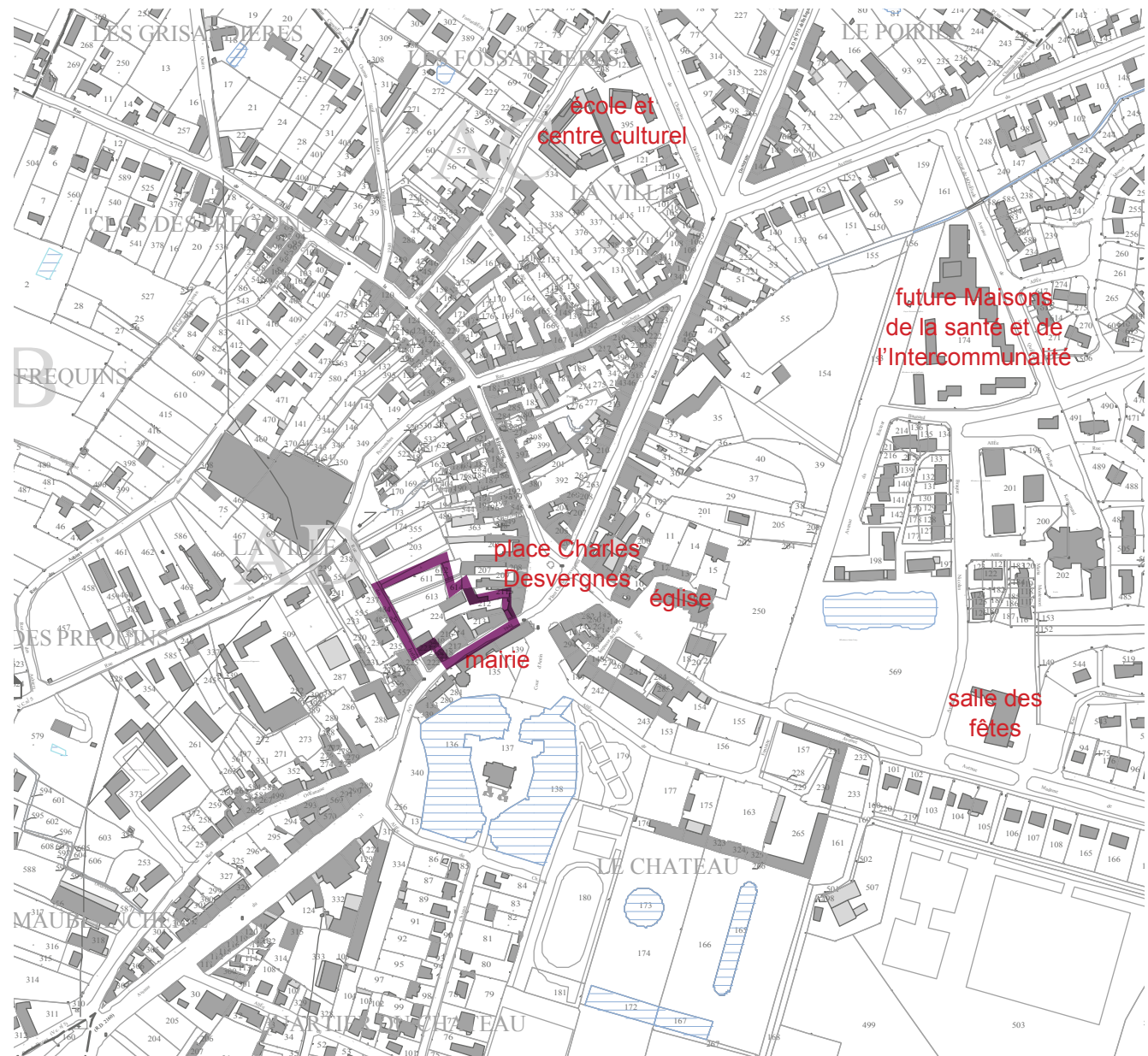
Secteur	n° 1 - pôle structurant
Commune	Bellegarde
Adresse	À l'angle de la rue des jardins et de l'avenue du 21 août 1944

Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	LogemLoiret
Propriété	100 % communal Projet de rétrocession au bailleur (bail emphytéotique)
Financement de l'opération	Acquisition foncière : commune Démolition : en cours de négociation Construction des logements et réalisation de voirie interne : bailleur

Données techniques

Surface du terrain	3 390 m ²
Phase d'avancement	Esquisse
Échéance de livraison	2016 (indicatif)



0 50 100 250 m



Opération de constructions

Programmation

Nombre	4 logements (construction)
Taille	T4 (100%)
Forme	Logements individuels jumelés
Typologie	PLUS (trois) PLAi (un)

Localisation

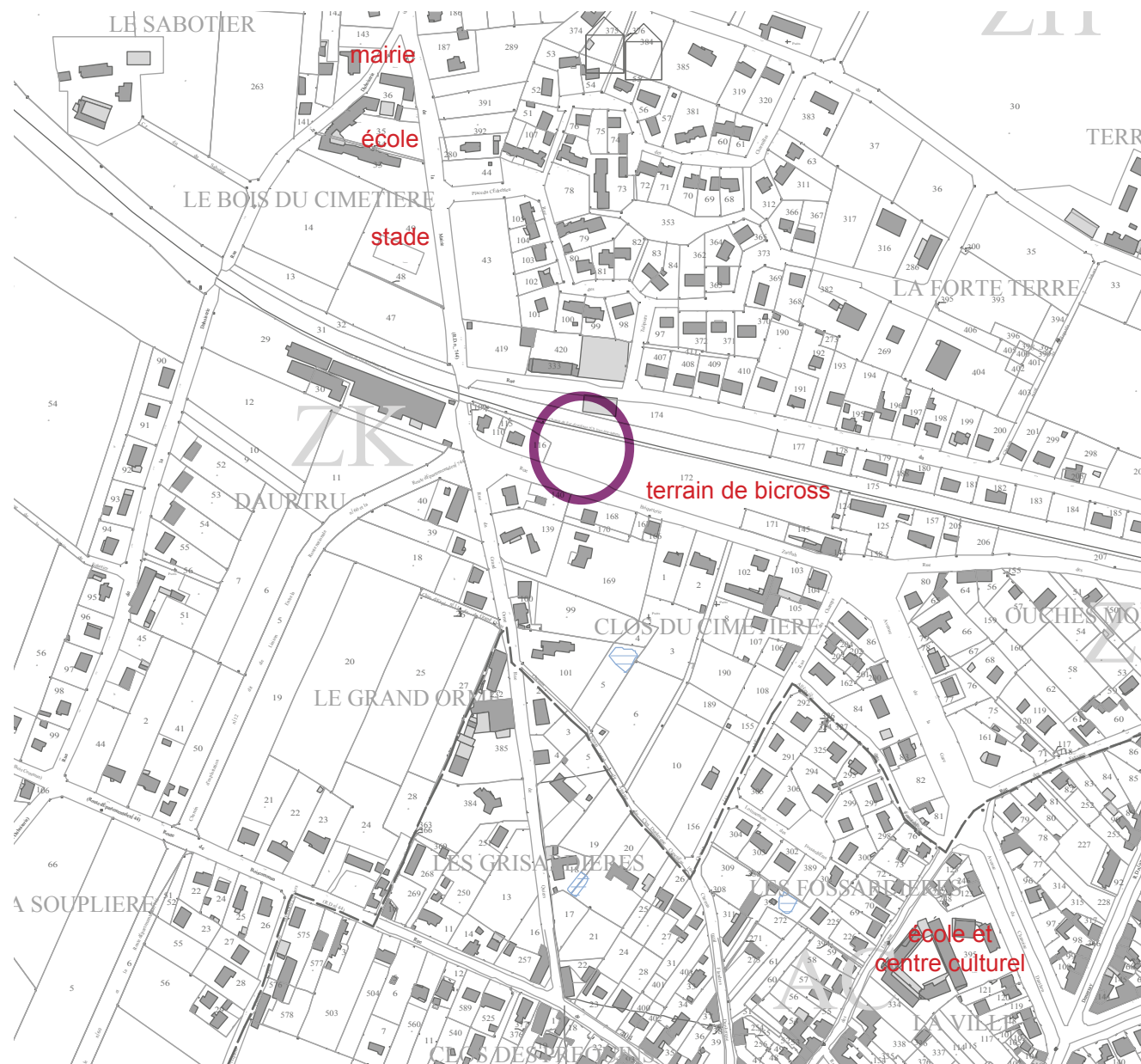
Secteur	n° 1 - pôle structurant
Commune	Quiers-sur-Bezonde
Adresse	Rue de la briquetterie zurfluh, parcelle 172

Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	Vallogis
Propriété	Propriété communale rétrocedée à Vallogis
Financement de l'opération	Construction des logements : Vallogis Participation de la collectivité : renforcement de l'électricité et de l'assainissement

Données techniques

Surface du terrain	2 300 m ²
Phase d'avancement	Réalisation
Échéance de livraison	Début 2014





Opération de constructions

Programmation (en cours)

Nombre	7 logements
Taille	Non défini à ce jour
Forme	4 individuels groupés + 3 isolés
Typologie	Cinq locatifs + deux en accession

Localisation

Secteur	n° 1 - pôle structurant
Commune	Quiers-sur-Bezonde
Adresse	Parcelle 264 et C.E. n°10 dit du Plessis

Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	Vallogis
Propriété	Propriété communale rétrocédée à Vallogis
Financement de l'opération	Construction des logements : Vallogis Participation de la collectivité : renforcement des réseaux Dans le cas de voirie interne : possible rétrocession à la commune

Données techniques

Surface du terrain	4 800 m ²
Phase d'avancement	En cours d'esquisse
Échéance de livraison	2015 (indicatif)

Cette tranche est partiellement terminée. Dix permis de construire ont déjà été délivrés. Cinq logements sont déjà construits. Seulement trois terrains destinés à des pavillons restent à être vendus.



