

**Agence de  
Conseils  
Études  
Information  
Formation**



13 rue Marcel Aymé  
B.P. 348  
39105 DOLE Cedex  
Tél. 03 84 82 33 93  
Fax. 03 84 72 31 59

Sarl au capital de  
7 622 euros

RNIS 84 72 85 41  
Siret 380 676 833 0001

e.mail  
contact.aceif@wanadoo.fr

## *Pays Plaine de Saône Vingeanne*

### **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

---

*Mai 2007*

## **PLAN D' ACTIONS**

HABITAT

POLITIQUE  
DE LA VILLE

DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES

URBANISME  
ENVIRONNEMENT

PAYSAGE

### **DOCUMENT DE TRAVAIL**



1240

## **Sommaire**

<b>Introduction</b>	<b>p. 3</b>
<b>I. Les enjeux et les orientations d'une politique de l'habitat</b>	<b>p. 4</b>
1. Les enjeux du PLH	p. 4
2. Les orientations du Programme Local de l'Habitat	p. 5
2.1. Orientation 1 : Organiser et maîtriser la croissance urbaine	p. 5
2.2. Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre de logements pour répondre à la réalité de la demande	p. 7
2.3. Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques d'accueil et de logement	p. 9
<b>II. Le plan d'actions</b>	<b>p. 10</b>
<b>2.1. Les actions organisées par les communautés de communes</b>	<b>p. 10</b>
• Action 1 : Organiser et maîtriser la croissance urbaine	p. 11
• Action 2 : Mobiliser les missions départementales d'assistance technique et de conseil aux communes pour le montage d'opérations urbaines	p. 15
• Action 3 : Mettre en œuvre un plan de développement du parc locatif social	p. 18
• Action 4 : Organiser le développement de l'accession accessible aux ménages ayant des revenus modestes	p. 25
<b>2.2 – Les actions menées par la ville d'Auxonne</b>	<b>p. 28</b>
• Action 5 : Mettre en place d'une OPAH renouvellement urbain	p. 29
• Action 6 : Développer l'offre d'accueil communautaire des gens du voyage	p. 32
<b>2.3 – Les actions organisées par le Pays en lien avec les communautés de communes</b>	<b>p. 37</b>
• Action 7 : Mobiliser les dispositifs d'intervention sur le parc privé ancien notamment des bourgs centres et en diffus	p. 38
• Action 8 : Mettre en place un dispositif de sécurisation de l'accession dans l'ancien aux primo-accédants ayant des revenus modestes	p. 44
• Action 9 : Créer un dispositif de connaissance d'accueil et d'orientation pour les jeunes à la recherche d'un logement	p. 46
• Action 10 : Traiter les situations d'habitat spécifiques	p. 49
• Action 11 : Création d'un tableau de bord de l'habitat	p. 54
• Action 12 : Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le pilotage du PLH	p. 60
<b>Annexes</b>	<b>p. 62</b>

## **Introduction**

Le Pays Plaine de Saône Vingeanne, l'ensemble des 4 communautés de communes qui le compose et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat concernés ont décidé d'associer leurs efforts pour mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat est l'aboutissement d'une démarche engagée sur plusieurs mois et constitue la ligne directrice de l'action à mener dans les années à venir. Le Programme Local de l'Habitat est le document qui présente les objectifs, les cohérences en matière de développement et les dynamiques nécessaires à l'action.

Le document « Programme d'actions » se décline autour :

- d'actions portées par les communautés de communes
- d'actions portées par la ville d'AUXONNE
- d'actions portées par le Pays en lien avec les communautés de communes

## **I. Les enjeux du PLH et les orientations d'une politique de l'habitat**

### **1. Les enjeux du PLH**

La définition d'une politique de l'habitat devra répondre à trois défis :

- Permettre la croissance de la population globale en développant un espace d'habitat de qualité en cohérence avec l'offre d'emploi, l'offre urbaine et l'offre de logements,
- Renforcer la diversité de l'habitat pour permettre à tous les habitants de trouver une réponse à leur problème de logement tant en locatif qu'en accession
- Assurer le droit au logement pour tous en prenant en compte à la fois :
  - les difficultés de certaines populations à bénéficier d'un logement (ex : personnes âgées et/ ou à mobilité réduite, jeunes, ménages précarisés vis-à-vis du logement, familles de nomades...)
  - les situations d'habitat difficiles notamment dans le parc ancien

Néanmoins, si ces enjeux sont communs à l'ensemble du territoire, leur prise en compte se pose entre le Pays, les communautés de communes et les communes.

Ainsi :

a. **le Pays** devra assurer que :

- l'intervention des structures de conseil et d'assistance technique fonctionnant à l'échelle départementale pour aider les communes qui s'engageront dans des opérations de planification ou de montage de projets en matière d'habitat **soit effective,**
- la mobilisation des dispositifs d'intervention sur le parc privé élaborés à l'échelle départementale, et l'organisation de relais locaux **soient efficaces,**
- les situations spécifiques (personnes âgées et/ou à mobilité réduite, jeunes, situations d'habitat précaire, situations d'habitat indigne) **soient traitées de manière solidaire,**
- la mise en œuvre d'un outil d'observation en matière d'habitat, de moyens de pilotage et d'animation du PLH, **soient opérants.**

b. **les communautés de communes** devront

- aider les communes à mieux maîtriser leur développement en élaborant ou révisant un document d'urbanisme et en organisant les conditions de réalisation d'opérations en matière d'habitat,
- soutenir le développement d'une offre de logements en accession et en locatif plus accessible aux ménages locaux, notamment ceux ayant des niveaux de revenus modestes

c. **la commune d'Auxonne** devra traiter et valoriser le tissu ancien de son centre ville, mobiliser la vacance et organiser l'accueil des gens du voyage.

## **2. Les orientations du Programme Local de l'Habitat**

### **2.1. Orientation 1 : Organiser et maîtriser la croissance urbaine**

Le Pays Plaine de Saône Vingeanne a connu au cours des quinze dernières années un développement important de son parc de logements. Entre 1990 et 1999, le parc de résidences principales a augmenté de 1050 unités soit 100 par an. Selon les données de la construction de la DRE, le rythme de croissance au début des années 2000 s'est accéléré passant à 160/170 logements par an.

La tendance observée sur la période 2000-2005 risque de se poursuivre dans les années à venir. Les seules données sur le nombre d'opérations en cours et projetées sur les 3 à 5 ans à venir le laissent supposer (environ 450-500 lots programmés).

La croissance du nombre de ménages, liée à la fois au besoin de desserrement des ménages et surtout à l'arrivée de ménages actifs de l'agglomération dijonnaise, devrait continuer.

Le contexte économique du territoire montre un fléchissement du niveau d'emploi. Toutefois, deux phénomènes sont à prendre en compte :

- le développement des capacités d'accueil par les communautés de communes devrait permettre l'installation de nouvelles entreprises
- le Pays continuera d'être un territoire en prise directe avec les zones d'emplois des agglomérations proches.

Cette situation aura un effet significatif sur la demande de logements.

Les besoins de renouvellement du parc sont moindres : aucune opération de démolition n'est envisagée.

**Dans ce contexte, le développement du parc de logements devra se poursuivre au rythme actuel de 160-170 logements par an, soit environ 1 600-1 700 en 10 ans.**

La mise sur le marché de 1600 - 1700 logements (y compris la récupération de logements vacants et les transformations d'usage) en 10 ans devra se faire selon :

- **une déclinaison d'objectifs de production** par communauté de communes selon le rythme engagé dans les années 2000
- **Un recentrage du développement d'une offre diversifiée de logements dans les bourgs-centres**

Le rééquilibrage du développement de l'habitat tient d'abord à la capacité des gros bourgs à offrir du logement en nombre et de qualité en lien avec l'offre de services et d'équipements qu'ils proposent. Il s'agit des communes d'Auxonne, de Mirebeau, de Fontaine-Française, de Pontailler et de Lamarche.

- **Un rééquilibrage du développement de l'offre dans les communes résidentielles proches de l'agglomération** par la réalisation d'opérations logements plus diversifiés. Sont concernées les communes de Arceau, Beire-le-Châtel, Belleneuve, Bèze, Binges, Étevaux, Soirans, Villers-les-Pots, Athée, Poncey-les-Athée, Tréclun, Tillenay...
- **Une croissance plus modérée et diversifiée de l'offre dans les petites communes** leur permettant de continuer leur développement mais de manière plus coordonnée et plus diversifiée.

La déclinaison **des objectifs de logements proposée par communautés de communes** pour les 10 ans à venir est la suivante :

	<b>Mouvement de la construction 2000-2004</b>			<b>Poursuite du mouvement</b>	
	Nombre	%	Par an	Sur 10 ans	par an
Cç d'Auxonne	454	43	76	680	68
Cç du Mirebellois	320	30	53	480	48
Cç de Pontailler	218	20	36	320	32
C de la Vingeanne	72	7	12	120	12
<b>TOTAL</b>	<b>1 064</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1 600</b>	<b>160</b>

## 2.2. Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre de logements pour répondre à la réalité de la demande

Aujourd'hui, la réalité du marché de l'habitat traduit un certain nombre de dysfonctionnements :

- un marché de l'accession dynamique mais qui débouche sur une offre de produits de moins en moins accessibles
- un marché de l'accession en ancien, très concurrentiel du fait de la pression des ménages issus de l'agglomération dijonnaise désireux de s'installer et qui a des répercussions directes sur les niveaux de prix de vente
- une difficulté à répondre aux demandes de locatif accessible pour la population locale

De plus, le parc de logements privés qui offre encore aujourd'hui des opportunités, un potentiel de logements vacants, à récupérer, doit être amélioré.

Afin de mieux répondre à la diversité de la demande locale, il convient que chaque communauté de communes diversifie l'offre de produits logements mise sur le marché en :

- \* développant des produits locatifs sociaux et très sociaux
- \* poursuivant les opérations en accession accessibles
- \* mobilisant la vacance pour la remettre sur le marché locatif

Au cours de la période 2000-2003, les données de la DDE sur l'évolution de la construction traduisaient un développement très favorable de l'accession individuelle.

**Ainsi, il est proposé pour les 10 ans à venir une déclinaison** du développement d'une offre de logements favorisant une plus grande diversification.

La proposition retenue dans le PLH **prévoit une diversité** plus forte (comparé à la tendance actuelle) de la production de logements avec :

- une projection dans l'offre nouvelle de 15 % de logements locatifs sociaux
- un développement de l'offre locative privée à hauteur de 20 %
- un niveau d'offre en accession ramené à 65 %

	Mouvement de la construction 2000-2003		Scénario au fil de l'eau		Scénario volontariste (offre nouvelle)		
	Nombre	%	Sur 10 ans	par an	sur 10 ans	%	Par an
Locatif social	93	9	140	14	240	15	24
Locatif privé	119	11	180	18	320	20	32
Accession	852	82	1280	128	1 040	65	104
<b>TOTAL</b>	<b>1 064</b>		<b>1 600</b>	<b>160</b>	<b>1 600</b>		<b>160</b>

**Cette proposition déclinée par communauté de communes** se traduit dans le tableau suivant :

	<b>Projection offre nouvelle</b>		<b>dont locatif social</b>		<b>dont locatif privé</b>		<b>dont accession</b>	
	Sur 10 ans	Par an	Sur 10 ans	Par an	Sur 10 ans	Par an	Sur 10 ans	Par an
Cç d'Auxonne	680	68	102	10	136	14	442	44
Cç du Mirebellois	480	48	72	7	96	10	312	31
Cç de Pontailier	320	32	48	5	64	6	208	20
C de la Vingeanne	120	12	18	2	24	2	78	9
<b>TOTAL</b>	<b>1 600</b>	<b>160</b>	<b>240</b>	<b>24</b>	<b>320</b>	<b>32</b>	<b>1 040</b>	<b>104</b>

### **2.3 – Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques d'accueil et de logements**

Aujourd'hui, certains ménages du Pays Plaine de Saône Vingeanne sont confrontés à des besoins spécifiques en termes de logements :

- **les personnes âgées et/ou à mobilité réduite** confrontées à des besoins d'amélioration et d'adaptation de logements, **tant dans le parc public que privé.** L'évolution du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans entre 1990 et 1999 a été importante (+ 11,8 %). Cette augmentation est révélatrice d'un besoin de logements adaptés à créer et à localiser à proximité de services. Les actions menées en direction de ce publics sont intégrées dans les fiches relatives aux interventions sur le parc public et le parc privé.
- **les jeunes** qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement  
La principale difficulté en matière de logement des jeunes sur le Pays se pose en termes de mise en adéquation de l'offre avec la diversité de la demande. Elle réside également dans la disparité des situations entre la ville d'AUXONNE où les besoins sont plus importants et le reste du territoire où ils le sont moins et sont plus diffus.
- **Les personnes vivant dans des situations d'habitat indigne.**  
Aux dires des maires et des travailleurs sociaux, il apparaît que certaines situations d'habitat dans le **parc privé ancien** doivent faire l'objet d'une attention particulière. La présence de logements inconfortables, vétustes, voire insalubres, nécessite d'engager une action locale en appui avec le dispositif départemental. Cette action est intégrée dans la fiche relative à l'intervention sur le parc privé.
- **Les publics en situation précaire** rencontrant des difficultés vis-à-vis du logement.  
Le Pays, excepté sur Auxonne, ne dispose pas d'un réel dispositif d'accueil d'urgence, temporaire et d'insertion. Les réponses se trouvent dans les structures existantes de l'agglomération dijonnaise, souvent saturées. Par contre, le territoire est confronté à la difficulté de répondre aux besoins (ex : répondre à l'urgence et assurer les sorties du dispositif d'urgence, accueil temporaire, accès au parc social, assurer l'accompagnement des publics...).