Opération de constructions : nouveau quartier de la Sablonnière, tranche 1

Programmation

Nombre	13 logements (construction)
Taille	T3 (deux) ; T4 (six) ; Indéfinis (cinq)
Forme	12 maisons jumelées + 1 individuelle
Typologie	PLUS (sept) ; PLAi (un) ; Accession (cinq)

Localisation

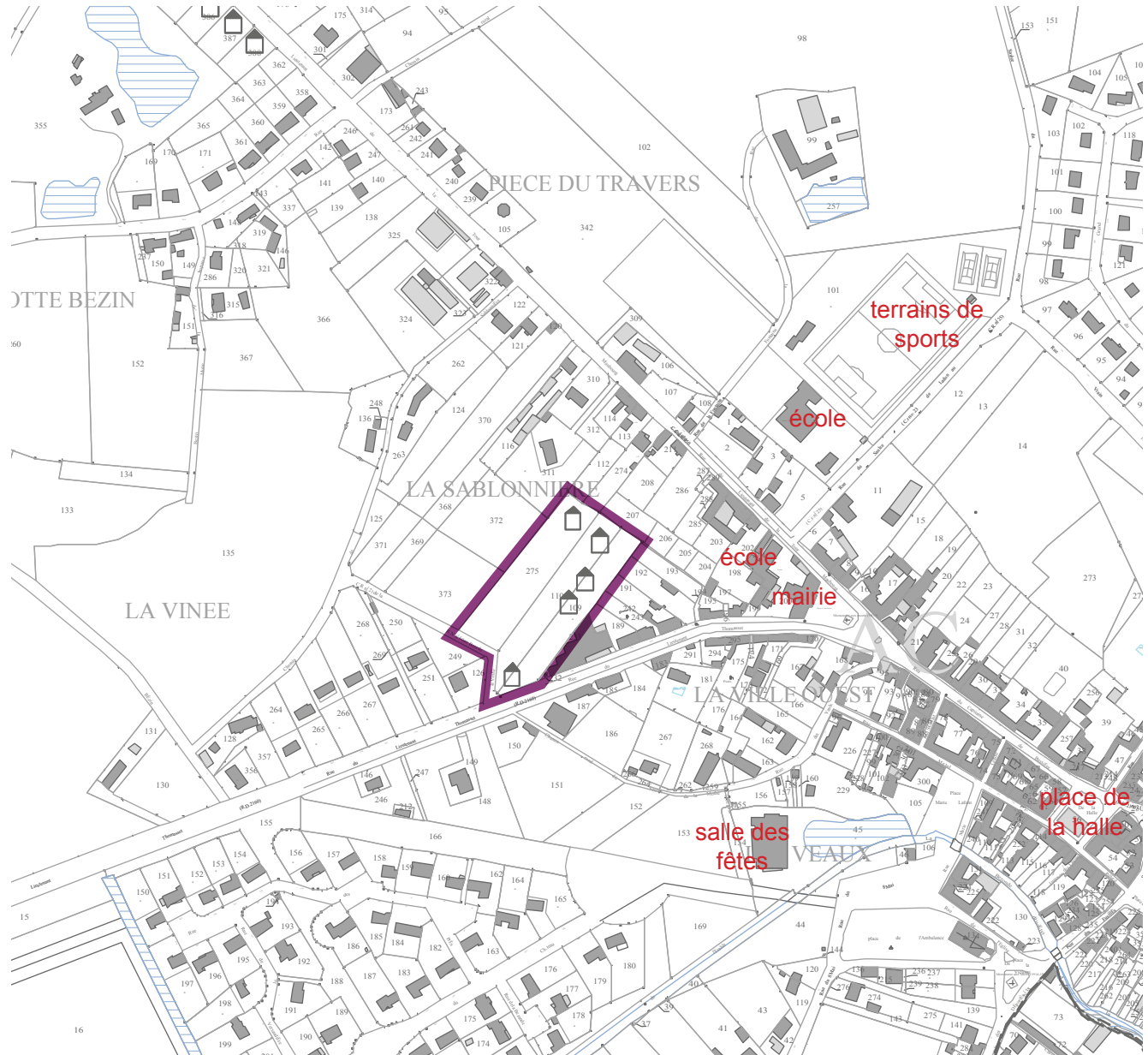
Secteur	n° 1 - pôle structurant
Commune	Ladon
Adresse	Secteur de la Sablonnière, compris entre la rue de la Sablonnière et la rue du Lieutenant Thomasset

Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	Vallogis
Propriété	Parcelles en locatif : Vallogis Parcelles en accession : particuliers Voirie : commune (par rétrocession)
Financement de l'opération	Acquisition foncière : Vallogis Construction et viabilisation : Vallogis

Données techniques

Surface du terrain	10 000 m ²
Phase d'avancement	Réalisation
Échéance de livraison	Viabilisation terminée, 3 terrains restent à vendre





Opération de constructions : nouveau quartier de la Sablonnière, tranche 2

Programmation

Nombre	34 logements (construction)
Taille	En cours de programmation
Forme	31 maisons jumelées + 3 individuelles
Typologie	Locatif social (vingt) Accession (quatorze)

Localisation

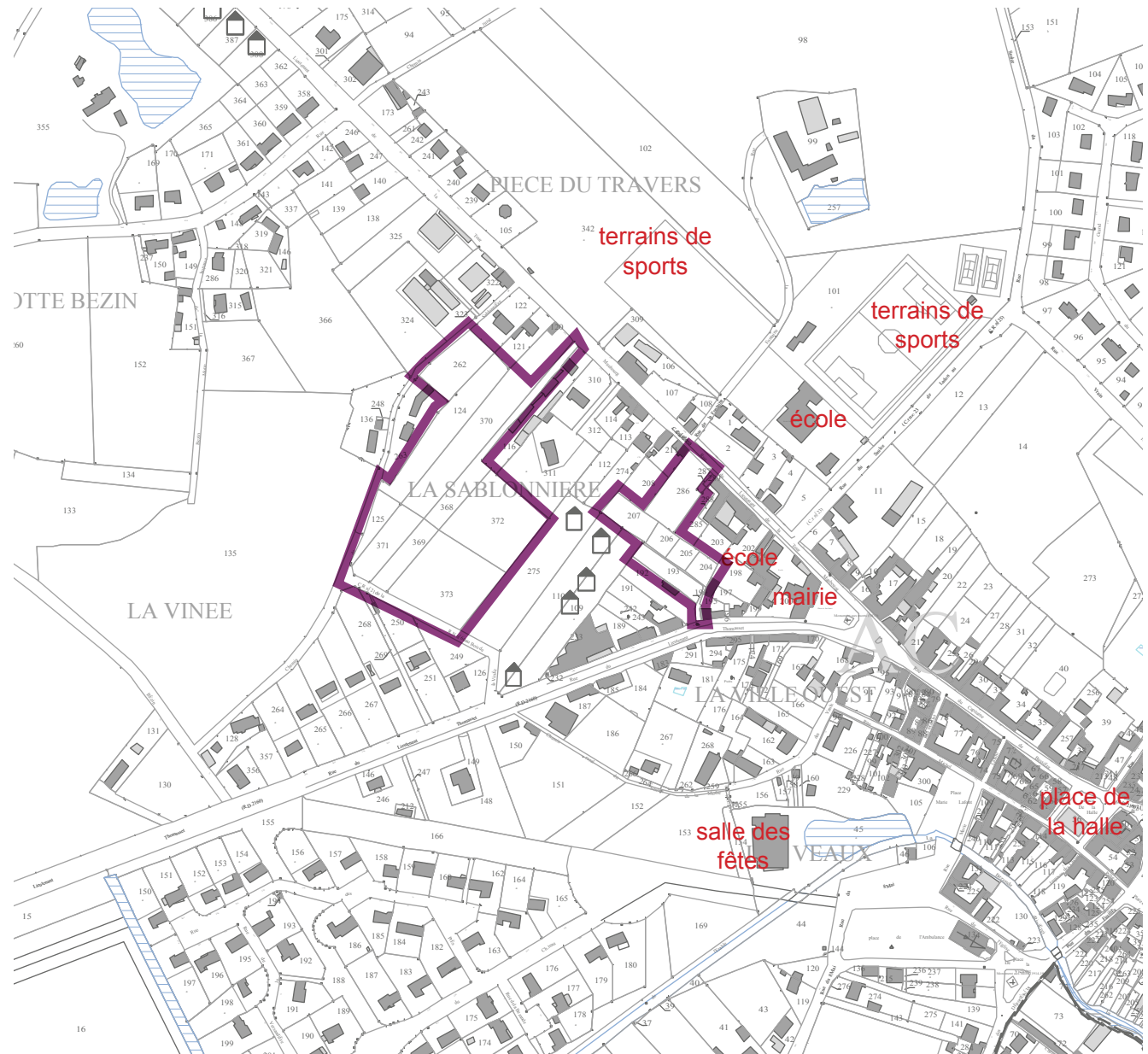
Secteur	n° 1 - pôle structurant
Commune	Ladon
Adresse	Secteur de la Sablonnière, compris entre la rue de la Sablonnière et la rue du Lieutenant Thomasset

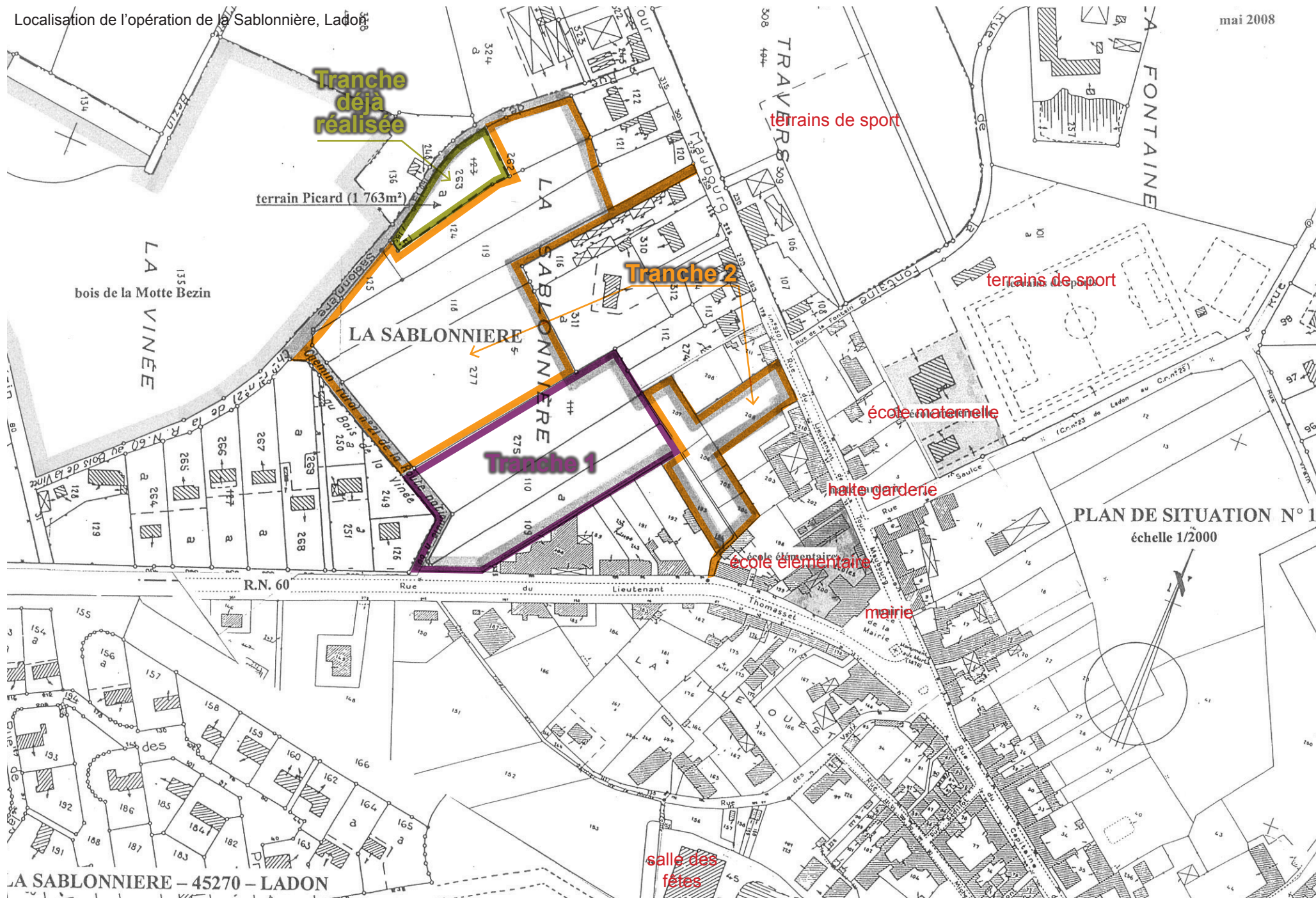
Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	Vallogis
Propriété	100 % Vallogis Projet de vente des parcelles en accession à des particuliers, de rétrocession de voirie à la commune
Financement de l'opération	Acquisition foncière : Vallogis Construction et viabilisation : Vallogis Transformation du chemin de la sablonnière en rue : commune