Par ailleurs, deux situations relèvent plus spécifiquement de la communauté de communes d'Auxonne voire de la ville d'Auxonne elle-même, à savoir :

- la réponse aux besoins en logement des **militaires** du Régiment du Train  
La professionnalisation de l'Armée a influé de manière non négligeable sur le marché du logement local. Les réponses aux besoins de logement accessibles sont suffisantes mais il est nécessaire de continuer de suivre les besoins dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.
- l'accueil des **gens du voyage.**  
Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit pour la ville d'Auxonne la création d'une aire d'accueil et d'une aire de grand passage en lien avec Genlis. Par ailleurs, il est nécessaire d'apporter des réponses à des situations de familles en voie de sédentarisation vivant dans des conditions précaires.

## **II. Le plan d'actions**

Pour répondre aux besoins, l'organisation des réponses se fera à trois niveaux :

### **2.1. Les actions organisées par les communautés de communes**

Action 1 : Aider les communes à assurer une organisation cohérente et maîtrisée de la croissance urbaine de leur territoire

Action 2 : Mobiliser les missions d'assistance technique et de conseil au service des projets d'aménagements urbains des communes

Action 3 : Mettre en œuvre un plan de développement du parc locatif social

Action 4 : Permettre aux ménages ayant des revenus modestes d'accéder à la propriété

## **Action 1 : Aider les communes à organiser et maîtriser la croissance urbaine**

### **CONSTATS**

Au cours des dernières années, le niveau de demande et la pression de ménages locaux et issus de l'agglomération dijonnaise ont fortement incité les opérateurs privés mais également quelques communes à engager des programmes de logements.

Seules les communes de la Communauté de Communes du Mirebellois et une dizaine d'autres communes (sur les 3 autres communautés de communes) possèdent un PLU ou une carte communale.

Le développement de l'habitat, dans ces communes, s'est opéré dans les zones déterminées dans les documents d'urbanisme. Elles ont ainsi maîtrisé leur développement urbain en définissant les zones constructibles et les zones non constructibles et en définissant les conditions de leur mobilisation.

Par contre, dans les autres communes, le développement s'est opéré au gré des opportunités foncières ou immobilières.

De plus, certaines communes situées à proximité de la Saône sont fortement limitées dans leur développement par le Plan Régional de Prévention des Inondations.

Il est donc proposé d'inciter les communes confrontées à une forte pression foncière à se doter d'un document d'urbanisme.

### **OBJECTIFS**

- Sensibiliser les communes sur la nécessité d'élaborer (ou réviser) leur document d'urbanisme en leur proposant d'engager une démarche liant approche communale et intercommunale.

Il s'agit :

- d'élaborer des documents d'urbanisme (PLU ou carte communale) dans un souci de mise en place d'outils les plus efficaces possibles en matière de maîtrise dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation et de contrôle de la forme urbaine du développement
- de s'appuyer sur la démarche d'élaboration de ces documents pour engager une réflexion globale sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes sur un ensemble d'axes et d'enjeux en matière d'aménagement et de développement, en lien avec son projet de territoire

- Mettre en œuvre des démarches intercommunales pour la réalisation de documents d'urbanisme communaux en proposant aux communautés de communes et aux communes de passer un groupement de commande comprenant autant de volets communaux pour la réalisation de documents d'urbanisme que de communes concernées et un volet complémentaire intercommunal sur des domaines bien déterminés.

## **MODALITES**

### **a. Engager un travail d'information et accompagnement à la mise en œuvre de l'action**

**1<sup>ère</sup> étape** : Faire une information par communauté de communes sur l'intérêt de mener une démarche d'élaboration (ou de révision) d'un document d'urbanisme : PLU ou carte communale, dans une logique intercommunale :

- Qu'est ce qu'un PLU, une carte communale ?
- Intérêt de l'une ou l'autre procédure
- Comment intégrer la démarche cœur de village dans la réflexion du PLU ou de la carte communale
- Intérêt d'une démarche intercommunale/traitement d'enjeux spécifiques
- Conditions de mise en œuvre
- Etapes de mise en œuvre

Et lier l'information avec les nouvelles possibilités de la loi ENL

**2<sup>ème</sup> étape** : Accompagner les communautés de communes et les communes qui veulent s'engager dans la démarche

**3<sup>ème</sup> étape** : Organiser avec les communautés de communes et les communes à une démarche groupée d'élaboration et/ou révision de leur document d'urbanisme à l'échelle de la cç dans le cadre d'un marché de prestations intellectuelles par un groupement de commande pour la réalisation de X documents d'urbanisme communaux dans une démarche intercommunale,

**Organisation** : Pays avec DDE et CAUE

### **b. Mettre en œuvre une démarche d'élaboration collective de documents d'urbanisme (commande groupée) permettant ainsi de :**

- s'impliquer avec un seul prestataire de services, garant de cohérence
- avoir la possibilité de prévoir dans le cahier des charges de traiter certains points de manière **intercommunale** dans un souci d'un développement cohérent du territoire de la communauté de

communes et de limiter l'approche **communale** à ses spécificités liées à son développement urbain...

> **dans le diagnostic**, par exemple, les approches sur l'agriculture, la forêt, le développement économique, l'environnement, les paysages... peuvent être faites à l'échelle intercommunale pour l'ensemble des communes plutôt que de prévoir X fois la même approche

> **dans le projet**, il peut être prévu une partie traitée à l'échelle intercommunale avec les déclinaisons communales à prévoir.

Par exemple : intégration dans les projets des communes des enjeux concernant le développement économique (ex localisation des zones à développer sur la communauté de communes...), le développement durable (ex : la gestion de l'eau, des paysages, des espaces naturels, de la forêt, les conditions d'intégration de bâtiments, d'opération urbaine...), l'agriculture (ex : le devenir de l'espace agricole et la gestion de l'espace rural...), le développement d'un habitat de qualité (ex : où doit être produit l'offre nouvelle, quels types de logements, application de l'habitat durable, sous quelle forme...)

Un travail mené à deux échelles de réflexion permettant de travailler sur le projet de développement de chaque communauté de communes.

- bénéficier d'un coût d'opération minoré
- possibilité de construire un volet intercommunal qui pourrait être financé par le Conseil Général ou le Conseil Régional dans le cadre des contrats de territoire en cours d'élaboration.

Pour engager cette démarche, les communautés de communes et les communes pourront **solliciter l'appui technique et méthodologique des services de la DDE et du CAUE** pour :

- Définir les étapes de mise en œuvre de la démarche :
- Aider à l'élaboration du cahier des charges
- Définir les conditions de mise en œuvre et de suivi du marché
- Lancer la consultation
- Assurer le suivi

**COÛT** : Pour rappel : une étude pour réaliser un document d'urbanisme à l'échelle communale : ≈ 8-12 000 € pour une carte communale,  
25 à 30 000 € pour un PLU

**Si l'action** est menée par une communauté de communes avec un volet intercommunal et des volets communaux, prévoir 15-20 000 € pour la communauté de communes sur le volet intercommunal.

Le coût à la charge de la commune pour le volet communal sera donc moins élevé.

**FINANCEMENTS POTENTIELS :**

**Etat** : DGD selon barème annuel ( environ 20 à 30 %)

**Conseil Régional** : cadre négociation contrat de pays (si intégration d'orientations d'aménagement et approche qualité environnementale), village avenir

**Conseil Général** : sur le volet intercommunal : à négocier dans le cadre du contrat spécifique à venir

**MAITRISE D'OUVRAGE :**

Communes pour document d'urbanisme

Communautés de Communes et communes pour passer un groupement de commande

## **Action 2. Mobiliser les missions d'assistance technique et de conseil départementales au service des projets d'aménagement des communes**

### **CONSTATS**

Aucun document de référence sur les enjeux de croissance et d'organisation du développement n'existe à l'échelle du Pays ou des communautés de communes. Seule la Charte de Pays a permis de définir une stratégie de développement globale.

Aujourd'hui, c'est à l'échelle de chaque commune que se développent les politiques d'aménagement et de développement de l'habitat. Certaines d'entre elles, en fonction d'opportunités, s'engagent dans des opérations du type lotissement ou opérations cœur de village.

Mais très peu de communes disposent de services compétents en matière d'urbanisme. De fait, elles laissent l'initiative du développement aux privés et réalisent les aménagements et équipements nécessaires.

### **OBJECTIFS**

Aider les communes à engager des projets de développement de l'habitat et de réalisation d'opérations urbaines.

Proposer une assistance et un accompagnement technique aux communes.

### **CONTENU**

Il s'agit d'organiser localement la mobilisation des structures d'assistance techniques et de conseils existantes à l'échelle de la Côte d'Or (DDE, CAUE) pour accompagner et les communes à mener à bien leurs projets. Pour cela, il faudra :

#### **a. Conseiller les communes dans le montage d'opérations « cœur de village » et « village avenir »**

#### **Cette mission de conseil sera assurée par les services du Conseil Régional et le CAUE**

L'accompagnement doit permettre de :

- Aider les communes dans l'organisation de la démarche (objectifs de l'opération, conditions de réalisation, étapes...)
- Aider à la réalisation d'un cahier des charges
- Aider au suivi de la démarche de mise en œuvre
- Aider au montage du dossier de demande de subvention
- Aider à la complémentarité entre cœur de village et document d'urbanisme si les deux opérations sont conjointes.

**Illustration : Le rappel, de la procédure «cœur de village» initiée par la Région qui vise à :**

- Soutenir la création de logements locatifs dans le centre des villages de moins de 3 500 habitants, par la réhabilitation de bâtiments anciens, vacants et/ou inconfortables.
- Renforcer les services à la population par l'aménagement de locaux institutionnels et à vocation commerciale ou artisanale.
- Favoriser également la mise en valeur globale de l'environnement et du cadre de vie de ces communes par l'aménagement des espaces publics.
- Contribuer au maintien d'une vie sociale par un soutien à l'animation.

L'opération nécessite de mener **une étude** comportant obligatoirement un volet "logement" et de prendre en compte la problématique des services à la population dans un contexte intercommunal et traiter la question de l'accessibilité commerciale à travers l'aménagement d'espaces publics.

L'opération cœur de village **permet ainsi de bénéficier d'aides financières** pour :

- \* la création ou réhabilitation de logements locatifs
- \* les acquisitions foncières et immobilières préalables à la réhabilitation ou à la création de logements, de locaux à usage collectif, à vocation commerciale, artisanale ou de service.
- \* les travaux de réhabilitation du patrimoine ancien permettant la création de logements réalisés par un bailleur social, les aménagements de locaux commerciaux, artisanaux ou de service, les aménagements de locaux institutionnels dans du patrimoine ancien
- \* la mise en valeur d'espaces publics au centre du bourg, les ravalements de façades de bâtiments communaux.

**Illustration : Présentation de la procédure village avenir initiée par la Région qui vise sur les communes de moins de 3500 habitants à :**

- Soutenir les projets de réhabilitation de logements locatifs publics par la résorption de logements vacants et l'amélioration de logements existants
- Soutenir les projets de construction sur des parcelles constructibles en centre bourg
- Permettre les projets d'extension du centre bourg visant à diversifier l'offre de logements et de renforcer la mixité sociale

Les aides mobilisables porteront pour chaque type d'opération sur les études urbaines pouvant être intégrées dans une démarche d'élaboration d'un document d'urbanisme (pour sa partie diagnostic), les acquisitions foncières et immobilières, les travaux d'aménagement et de viabilisation et de création d'espaces publics dans le cadre des extensions, les programmes de construction de logements sociaux et les programmes de réhabilitation de logements locatifs publics.

Ces opérations devront s'inscrire dans une démarche globale du type PLH, OPAH et dans un projet cohérent à l'échelle communal ou intercommunal. La procédure peut être intégrée dans la démarche d'élaboration d'un document d'urbanisme.

Les projets devront intégrer des prescriptions architecturales et environnementales.

**b. Conseiller les communes à réaliser une opération urbaine du type :**

- traitement d'un îlot insalubre
- montage d'un projet dans l'ancien
- réalisation d'une opération d'ensemble avec un opérateur...

**Cette mission de conseil sera assurée par les services de la DDE et le CAUE**

Il s'agira de bénéficier d'une assistance technique sur les conditions d'engagement et de réalisation d'une opération (contraintes à prendre en compte, prescriptions architecturales, urbaines, paysagères à intégrer, conditions de cession de terrains, organisation d'un plan d'aménagement et d'équipement, présentation des formes urbaines souhaitées, du type d'opération et des produits logements à développer, organisation de la démarche en lien avec un opérateur).

**c. S'assurer que la réalisation du guide architectural et paysager** mis en œuvre par le Pays intègre bien les objectifs du PLH et les attentes des communes dans la maîtrise du développement d'opérations de qualité.

Il s'agira ensuite de faire le lien entre les prescriptions du guide et leur prise en compte dans les documents d'urbanisme et les opérations urbaines.

**Le CAUE** assurera le suivi de cette mise en cohérence.

**MAITRISE D'OUVRAGE**

Communauté de Communes

Pays pour la coordination

**COÛT :**

**Mobilisation de jours de conseils auprès du CAUE, des services du Conseil Régional et de la DDE**

**Prévoir l'organisation de conventions de partenariat entre Pays, les communautés de communes, le CAUE et la DDE**

**FINANCEMENT**

Région sur opération cœur de village et village avenir (cf règlement d'intervention sur le site : [www.cr-bourgogne.fr](http://www.cr-bourgogne.fr))

## **Action 3. Mettre en œuvre un plan de développement du parc locatif social**

### **CONSTATS**

#### **a. Un parc social limité et fortement concentré sur Auxonne**

Selon les données de la DDE, le parc locatif social représente 1161 logements en 2005, soit environ 13 % du parc de résidences principales. 75 % du parc de logements sociaux est concentré dans la ville d'Auxonne (soit 820 logements). Ailleurs il est présent dans les bourgs-centres : Mirebeau : 67 logements, Fontaine Française : 69 logements, Pontailier : 75 logements, Lamarche : 24 logements et Belleneuve : 40 logements.

Il est présent également dans quelques communes de manière plus diffuse dans le cadre de petites opérations : Maxilly : 8 logements, Heuilley : 2, Bèze : 6, Vielverge : 5, Binges : 5, Villers les Pots : 19, Soirans : 10, Oisilly : 1, Renève : 2, Beaumont sur Vingeanne : 1

#### **b. Un parc qui se développe modérément**

Au cours des cinq dernières années, le développement du parc locatif social s'est fait selon un rythme de production d'environ 15 logements par an. 93 logements supplémentaires ont ainsi été réalisés entre 2000 et 2005 dont 60 % sur Auxonne. Des projets sont en cours notamment sur Mirebeau et Auxonne. Cependant le développement de l'offre de logements sociaux ne représente que 9 % de l'offre nouvelle de logements.

#### **c. Un parc qui appartient à plusieurs bailleurs**

La répartition du parc social entre les différents bailleurs est la suivante :

- OPH 21 : 572
- SCIC Habitat : 311
- Foyer dijonnais : 218

auxquels s'ajoutent 60 logements de la SNI réservés aux militaires.

Aujourd'hui, seul l'OPH21 et le Foyer dijonnais aident les communes à développer leur parc dans le cadre de petites opérations (4-5 logements) en neuf mais également en ancien (cœur de village) ou d'opérations liant accession sociale, locatif social et logements spécifiques pour personnes âgées (ex : projet en cours sur la commune de Mirebeau).

#### **d. Des besoins encore mal cernés**

Avec un faible niveau de vacance et un turn-over de 13 % environ (lié aux mouvements du public militaire sur Auxonne notamment), le parc social n'arrive

pas à satisfaire complètement la demande. Aujourd'hui la connaissance de la demande est possible à travers les données du n° unique géré par la DDE.

Cependant ces données permettent une connaissance limitée des besoins, plus quantitative que qualitative.

Néanmoins, les données du fichier du n° unique complétées des données des deux bailleurs (OPH 21 et SCIC Habitat) permettent de mieux la caractériser :

- un niveau de demande non négligeable : 393 demandeurs en 2006 dont 42 % datent d'avant 2004. 227 demandeurs sociaux recensés à l'OPH 21 et 147 à la SCIC Habitat,
- Une demande qui concerne principalement un public local. 43 % résident dans une commune où se localise le parc social et 64 % sont issus du Pays. Les données de l'OPH 21 font état de 66 % de locaux. 20 % sont issus de l'agglomération dijonnaise,
- une demande importante émanant d'un public jeune : 47 % des demandeurs ont moins de 30 ans (30 % selon les données des bailleurs),
- une demande de personnes isolées et de ménages de petite taille (2 ou 3 personnes). Le tiers des demandes porte sur du logement de petite taille,
- un niveau de demande plus important sur la commune d'Auxonne (37 % pour l'OPH 21, 68 % pour la SCIC Habitat). Ailleurs, le niveau est beaucoup plus modeste (environ 40 demandes sur Mirebeau, 15 à 20 demandes maximum ailleurs),  
Selon les données de l'OPH 21, 34 % des demandeurs résident déjà dans le parc HLM et souhaitent changer de logement. Enfin, l'OPH 21 recense les 3/4 de ses demandeurs ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM.

#### **e. Un développement de l'offre de plus en plus difficile**

Aujourd'hui, les opérateurs font état de leurs difficultés pour intervenir sur le Pays du fait des coûts de foncier, de construction, de la mise en concurrence entre les opérateurs sur le foncier, de la difficulté de réaliser une opération équilibrée et de la difficulté de gérer un parc de logements dispersés dans les communes.

De plus, le Pays est classé en zone 3 en termes de loyer de sortie ce qui rend plus difficile l'équilibre des opérations (atteint sur une opération d'environ 10 logements en neuf, 4 à 5 en ancien... ).

Par conséquent, pour s'engager dans la réalisation de quelques logements, les opérateurs demandent la mise à disposition du foncier aménagé aux communes.

## **OBJECTIFS**

### **Le plan de développement de l'offre prévoit la réalisation de 240 logements en 10 ans en PLUS et PLAI**

Les objectifs validés par communauté de communes sur les 10 prochaines années sont les suivant :

	Sur 10 ans	Par an
cç Auxonne	102	10
cç Pontailler	48	5
cç Mirebeau	72	7
cç Vingeanne	18	2

## **MOYENS :**

### **1. Mettre en place une aide pour la prise en charge du foncier**

Le besoin estimé de foncier par communauté de communes pour réaliser 240 logements :

- Base : 80 % en individuel. 20 % en petit collectif
- Besoin foncier : 100 m<sup>2</sup> pour un logement collectif. 400 m<sup>2</sup> pour un individuel, intermédiaire

*Estimation du besoin de foncier à 10 ans : environ 8,5 ha*

	Nombre logements	Dont collectif	Dont individuel	Besoin foncier		TOTAL
				Coll.	Indiv.	
cç Auxonne	102	20	82	2000	32.800	34.800
cç Mirebeau	72	14	58	1400	23.200	24.600
cç Pontailler	48	10	38	1000	15.200	16.200
cç Vingeanne	18	4	14	400	5.600	6.000
<b>TOTAL</b>	<b>240</b>	<b>48</b>	<b>192</b>	<b>4.800</b>	<b>76.800</b>	<b>81.600</b>

Au vu du potentiel foncier existant, sa mobilisation ne semble pas être une réelle difficulté. Par ailleurs, le dispositif de repérage de logements vacants ou bâtiments pouvant être transformés en logement doit également permettre de développer l'offre locative accessible, donc de diminuer le besoin de foncier.

Pour permettre la production de logements sociaux, les opérateurs peuvent s'engager dans :

- une opération de quelques logements sur du foncier aménagé mis à disposition par la commune
- une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble pouvant lier logements locatifs et en accession et ainsi mieux équilibrer leurs opérations
- La possibilité de réaliser une opération en VEFA, en lien avec un opérateur privé
- une opération dans le tissu ancien.

L'encart suivant présente des montages financiers d'opérations réalisées au cours des 5 dernières années. Ils montrent à la fois des cas où les communes mettaient du foncier non aménagé à disposition d'opérateurs, des cas où la commune vendait le foncier. Mais peu de communes participaient au déficit de l'opération.

*Exemples d'opérations de logements sociaux dans les 5 dernières années:*

**Auxonne** : 2 PLUS-2 PLS - coût de l'opération : 285 817 € soit 71 454 € par logement, soit  
2006 1587 €/m<sup>2</sup> SU  
Charge foncière : 18 313 € soit 4 578 € par logement **soit 101 €/m<sup>2</sup> SU**

**Auxonne** : 2 PLUS AA- 4 PLAI AA- coût de l'opération : 479 657 € soit 79 942 € par logement,  
2006 soit 1169 €/m<sup>2</sup> SU  
Charge foncière : 21 312 € (13 %) soit 3552 € par logement, **soit 52 €/m<sup>2</sup> SU**

**Auxonne** : 5 PLAI en ancien : Coût de l'opération : 127 367 € soit 25 473 € par logement,  
2003 soit 979 €/m<sup>2</sup> SU  
Charge foncière : 16 148 € (13 %) soit 3229 € par logement, **soit 124 € / m<sup>2</sup> SU**  
Aide collectivité / 38 000 € soit 7600 par logement

**Pontailier** : 7 logements en ancien en PLAI- coût de l'opération : 515 240 € soit 79 268 € par  
2001 logement, soit 1062 €/m<sup>2</sup> SU  
Charge foncière : 42 493 € soit 6 070 € par logement, **soit 88 €/m<sup>2</sup> SU**

**Beire le Chatel** : 36 logements en foyer médicalisé+bâtiment administratif et chaufferie  
2006 biomasse : coût de l'opération : 4 447 700 € soit 124 000 € par logement  
soit 1763 €/m<sup>2</sup> SU  
Charge foncière : 10000 € soit 270 € par logement **soit 4€/m<sup>2</sup> SU**

**Mirebeau** : 10 logements PLUS : coût de l'opération : 928 402 € soit 92 840 € par logement,  
2004 soit 1305 €/m<sup>2</sup> SU  
Charge foncière : 34 019 € soit 3 401 € par logement **soit 48 €/m<sup>2</sup> SU**

**Auxonne** : 10 PLUS - coût de l'opération : 1 436 186 € soit 143 618 € par logement  
2005 Charge foncière : 143 737 € (10 %) soit 14 373 € par logement

Par conséquent, pour les années à venir, au vu des difficultés des opérateurs pour intervenir (lié au coût du foncier), il pourrait être envisagé :

**Soit** les communes mettent du foncier aménagé à la disposition d'opérateurs sociaux (bail emphytéotique...) et l'opérateur peut réaliser une opération

**Soit** pour aider les communes à céder du foncier aménagé à prix modéré et engager des opérations, les communautés de communes pourraient mettre en œuvre un **dispositif d'aide financière complémentaire aux aides de l'Etat, de la Région et du Département sur la prise en charge de la charge liée au foncier par exemple, en neuf, en ancien, en VEFA**

Les communautés de communes pourraient mettre en place une aide communautaire complémentaire basée sur un déficit lié à la charge foncière de l'opération.

Principe : base du coût du foncier (aménagé) : 40 € le m<sup>2</sup> maximum

- pour une maison sur terrain 300 m<sup>2</sup> > 12 000 €
- pour un appartement 100 m<sup>2</sup> > 4 000 €

Le dispositif pourrait porter sur une répartition entre la commune et la communauté de communes d'une partie de la charge foncière

### **Illustration**

**Prise en charge du foncier** plafonné à 10000 € maximum par logement

*Aide communauté de communes : 50 %*

*Aide communes : 50 %*

### **Mais :**

**La possibilité de mobiliser le conseil Régional** (cadre contrat Pays ou contrat village Avenir) permettrait une répartition en 3 tiers.

Les communautés de communes dans le **cadre du contrat spécifique avec le Conseil Général** pourraient envisager une aide sur la charge foncière. Cela permettrait de définir une répartition adaptée du financement.

*Part maximum pour les communautés de communes, sur la base d'une prise en charge à hauteur de 50% :*

*Par an :*

- cœ Auxonne :  $10 \times 5000 = 50\ 000$  €
- cœ Mirebeau :  $8 \times 5000 = 40\ 000$  €
- cœ Pontailler :  $5 \times 5000 = 25\ 000$  €
- cœ Vingeanne :  $2 \times 5000 = 10\ 000$  €

*Chaque communauté de communes devra établir un règlement d'intervention et préciser son dispositif d'intervention. En PLUS et PLAI, le dispositif d'aide forfaitaire par logement par la communauté de communes s'appliquera selon des critères à respecter, notamment en termes de produits (10 % de logements de petite taille pour les jeunes, 10 % de logements adaptés...), de qualité d'opération, de démarche HQE...*

Parallèlement, si les communes souhaitent acquérir du foncier en vue de réaliser du logement locatif social, elles peuvent envisager la possibilité de solliciter l'EPFL du Grand Dijon pour acquérir et assurer le portage foncier.

## **2. Inciter au développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite dans le parc public**

Il s'agit de :

- **Repérer dans le parc existant** les logements pouvant être adaptés et engager des travaux d'adaptation.
- **Prévoir dans l'offre nouvelle de logements situés à proximité des centres-bourgs et de ses commerces et services la réalisation de quelques logements adaptés.** Ces adaptations portent sur des logements en rez-de-chaussée, facilement accessibles (rampe d'accès) et équipés (rampe de maintien, porte élargie, salle d'eau et sanitaires pour handicapés).
- Prévoir la possibilité de développer **une petite offre groupée de logements de plein pied, adaptés à proximité des commerces, services sociaux et médicaux** et intégrant des espaces de convivialité. A l'exemple de l'opération réalisée sur Mirebeau
- **Prioriser** les demandes de personnes âgées et ou à mobilité réduite dans les attributions de logements et notamment dans les logements adaptés, tant les demandes de mutation que de premier accueil.

Pour cela, il faudra :

### **Dans le parc existant**

Objectif : 5 logements par an

- faire un recensement des besoins d'adaptation en lien avec les opérateurs
- inciter à la réalisation des travaux d'adaptation complémentaires en mobilisant les aides existantes.

### **Dans l'offre nouvelle**

Objectif : 2 à 3 logements/an

Prévoir 10 % de logements adaptés dans l'offre nouvelle (de manière diffuse à proximité des services ou prévoir une petite opération de logements adaptés groupés proche des services)

A prévoir dans le cadre du dispositif d'aide au logement

## **3. Suivre à l'échelle de chaque bourg-centre, sur l'exemple du dispositif mis en place à Auxonne :**

- les attributions de logements en fonction d'objectifs/par rapport à certains publics
- les conditions à mettre en œuvre pour assurer l'accès au parc notamment en matière d'accompagnement social
- l'adéquation entre l'offre et la réalité de la demande

## **MAITRISE D'OUVRAGE**

Les opérateurs sociaux

## **COUT**

Dispositif d'aide aux surcoûts financier  
(règlement d'intervention à prévoir par communauté de communes)

## **FINANCEMENTS POTENTIELS**

- **Etat** : cadre financement PLUS, PLAI
- **Conseil Général** : cadre délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre  
PLAI : 7000 € par logement + possibilité d'une aide complémentaire de 2000 € si le projet intègre des critères de développement durable et d'économies d'énergie  
Aide au foncier : attente négociation contrat spécifique
- **Conseil Régional** : PLAI : 3000 à 6000 € par logement  
PLUS (cadre village avenir dans un programme d'ensemble)  
Aide au foncier : attente négociation contrat de Pays et village avenir

## **Action 4. Permettre aux ménages ayant des revenus modestes d'accéder à la propriété**

### **CONSTATS**

Le mouvement de la construction est très dynamique dans l'ensemble des communes. La mobilisation du foncier est importante. Le développement de l'habitat dans le Pays Plaine de Saône Vingeanne est principalement organisé sur l'accession individuelle en neuf. L'ensemble des communes se développe par la création de lotissements ou en diffus. Mais de nombreuses opérations de lotissements sont réalisées par les privés.