Données techniques

Surface du terrain	23 050 m ²
Phase d'avancement	Avant-projet
Échéance de livraison	Courant PLH





LA SABLONNIERE - 45270 - LADON

PLAN DE SITUATION N° 1
échelle 1/2000



Opération de transformation : un logement dans l'ancienne poste

Programmation

Nombre	1 logement (transformation) Ce logement est la dernière partie d'un projet plus important
Taille	T3
Forme	1 appartement
Typologie	PLAi

Localisation

Secteur	n° 1 - pôle structurant
Commune	Ladon
Adresse	47 rue Michel Pillard

Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	Vallogis
Propriété	Parcelle 334 (bâtie) : Vallogis Parcelle 335 (non bâtie) : commune
Financement de l'opération	Acquisition foncière : Vallogis puis rachat d'une partie par la commune Transformation du logement : Vallogis Démolition et aménagement de la voirie : commune

Données techniques

Surface du terrain	Bâti : 60 m ²
	Non bâti : 270 m ²
Phase d'avancement	Réalisation
Échéance de livraison	1 ^{er} semestre 2014

Ce projet est l'aboutissement d'une opération de renouvellement urbain plus vaste (en pointillé sur le plan).



Opération de constructions : équivalent petite unité de vie (logements adaptés au public en perte d'autonomie)

Programmation

Nombre	6 logements (construction)
Taille	T3 dont quatre avec garage
Forme	Logements individuels groupés
Typologie	En cours de programmation : PLUS et PLAI

Localisation

Secteur	n° 1 - pôle structurant
Commune	Ladon
Adresse	Avenue du 24 novembre et rue J-M Chambon, Parcelle 137

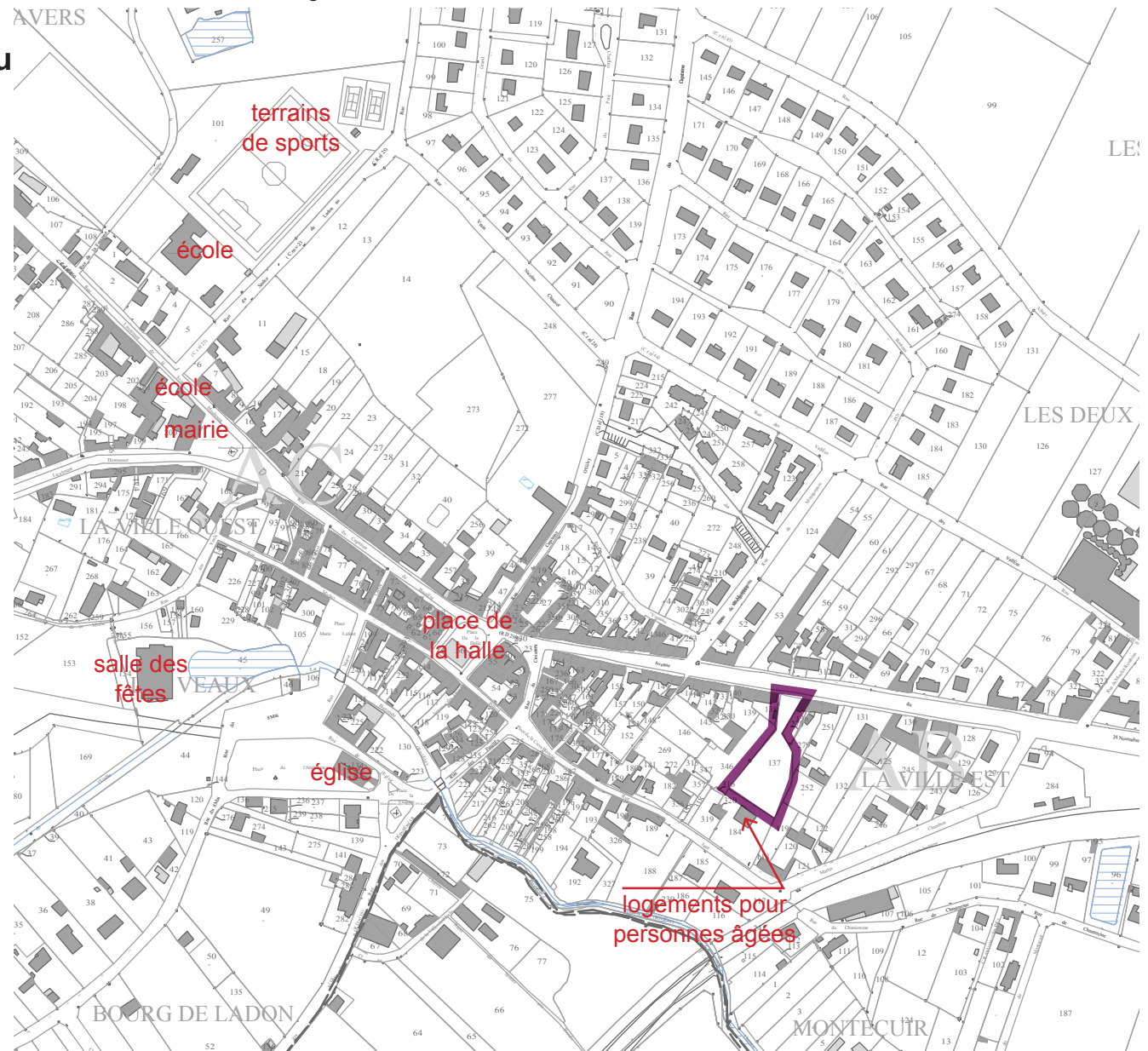
Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	LogemLoiret et éventuellement commune pour les locaux collectifs
Propriété	100 % commune + projet de bail emphytéotique au bailleur
Financement de l'opération	Construction des logements et de la voirie interne : bailleur (et rétrocession de la voirie à la commune) Prise en charge des locaux collectif : commune

Données techniques

Surface du terrain	2 270 m ²
Phase d'avancement	Pré-projet
Échéance de livraison	2015-2016

La construction d'une salle commune et deux bureaux (pour une infirmière et une assistante sociale) seront associés à la construction des logements.



0 50 100 250 m



Opération de constructions

Programmation

Nombre	3 logements (construction)
Taille	T3 (deux) T4 (un)
Forme	Maisons individuelles groupées
Typologie	PLUS (deux) PLAi (un)

Localisation

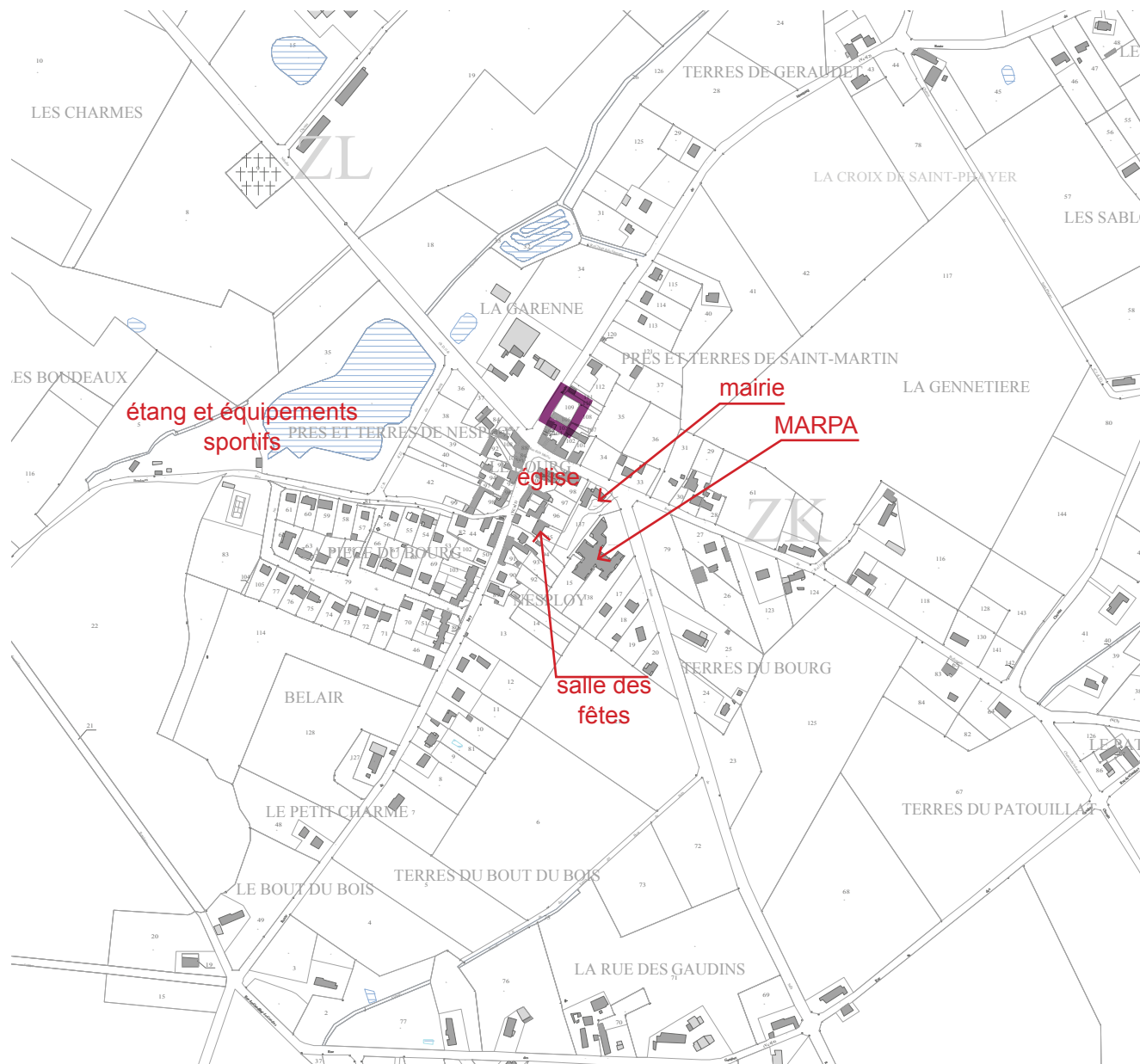
Secteur	n° 2 - communes rurales
Commune	Nesploy
Adresse	4 rue de Montliard, parcelles 106 et 109