Cependant, quelques communes s'engagent dans le montage de petites opérations. Cela leur permet à la fois de réaliser leur développement mais surtout de proposer des prix encore accessibles (30 à 50 €/m<sup>2</sup> contre 80 à 100 €/m<sup>2</sup> dans le privé). Selon les maires, les communes n'ont aucune difficulté pour vendre leur parcelle. Et plusieurs communes ont un projet pour les années à venir.

Par contre, le marché de l'accession en collectif est peu développé. Seules quelques opérations ont été réalisées (ex : sur Auxonne...) et plutôt en ancien.

### **OBJECTIFS**

Inciter les communes, dans la mise en œuvre d'opérations d'ensemble, à mettre sur le marché, du foncier accessible aux jeunes ménages ayant des niveaux de revenus modestes.

### **MOYENS**

#### **1. Pour développer une offre nouvelle, plus accessible**

##### **a. Produire du foncier avec un niveau de prix différencié**

Les communes pourraient prévoir dans les opérations à venir des lots plus petits en taille pour proposer des niveaux de prix de foncier moins élevés aux ménages ayant des niveaux de revenus modestes (en prenant par exemple comme référence le niveau de ressources pour bénéficier d'un prêt à taux zéro).

#### **Illustration**

	<i>Revenu fiscal référent pour un PTZ</i>
<i>Personne seule</i>	<i>18 900 €</i>
<i>2 personnes</i>	<i>25 260 €</i>
<i>3 personnes</i>	<i>28 416 €</i>
<i>4 personnes</i>	<i>31 572 €</i>

**c. développer de manière expérimentale quelques petits programmes liant accession et locatif avec des opérateurs sociaux**

Les communes pourraient prévoir de mobiliser des bailleurs publics sur des opérations mixtes liant locatif et accession leur permettant ainsi d'équilibrer leurs opérations et d'expérimenter des montages spécifiques :

**- En location - accession**

Il s'agirait, en lien avec un opérateur social, de réaliser quelques petits programmes permettant d'offrir un produit à un futur acquéreur pour lequel il s'engagerait sur une période de 4 à 5 ans à payer une redevance (comprenant un loyer et/ou un apport personnel). A la fin de cette période, le ménage pourrait décider de devenir propriétaire (ou non : dans ce cas, il pourra relever son option d'achat et être relogé). Sa redevance devient alors une mensualité d'emprunt qu'il continue à rembourser selon la durée et les conditions négociées initialement par le bailleur avec un organisme de crédit. La charge mensuelle de remboursement ne devra pas dépasser la redevance fixée lors des mois précédents le transfert de propriété. Le futur acquéreur continue de bénéficier de l'APL.

Pour cela, il s'agit de mobiliser des prêts sociaux à la location-accession (PSLA), complétés éventuellement par des prêts du 1 % logement et d'assurer le bon fonctionnement du dispositif (location, transfert de propriété, garantie de relogement si besoin et gestion de la copropriété).

**- Par la mise en oeuvre d'un système de location du terrain sur une durée de 20-25 ans**, date à laquelle le coût du terrain initial majoré du coût du portage foncier sera remboursé (nouveau dispositif sur le portage foncier) selon :

- bail à construction
- pass foncier via le 1 % Logement (différé, maximum de 25 ans, prix de vente est égal au prix d'origine indexé du coût de l'inflation, bénéficiaire idem PSLA)

Cela pourrait être envisagé dans la réalisation d'une opération globale d'aménagement et d'équipement confiée à un opérateur public assurant :

- possibilité de faire du locatif accessible et de l'accession accessible dans une même opération d'ensemble
- prise en compte de contraintes urbaines et paysagères et intégration de pratique de développement durable

## **2. Pour réaliser des opérations d'ensemble de qualité**

Une opération pilote d'aménagement d'ensemble de qualité et durable pourrait être élaborée dans chaque communauté de communes prenant en compte :

- le secteur proposé et son intégration dans le paysage
- son lien au bourg (articulation avec cadre bâti et naturel)
- son organisation (taille de la parcelle, fonctionnalité, desserte, stationnement...)
- ses équipements en matière de gestion de l'eau, de recours aux énergies renouvelables
- les types de produits à mettre sur le marché
- les espaces publics...

En fonction des aménagements et des équipements répondant ainsi à des critères de développement durable et de qualité environnementale, urbaine et paysagère, une aide aux communes pourrait être envisagée.

**MAITRISE D'OUVRAGE** : Communes et opérateurs sociaux

### **COUT** :

Aide aux opérateurs pour le montage d'opérations mixtes : voir fiche 3  
Aide aux acquisitions, aménagements et équipements pour des opérations globales et de qualité

### **FINANCEMENTS POTENTIELS** :

**Conseil Régional** : A négocier dans le cadre du « contrat pays » et du « village avenir » (aide aux acquisitions, aménagements et équipements et aux surcoûts d'opérations intégrant des critères développement durable)

**Conseil Général** : dispositif classique d'aides aux communes sur aménagement, équipements et voirie  
Possibilité d'aides aux surcoûts d'opérations intégrant des critères développement durable : à négocier dans le cadre du contrat spécifique

## **2.2. Les actions menées par la ville d'AUXONNE**

Action 5 : Mettre en place d'une OPAH renouvellement urbain

Action 6 : Développer l'offre d'accueil des gens du voyage

## **Action 5. Mettre en place une OPAH de renouvellement urbain sur le centre ancien d'Auxonne**

### **CONSTATS**

#### **Un important problème de déqualification**

Malgré la mise en œuvre de nombreuses actions de valorisation, dont une OPAH réalisée à la fin des années 1990, le centre ancien d'Auxonne souffre encore de plusieurs phénomènes concomitants :

- de déqualification de son parc de logements confronté à :
  - une vacance importante de logements qui se dégradent : sur les 750 logements recensés sur le Pays, le tiers se situent sur la commune d'Auxonne
  - un gisement de logements privés potentiellement indignes : 250 logements en 2001 recensés sur la commune principalement dans le centre ancien
  - des politiques communales importantes mais qui ont montré leurs limites
- de délaissement d'appartements, voire d'immeubles dans la rue commerçante : depuis de nombreuses années, les logements situés au dessus des commerces sont vacants. De plus, les commerçants résident souvent à l'extérieur du centre ancien et sont peu enclins à réaliser des travaux de valorisation de leurs immeubles. Ceux-ci souffrent de problèmes de dégradation des façades, des toitures, des cheminées.
- de spécialisation de sa fonction d'accueil en direction de certains publics : personnes âgées, personnes seules, populations modestes voire précaires.

Ces dernières années, le centre ancien a fait l'objet de nombreuses interventions. Citons notamment :

- une OPAH qui a permis une amélioration non négligeable de logements.
- des opérations d'acquisition-amélioration réalisées par les opérateurs HLM et privés
- des opérations de requalification urbaine : réaménagement de places, création de parcs de stationnement, plan de circulation

Pourtant, malgré ces efforts importants, traduits dans un contrat cœur de ville, le centre ancien nécessite encore une politique de requalification de son bâti.

## **OBJECTIFS**

- Traiter communément des enjeux d'attractivité, de valorisation urbaine, d'amélioration et de requalification des logements.
- Mettre en place un dispositif d'intervention global sur le centre ancien d'Auxonne visant à mobiliser les différents outils existants autour :
  - du traitement des situations de vacance et d'indignité
  - d'opérations de démolition-reconstruction des îlots les plus insalubres
  - du développement d'une offre de logements locatifs accessibles
  - de traitement du bâti et de développement des actions en faveur des économies d'énergies

## **CONTENU**

Il s'agit de mettre en place une OPAH Renouvellement Urbain afin de traiter ainsi des situations urbaines et sociales les plus difficiles. L'OPAH RU devra plus particulièrement axer ses interventions autour des priorités suivantes :

- Traitement de la vacance et des situations d'habitat indigne. Il s'agit de mettre en place un dispositif partenarial de repérage et de traitement de ces situations visant à définir les besoins d'intervention à mettre en œuvre autour :
  - d'un diagnostic technique de l'état des logements et des bâtiments repérés
  - des conditions de mobilisation des logements vacants
  - des conditions de traitement des logements indignes
  - des besoins de relogement au vu d'un bilan d'occupation du logement et des situations à prendre en compte
  - de la définition des outils d'intervention tant sur le bâti que le social, à mobiliser selon chaque situation repérée.
- Définition du rôle d'accueil que l'on souhaite donner au centre ancien d'Auxonne (accueil des personnes âgées, jeunes ménages avec enfants...) et des produits logements à développer.
- Renouvellement et recomposition urbaine de certains îlots concentrant l'habitat dégradé dans le cadre d'opérations en maîtrise d'ouvrage publique.
- Production de logements sociaux en acquisition-amélioration et ou en construction neuve par les opérateurs publics.
- Actions d'accompagnements nécessaires :
  - Aménagements urbains : Il s'agit d'accompagner les interventions habitat par les aménagements urbains nécessaires afin de traiter parallèlement des problèmes de voiries, de stationnement et de valorisation d'espaces publics
  - Intervention sur le bâti : façades, toitures, cheminées...
  - Actions en matière d'économies d'énergies : diagnostics thermiques, équipements spécifiques

Une OPAH de renouvellement urbain est organisée autour de **trois phases** :

- **un pré-diagnostic** visant à faire un état des lieux et une présentation des problèmes à traiter
- **Une étude préalable** qui permet de faire l'état du bâti, les actions et procédures à organiser, les partenariats et les dispositifs techniques et financiers pour être incitatif et opérationnels
- **Un dispositif d'animation et de suivi** opérationnel sur 5 ans

L'action sera organisée en lien avec l'équipe départementale « plan de cohésion sociale »

## **MAITRISE D'OUVRAGE**

Commune d'Auxonne

## **COUT**

- Pré-diagnostic : 15 000 €
- Etude pré-opérationnelle : 25-30 000 €
- Dispositif d'animation OPAH RU sur 5 ans : 40 000 € par an soit 200 000 €
- Bonification d'aide de la ville à définir dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (Sur logements conventionnées, amélioration et adaptation de logements, remise sur le marché de logements vacants, fonds façades, toitures, cheminées, sur les travaux et les diagnostics thermiques et les équipements débouchant sur des économies d'énergies...)

## **FINANCEMENTS POTENTIELS**

- **Etat** : 35 % sur le diagnostic préalable-à vérifier  
50 % sur l'étude pré-opérationnelle et sur le suivi animation
- **ANAH** : aides classiques pouvant être majorées
- **Conseil Régional** : sur pré diagnostic, sur l'étude pré-opérationnelle et le suivi animation (complément jusqu'à un maximum d'aide publique de 70 %), sur la bonification aide ANAH et sur les actions d'accompagnement : fonds façades, diagnostic thermiques, aides aux équipements spécifiques: **cadre négociation ville d'appui**
- **Conseil Général** : sur bonification de 5% de l'aide ANAH sur logement conventionné, sur le logement adapté, sur le traitement de logements indignes, dans le cadre du plan de cohésion sociale, sur les opérations de logements sociaux en ancien
- **ADEME** : sur diagnostic thermiques, aides aux équipements spécifiques
- **Communes** : bonification aide ANAH, actions d'accompagnement

## **Action 6. Développer l'offre d'accueil communautaire des gens du voyage**

### **CONSTATS**

La commune d'Auxonne est concernée par l'accueil des gens du voyage. Elle doit donc organiser les conditions de la mise en œuvre des actions prévues dans le schéma départemental. De plus, elle doit traiter, ainsi que quelques autres communes, des situations d'habitat précaire de familles de gens du voyage.

### **OBJECTIFS**

La commune doit assurer la mise en œuvre locale des actions prévues dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui prévoit :

- la création d'une aire de grand passage et d'une aire d'accueil en lien avec Genlis
- la sédentarisation de certaines familles

### **MODALITES**

#### **1. Réaliser les aires d'accueil**

##### ***a. Programme d'investissement***

#### **Objectifs**

- Une aire de grand passage (en lien avec Genlis)
- Une aire d'accueil (20-30 places)

#### **Contenu**

- Rechercher des sites potentiels pour la réalisation des aires

**Aires de grand passage** réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes environ pour une durée de stationnement d'une semaine environ. Les aménagements à prévoir sont sommaires et le besoin porte sur des équipements mobiles. Surface à définir :  $\approx$  2 ha

**Aires d'accueil** destinées aux gens du voyage itinérants pour des durées de séjour variable pouvant aller parfois jusqu'à plusieurs mois. Le règlement intérieur de l'aire fixe la durée du séjour maximum. Leur aménagement et leur gestion doivent assurer de conditions de vie décentes aussi bien en termes de localisation, d'aménagement que d'entretien. Surface :  $\approx$  200-250 m<sup>2</sup> par emplacement (si 20 > 5 000 m<sup>2</sup>). Inciter au regroupement de plusieurs caravanes → familles

- Définir les contraintes urbaines, environnementales et paysagères à prendre en compte
- Mettre en avant les conditions d'aménagement et d'équipement (voirie, accès, raccordement...)
- Engager une étude de faisabilité technique d'aménagement sur les sites retenus
- Réaliser les programmes de travaux définis dans l'étude.

**Maîtrise d'ouvrage** : ville d'Auxonne

**Coût**

- Étude à définir
- Travaux à définir en fonction de l'étude

**Financement**

- Études : **État** : 50 %
- Travaux : **État** : grand passage : 114 336 € par opération  
Aire accueil : 70 % de 15 245 € par emplacement  
**Commune** (voire communauté de communes)

***b. Accompagnement et gestion***

Par ailleurs, il s'agit de poser la question de l'organisation même de la compétence « accueil des gens du voyage » à l'échelle de la commune et du syndicat mis en oeuvre

En effet, pour assurer l'accueil des gens du voyage dans de bonnes conditions et dans le respect de la loi, trois types de compétences doivent être exercées :

- **Compétence d'aménagement, d'équipement et d'entretien des zones**  
Pour l'exercer, il faudra, à partir de terrains existants ou de sites potentiels et de capacités définies, lancer un travail d'étude de faisabilité visant à définir un programme d'aménagement et d'équipement à réaliser. Enfin, il s'agira de réaliser les travaux prévus et d'assurer le suivi des équipements (réparation, entretien...)

- **Compétence d'accueil du public** à son arrivée afin d'assurer sa prise en charge, son orientation sur les aires existantes et son installation
- **Compétence en matière de gestion et de suivi** : Il s'agit à la fois d'assurer le suivi de l'aire d'accueil (gardiennage et surveillance, accueil des familles, perception des redevances, suivi du fonctionnement et de l'entretien courant des équipements...) et un suivi du public afin d'assurer son intégration dans la vie locale (accompagnement social, scolaire...)

**Maîtrise d'ouvrage** : ville d'Auxonne

**Coût** :

Mission à organiser sur la gestion et le suivi des aires (à définir : en régie directe ou recours à un prestataire)

**Financement** :

**État** : 128 € par emplacement par mois

**Commune** (voire communauté de communes)

## **2. Répondre aux besoins de sédentarisation de familles de gens du voyage**

**Constat** : Aujourd'hui, plusieurs groupes familiaux vivent sur des terrains précaires sur les communes d'Auxonne et des Maillys...

**Objectifs** :

- Définir les conditions d'aménagement et d'équipement de ces terrains
- Traiter les situations d'habitat précaire

**Moyens** :

- Connaître la réalité des besoins. Il s'agit de solliciter les familles afin de connaître leurs attentes et besoins en termes d'habitat
- Connaître la réalité de la propriété foncière des terrains occupés
  - à qui appartiennent les terrains ?
  - sont-ils constructibles ou non ?
  - quelles sont les contraintes d'aménagement et d'équipement à prendre en compte ?
  - faut-il trouver d'autres terrains ?
- Définir le type de réponse « habitat » à apporter

Deux formes pourraient être envisagées :

- **Le terrain familial** : Il s'agit d'une petite aire d'accueil réservée à un groupe familial qui en est soit propriétaire, soit locataire. Les dispositions de l'article 443.3 introduites par la loi du 5 juillet 2000 visent exclusivement les terrains destinés à l'habitat de familles à gens du voyage. Ils seront autorisés dans les conditions prévues par le décret en Conseil d'État mentionné à l'article L 443-1. Ce décret complètera les dispositions

réglementaires des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme concernant les procédures d'autorisation de stationnement des caravanes et d'aménagement de terrains destinés à l'accueil des caravanes et des habitations légères de loisirs.

Les autorisations d'aménager porteront sur l'ensemble des travaux d'aménagement et équipements prévus sur le terrain (voirie, plantations, locaux communs, clôtures...). Elles tiendront lieu de permis de construire pour les constructions entrant dans le champ d'application de l'autorisation d'aménager.

Pour les familles désirant accéder à la propriété, une réflexion pourrait être utilement menée pour les aider à acquérir des parcelles.

- **L'habitat adapté** : cette désignation signifie un habitat permettant de déroger aux normes du logement social « classique ».

Conçus pour des pratiques résidentielles qui demeurent propres à cette population, ces aménagement incluent le plus souvent la présence de caravanes (l'habitat adapté peut être pris en compte dans tous les documents de référence traitant des gens du voyage : PDALPD, contrat de ville, Plan Local de l'Habitat...).

La circulaire n° 2001-49 du 5 juillet 2001 précise que le « PLA intégration doit constituer un outil privilégié permettant de proposer des solutions de logement durables adaptées aux aspirations des populations sédentaires concernées qui demeurent bien souvent et au moins durant une phase d'adaptation, différentes de celles de la majorité des sédentaires ».

Un accompagnement social des familles quotidien et renforcé permettra d'éviter les constructions sauvages et les activités économiques interdites telles que le ferrailage.

L'habitat adapté correspond à :

- . Un habitat sommaire sur un terrain aménagé et équipé
- . Un habitat non isolé
- . Un habitat pouvant intégrer la caravane
- . Un habitat d'une surface moyenne de 250 m<sup>2</sup>

- Réaliser les opérations :
  - si les familles sont propriétaires du terrain, il s'agira de les inciter et aider à réaliser un terrain familial ou un habitat adapté
  - si les familles ne sont pas propriétaires du terrain :
    - . soit il est aménageable et la commune pourrait donc l'acquérir et réaliser les aménagements en lien avec un opérateur
    - . soit la commune doit trouver un nouveau terrain adapté pour réaliser l'opération avec un opérateur et la famille
- Assurer l'accompagnement social des familles : mission relevant du travail de la polyvalence de secteur

#### **A faire :**

- . Mobiliser le terrain
- . Mettre à disposition le foncier (bail emphytéotique)
- . Réaliser une étude d'aménagement si nécessaire
- . Réaliser une opération en lien avec un opérateur

**Maîtrise d'ouvrage**

Auxonne et communes concernées

**Coût** : Etude sociale et d'aménagement si nécessaire  
Réalisation de l'opération

**Financements potentiels :**

**État** : financement PLAI

**Conseil Général** : cadre délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre : PLAI : 7000 € par logement + possibilité d'une aide complémentaire de 2000 € si le projet intègre des critères de développement durable et d'économies d'énergie

**Conseil Régional** : PLAI : 3000 à 6000 € par logement

**Commune**

**2.3. Les actions organisées par le Pays en lien avec les communautés de communes**

Action 7 : Organiser des relais locaux aux dispositifs d'intervention sur le parc privé ancien élaborés à l'échelle départementale

Action 8 : Mettre en place un système de conseil et de sécurisation de l'accession dans l'ancien

Action 9 : Créer un dispositif d'accueil et d'orientation pour les jeunes à la recherche d'un logement

Action 10 : Mettre en oeuvre des actions en faveur des publics en situation précaire

Action 11 : Elaborer un observatoire de l'habitat

Action 12 : Assurer la coordination des actions et le pilotage du PLH

## **Action 7 : Adapter les dispositifs départementaux d'intervention sur le parc privé ancien**

### **CONSTATS**

Le Pays a défini le besoin de réaliser 1600 - 1700 logements en 10 ans pour répondre aux besoins de ses habitants.

La production de ces logements va se faire à travers la réalisation de zones d'habitat nouvelles mais également à travers la reconquête du potentiel de logements vacants ou bâtiments délaissés.

Au cours des 4-5 dernières années, le parc privé ancien n'a pas fait l'objet d'opération d'amélioration globale. En 1999, le Pays recensait encore 750 logements vacants. Néanmoins, il faut quelque peu atténuer ce chiffre car, il apparaît que la qualité du parc privé s'est améliorée et que le parc inconfortable a diminué sous l'effet de l'OPAH sur Auxonne, de réhabilitations volontaristes de propriétaires en diffus, de l'achat d'anciennes maisons en vue de faire des travaux.

Par ailleurs, la DDE a recensé environ 900 logements potentiellement indignes sur le Pays, donnée à nuancer mais cependant révélatrice de situations à traiter. La rencontre des acteurs sociaux de l'habitat a cependant permis de mettre en avant, l'importance de situations tant en ville qu'en milieu rural.

Enfin, il apparaît également un besoin de traiter les situations d'habitat inconfortable concernant les personnes âgées en les incitant à faire des travaux d'amélioration ou d'adaptation de leur logement et de leur faire bénéficier des aides existantes (APH21, ANAH, caisse de retraite).

### **OBJECTIFS**

Au cours des 6 dernières années, aucune action du type PIG ou OPAH n'a été mise en œuvre pour d'intervenir sur les nombreuses situations d'habitats peu confortables et d'habitats vacants recensés sur le Pays.

Aujourd'hui, des dispositifs d'intervention sur le parc privé ont été **élaborés et rendus opérationnels à l'échelle départementale**. Ces dispositifs se retrouvent dans :

- **une Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)** organisée par L'Etat, le Conseil Général et la CAF pour traiter les situations d'habitat indigne
- **une équipe opérationnelle « plan de cohésion sociale » dans le parc privé** pilotée par le Conseil Général (avec le recours d'un prestataire) pour traiter les situations de vacance encore nombreuses et offrant du potentiel à mobiliser, notamment sur les bourgs centres pour développer une offre locative conventionnée.

- **un dispositif APH 21** du Conseil Général pour répondre à la problématique d'adaptation des logements des personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Le dispositif mobilise l'ensemble des aides nécessaires à la réalisation du projet et assure le suivi des travaux. Il s'appuie sur le CDAH 21 pour monter les dossiers de demande de subvention et mobiliser les aides de l'ANAH et des caisses de retraites.

Aujourd'hui, il s'agit d'organiser l'intervention à l'échelle du Pays et des communautés de communes de ces dispositifs départementaux et de proposer des actions complémentaires visant à :

- inciter au développement d'une offre de logements locative, adaptée, accessible (donc conventionnée)
- favoriser la mise en œuvre d'actions d'accompagnement (ex : Fonds façade, dispositifs pour les économies d'énergie...)

## **MOYENS**

Il s'agit de s'assurer que le territoire **organise de véritables relais des dispositifs d'intervention élaborés à l'échelle départementale et les rendent opérants en appui avec les acteurs locaux.**

La mise en place d'une mission « Chef de projet Habitat » à l'échelle du Pays pourrait permettre d'assurer ce relais notamment pour :

### **1. S'assurer du repérage et du traitement des situations d'habitat non décentes voire insalubres en lien avec le comité départemental logement indigne et la MOUS départementale**

#### **Objectifs :**

- Organiser les conditions d'un repérage adapté des situations d'habitat indigne
- Proposer les conditions de traitement de ces situations
- Définir les actions nécessaires pour répondre aux besoins

**Modalités :** le chargé de mission habitat du Pays devra :

#### **a. Organiser un espace de repérage des situations d'habitat indigne**

**L'organisation locale à prévoir :** Mettre en place un espace de repérage des situations d'habitat indigne **articulé** sur le **comité départemental logement indigne** et la MOUS insalubrité.

(en lien avec la fiche action 10)

Cet espace devra être organisé dans le cadre d'un partenariat local regroupant :

- les communautés de communes
- les communes et leurs CCAS
- les travailleurs sociaux du département
- la CAF
- les structures ou associations locales intervenant dans le suivi des personnes

Les partenaires seront chargés :

- **de faire le repérage des situations**
  
- **de définir pour les cas repérés le besoin d'intervention à prévoir**  
Un premier travail pourra permettre de définir le besoin de faire :
  - un diagnostic technique du problème posé par l'état du logement et du bâtiment
  - un bilan de l'occupation du logement et des situations à prendre en compte
  - un bilan des éléments juridiques et financiers de la propriété
  
- **de définir la procédure d'intervention adaptée à chaque cas**  
Bien entendu, toute situation devra être résolue en priorité et **à l'amiable** dans la mesure du possible. Cependant, en cas de difficulté, il s'agira d'engager les procédures adaptées de traitement :
  - des situations d'insalubrité du logement
  - de la non décence du logement
  - des situations de péril
  - des situations de non respect du règlement départemental de salubrité...

Parallèlement, il sera parfois nécessaire de prévoir le relogement comme réponse adaptée à certains locataires. De même, des actions d'accompagnement social pourront être organisées.

Cette action est à lier à l'organisation d'une plateforme de repérage et de suivi des publics en difficulté vis-à-vis du logement.

**b. de faire remonter les cas à traiter au comité départemental logement indigne qui mobilisera la MOUS insalubrité et de suivre les investigations mises en oeuvre**

Sur la base du repérage et de la mise en exergue de la situation et des conditions pour traiter le dossier, le territoire pourra solliciter le dispositif départemental qui mettra en oeuvre l'ensemble des moyens pour traiter les situations.

**2. Organiser localement les conditions de repérage et de mobilisation de la vacance pour solliciter l'équipe départementale et les opérateurs sociaux**

Le Pays a défini un besoin de 1600 logements en 10 ans pour répondre à la demande. La production de ces logements devra se faire à travers la réalisation d'opérations en neuf mais également à travers la reconquête du potentiel de logements vacants ou bâtiments délaissés... Par conséquent, **le chargé de mission habitat** devra aider les communes à actionner des moyens plus volontaristes pour :

**a. Repérer** pour connaître la réalité des opportunités (récupération de logements à niveau de prix abordable, d'anciens corps de ferme, d'anciens bâtiments délaissés) et définir **les conditions de leur mobilisation** (technique, juridique, financière) pour les transformer en logements locatifs accessibles ou intermédiaires.

### **b. Organiser un dispositif d'intervention diversifié**

Ce dispositif d'intervention pourrait être organisé en direction des communes **avec l'appui d'un opérateur social** pour :

- mettre en avant les conditions pour mobiliser les différentes opportunités et intervenir rapidement
- acquérir et améliorer des logements en mobilisant des financements PLUS Acquisition-Amélioration ou PLAI
- réaliser une opération de démolition reconstruction d'immeubles dégradés
- réaliser des transformations d'usage de bâtiments

**ou d'un opérateur privé** en incitant la récupération de logements et la remise sur le marché locatif de logements accessibles ou intermédiaires avec l'aide de l'ANAH.