Acteurs

Maîtrise d'ouvrage	Vallogis
Propriété	100 % commune + projet de bail emphytéotique au bailleur
Financement de l'opération	Construction des logements : Vallogis Démolition de la grande : commune

Données techniques

Surface du terrain	660 m ²
Phase d'avancement	Réalisation
Échéance de livraison	1 ^{er} semestre 2014



2.4 Évaluation des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre du PLH

2.4.1 Moyens financiers nécessaires

› Aux travaux de réhabilitation et d'amélioration des logements existants

La Communauté de communes du Bellegardois prévoit des moyens financiers afin d'apporter une aide pour les travaux d'amélioration du parc, privé et public.

› À la mise en oeuvre d'un OPAH

La Communauté de communes du Bellegardois ne prévoit pas de montant pour l'instant, encore hésitante du procédé à employer. Par exemple, les études peuvent être réalisées en régie ou bien être externalisées. Le choix du fonctionnement de la CC Bell sera décidé au cours du PLH, vraisemblablement par la réflexion menée lors de l'étude pré-opérationnelle.

Toutefois, la Communauté est consciente de l'ordre de grandeur des enveloppes financières à prévoir. Afin de donner les outils d'aide à la décision, le montant de chaque opération est présenté à titre indicatif ci-dessous.

Modes de calcul

Montants éventuels du coût de l'ingénierie de la mise en oeuvre d'une OPAH ou d'un PIG

› phase pré-opérationnelle (réalisation d'une étude par une ingénierie externe)	16 k€	Montant d'une étude: 40 k€. Subvention de l'État à 50% (plafonné à 200 k€). Subvention du CG de 4 k€.
› phase opérationnelle : suivi - animation sur trois ans (ingénierie externe)	44 k€	Montant d'une étude: entre 100 et 150 k€. Subvention de l'État : • part fixe à 35% (plafonné à 250 k€) = 43k€. • part variable de 313 € / logement = 38 k€.

› À la création de logements locatifs sociaux

La Communauté de communes prévoit d'apporter une aide pour la création de logements sociaux. Dans la droite ligne des pratiques exercées sur le territoire, les élus souhaitent poursuivre les habitudes de négociation au cas par cas en fonction de chaque projet. Ces habitudes ne permettent pas la définition d'une enveloppe financière, mais plutôt d'un procédé : la participation de la collectivité peut se traduire soit par la rétrocession du foncier, soit en prenant en charge (pour partie ou totalité) la démolition et / ou l'aménagement de la voirie ou en cautionnant les emprunts (tout ou partie).

› Aux autres actions du programme local de l'habitat

L'ensemble des actions peuvent être menées par les techniciens actuels de la Communauté de communes. D'autant plus qu'un certain nombre d'actions, notamment celles en faveur du logement des jeunes, des étudiants et des saisonniers, en faveur de l'hébergement d'urgence ou de grande précarité, et pour l'accueil des gens du voyage consistent à observer, veiller sur l'évolution des situations.

De fait, aucun coût ni financement n'est envisagé.

3. FICHES ACTIONS

3.1. Organiser et mettre en oeuvre la politique habitat

3.1.1. La méthode pour atteindre les objectifs du PLH

• Constats

La politique habitat de la Communauté de communes du Bellegardois est récente. Seule une Opération programmée d'amélioration de l'habitat a été réalisée entre 2005 et 2009. La variation des critères de subventions des aides à la pierre et la complexité des procédures face à des objectifs sur-calibrés et pas suffisamment opérationnels ont rendu peu efficace la réalisation des objectifs principaux de cette opération.

• Objectifs

- Atteindre les objectifs du PLH, et ce de la manière suivante :
 - Favoriser les échanges de données
 - Assurer l'articulation avec les politiques supra-communautaires
 - Animer le partenariat et favoriser les échanges de pratiques et d'expériences pour promouvoir des pratiques intercommunales
 - Communiquer sur les thèmes de la politique de l'habitat du Bellegardois et les actions mises en oeuvre dans le cadre du PLH auprès des différents acteurs
- Suivre et évaluer le programme local de l'habitat (PLH)
- Travailler conjointement entre communes et Communauté de communes afin d'inscrire chaque opération, même d'envergure communale, dans le projet communautaire, afin de mutualiser les efforts et d'être uni face aux différents acteurs

• Moyens d'actions

- Organisation de la gouvernance technique et politique du PLH avec les communes par :
 - Le recrutement d'un chargé de mission habitat
 - La mise en place d'un système de collecte et remontées d'informations concernant la thématique habitat
 - La mise en place de comités techniques 'habitat' et 'autorisation d'urbanisme'
 - Le suivi du tableau de bords des projets des communes
 - Une rencontre au minimum annuelle avec chaque commune, pour faire le point des évolutions des projets et perspectives

- Une rencontre annuelle par groupe de communes, pour faire le point des programmations au regard des objectifs du PLH
- Un bilan annuel partenarial pour mesurer l'avancement du PLH
- Un bureau annuel consacré à l'évaluation du PLH et à sa mise en oeuvre
 - Un bilan global du PLH, tous les 3 ans
- Réaliser une étude pré-opérationnelle afin de définir les types d'opérations à mettre en place sur une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et / ou un Projet d'intérêt général et préciser leurs objectifs chiffrés. Cette étude pré-opérationnelle traitera des différentes thématiques évoquées dans les fiches à suivre : la décence et la salubrité des logements, la vacance, la performance énergétique, l'adaptation à la perte d'autonomie des personnes, etc.
- Participer aux comités techniques et assemblée générale des différentes instances partenariales (CG, ADIL, ...)
- Évaluer le PLH en suivant l'évolution de la construction effective, des opérations d'amélioration, réhabilitation, transformation du bâti, des tendances et des évolutions du bâti.

• Priorité territoriale

- n°1 dans le secteur des « pôles structurants » et
- n°1 dans les secteurs des « communes rurales ».

• Pilotes et partenaires

<u>QUI</u>	<u>FAIT QUOI</u>
Les communes	<ul style="list-style-type: none">- Participent aux réflexions- Partagent leurs avancées techniques et leurs difficultés- Se charge de l'ensemble des actions qui leur sont dédiées dans les autres fiches actions du programme
Les partenaires institutionnels : l'Etat, le Conseil général, le Conseil régional, etc.	<ul style="list-style-type: none">- Sont mobilisés sur les sujets qui les intéressent et les concernent- Se charge de l'ensemble des actions qui leur sont dédiées dans les autres fiches actions du programme- Invitent la CCBell comme partenaire des politiques développées dans le département ou la région

La Communauté de communes

- Crée un poste de chargé de mission Habitat / PLH
- Définit un comité technique 'habitat', chargé aussi d'assister aux commissions d'attribution des logements sociaux
- Définit un comité technique 'autorisation d'urbanisme', chargé d'étudier chaque demande d'autorisation d'urbanisme avant la signature des maires
- Anime la politique communautaire de l'habitat avec les partenaires en commençant par lancer une étude pré-opérationnelle, en vue éventuellement de mettre en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat ou un Projet d'intérêt général
- Organise et prépare les commissions Habitat et groupes de travail
- Assure la réalisation des études et opérations prévues
- Accompagne les communes dans la réalisation des objectifs du PLH et dans le suivi du tableau de bord des projets
- Se charge de l'ensemble des actions de la Communauté définies dans les autres fiches actions du programme
- S'assure que chaque acteur réalise les actions qui lui sont attribuées dans les autres fiches actions du programme
- Assure la cohérence des actions en matière d'habitat vis-à-vis des autres actions du PLUi
- Analyse et cartographie les demandes d'urbanisme et vérifie qu'elles sont en adéquation avec les actions du PLH
- Vérifie régulièrement sur le terrain la conformité des réalisations avec les demandes d'autorisation d'urbanisme
- Délibère tous les 3 ans sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale et démographique
- Communique pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan de la réalisation du PLH trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période

Les associations œuvrant en faveur du logement et de l'insertion

- Peuvent être sollicités ou à l'initiative de certaines réflexions thématiques ou groupes de travail
- Se charge de l'ensemble des actions qui leur sont dédiées dans les autres fiches actions du programme

Les opérateurs privés et publics de l'habitat

- Peuvent être sollicités ou à l'initiative de certaines réflexions thématiques ou groupes de travail
- Se charge de l'ensemble des actions qui leur sont dédiées dans les autres fiches actions du programme

• Outils

Tableau de bord

Projet d'habitat (en septembre 2013)	Commune	Nombre de logement(s)	Maîtrise d'ouvrage	Échéance de livraison
Secteur n°1				
Réhabilitation des logements Quiétude pour personnes âgées autonomes	Bellegarde	17	Bellegarde	50 % en 2013 50 % en 2014
Renouvellement urbain sur un bâtiment	Bellegarde	8	LogemLoiret	2014
Renouvellement urbain sur un îlot	Bellegarde	25	LogemLoiret + Bellegarde	2015
Construction neuve	Quiers sur Bezonde	4	Vallogis	2014
Construction neuve	Quiers sur Bezonde	7	Vallogis	En cours de programmation
Création d'un nouveau quartier aux Sablonnières - Tranche 1	Ladon	13	Vallogis	3 terrains à vendre
Création d'un nouveau quartier aux Sablonnières - Tranche 2	Ladon	34	Vallogis	Courant PLH
Réhabilitation de l'ancienne poste	Ladon	1	Vallogis	2014
Construction de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie	Ladon	6	LogemLoiret	2015-2016
Secteur n°2				
Construction neuve	Nesploy	3	Vallogis	2014

• Actions liées

Toutes les actions du programme d'actions

• Indicateurs de suivi

- Comptes rendus des diverses réunions et échanges
- Tableau de bords des projets des communes
- Analyse et cartographie des demandes d'urbanisme
- Analyse des transactions immobilières via le Droit de préemption urbain
- Vérification sur le terrain une fois par an
- Analyse des dossiers déposés dans le cadre des opérations lancées par la CC Bell (par exemple Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat ou Projet d'Intérêt Général)

3.1.2. L'action foncière

• Constats

Différents projets sont recensés sur les communes. Néanmoins, tous ne sont pas réalisables aujourd'hui par défaut d'impulsion publique : se pose alors la question de la maîtrise foncière. L'élaboration d'une stratégie foncière (sans systématiser l'acquisition) assure une mise en place sereine de la politique communautaire de l'habitat car elle permet à la collectivité territoriale d'être partie prenante dans toute discussion, de maîtriser la situation (qualité du projet, planning de sortie, etc.), voire d'impulser le projet.