Ce travail technique au service de la mobilisation du parc vacant permettre à la demande des collectivités locales :

- de repérer les logements ou immeubles potentiellement mobilisables
- d'expertiser les valeurs immobilières
- de mobiliser un acquéreur tant social que privé

**Et bien sûr de mobiliser l'équipe départementale** pour le montage du dossier technique et financier en faveur de propriétaires

### **3. Mieux faire connaître le dispositif en faveur de l'amélioration et de l'adaptation de logements dans le parc privé destiné aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite**

Il s'agit de mener une investigation plus volontariste sur l'amélioration et l'adaptation des logements en faveur des personnes âgées et/ou à mobilité réduite **en appui sur les dispositifs existants.**

Il s'agira de renforcer les conditions de :

- information et réception des besoins d'adaptation et de traitement des situations d'inconfort des logements des personnes âgées et/ou à mobilité réduite
- repérage de logements pouvant être adaptés avant de les remettre sur le marché du logement en faveur du public personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Localement, **le chargé de mission habitat** en lien avec les dispositifs existant devra renforcer les actions visant à :

- informer les propriétaires et locataires sur les possibilités d'engager des travaux et sur les aides pouvant être mobilisées
- repérer des logements locatifs pouvant être adaptés en faveur des personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Cela passe par l'élaboration d'un protocole avec les agents immobiliers pour :
  - \* repérer des logements locatifs pouvant au vu de leur situation être adaptés
  - \* engager des démarches auprès des propriétaires pour les inciter à faire des travaux d'adaptation de leur logement avant de les relouer

- **mobiliser la capacité d'expertise de l'APH 21 et de la maison départementale des Handicapés** et de leurs prestataires (CICAT et du CDH PACT 21) afin de définir les types de travaux à réaliser et monter le dossier technique et financier

#### **4. Mettre en œuvre des dispositifs d'accompagnement pour la valorisation du bâti et l'incitation des propriétaires à faire des travaux permettant les économies d'énergies**

En complément des actions précédentes et dans un souci de développer des actions de qualité, il pourrait à la fois être envisagé à la demande des communautés de communes, la mise en place d'actions spécifiques du type :

- Fonds façades
- Dispositifs pour faire des économies d'énergies (ex : aide à la réalisation de diagnostics thermiques, aide à l'utilisation de matériaux spécifiques en termes d'isolation thermiques, d'installation de système utilisant une énergie renouvelable...)

Un **Espace Information Energie** pourrait être mis en place à l'échelle du Pays, en lien avec le Département, la Région et l'Adème

#### **MAITRISE D'OUVRAGE**

Pays pour information et relais de l'animation et espace information énergie  
Communautés de communes pour dispositifs financiers complémentaires

#### **COUT**

- a. **Animation** de relais locaux : cf action 12
- b. **Bonification d'aide ANAH** (à définir et à organiser par communauté de communes)

Aide à l'amélioration, traitement de logements vacants, dégradés et leur remise sur le marché avec des niveaux de loyers accessibles (conventionnés) :

Ex : 5 % d'aide complémentaire au montant de travaux retenus par l'ANAH

**Objectifs départementaux Plan cohésion sociale** : 10 logements conventionnés par an et 7 logements indignes à traiter sur le Pays

Le financement de l'aide complémentaire à l'aide de l'ANAH par le Conseil Général, n'est possible que dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG seulement. Un problème se pose car il n'y a pas d'OPAH, ni PIG sur le Pays et si l'aide n'est pas bonifiée par le Conseil Général, l'ANAH n'applique pas la majoration.

**Par conséquent** la majoration de l'aide ANAH pourrait être prise en compte soit par le Conseil Général, soit par la communauté de communes sur laquelle le projet est mis en œuvre. En plus, le **Conseil Régional** pourrait également être sollicité dans ce sens.

**Illustration** : abondement ANAH par la Région et/ou la Communauté de Communes pourrait être de 5 % plafonnée à 3000 € par logement, soit pour 17 logements :  $17 * 3000 \text{ €} = 51\ 000 \text{ €}$

**c. Aides complémentaires** (à organiser par communauté de communes)

- aide PLUS-PLAI en acquisition amélioration (en lien avec action 3)
- Fonds façades : exemple 50 façades sur 3 ans par communauté de communes  
Montant travaux plafonné par façade : 3000 €  
Coût :  $50 * 3000 \text{ €} = 150\ 000 \text{ €}$   
Aide : **Par communauté de communes** 20 % par façade si la commune aide à même hauteur : soit 600 € maximum par façade par an soit 30 000 € ( 10 000 € par an)
- Fonds économies d'énergies :  
Prise en charge d'une partie du coût d'un diagnostic thermique :  
Coût d'un diagnostic : 150 à 200 € en fonction de la taille des logements  
Aide : 20 % par la communauté de communes en lien avec aide de l'ADEME et de la Région : objectifs 50 diagnostics par an soit 2000 € par an  
Résiduel à la charge du particulier : 30 % minimum  
Aide aux équipements spécifiques de la Région (solaire, biomasse, chaudières...)
- Espace Information Energie : fonctionnement assuré par les partenaires

**FINANCEMENTS POTENTIELS**

**Etat** : dispositifs de défiscalisation

**ANAH** : possible aide sur logement conventionnés : 25 à 35 % pouvant atteindre 55 % cadre PST, si une collectivité participe à hauteur de 5 %  
Aide à l'adaptation de logements : 80 %

**Conseil Général** : Aide aux bailleurs privés : aide complémentaire de 5 % au montant de travaux retenus par l'ANAH pour les logements conventionnés et les PST (avec le problème soulevé précédemment)- cadre plan cohésion sociale.

Aide en complément du dispositif APH 21 et associée à l'octroi d'une aide de l'ANAH pour les travaux d'amélioration et d'adaptation de logement à hauteur de 10 à 20 % des travaux dans la limite d'un montant de travaux de 10 700 €

A définir sur le fonctionnement de l'espace information énergies

**Conseil Régional** : à définir sur : l'aide complémentaires de 5 % à l'aide ANAH, le fonds façades, les diagnostics énergies, les équipements spécifiques pour économies d'énergies – cadre négociation contrat de Pays

A définir sur le fonctionnement de l'espace information énergies (cadre crédits sectoriels)

**ADEME** : à définir sur diagnostics énergies, équipements spécifiques pour économies d'énergies et sur le fonctionnement de l'espace information énergies

**Communauté de Communes** : Aide aux bailleurs privés : aide complémentaire de 5 % et aides spécifiques ( fonds façades, diagnostics...)

## **Action 8. Mettre en place un dispositif de sécurisation de l'accèsion dans l'ancien aux primo-accédants ayant des revenus modestes**

### **CONSTATS**

Le marché de l'occasion, au regard des rencontres avec les maires et des transactions relevées localement, offre encore quelques opportunités de logements accessibles.

Le territoire est attractif depuis plusieurs années pour des ménages dijonnais. Cette situation a eu des incidences directes sur le prix de l'immobilier. Les jeunes ménages locaux, face à cette concurrence, se tournent vers les produits les moins chers mais nécessitant des travaux importants.

Aujourd'hui, le futur acquéreur, s'il veut connaître la réalité du marché (niveau d'offre, prix de référence) doit parcourir une multitude d'agences. L'enjeu est de faire connaître les opportunités les plus accessibles.

Mais il est également important de chercher à sécuriser l'acte d'accèsion dans l'ancien. En effet, l'accédant à un logement ne possède pas toujours l'expertise nécessaire pour définir les travaux de remise en état. Il arrive que certains accédants découvrent tardivement le coût global de leur acquisition - réparation parfois supérieur à leur capacité de remboursement. De même, certains acquéreurs réalisent eux-mêmes les aménagements et travaux qui débouchent parfois, faute de conseils, sur une dévalorisation de leur bien.

### **OBJECTIFS:**

Permettre aux ménages ayant des niveaux de revenus modestes d'accéder dans l'ancien

Sécuriser l'accèsion dans l'ancien

### **MOYENS**

Mettre en place une mission de conseil aux ménages locaux primo acquéreurs dans l'ancien. Cette mission permettrait un accompagnement pour :

#### ***a. Lors de l'achat d'un logement ou d'une maison***

Le dispositif proposé vise à apporter à l'acquéreur un conseil technique et financier. Deux types de prestations complémentaires lui seront proposés :

- une évaluation technique et économique des biens qu'il souhaite acquérir dans un double objectif :
  - . de déterminer la valeur réelle du bien (comparaison au marché local)
  - . de déterminer la nature et le montant des travaux nécessaires à la réhabilitation du logement
- une évaluation financière permettant de comparer la capacité financière du ménage avec l'investissement nécessaire (achat + travaux) – Conseil pouvant être obtenu auprès de l'ADIL

***b. Au moment des travaux de réhabilitation***

Il s'agit de mettre en place un dispositif de conseil aux propriétaires (modestes) souhaitant réhabiliter leur logement. Ces conseils seraient de trois ordres :

- sur la nature des travaux à réaliser
- sur la chronologie
- sur le mode d'intervention (professionnel ou auto-réhabilitation)

**MODALITES**

Il s'agirait d'organiser les conditions de mise en œuvre d'un dispositif semblable à celui organisé par le CDAH PACT et l'ADIL sur le Grand Dijon.

Cela nécessitera de mettre en place une mission spécifique au territoire et de la faire connaître aux usagers susceptibles de la solliciter.

Une convention sera élaborée dans ce sens

**MAITRISE D'OUVRAGE**

Pays

**COÛT :**

Mission-type (10-15 interventions par an) : 8 à 10 000 €

**FINANCEMENTS POTENTIELS**

**Conseil Régional** : Cadre négociation contrat de Pays

**Conseil Général** : à négocier dans le cadre du contrat à venir

**Particulier** : 10 % à sa charge

**Pays** : résiduel

## **Action 9. Créer un dispositif de connaissance d'accueil et d'orientation pour les jeunes à la recherche d'un logement**

### **CONSTATS**

L'accueil des jeunes sur le Pays est peu organisé. De plus, la demande de logements est peu cernée. Elle n'est pas homogène entre Auxonne et le reste du territoire.

Aujourd'hui, la connaissance des besoins est appréhendée à travers :

**Les données de la Mission Locale montrent que** sur les 600 jeunes suivis par la Mission Locale sur Auxonne et Genlis, 430 vivent chez leurs parents, 120 sont locataires, les autres vivent chez un tiers.

Sur le reste du territoire, le nombre de jeunes confrontés à un besoin de logement est moins important.

Si la mission locale assure une information et une orientation des jeunes sur les dispositifs existants, elle n'assure aucune réelle action en faveur du logement. D'ailleurs, elle traite peu de cas chaque année dans ce sens.

**Les données sur la demande de logements sociaux** font apparaître le besoin en logements de petite taille pour un public de jeunes (31 % des demandeurs de l'OPH 21 à moins de 30 ans, 30 % pour la SCIC Habitat....).

Des réponses en termes d'accueil existent sur Auxonne :

- une structure d'hébergement temporaire (≈ 10 petits logements) gérés par l'association l'Escale qui accueille principalement des jeunes en formation (ex : Greta...), en lien avec l'association Arc en Ciel qui assure l'accompagnement social.
- un parc social qui offre quelques possibilités d'accès à un logement ordinaire. Mais l'offre en petits logements reste limitée (5 % de T1, 20 % de T2)
- quelques logements en ALT pour les publics en situation précaire

Sinon l'accès est organisé dans les structures de l'agglomération dijonnaise (FJT, SDAT, foyer Blanqui, foyer Sonacotra).

Sur le reste du territoire, l'offre est très limitée mais les besoins sont mal cernés.

### **OBJECTIFS**

Le Pays souhaite organiser une politique communautaire en faveur du logement des jeunes.

Cette politique porterait dans un premier temps sur l'amélioration de la connaissance des besoins et des filières d'accueil dans le cadre d'un « lieu adapté » ou plate-forme locale.

Sur la base de la détermination des besoins, des actions visant à conforter les dispositifs d'accueil seront alors envisagées.

## **MOYENS**

Les acteurs locaux font état de leur difficulté à connaître la réalité de la demande et sont confrontés à des difficultés pour répondre aux besoins qu'ils doivent traiter. Les problèmes concernent à la fois l'accès au parc social, la prise en compte des jeunes vivant dans des logements locatifs privés souvent chers et/ou peu confortables, la prise en compte par les structures d'hébergement. Chaque acteur essaie de trouver une réponse aux difficultés auxquelles il est confronté au cas par cas.

Il s'agirait donc de mettre en place un **dispositif chargé d'assurer les missions suivantes** :

### **a. Accueillir – informer**

Le dispositif devra :

- Accueillir les jeunes quelle que soit leur situation familiale ou professionnelle,
- Recenser leur situation vis-à-vis du logement et le besoin de réponse
- Informer les jeunes sur les conditions d'accès à un logement temporaire autonome tant privé que public et de leurs droits et obligations auxquels ils seront confrontés (caution, sous-location, élaboration d'un budget logement, mobilisation des aides, locataires, APL...)

### **b. Organiser les réponses**

- Organiser l'offre en incitant les gestionnaires du logement à faire connaître leurs disponibilités afin d'orienter la demande des jeunes
- Organiser un partenariat local entre les différentes structures pour intervenir plus efficacement,
- Être une interface aux propriétaires bailleurs afin de sécuriser les systèmes de location ou sous-location (garantie morale, financière...), d'assurer une médiation locative,
- Organiser la possibilité de créer une petite offre de logements éclatés ou logements partagés à travers un système de sous-location en mobilisant une structure existante

### **c. Améliorer le suivi éducatif**

- Définir les conditions d'amélioration à apporter
- Organiser un suivi social et éducatif en faveur des jeunes en complément aux actions des structures existantes

**Le travail** mené dans le cadre de cette plate-forme permettra de définir les réponses à apporter en proposant :

- des conditions d'accès au logement social pour les jeunes par la production de petits logements dans l'offre sociale et en incitant les opérateurs sociaux à attribuer 5 à 10 % des logements à relouer à les jeunes par exemple

- de développement d'une offre de logements temporaires accessibles par la mise en place de système de sous-location et de gestion de loyers.

### **MODALITES**

- Une mission spécifique confiée à une structure existante (ex : Mission Locale)
- Un service jeune

### **MAITRISE D'OUVRAGE**

A définir

Conventions de partenariat avec le Pays et les communautés de communes  
( conditions de présence du dispositif dans les lieux d'accueil et de services en cours de structuration)

### **COUT**

1 poste de coordinateur	environ 35 000 €
Fonctionnement	5 000 €

### **FINANCEMENTS POTENTIELS :**

- Pays
- Conseil Régional : crédits sectoriels- cadre programme logements des jeunes
- Conseil Général : possible cadre ingénierie pays
- Pays via Communautés de communes
- CAF sur missions spécifiques
- Mission locale

Cette action est à intégrer dans le travail mené à l'échelle départementale.

## **Action 10. Traiter les situations d'habitat spécifiques**

### **CONSTATS**

- Un public important suivi par les travailleurs sociaux mais des besoins limités par rapport aux problèmes du logement
- Des réponses concentrées sur Auxonne principalement en termes d'accueil spécifique. Des situations plus difficiles à traiter dans les autres communes
- Un recours aux structures d'accueil dijonnaises qui sont souvent saturées
- Un suivi des publics peu organisé de manière partenariale excepté sur Auxonne

### **OBJECTIFS**

- Organiser un lieu de coordination de l'action en faveur des publics en situation précaire (en lien avec l'action sur le repérage des situation d'habitat indigne).
- Conforter la prise en compte et l'accompagnement des publics en difficulté
- Compléter les réponses en termes d'accueil des publics précaires en :
  - développant une petite offre d'urgence complémentaire
  - prévoyant le développement d'une structure de type maison - relais
  - organisant l'accueil dans le parc social et dans les structures d'accueil dijonnaises

### **MOYENS**

#### **1. : Assurer l'accès au logement**

##### **a / Organiser une plate-forme de connaissance, de coordination et de suivi des ménages précaires confrontés à un besoin de relogement**

###### **Composition**

La plate-forme comprendra les travailleurs sociaux du secteur, les représentants des structures d'accueil dijonnaises, les associations intervenant dans l'accueil et le suivi des publics, les bailleurs sociaux, les CCAS ou services logement des communes les plus importantes.

###### **Missions**

- Connaître la réalité de ménages (nombre de cas, de personnes concernées, niveau de revenu, type d'activités, démarches engagées, problèmes rencontrés (logement, problèmes posés par la famille...))
- Définir le type de réponses à apporter
- Proposer le mode d'accompagnement à mettre en œuvre :
  - personne de référence
  - type d'accompagnement
  - durée

- Organiser les conditions de leur prise en compte dans les dispositifs d'accueil
- Mobiliser les moyens financiers existants

Cette commission intégrera le repérage de situations d'habitat indigne.

**Organisation** : Périodicité des réunions à définir

**Pilotage** : Pays

**Coût** : cadre mission animation habitat

## **b / Créer une maison relais**

### **Constats**

- L'existence de public dont les modes d'accueil et d'hébergement actuels ne correspondent pas
- Une difficulté d'assurer la sortie des structures d'hébergement dijonnaises pour des publics nécessitant un accompagnement social longue durée
- Une difficulté pour certaines personnes d'accéder à un logement autonome

### **Actions**

#### **\* Mener une réflexion sur les conditions de création d'une maison relais**

Une Maison relais est une structure d'accueil permettant de répondre à des personnes en difficulté et à faibles niveaux de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale, psychologique voire psychiatrique rend difficile l'accès à un logement ordinaire.

Une Maison relais permettrait de répondre aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement temporaires. Leur accueil se ferait dans des conditions d'habitat durable dans un cadre collectif intégrant un mode de fonctionnement et de vie autour d'un système d'hôtes.

#### **Par conséquent, il s'agira de définir les conditions de montage d'une maison relais en :**

##### **Mesurant le besoin**

- la réalité du public à prendre en compte
- le type de réponse à apporter
- la capacité d'accueil nécessaire

##### **Définissant les conditions de mise en oeuvre**

- Organisation du fonctionnement, de la structuration juridique, du partenariat

- Définition de la mission d'encadrement (hôtes), de l'accompagnement social
- Recherche de bâtiments potentiels à mobiliser
- Organisation du montage opérationnel des travaux
- Recherche d'un opérateur
- Recherche de financement

### **Modalités**

Etude de faisabilité à prévoir

### **\* Réaliser l'opération**

#### **Pour l'investissement :**

**Maître d'ouvrage :** un bailleur social

**Coût :** à définir

**Financement :** Aides possibles : **Etat :** PLAI

**Conseil Général :** PLAI : 7000 € par logement + possibilité d'une aide complémentaire de 2000 € si le projet intègre des critères de développement durable et d'économies d'énergie

**Conseil Régional :** PLAI : 3000 à 6000 € par logement

**A voir,** possibilité d'aide des communautés de communes (cadre dispositif aide logement social)

**Pour le fonctionnement :** salaire et frais inhérents à la structure  
Particuliers (paiement loyer et charges locatives)

**Maître d'ouvrage :** une structure d'accueil (ex ADEFO...)

**Coût :** 6 à 70 000 € si structure de 15 places

**Financement :**

**État** (crédits DDASS) : 12 € par place par jour

## **2. Développer et coordonner une offre d'urgence complémentaire à l'échelle du Pays**

### **Constats**

La gestion de l'urgence est concentrée sur Auxonne et les structures dijonnaises. Ailleurs, les réponses relèvent souvent du bricolage au moment où un cas se présente.

Si le dispositif existant permet de répondre, il apparaît que le manque d'offre localement est réel. De même, il existe également une difficulté à trouver une solution pour sortir les personnes ou familles des dispositifs d'urgence.

## **Actions**

- Développer une offre complémentaire d'accueil d'urgence de l'ordre de 1 ou 2 logements par communauté de communes correspondant à des logements vacants ou d'anciens locaux commerciaux pouvant être aménagés pour accueillir des personnes seules ou des familles.
- Assurer la coordination et la gestion de l'offre d'urgence à l'échelle du pays dans le cadre de la plate-forme

**Echelle** : la ville d'Auxonne et les bourgs centre

- Coût** :
- acquisition - amélioration de logements, aménagements de locaux, sous location  
Possibilité de construction de logements en bois (initiative Association SENTIERS de Dijon  
> A définir
  - accompagnement social et coordination de l'offre : environ 20 000 € par an
  - Prise en charge loyer et charges : environ 15 000 €

## **Financements potentiels** :

**Investissement** : **Etat** : PLAI

**Conseil Général** : PLAI : 7000 € par logement + possibilité d'une aide complémentaire de 2000 € si le projet intègre des critères de développement durable et d'économies d'énergie

**Conseil Régional** : PLAI : 3000 à 6000 € par logement

**Fonctionnement** : Aide possible Etat (subventions spécifiques)

Pays ou communautés de communes ou communes  
Particuliers (paiement loyer et charges locatives)

Auxquels s'ajoutent les financements ALT pour la prise en charge des loyers et charges

**Echelle** : la ville d'Auxonne et les bourgs centre

**A voir** : Qui peut assurer la gestion de l'offre et l'accompagnement social ?  
Association Arc en Ciel ...  
Prévoir le maintien du niveau d'aide à l'accompagnement social (ALT)

### **3. Développer une offre d'hébergements collectifs pour personnes handicapées retraitées**

#### **Constats**

L'association AGEI gère deux structures d'accueil par le travail. L'une est située à Bézouotte, l'autre à Renève.

Aujourd'hui, de nombreuses personnes résidentes arrivent à l'âge de la retraite (20 personnes d'ici 2014). Ces personnes sont actuellement hébergées dans la structure existante (avec les résidents qui travaillent au sein de l'établissement). De plus, la structure souhaite accueillir de nouveaux résidents.

#### **Actions**

Pour cela, l'association souhaite créer une structure d'hébergement collective afin d'accueillir les résidents retraités et assurer le travail d'accompagnement auprès de ce public.

La création d'un hébergement de 15 à 20 chambres est prévue.

**Coût :** - création de logements : à définir  
- accompagnement social et coordination de l'offre : pris en charge par l'association

#### **Financements potentiels :**

**Investissement : Etat : PLAI**

**Conseil Général :** PLAI : 7000 € par logement + possibilité d'une aide complémentaire de 2000 € si le projet intègre des critères de développement durable et d'économies d'énergie

**Conseil Régional :** PLAI : 3000 à 6000 € par logement

## **Action 11. Créer un tableau de bord de l'habitat**

### **OBJECTIFS**

Créer un outil pour suivre les évolutions en matière d'habitat, de marché du logement et les effets des actions organisées par le PLH

### **CONTENU**

La construction d'un tableau de bord se fera en lien avec **l'observatoire départemental de l'habitat** qui comprendra un tronc commun de données en matière d'habitat pour chaque territoire. Sur cette base, l'observatoire pourra être complété pour intégrer des données spécifiques plus locales, de suivi du marché du logement et des besoins locaux ainsi que le suivi des actions du PLH.

A titre d'exemple le tableau de bord pourrait permettre d'appréhender trois niveaux d'information (il sera adapté en fonction du travail mené à l'échelle départemental) :

### **1 - Tableau de bord de l'habitat**

#### **Propositions d'indicateurs**

#### **11 – Indicateurs relatifs aux moteurs du développement**

**111– Démographiques :** La mesure de la réalité de la dynamique démographique, de ses composantes et les tendances récentes

##### **La mesure des évolutions**

- Evolution de la population (90-99-2003)
- Evolution des ménages (90-99-2003)

##### **Les raisons de la dynamique**

- Evolution du nombre de jeunes
- Evolution du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans
- Evolution de la taille des ménages
- Variation de la population due au solde migratoire et au solde naturel
- Populations militaires (Données spécifiques sur le nombre, l'évolution)

**112 – Economiques :** Le niveau de dynamisme en matière d'accueil d'entreprises et son influence sur la demande de logements existante

##### **Le rapport entre actifs résidents et emplois**

- Nombre d'actifs par rapport au nombre d'emplois au lieu de travail
- Evolution du nombre d'emplois
- Evolution du nombre d'actifs
- Nombre d'emplois par secteurs d'activités
- Niveau de chômage

### **Les perspectives d'accueil et le potentiel de développement**

- Nombre de zones d'activités et capacités d'accueil
- Nombre d'entreprises créées
- Evolution de l'emploi

### **113 – L'attractivité résidentielle**

#### **• Le niveau d'équipement pour répondre aux besoins des habitants et à l'accueil de nouveaux ménages**

- Nombre de lycées, de collèges, écoles et effectifs
- Nombre et effectifs des crèches, halte garderies, garderie périscolaire et can
- Nombre d'hypermarchés, de supermarchés, niveau commercial, services transport scolaire, services périscolaire et extrascolaire

#### **• La dynamique résidentielle**

- Evolution des valeurs foncières :
  - \* prix au m<sup>2</sup> de terrain ou Prix au lot
  - \* prix au m<sup>2</sup> d'un appartement en
  - \* prix au m<sup>2</sup> d'un appartement ancien
  - \* prix d'une villa
- Evolution des niveaux de loyers
- Nombre d'opérations en collectif
- Niveau de capacités foncières

### **114 – La structure de la population : les caractéristiques de la population et les incidences sur les types de logements à produire ?**

- Niveau moyen de revenu des ménages
- Taux de ménages imposés
- Part des actifs / non actifs / chômeurs / CDD
- Nombre de personnes bénéficiant du RMI, d'une aide sociale, allocataires CAF,

## **12 – Indicateurs relatifs au marché du logement et au suivi des actions menées**

### **121 – La structuration de l'offre**

#### **• La réalité de la diversité de l'offre**

- le niveau de l'offre par type de parc (nombre, poids et évolution)
  - \* logement social
  - \* locatif privé
  - \* propriétaire

#### **• La capacité de l'offre à répondre à la diversité des besoins**

- Nombre de communes ayant un PLU, une carte communale
- Nombre de communes dans une démarche d'élaboration ou de révision de PLU ou carte communale - Evolution de la construction
- Nombre de logements commencés par an par type, en individuel, en collectif
- Le développement du **parc social**
- Nombre de logements en PLUS-PLS et PLAI par an
- Nombre d'attributions et niveau de turn-over

- Nombre de logements vacants
  
- Le développement du **parc locatif privé**
  - Nombre de logements neufs
  - Nombre de logements vacants remis sur le marché
  
- Le développement de **l'accession en neuf**
  - Nombre de lots produits par an
  - Origine géographique des demandeurs de permis de construire
  - Nombre de collectifs
  - Nombre de PTZ par an
  
- Le **marché de l'occasion**
  - Nombre de transactions par an
  - Et origine des demandeurs
  
- **Les besoins de renouvellement de l'offre**
  - Nombre de logements locatifs peu confortables (classement cadastral 7 et 8) occupés par des locataires à bas revenus (< 60 % des plafonds HLM). PPI
  - Nombre de logements peu confortables (classement cadastral 7 et 8) occupés par des propriétaires à bas revenus.
    - Nombre de logements vacants et évolution
    - Nombre de logements sociaux à réhabiliter
    - Nombre de logements privés améliorés
  - Total, PO, PB
  - Logements vacants remis sur le marché
  - Logements conventionnées
  - Logements adaptés