• Objectifs et moyens d'actions

OBJECTIFS

- S'assurer de la disponibilité foncière nécessaire aux objectifs du PLH et à leur phasage dans le temps
- Mettre en place une politique d'acquisition cohérente lorsque cela est nécessaire : établir des priorités d'action à l'horizon du PLH + effectuer des acquisitions y compris pour du foncier en renouvellement

MOYENS D' ACTIONS

- Suivre l'évolution du marché foncier et de l'immobilier afin de recenser et alimenter un tableau de bord mis en place : suivi des déclarations d'intention d'aliéner concernant les terrains à bâtir et les terrains déjà construits (prix, taille des parcelles, surface de plancher) et suivi des évolutions de prix auprès des notaires, agents immobiliers, mairies.
- Définir les modalités d'intervention pour l'acquisition foncière : achat en direct par la Communauté, par la commune ou via une délégation de préemption à un bailleur social par exemple
- Définir les modalités d'intervention pour l'intervention sur le foncier sans acquisition foncière : orientation d'aménagement et de programmation, bail, concession, association foncière urbaine

Se mettre en position de mieux connaître le marché foncier et immobilier

Mettre en place le droit de préemption urbain (DUP) renforcé

Travailler conjointement entre communes et Communauté de communes afin d'inscrire chaque opération, même d'envergure communale, dans le projet communautaire, afin de mutualiser les efforts et d'être uni face aux différents acteurs

Organiser des réunions régulières de coordination entre représentant(s) des communes (élu et secrétaire) et de la CC Bell, en matière d'habitat

• Priorité territoriale

- n°1 dans le secteur des «pôles structurants» et
- n°1 dans les secteurs des «communes rurales».

• Pilotes et partenaires

QUI

FAIT QUOI

La Communauté de communes

- Se charge de l'étude des demandes d'autorisation d'urbanisme des communes
- Assure le suivi du marché via le droit de préemption urbain renforcé
- Suit le tableau de bord des projets et identifie les obstacles fonciers et opérationnels
- Apporte un soutien technique aux communes
- Choisit, avec les communes, les modes opératoires fonciers à mettre en œuvre
- Élabore un programme d'acquisition foncière priorisé
- Se porte acquéreur des terrains en fonction des priorités, si accord des communes

Les communes

- Signent les demandes d'autorisation d'urbanisme, après étude conjointe par la Communauté de communes
- Identifient précisément les conditions de maîtrise foncière des secteurs à enjeux définis dans le PLUi
- Choisissent, avec la Communauté, les modes opératoires fonciers à mettre en œuvre
- Peuvent procéder à des acquisitions foncières ou déléguer cette acquisition à la CCBELL
- Signalent les évolutions des différents projets identifiés
- Signalent les évolutions des prix du marché foncier

L'État

- Peut consulter les communes sur les outils à privilégier

Les aménageurs et opérateurs du logement (publics ou privés)

- Accompagnent les communes dans leur projet et proposent des projets d'aménagement
- Mobilisent du foncier

• Outils

- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le droit de préemption urbain (DPU)
- La dation
- La zone d'aménagement concerté (ZAC)
- La zone d'aménagement différé (ZAD)
- L'association foncière urbaine (AFU)
- Le bail à construction
- Le bail emphytéotique
- La concession de domaine public

• Actions liées

Toutes les actions du programme d'actions

• Indicateurs de suivi

- Évolutions de prix du foncier
- Évolution de l'offre : actualiser en continu le tableau de bord des potentialités foncières
- Consommation annuelle du foncier
- Analyse et cartographie des demandes d'urbanisme
- Analyse des transactions immobilières via le droit de préemption urbain,
- Tableau de bord des projets

3.2. Accroître et diversifier l'offre de logements

3.2.1. Les principes de mixité

• Constats

Du fait, d'une population aux revenus modestes et d'un marché du logement aux prix élevés, un besoin en logements sociaux aux loyers inférieurs aux plafonds HLM, notamment inférieurs à 60% des plafonds HLM, est constaté. En parallèle, la création de logements sociaux est productive. Les deux bailleurs, bien implantés sur le territoire, ont des habitudes de travail avec les communes qui fonctionnent bien. Du fait de ces échanges productifs, les élus choisissent de définir un nombre de logements locatifs sociaux à créer sans préciser le type de financement, se laissant ainsi la possibilité d'ajuster les offres à venir en fonction des besoins du moment.

• Priorité territoriale

- n°1 dans le secteur des «pôles structurants» et
- n°2 dans les secteurs des «communes rurales».

• Objectifs et moyens d'actions

Pour la période des six ans du PLH, viser la création d'environ :

- 27 logements en construction neuve (soit 4,5 logements par an) pour de la location aidée, soit 12,7 % des 210 constructions neuves prévues sur 6 ans.
- 2 logements en réhabilitation pour de la location aidée sur les 14 (minimum) reprises du bâti existant envisagées.

OBJECTIFS

Travailler conjointement entre communes et Communauté de communes afin d'inscrire chaque opération, même d'envergure communale, dans le projet communautaire, afin de mutualiser les efforts et d'être uni face aux différents acteurs

MOYENS D' ACTIONS

Organiser des réunions régulières de coordination entre représentant(s) des communes (élus et secrétaire) et de la CC Bell, en matière d'habitat

Adapter le marché du logement aux revenus des ménages : rééquilibrer l'offre et la demande :

- Se donner la possibilité de respecter les prescriptions du SCoT (12,7 % de logements locatifs aidés).
- Développer la location-accession dans le secteur n°1 des pôles structurants.
- Développer et améliorer l'offre locative du parc accessible aux familles à revenus modestes notamment en ce qui concerne les logements polyvalents, et en particulier dans le parc privé.

- Respecter les règles visant la mixité dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi

- Négocier avec les promoteurs pour qu'ils réalisent ou favorisent la réalisation de logements sociaux (par exemple : rétrocession du foncier, réalisation de la voirie interne, prise en charge de la démolition, prise en charge des garanties d'emprunt, etc.) dans les opérations qu'ils développent.
- Contribuer au financement des opérations réalisées par des bailleurs, selon un guide de conduite à définir
- Participer à la sortie d'opérations avec une programmation variée via un appel à projets

• Pilotes et partenaires

QUI

La Communauté de communes

FAIT QUOI

- Anime la politique à partir du tableau de bord des projets
- Organise des appels à projets promouvant une programmation variée
- Définit un guide de conduite, en partenariat avec les bailleurs sociaux
- Négocie avec les partenaires et des promoteurs aux côtés des communes
- Participe financièrement à la charge foncière en cas de création de locatifs aidés ou d'accession aidée, selon le guide de conduite
- Siègent au comité d'attributions des logements sociaux

Les communes

- Négocient avec les promoteurs, avec l'aide systématique de la Communauté

L'État	- Appuie la programmation dans la délégation des aides à la pierre
Le Conseil régional	- Soutient les communes dans la production de logement social en neuf et en réhabilitation via les opérations de financement du logement social des Cœurs de villages - Apporte son soutien financier aux bailleurs sociaux via les appels à projets «Efficacité énergétique dans les bâtiments» pour le logement social en neuf
Le Conseil général	- Participe auprès des bailleurs au financement des PLAI et des PLUS
Les bailleurs sociaux	- Définissent un guide de conduite, en partenariat avec la Communauté - Montent les projets d'habitat prévus dans le guide de conduite - Finalisent les programmes au regard de l'analyse dynamique des besoins et de la demande
Les promoteurs et constructeurs	- Intègrent dans certaines opérations l'objectif de diversité comme un élément de contrainte et de participation à l'effort communautaire

• Outils

Guide de conduite

Guide définissant les orientations de la Communauté de communes en matière de création et développement de logements sociaux sur le territoire et de financements de ces logements par les collectivités territoriales du Bellegardois. Ce guide permet d'encadrer les partenariats entre collectivités et bailleurs sociaux. Il peut aboutir à un règlement d'intervention et des conventions de participation entre collectivités et bailleurs.

PLUS : prêt locatif à usage social

Logement conventionné pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 100% des plafonds HLM.

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

Logement conventionné pour les ménages cumulant handicaps économiques et sociaux, dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM. Dans la pratique, on distingue communément : le 'PLAI insertion', réservé aux ménages inscrits dans un projet d'insertion en lien avec le logement (accompagnement social) et le 'PLAI précarité', réservé aux ménages disposant de faibles ressources.

PSLA : prêt social de location accession

Le contrat de location-accession permet au locataire de se porter acquéreur de son logement, en deux phases : une phase locative (le loyer comprend une part locative et une part acquisition) et une phase d'accession (le loyer correspond à un remboursement d'emprunt).

Le bail emphytéotique

C'est une concession du droit d'usage du sol qui permet la mise à disposition par la commune de terrains ou de biens immobiliers aux bailleurs sociaux pour une durée de 18 à 99 ans. Cette procédure allège le poids du portage foncier dans l'opération de production de logements sociaux.

La VEFA : vente en état futur d'achèvement

C'est un contrat permettant d'acquérir un bien immobilier alors que sa construction n'est pas encore terminée voire pas encore commencée. Cette procédure permet à un bailleur social d'acquérir quelques logements d'une opération privée, assurant ainsi une mixité sociale dans l'opération.

• Actions liées

La mixité est un principe transversal qui se retrouve dans l'ensemble des autres actions du programme.