## **122 – La mesure de la pression par type de parc**

Le niveau de tension sur le marché du locatif et de l'accession

- **Concernant le parc social**
  - Niveau de demandes et évolution
  - Type de logements recherchés (petits et grands)
  - Nombre d'attributions annuelles et turn-over
    - Origine des demandeurs
  - Nombre de primo-arrivants
  - Délai moyen de location
  
- **Concernant le parc locatif privé**
  - Niveau des demandes
    - Délai moyen de location
  
- **Concernant l'accession**
  - Rythme de commercialisation des lotissements, des appartements
  - Origine des acquéreurs
  - Délai moyen de vente d'une villa

## **123– Les besoins spécifiques**

### **a/ Les ménages issus de la région dijonnaise**

- Niveau de demandes de dijonnais dans la demande sociale
- Niveau d'emménagement entre 1990 et 1999 de ménages issus de la région dijonnaise au cours de la période précédente
- Nombre de villas vendues à des ménages de la région dijonnaise
- Nombre de lots vendus à des ménages de la région dijonnaise

### **b/ Les militaires**

- Nombre de demandes issues du public militaire
- Nombre d'attributions par an

### **c/ Les personnes âgées et ou à mobilité réduite**

- Niveau de demande en structures collectives
- Niveau de demande issue du public des plus de 60 ans dans la demande sociale
- Nombre de dossiers ANAH PO relative à de l'adaptation du logement

### **d/ Les jeunes**

- Nombre de demandes de logement social issues de jeunes de moins de 30 ans
- Nombre de jeunes à la recherche d'un logement suivi à la mission locale

### **d/ Les précaires**

- nombre de personnes issues d'une structure d'accueil dijonnaise dans la demande de logements sociaux
- nombre de personnes suivies par la plateforme sociale
- nombre de personnes repérées comme vivant dans un logement indigne

## **2 - Organisation d'un fichier de la demande locative sociale**

Il s'agit d'organiser les outils de connaissance de la demande et des attributions de logements sociaux pour :

- Eclairer plus précisément les situations repérées dans le PLH en s'attachant notamment à mobiliser dans le fichier de la demande :
  - *jeunes et notamment ceux en situation précaire*
  - *personnes âgées confrontées à un problème de mobilité ou d'adaptation*
  - *ménages précaires*
  - personnes en structure d'accueil(Selon des caractéristiques des ménages à préciser, en fonction des données mobilisables)
- Connaître les attributions de logements, il s'agit de connaître le niveau de réponses apportées aux situations à traiter :
  - type de logements attribués
  - localisation (quartier, commune)
  - parc neuf ou ancien
  - profil des ménages

- Orienter la programmation de logements au vu des besoins à traiter.

Pour cela, il faut définir le besoin d'information pour le Pays et les bourgs centres .

**Dans un premier temps**, il s'agira de solliciter les données et d'en faire l'analyse.

### **Types de données à mobiliser :**

#### **a. Connaissance de la réalité de la demande à partir du n° unique**

Les informations permettront :

- l'état annuel de la population concernée
- l'évolution de la demande
- le niveau des demandes en attente longue (+ de 2 ans)

#### **b. Connaissance plus fine des demandes spécifiques : au moins une fois par an**

Afin de mieux cerner ces situations, il est nécessaire de disposer de données issues du fichier des opérateurs (SCIC, OPH 21, Foyer dijonnais). Cela permettra d'établir un diagnostic plus précis de ces situations.

A priori, les critères de saisie des informations de la demande sont à peu près identique chez les différents opérateurs.

Au moins une fois par an, il s'agira de :

- a. définir le besoin d'information à solliciter
- b. connaître les publics pour lesquels des précisions pourront être sollicitées

Les données à solliciter pourraient être les suivantes :

- *année de la demande*
- *réservataires*
- *type de logement demandé*
- *type de logement actuel*
- *situation actuelle vis-à-vis du logement*
- *situation familiale*
- *âge*
- *sexe*
- *motif de la demande*
- *nombre de personnes dans le foyer*
- *nombre d'enfants à charge*
- *niveau de revenu du foyer (selon plafond HLM)*
- *autres ressources*
- *commune actuelle*
- *commune souhaitée*

**c. Faire une analyse** des données pour alimenter les débats sur la politique de l'habitat dans le comité de pilotage

**Dans un deuxième temps**, il pourrait être envisagé d'organiser un système simplifié de gestion de la demande avec l'ensemble des bailleurs, en lien avec le numéro unique en proposant des conditions pour :

- a.** mobiliser chaque opérateur afin de connaître les possibilités de leur fichier (critères et codifications mobilisables)
- b.** faire une harmonisation des critères de saisie de données (ex : revenus : moins de 60 % des plafonds HLM, de 60 à 100 %, de 100 à 120 %...)
- c.** définir les liens entre le fichier unique et les fichiers des opérateurs
- d.** définir les conditions communes de prise en compte de la demande complémentairement au numéro unique

Il s'agira d'élaborer **un protocole de collecte** des données entre le Pays, la DDE et les bailleurs :

- de manière permanente pour les données du n° unique
- de manière annuelle pour les données sur les publics

### **3. Tableau de bord du suivi des actions du PLH**

Il s'agira d'assurer le suivi des actions menées en termes :

- d'actions réalisées
- de logements touchés
- de moyens financiers mobilisés

### **MODALITES**

Mettre en œuvre dans le cadre d'une mission de suivi du PLH, l'observatoire local de l'habitat afin de définir les conditions de mobilisation et d'actualisation des données. Ce système d'observation permettra chaque année de faire le bilan de l'action du PLH, des évolutions mais surtout d'alimenter le débat sur les besoins à développer ou des problèmes à traiter.

Il sera nécessaire de passer **une convention avec l'Etat, le Conseil Général, les bailleurs** pour la mobilisation et l'actualisation des données.

### **MAITRISE D'OUVRAGE**

Pays

### **COUT**

- Configuration de l'outil : 10 000 € ou à intégrer dans le cadre de la mission habitat et à lier avec l'observatoire départemental
- Fonctionnement : cadre pilotage PLH

### **FINANCEMENTS POTENTIELS**

**Conseil Général** : A lier avec observatoire départemental

**Conseil Régional** : cadre négociation contrat Pays

**Etat** : mise à disposition de données et actualisation

## **Action 12. Assurer la mise en œuvre opérationnelle et le pilotage du PLH**

### **OBJECTIFS**

Le Pays a élaboré son PLH pour les 5 années à venir. Sa réussite apparaît fortement conditionnée par la capacité à offrir aux acteurs un dispositif efficace de construction, de mise en œuvre et d'évaluation des opérations prévues dans le document de programmation.

### **MOYENS**

**Une mission d'animation du PLH**, s'appuyant sur l'ensemble des dispositifs existant doit être organisée pour :

- Concrétiser les actions à mettre en œuvre, celles du Pays, mais également des communautés de communes et des communes
- Aider au montage technique des actions : organisation des contenus, réalisation de cahiers des charges, montage de partenariats, mise en œuvre des dispositifs financiers, de règlements d'intervention
- Assurer la programmation de l'offre nouvelle à l'échelle du Pays et de chaque communauté de communes notamment de logements sociaux, de logements privés conventionnés en lien avec le plan de cohésion social
- Coordonner l'action des communautés de communes et les aider à mettre en place les commandes groupées en vue de réaliser des documents d'urbanisme, à organiser l'appui de la DDE et du CAUE pour les conseils relatifs aux opérations urbaines et de développement, à monter les règlements d'interventions des dispositifs financiers liés au logement social, au logement privé, à l'accession, aux actions d'accompagnement (du type fonds façades, aides aux économies d'énergies...) et suivre leurs actions
- Accompagner l'action de la ville d'Auxonne notamment en matière d'OPAH RU
- Assurer le montage de conventions de partenariat à engager à l'échelle du Pays (ex : système de conseil pour la sécurisation dans l'ancien, observatoire de l'habitat, partenariat avec DDE et CAUE, partenariat avec les opérateurs sociaux...) les suivre
- Coordonner localement **les relais des dispositifs départementaux et régionaux**
- Prévoir des actions spécifiques en matière d'information, de sensibilisation (forum, plaquettes d'information) en lien avec chaque communauté de communes
- Suivre l'engagement financier des actions

**Par ailleurs**, la mission sera chargée de préparer, animer les réunions du comité de pilotage chargé de

- Faire un bilan annuel du PLH
- orienter l'action pour l'année suivante
- Proposer le montage d'animations spécifiques : forum habitat, habitat durable, organisation d'espaces information énergie
- Proposer une programmation budgétaire annuelle et les besoins de financement
- Organiser la mise en place de groupes techniques de travail et de suivi d'actions
- Préparer un dispositif d'évaluation

Cela nécessite d'assurer une mission d'animation technique permanente et d'organiser des supports d'informations et un dispositif d'évaluation.

### **MAITRISE d'OUVRAGE**

Pays

### **COÛT**

Mission chef de projet : 35 000 € par an correspondant à un plein temps

Support d'information : 5 000 € par an

Dispositif d'évaluation : 20 000 €

### **FINANCEMENT**

**Mission : Conseil Régional** : (Contrat Pays : 60 000 € par poste avec un maximum d'aide publique de 70 % et possibilité d'un second poste si une autre collectivité participe au financement d'un poste complémentaire et possibilité d'une aide sur animation thématique)- A prévoir dans la négociation contrat de Pays

**Conseil Général** : à négocier cadre enveloppe ingénierie du contrat de Pays

**Pays** : résiduel

**Support d'information : Conseil Régional** : (Contrat Pays : complément jusqu'à un maximum d'aide publique de 70 %). A prévoir dans la négociation contrat de Pays

**Conseil Général** : à négocier cadre du contrat à venir

**Pays** : résiduel

**Evaluation : Conseil Régional** : (Contrat Pays : complément jusqu'à un maximum d'aide publique de 70 %). A prévoir dans la négociation contrat de Pays

**Conseil Général** : à négocier cadre du contrat à venir

**Pays**

A voir, possibilité d'aides européennes

## **ANNEXES**

## FICHE TECHNIQUE : DEMARCHE POUR MOBILISER DU FONCIER EN VUE DE REALISER UNE OPERATION EN MATIERE D'HABITAT

### **Pour les communes disposant de foncier communal :**

Elles devront :

- connaître les contraintes réglementaires urbaines, environnementales et paysagères relatives à sa mobilisation et son urbanisation,
- définir les besoins d'aménagement et d'équipement nécessaires (voirie, réseaux...)
- définir les conditions de cessions ou mise à disposition possibles,

### **Elles devront préciser le projet potentiel :**

- définir la forme urbaine de l'opération (collectif, individuel, individuel groupé, équipement public...) souhaitée,
- définir le type d'opérations (construction simple d'un programme logements, opérations d'aménagement de type ZAC (ou non) ou lotissement communal avec prix différencié ...)
- définir le type de produits possibles ( petits, grands logements, maisons individuelles ou en bande, petit collectif, logements adaptés aux personnes âgées...)

### **2 possibilités :**

#### ***En neuf – cadre opération urbaine***

- *Intégrer la possibilité de **réserver quelques lots** à destination d'une opération en locatif social en lien avec un opérateur*
- *Pouvoir confier à un opérateur la réalisation d'une **opération d'aménagement et d'équipement d'ensemble** prévoyant la production de logements locatifs sociaux couplés à des logements en accession accessible.*
- *Inciter dans une opération privée en collectif, les opérations en VEFA*

#### ***En ancien***

- *Il s'agit d'inciter les communes à mobiliser le parc ancien vacant ou bâtiment pouvant être transformé pour réaliser des opérations en acquisition-amélioration avec un bailleur.*
- *La commune en lien avec l'opérateur suivra l'organisation du montage de l'opération et veillera à la prise en compte de critères de qualité (intégration urbaine et paysagère de l'opération, intégration de pratiques*

du développement durable). Pour cela, elle pourra **se faire assister de la mission conseil**.

**Pour les communes ne disposant pas de foncier communal :**

**1<sup>er</sup> cas de figure : Commune en cours de révision de son PLU**

- Analyse des conditions souhaitées de développement de l'habitat
- Repérage de zones stratégiques de développement
- Mise à plat des exigences pour les différents zonages

**Sur cette base**, proposer si besoin :

- Possibilité selon le cadre de la loi ENL, de définir des emplacements sur lesquels imposer la production de 20 % de logements sociaux,
- Possibilité d'inciter à organiser une ZAD ou ZAC afin de mettre en oeuvre le droit de préemption urbain et de définir un projet d'utilité publique, puis de piloter les règles de l'action
- Possibilité de décliner les formes urbaines par secteur à développer et des critères d'éco conditionnalité des opérations
- Suivi des contraintes fixées, cadre permis de construire...

Parallèlement, la commune peut décider d'intervenir en matière d'acquisition :

- à l'amiable
- en utilisant le droit de préemption

**2<sup>ème</sup> cas de figure : Commune ayant achevé son PLU**

Possibilité de faire une révision partielle pour intégrer les contraintes et possibilités de la loi ENL (mais difficile à envisager sur la période à venir).

A voir :

- Vérifier la possibilité au vu des contraintes définies dans le PLU d'appliquer des contraintes par rapport au développement de l'habitat et le logement accessible
- Capacité à inciter ou imposer un opérateur privé d'intégrer une partie de locatif accessible dans son projet (aide à la négociation en direct comme cela se fait dans certaines communes)
- Incitation à définir des secteurs sur lesquels suivre les mouvements fonciers et mobiliser le foncier.

Dans ce cas, besoin d'aider à l'acquisition du foncier.