• Indicateurs de suivi

- Nombre de logements locatifs sociaux et d'accession aidée réalisés : logements financés et évolution (enquête annuelle sur le parc locatif social)
- Tableau de bords des projets et Suivi spécifique des opérations de financement de logement social des Cœurs de Village

3.2.2. Les principes de qualité

• Constats

La forme d'habitat la plus courante dans le Bellegardois, parmi les nouvelles constructions, est le pavillon individuel. Pour autant d'autres formes d'habiter intéressantes existent et fonctionnent bien : des maisons de villes autour d'espaces collectifs centraux à Quiers ou Auvilliers, des petits collectifs en centre ville de Ladon, des pavillons sur un parcellaires denses autour de larges espaces collectifs à Bellegarde. Ces sites offrent des densités variées, des logements plus polyvalents, des espaces plantés et vivants, une vie de quartier agréable pour les habitants, une nouvelle place aux modes de transports doux, une vision autre de l'automobile, etc.

• Objectifs et moyens d'actions

OBJECTIFS

Développer une offre nouvelle de qualité et répondant aux enjeux de développement durable :

- S'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant
- Offrir une mixité de fonctions (espaces collectifs / espaces privés, habitat, espaces économiques, lieux de loisirs, ...)
- Proposer des formes urbaines adaptées et réfléchies et présentant une diversité et une innovation architecturale
- Limiter l'usage de l'automobile
- Encourager des aménagements urbains respectueux de l'environnement et de la biodiversité et favorisant une gestion économe des ressources

MOYENS D' ACTIONS

- Respecter les règles dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi
- Négocier avec les promoteurs pour qu'ils respectent ces règles (par exemple : rétrocession du foncier, réalisation de la voirie interne, prise en charge de la démolition, prise en charge des garanties d'emprunt, etc.) dans les opérations qu'ils développent.
- Lancer des appels à projets promouvant la prise en compte des enjeux qualitatifs

Travailler conjointement entre communes et Communauté de communes afin d'inscrire chaque opération, même d'envergure communale, dans le projet communautaire, afin de mutualiser les efforts et d'être uni face aux différents acteurs

Organiser des réunions régulières de coordination entre représentant(s) des communes (élu(s) et secrétaire) et de la CC Bell, en matière d'habitat

• Priorité territoriale

- n°2 dans le secteur des « pôles structurants » et
- n°2 dans les secteurs des « communes rurales ».

• Pilotes et partenaires

QUI

La Communauté de communes

FAIT QUOI

- Initie, en partenariat avec les communes, des opérations promouvant des principes qualitatifs
- Anime la politique à partir du tableau de bord des projets
- Organise des appels à projets répondant aux enjeux du développement durable
- Négocie avec les partenaires et des promoteurs aux côtés des communes
- Apporte éventuellement un soutien technique : portage foncier, aide à l'élaboration collective du projet (en cas de propriétaires multiples par exemple), etc.

Les communes

- Initient, en partenariat avec la Communauté, des opérations promouvant des principes qualitatifs
- Négocient avec les promoteurs, avec l'aide systématique de la Communauté

L'État

- Apporte son soutien en donnant des règles de construction

L'ADIL-EIE

- Conseille les ménages sur les dispositifs existants en matière de qualité dans le logement (performances énergétiques, formes d'habitat, etc.)

Le Conseil régional	- Soutient les communes dans l'aménagement de quartiers d'habitat durable accueillant du logement social en renouvellement urbain
---------------------	---

Les bailleurs sociaux, les promoteurs et constructeurs	- Intègrent dans certaines opérations l'objectif de diversité comme un élément de contrainte et de participation à l'effort communautaire
--	---

• Outils

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

Cet outil inscrit dans le cadre du PLUi fixe des prescriptions en matière d'aménagement - fonctionnement, alignement, gestion des eaux pluviales, ensoleillement des constructions, calibre des espaces collectifs, relation entre espaces publics et privés, etc. - et de circulations. Ces prescriptions doivent être respectées par les promoteurs pour obtenir le permis de construire, d'aménager ou de lotir.

La concession de domaine public

C'est une concession du domaine public à un 'preneur' pour une durée limitée à condition de respecter un engagement : réalisation d'un programme de travaux, mise en valeur du domaine public, etc.

AFU : association foncière urbaine

Organisme chargé de remembrer et aménager un ensemble de terrains à bâtir apportés par plusieurs propriétaires. Une fois les terrains aménagés, l'AFU redistribue des lots à chaque propriétaires au prorata de leur apport.

Autres outils

Droit de préemption urbain renforcé, emplacement réservé, zone d'aménagement différé, zone d'aménagement concerté, etc.

• Actions liées

Ces principes qualitatifs concernent essentiellement les projets d'aménagement d'ensemble, soit les zones à urbaniser du PLUi.

• Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réalisés en zone AU par rapport au nombre total de logements construits sur le territoire
- Tableau de bords des projets
- Réponse aux objectifs fixés

3.3. Requalifier le parc de logements existants

• Constats

La requalification du parc touche trois problématiques : l'état de salubrité et de décence ; la vacance ; les performances énergétiques des logements.

Les logements en mauvais ou très mauvais état restent importants sur le territoire, tant par leur nombre que par leur degré de mauvais état. Ils constituent un potentiel conséquent pour accueillir une population nouvelle et valoriser le cadre de vie des Bellegardois.

La vacance, phénomène qui ne diminue pas, sur le Bellegardois comprend une part de vacance structurelle, souvent liée à l'état dégradé des logements. L'autre partie des logements ne correspond plus au confort et aux modes de vie actuels. Ce constat concerne notamment des logements situés au-dessus des commerces. En parallèle, d'après les conclusions de l'OPAH, une partie de la vacance est liée à une volonté des propriétaires de conserver leur logement libre pour y faire des travaux eux-mêmes ou s'y installer à terme et donc de ne pas placer ces logements dans le parc du marché locatif.

Cette vacance constitue un réel enjeu à la fois pour l'aspect des villes (où la vacance se retrouve en plein centre, sous forme de poche d'habitat ancien) comme pour la vie dans la campagne Bellegardoise (vacance dans le bâti ancien diffus).

Les problématiques d'insalubrité et de vacance décelées sur le territoire, souvent liées à l'ancienneté du bâti, laissent présager des logements ne répondant plus aux normes et comforts actuels en matière de performances énergétiques. Malgré les objectifs d'agir en faveur d'une sortie de l'insalubrité et de vacance, l'OPAH de 2005-2009 a surtout permis de réaliser des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, ainsi que des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements.

L'État et le Conseil régional sont particulièrement attentifs à ces problématiques énergétiques. De fait, il paraît pertinent d'anticiper cette problématique en l'intégrant à l'étude pré-opérationnelle envisagée pour la remise en état de décence et de salubrité des logements et la résorption de la vacance.

La Communauté de Communes oriente également sa stratégie de territoire sur le développement de la filière bois avec éventuellement une mise en place de chaufferies collectives. L'amélioration des performances énergétiques du parc de

logements peut se penser comme une partie d'un projet de territoire plus global.

Les moyens d'actions pour agir sur ces trois problématiques sont les mêmes et reprennent la même méthode : la réalisation d'une étude pré-opérationnelle et la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et / ou d'un Projet d'intérêt général. Elles sont donc traitées conjointement.

• Priorité territoriale

- n°1 dans le secteur des « pôles structurants » et
- n°1 dans les secteurs des « communes rurales ».

• Objectifs et moyens d'actions

Le but ultime de la requalification du parc de logements existants vise à valoriser et améliorer la qualité du parc de logements anciens pour d'une part, améliorer le confort des occupants et d'autre part donner une seconde vie au bâti existant.

Cette requalification du parc touche plusieurs type d'interventions :

- L'intervention concernant la remise en état de salubrité et de décence des logements,
- L'intervention sur la sortie de la vacance,
- L'intervention sur l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements.

Pour la période des six ans du PLH, viser environ :

- 23 logements en mauvais état, indécents ou insalubres à remettre sur le marché,
- 23 logements en mauvais vacants à remettre sur le marché,
- 20 logements ayant des performances énergétiques faibles.

Les objectifs peuvent être déclinés comme suit :

OBJECTIFS

Informers les propriétaires (occupants, bailleurs, sociaux ou non) des aides possibles pour réhabiliter ou rénover leur(s) logement(s)

Repérer les situations nécessitant une réhabilitation ou amélioration du logement afin d'acquérir une connaissance fine de l'état des logements et de la situation des ménages, dans le parc privé comme dans le parc public

MOYENS D' ACTIONS

- Assurer une communication auprès des propriétaires sur les dispositifs existants en matière de réhabilitation et d'amélioration des logements
 - Assurer une veille sur l'état du parc via les données FILOCOM et le suivi des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux : objectifs à inscrire dans le cadre des conventions de développement

› Réaliser une étude pré-opérationnelle afin de :
 - définir le nombre et la localisation précise des logements à réhabiliter ou améliorer ainsi que la stratégie financière liée (répartition des aides en fonction des thématiques)
 définir quels outils sont les plus appropriés : Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et / ou d'un Projet d'intérêt général (PIG) et / ou inscription dans un éventuel PIG départemental

› Mettre en place une organisation avec les communes, les travailleurs sociaux œuvrant sur le territoire et les professionnels du bâtiment

Mobiliser les aides disponibles (État, Anah, etc.) et assurer le relais efficace des dispositifs existants à destination des ménages

Accompagner les ménages dans les démarches administratives

Évaluer les outils et les moyens financiers

Travailler conjointement entre communes et Communauté de communes afin d'inscrire chaque opération, même d'envergure communale, dans le projet communautaire, afin de mutualiser les efforts et d'être uni face aux différents acteurs

Mettre en place une OPAH et / ou un PIG avec l'ingénierie nécessaire - interne (chargé de mission) ou externe (bureau d'études)

Travailler en partenariat avec l'ADIL-EIE et l'ingénierie de l'OPAH / PIG

Abonder les aides de l'État, de l'Anah, du Conseil régional et du Conseil général

Organiser des réunions régulières de coordination entre représentant(s) des communes (élus et secrétaire) et de la CC Bell, en matière d'habitat

• Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
L'État / L'ANAH	<ul style="list-style-type: none"> - Apporte son soutien financier via les différents dispositifs: subventions, prêts, avantages fiscaux, primes et, en matière d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, via le programme «Habiter Mieux» (aide de solidarité écologique)
Le Conseil régional	<p>En ce qui concerne exclusivement l'amélioration des performances énergétiques des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Complète les dispositifs nationaux d'aides aux particuliers via le dispositif ISOLARIS Centre - Apporte son soutien financier via les appels à projets «Efficacité énergétique dans les bâtiments» et son programme de lutte contre la précarité énergétique - Soutien les collectivités en prenant en charge une part de l'ingénierie
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none"> - Distribue les aides des l'Anah en tant que délégataire des aides à la pierre sur le département - Apporte des aides complémentaires au dispositif de l'Anah <p>En ce qui concerne exclusivement l'amélioration des performances énergétiques des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participe au programme Habiter Mieux développé par l'État et géré par l'Anah
Les communes	<ul style="list-style-type: none"> - Participent au repérage des situations et font remonter les besoins auprès de la CC Bell et des bailleurs sociaux - Relayent les dispositifs existants - Orientent les administrés vers la CC Bell, l'ADIL, ...

La Communauté de communes

- Réalise une étude pré-opérationnelle
- Puis met en place, en régie ou en faisant appel à une équipe externe, une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et / ou un Projet d'intérêt général ou inscrit le territoire dans un Projet d'intérêt général départemental
- Assure, en partenariat avec l'ADIL, l'information et la communication des différents dispositifs d'amélioration des logements auprès des propriétaires-occupants, des propriétaires-bailleurs et des locataires
- Oriente, si besoin, les ménages vers l'ADIL
- Passe une convention avec l'ADIL pour que l'organisme assure des permanences régulières auprès des habitants du territoire dans le cadre du programme de l'ADIL «Mieux vivre dans son logement»
- Relaye les dispositifs existants en matière d'aides à la réhabilitation / amélioration du parc (public ou privé)
- Assure une veille sur l'état des logements sociaux anciens via notamment le suivi des Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs
- Considère les professionnels de la construction comme des acteurs du repérage des situations pouvant nécessiter une aide et de l'information auprès des habitants

- En ce qui concerne exclusivement l'amélioration des performances énergétiques des logements :
- Participe au programme Habiter Mieux développé par l'État et géré par l'Anah
 - Oriente les particuliers vers l'ADIL
 - Sensibilise les professionnels de la construction (artisans, promoteurs, etc.) et organise des formations qualifiantes sur la démarche d'éco-constructibilité
 - Mettre en place une politique cohérente entre les différents acteurs et les connectées aux autres politiques du territoire (développement filière bois, agriculture, etc.)

L'ADIL-EIE	<ul style="list-style-type: none"> - Conseille les ménages sur les dispositifs existants en matière d'amélioration des logements - Passe une convention avec la CC Bell pour assurer des permanences régulières auprès des habitants du territoire dans le cadre de son programme «Mieux vivre dans son logement» <p>En ce qui concerne exclusivement l'amélioration des performances énergétiques des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se positionne comme le Point Rénovation Info-Service (PRIS), c'est-à-dire l'organisme relais des dispositifs de l'Etat dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat lancé par le gouvernement en septembre 2013
CLIC de Montargis	<ul style="list-style-type: none"> - Oriente le public spécifique que sont les personnes âgées vers la CC Bell et l'ADIL
Les CAF, MSA, Caisses de retraites	<ul style="list-style-type: none"> - Versent des aides destinées à faciliter l'installation ou le maintien dans le logement des ménages très modestes
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> - Inscrivent dans leur Plan Stratégique de Patrimoine les besoins actuels et pressentis en matière d'amélioration du parc social - Communiquent leur Plan Stratégique de Patrimoine et son évolution à la CC Bell
Les professionnels de la construction	<ul style="list-style-type: none"> - Repèrent les situations pouvant nécessiter une aide et en informe la CC Bell - Orientent les occupants des logements vers la CC Bell - S'inscrivent dans une démarche d'éco-constructibilité

• Outils

Étude pré-opérationnelle

Étude basée principalement sur des visites de terrain permettant d'acquérir une connaissance fine de l'état du bâti du territoire en temps réel et ainsi cibler très précisément les actions à mener.

OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat

Suite à une étude préalable, ce dispositif d'actions en faveur de la réhabilitation du patrimoine ancien inconfortable définit une ou plusieurs thématique(s) à traiter (phénomènes de vacance, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance quantitative et qualitative des logements, etc.).

Opération concertée entre l'État, l'ANAH et les collectivités locales, l'OPAH répond à une logique de territoire et concerne l'ensemble du bâti d'un secteur défini (quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne), pour une durée maximale de 5 ans.

L'OPAH incite (via des subventions) et appuie les propriétaires-occupants ou les propriétaires-bailleurs dans la définition et le montage de leur projet.

PIG : projet d'intérêt général

Ce dispositif a pour objectif de résoudre des problématiques particulières, tant dans le champs social que technique de l'habitat (par exemple : l'adaptation des logements des personnes âgées, le développement de l'offre locative privée, la lutte contre l'insalubrité diffuse, la remise sur le marché de logement vacant diffus, etc.). Il répond à une logique d'intérêt général, mais agit sur un habitat existant ciblé.

Le PIG est menée par la collectivité territoriale pour une durée libre. Il peut permettre la mise en place d'une ingénierie adaptée, en accord avec les partenaires du projet.

• Actions liées

Ces actions sont pleinement liées aux actions en faveur des populations spécifiques (cf. Fiches suivantes) à savoir les personnes âgées et handicapées ou les ménages en précarité.

Aussi, ces actions sont un des maillons des initiatives locales pour le développement des ressources du Bellegardois, type filière bois.

• Indicateurs de suivi

- Nombre de ménages identifiés
- Nombre et montants des subventions distribuées par l'Anah, l'État, le Conseil Régional et le Conseil Général pour le parc privé et public
- Analyse de la rotation et de la demande dans le patrimoine ancien du parc social
- Retour sur les demandes exprimées auprès de la CC Bell, des communes, de l'ADIL-EIE, du CLIC et des bailleurs sociaux
- Réponse aux objectifs fixés dans les Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs sociaux
- Visite de terrain annuelle pour vérifier l'avancée des opérations engagées
- Analyse des transactions immobilières et notamment du bilan énergétique obligatoire via le Droit de préemption urbain renforcé
- Statistiques sur le confort et la vacance fournies par la DGI via le fichier FILOCOM, réactualisé tous les deux ans

3.4. Porter une attention particulière aux besoins de populations spécifiques

3.4.1. Le logement des personnes âgées et handicapées

• Constats

Sur Ladon, un ensemble d'appartements existe pour accueillir un public handicapé. Aucun besoin supplémentaire n'est diagnostiqué.

Aujourd'hui le territoire accueille deux structures effectives ainsi qu'une série d'appartements adaptées au public âgé. Malgré une demande constante d'une vingtaine de personnes sur liste d'attente, ces structures semblent suffire. D'autant plus que la Communauté souhaite favoriser le maintien des personnes âgées dans leur logement autant que possible. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de 2005-2009 a réussi à agir fortement sur l'amélioration des logements et notamment l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au vieillissement. Toutefois, la population étant vieillissante, l'effort doit se poursuivre.

En parallèle, de nombreux logements occupés par des personnes âgées semblent être en mauvais état. L'adaptation des logements peut donc être couplée à des travaux d'amélioration du logement. Cette fiche traitant de la problématique d'adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées, pour les autres problématiques, se référer à la fiche sur la requalification du parc.

• Priorité territoriale

- n°2 dans le secteur des «pôles structurants» et
- n°1 dans le secteurs des «communes rurales».

• Objectifs

Le but ultime de l'attention portée aux logements des personnes âgées et handicapées vise à améliorer le confort des occupants.

Pour la période des six ans du PLH, viser environ 40 logements à adapter au public en perte d'autonomie, du parc privé comme public.

Les objectifs peuvent être déclinés comme suit :

OBJECTIFS

Repérer les situations nécessitant une adaptation du logement afin d'acquérir une connaissance fine de l'état des logements et de la situation des ménages, dans le parc privé comme dans le parc public

MOYENS D' ACTIONS

› Réaliser une étude pré-opérationnelle afin de :
- définir le nombre et la localisation précise des logements à adapter ainsi que la stratégie financière liée (répartition des aides en fonction des thématiques)

- définir quels outils sont les plus appropriés : Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et / ou d'un Projet d'intérêt général (PIG) et / ou inscription dans un éventuel PIG départemental

› Mettre en place une organisation avec les communes, les travailleurs sociaux œuvrant sur le territoire (assistantes sociales, caisses de retraites, etc.)

› Se déplacer systématique dans chaque logement et suivre très régulier des dossiers, etc.

Informers les propriétaires (occupants, bailleurs, sociaux ou non) des aides possibles pour adapter leur(s) logement(s)

Assurer une communication auprès des personnes âgées et handicapées sur les dispositifs existants en matière d'adaptation des logements

Mobiliser les aides disponibles (État, Anah, etc.) et assurer le relais efficace des dispositifs existants à destination des ménages	Mettre en place une OPAH et / ou un PIG avec l'ingénierie nécessaire - interne (chargé de mission) ou externe (bureau d'études)
--	---

Organiser une mise en relation de l'offre adaptée (petits logements, de plain-pied en centre bourg...) avec les publics en perte d'autonomie	› Suivre l'évolution des projets du tableau de bord et mettre en relation les porteurs du projet avec le public spécifiques
--	---

Veiller à l'adéquation entre le nombre de place d'hébergement et les capacités des structures existantes	Organiser une coordination entre les structures existantes (EHPAD et MARPA) et la CC Bell
--	---

Accompagner les ménages dans les démarches administratives	Travailler en partenariat avec l'ADIL-EIE et l'ingénierie de l'OPAH / PIG
--	---

Évaluer les outils et les moyens financiers	Abonder les aides de l'État, de l'Anah, du Conseil régional et du Conseil général
---	---

Travailler conjointement entre communes et Communauté de communes afin d'inscrire chaque opération, même d'envergure communale, dans le projet communautaire, afin de mutualiser les efforts et d'être uni face aux différents acteurs	Organiser des réunions régulières de coordination entre représentant(s) des communes (élus et secrétaire) et de la CC Bell, en matière d'habitat
--	--

• Pilotes et partenaires

QUI

FAIT QUOI

La Communauté de communes

- Réalise une étude pré-opérationnelle
- Puis met en place, en régie ou en faisant appel à une équipe externe, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et / ou un Projet d'Intérêt Général
- Assure, en partenariat avec l'ADIL, l'information et la communication des différents dispositifs d'adaptation des logements auprès des propriétaires et des locataires
- Oriente, si besoin, vers l'ADIL
- Passe une convention avec l'ADIL pour que l'organisme assure des permanences régulières auprès des habitants du territoire dans le cadre du programme de l'ADIL «Mieux vivre dans son logement»
- Relaye les dispositifs existants en matière d'aide à l'adaptation du parc (public ou privé)
- Assure le suivi des projets du tableau de bord à destination des personnes âgées et handicapées
- Définit un guide de conduite, en partenariat avec les bailleurs sociaux, dans lequel sont inscrits des projets répondants à ce public spécifique
- Négocie, aux côtés des communes, avec les partenaires et les promoteurs pour inscrire des logements répondants à ce public spécifique

Les communes

- Participent au repérage des situations et font remonter les besoins auprès de la C Bell et des bailleurs sociaux
- Relayent les dispositifs existants
- Orientent les administrés vers la CC Bell, l'ADIL, ...
- Négocie, avec l'aide systématique de la CC Bell, avec les partenaires et les promoteurs pour inscrire des logements répondants à ce public spécifique

L'État / L'ANAH	- Apporte son soutien financier via les différents dispositifs: subventions, prêts, avantages fiscaux, primes...
Le Conseil général	- Distribue les aides de l'Anah en tant que délégataire des aides à la pierre sur le département - Apporte des aides complémentaires au dispositif de l'Anah - Peut être mobilisé pour réfléchir et monter certains projets de petites unités de vie adaptées
L'ADIL-EIE	- Conseille les ménages sur les dispositifs existants en matière d'adaptation des logements - Passe une convention avec la CC Bell pour assurer des permanences régulières auprès des habitants du territoire dans le cadre de son programme «Mieux vivre dans son logement»
CLIC de Montargis	- Oriente les personnes âgées vers la CC Bell et l'ADIL
Les CAF, MSA, Caisses de retraites	- Versent des aides destinées à faciliter l'installation ou le maintien dans le logement des ménages très modestes
Les bailleurs sociaux	- Définissent un guide de conduite, en partenariat avec la CC Bell, dans lequel sont inscrits des projets répondants à ce public spécifique
Les professionnels de la construction	- Intègrent dans certaines opérations l'objectif de diversité (logement répondant à ce public spécifique) comme un élément de contrainte et de participation à l'effort communautaire

• Actions liées

Les actions d'adaptation des logements aux handicapés et à la perte d'autonomie des personnes handicapées et âgées vont de pair avec celles liées à la réhabilitation et l'amélioration des logements. Le public âgé habite pour un certain nombre d'entre eux dans des logements anciens, parfois dégradés ou indignes.

• Indicateurs de suivi

- Le nombre de logements adaptés produits
- Le suivi de la demande locative et des attributions à ce type de public
- L'évolution de l'allocation aux adultes handicapés

3.4.2. Le logement des jeunes, étudiants et saisonniers

• Constats

Les jeunes présents sur le territoire peuvent être des actifs, des apprentis (Centre de formation des apprentis (CFA) de Bellegarde/Beaune-la-Rolande) ou encore des stagiaires. Les saisonniers sont rares. Les jeunes, souvent mobiles, se tournent essentiellement vers de petits logements en location. Ces derniers sont peu nombreux dans le parc privé comme dans le parc public du territoire. Malgré la création récente de 12 logements à destination des apprentis et le projet d'un internat, l'offre est insuffisante et inadaptée (rare et chère).

De plus, les besoins des jeunes apparaissent mal recensés sur le territoire, en dehors de ceux qui ont postulé pour un logement HLM.

• Priorité territoriale

- n°2 dans le secteur des «pôles structurants» et
- n°3 dans les secteurs des «communes rurales».

• Objectifs et moyens d'actions

OBJECTIFS

Informer les jeunes, étudiants et saisonniers des possibilités en petits logements du parc privé ou public

MOYENS D' ACTIONS

- > Mettre en relation les professionnels du logement (agence immobilière) avec les organismes en contact avec les jeunes, étudiants et saisonniers (CFA, entreprises, Mission locale, communes et CC Bell)
- > Mettre à disposition une liste des logements disponibles chaque début d'année scolaire au Centre de formation des apprentis
- > Créer un partenariat entre certains propriétaires-bailleurs et bailleurs sociaux et le Centre de formation d'apprentis

Renforcer la connaissance des besoins des jeunes

- Piloter une réflexion sur les besoins des stagiaires, apprentis et jeunes actifs en mobilité, en lien avec les entreprises du territoire et le CFA

Veiller à l'adéquation entre les besoins et la capacité en hébergement de l'internat et du parc de logements

- Suivre l'évolution des projets du tableau de bord et mettre en relation les porteurs du projet avec le public spécifiques
- Veiller à ce que les bailleurs sociaux contribuent au développement d'une offre en petits logements ou du moins logements polyvalents
- Favoriser la production de petits logements locatifs à bon marché
- Favoriser l'accession sociale sur les pôles structurants pour favoriser des parcours résidentiels
- Suivre l'évolution des besoins du Centre de formation d'apprentis

Accompagner les jeunes, étudiants et saisonniers

- > Organiser une mise en relation de l'offre adaptée (petits logements, loyer peu élevé, etc.) avec les publics en perte d'autonomie
- > Pour les jeunes ménages primo-accédants, proposer une offre compatible à leur budget dans les centres-villes (location-accession ou PTZ)

Travailler conjointement entre communes et Communauté de communes afin d'inscrire chaque opération, même d'envergure communale, dans le projet communautaire, afin de mutualiser les efforts et d'être uni face aux différents acteurs

Organiser des réunions régulières de coordination entre représentant(s) des communes (élus et secrétaire) et de la CC Bell, en matière d'habitat

• Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
La Communauté de communes	- Lance une réflexion sur les besoins des jeunes en partenariat avec les entreprises du territoire, le CFA et la Mission locale - Veille à une programmation de petite typologie dans les programmes neufs - Accompagne les projets d'accession sociale
Les communes	- Partagent l'information avec la CC Bell sur les besoins dans la commune
Les entreprises, le Centre de formation des apprentis	- Font remonter les besoins ressentis par leurs jeunes salariés, notamment en mobilité et les manques observés
Les bailleurs sociaux	- Prévoient dans leurs programmations une partie de petites surfaces à bon marché, notamment sur le pôle Bellegarde / Quiers
Les professionnels de la construction	- Intègrent dans certaines opérations l'objectif de diversité (logement répondant à ce public spécifique) comme un élément de contrainte et de participation à l'effort communautaire

• Actions liées

Les principales actions liées sont celles assurant une mixité dans le parc.

• Indicateurs de suivi

- Suivi de la demande auprès des bailleurs sociaux, des agences immobilières, des communes, du CFA
- Suivi de la production aidée : nombre de petits logements et poids dans la production globale, nombre de chambre à l'internat du CFA
- Suivi de l'accès des jeunes, étudiants et saisonniers au parc social (enquête sur l'occupation du parc social, attributions) et au logement en général (FILOCOM)

3.4.3. L'hébergement d'urgence ou de grande précarité et l'accueil des gens du voyage

• Constats

Aujourd'hui, aucune structure ne permet l'accueil de personnes en situation d'urgence ou de grande précarité sur le territoire. Cependant, aucun besoin n'est recensé.

De même pour l'accueil des gens du voyage. Le schéma départemental en matière d'accueil des gens du voyage pour la période 2003-2009 ne constate pas de besoin particulier sur le Bellegardois. Aucun objectif de création d'aire d'accueil n'est défini. Le prochain schéma départemental, prévu pour la période 2012-2018 est en cours d'élaboration. La CC Bell n'a pas retenu la compétence lui permettant d'aménager des aires d'accueil de gens du voyage, du fait qu'aucun besoin particulier n'ait été constaté jusqu'alors.

• Priorité territoriale

- n°3 dans le secteur des «pôles structurants» et
- n°3 dans le secteurs des «communes rurales».

• Objectifs et moyens d'actions

OBJECTIFS

Rester en veille pour se mettre en capacité de pouvoir répondre aux enjeux définis par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées appelé aussi plan solidarité logement et le Schéma Départemental en faveur de l'Accueil des Gens du Voyage en cours d'élaboration

Renforcer la connaissance des besoins des personnes en situations d'hébergement d'urgence et de grande précarité

Travailler conjointement entre communes et Communauté de communes afin d'inscrire chaque opération, même d'envergure communale, dans le projet communautaire, afin de mutualiser les efforts et d'être uni face aux différents acteurs

MOYENS D' ACTIONS

Participer aux instances départementales de pilotages des aires de grand passage

- Partager l'information sur les problèmes sociaux via les différents acteurs: communes, Caisse centrale d'activités sociales (CCAS), Unité territoriale de solidarité (UTS), etc.

Organiser des réunions régulières de coordination entre représentant(s) des communes (élus et secrétaire) et de la CC Bell, en matière d'habitat

• Pilotes et partenaires

QUI	FAIT QUOI
La Communauté de communes	<ul style="list-style-type: none">- Veille et s'informe régulièrement des besoins en s'inscrivant dans le réseau existant : contacts réguliers avec les partenaires (associations, bailleurs sociaux, Caisse Centrale d'Activités Sociales , Unité Territoriale de Solidarité, etc.)- Participe aux réflexions avec les communes aux préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
Les communes	<ul style="list-style-type: none">- Partagent l'information sur les problèmes sociaux- Recensent les situations de sédentarisation et fait remonter les informations aux instances concernées- Réfléchit avec la CCBell pour la mise en œuvre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">- Finance les mesures d'accompagnement social (le Fond de Solidarité Logement) et élabore avec l'État le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées- Garant avec l'État du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
L'État	<ul style="list-style-type: none">- Garant avec le Conseil général du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
L'ADAGV (Association départementale d'action pour les Gens du voyage)	<ul style="list-style-type: none">- Intervient auprès des gens du voyage- Apporte son expertise sur les besoins des ménages, notamment en voie de sédentarisation

Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none">- Facilitent l'entrée des ménages en insertion dans le parc locatif social, en cas de besoin- Peuvent monter des opérations à destination des familles sédentarisées
-----------------------	---

• Indicateurs de suivi

- Budget consommé par le Fond de solidarité pour le logement
- À déterminer en fonction de la politique du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012-2018

4. GLOSSAIRES

ADIL	agence départementale de l'information sur le logement	PLAi	Prêt locatif aidé d'insertion (logement destiné à des ménages dont les revenus ne dépassent pas 60% des plafonds HLM)
ASE	aide de solidarité écologique = prime ASE délivrée par l'Etat et le CG 45 dans le cadre du « programme Habiter Mieux »	PLH	Programme local de l'habitat
CC	Communauté de Communes	PLUS	Prêt locatif à usage social (logement destiné majoritairement à des ménages dont les revenus ne dépassent pas 100% des plafonds PLUS)
CC BELL	Communauté de communes du Bellegardois		
CG	Conseil général		
CLIC	Centre local d'information et de coordination gérontologique	PLS	Prêt locatif social (logement destiné à des ménages dont les revenus ne dépassent pas 130% des plafonds PLUS)
CRH	Comité régional de l'habitat		
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale = Communauté de Communes	RENOVER	Rebâtir à neuf, donner un caractère neuf à un bâtiment.
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat	RESTAURER	Redonner au bâtiment son caractère.
PIG	Projet d'intérêt général	REHABILITER	Apporter le confort des normes d'aujourd'hui, rendre habitable le bâtiment.