



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE PUISAYE NIVERNAISE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
PORTES DE PUISAYE FORTERRE
(NIEVRE)

5.1

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'habitat valant PLH

Version du 30 09 2016

PLUI arrêté le :

PLUI approuvé le :

Vu pour être annexé à la délibération
du :

ASTYM
Economie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers

2 rue Ampère
45140 Ingré
Tel : 02 38 52 21 31
Fax : 09 70 62 45 38
Mél : astym45@orange.fr
www.astym.fr

Agence ALAIN GAUTRON
Architecture, urbanisme, développement durable et paysage

56 Bd Alexandre Martin –
45000 ORLEANS
Tel/ Fax : 02 38 76 06 02
Mél : alain.gautron@orange.fr

THEMA
INGÉNIEURS CONSEILS
environnement

1 mail de la Papoterie
37170 Chambray-Lès-Tours
Tel : 02.47.25.93.36
Fax : 02.47.28.68.19
Mél : thema-environnement@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Orientation transversale : Mise en oeuvre et suivi des objectifs du PLUI en matière d'habitat _____ 3

Fiche Action 1 : Coordonner le développement des communes au moyen d'un observatoire _____ 4

Orientation 1 : Assurer une offre en logements qui tiennent compte des besoins _____ 6

Fiche Action 2 : Accroître l'offre de logements locatifs publics à loyers conventionnés pour les publics les plus fragiles _____ 7

Fiche Action 3 : Encourager l'accession sociale _____ 11

Fiche Action 4 : Développer le logement pour les jeunes en formation ou insertion professionnelle et les saisonniers _____ 12

Fiche Action 5 : Créer une réponse au besoin de logement d'urgence _____ 14

Fiche Action 6 : Accompagner la création d'un foyer logement pour des personnes handicapées _____ 16

Orientation 2 : Favoriser l'adaptation du parc aux nouveaux besoins _____ 17

Fiche Action 7 : Appuyer les actions des partenaires dans la lutte contre l'insalubrité et la précarité énergétique _____ 18

Fiche action 8.1. Etude pré-opérationnelle pour identifier les logements vacants et les besoins de mise en accessibilité des logements occupés _____ 20

Fiche action 8.2. Compléter les dispositifs des partenaires afin de réduire la vacance et d'aider la mise en accessibilité des logements _____ 22

Fiche Action 9 : Mise en place d'une « opération façades » _____ 25

Fiche Action 10 : Promouvoir les bonnes pratiques architecturales et d'usage des logements _____ 27

Orientation 3 : Avoir une meilleure connaissance du marché de l'habitat _____ 29

Fiche Action 11 : Se doter d'un outil de suivi _____ 30

Synthèse _____ 31

Annexe 1 : Sigles et abréviations _____ 32

Annexe 2 : Indicateurs pour l'observatoire _____ 33

Orientation transversale : Mise en oeuvre et suivi des objectifs du PLUI en matière d'habitat

Fiche Action 1 : Coordonner le développement des communes au moyen d'un observatoire

Rappel du contexte

- La Puisaye Nivernaise a connu ses dernières années un redressement démographique qui doit encore se poursuivre et être encouragé.
- Le rapport entre les emplois présents sur le territoire et le nombre d'actifs habitants les 6 communes est favorable et croissant, soulignant le dynamisme et l'attractivité à la fois résidentielle et économique du territoire.
- La Puisaye Nivernaise dispose d'un potentiel d'accueil de ces nouveaux ménages très larges : terrains vacants, parc existant vacant ou sous forme de résidences secondaires, renouvellement urbain.

Objectifs

- La Puisaye Nivernaise prévoit d'être en capacité d'accueillir de nouveaux ménages à un rythme légèrement supérieur aux tendances antérieures (environ 12 nouveaux ménages par an entre 1999 et 2008) : **20 nouveaux ménages par an sur 6 ans** répartis sur l'ensemble de la capacité d'accueil du territoire :

	%	Nbre / an	Nbre sur 6 ans
Résidences secondaires	30%	6	36
Logements vacants			
Construction neuve	70%	14	84
Total	100%	20	120

- La construction neuve annuelle des nouveaux logements est **répartie entre les communes** afin de conforter les communes en fonction de leurs niveaux de services.

Objectif annuel de répartition de la construction neuve entre les communes

Commune	Logements neufs/an	
	%	Nombre
Arquian	17%	2
Bitry	7%	1
Bouhy	8%	1
Dampierre-sous-Bouhy	10%	1
Saint Amand-en-Puisaye	43%	6
St Vérain	15%	2
Total	100%	14

Description de l'action

- **Mise à jour annuelle des informations relatives au développement de chaque commune** avec la transmission à la Communauté de Communes, par les communes, des informations suivantes :
 1. Les permis de construire de l'année précédente : nombre et adresse (à mettre en comparaison avec les logements autorisés et commencés de la source de données Sitadel).
 2. Liste des projets envisagés dans chaque commune (lotissements, projets d'initiative publique ou projets connus d'initiative privée).
- Collecte annuelle des informations sur la nature du parc de logement : logements vacants, résidences secondaires (données INSEE en N-3)

- **Présentation annuelle des travaux de l'observatoire** issus de la mise à jour, en présence des communes.

La présentation sera faite au regard des objectifs du PLH et pourra amener chaque commune à adapter le rythme de lancement de certains de ses projets (phasage du lancement des opérations, ouverture à l'urbanisation des zones AU...).

Cet **examen concerté pourrait être élargi** aux opérateurs, promoteurs, aménageurs, lotisseurs, bailleurs sociaux, notamment s'il s'avère que des messages communs doivent être transmis.

Porteur de l'action

- Communauté de communes de Puisaye Nivernaise

Rôle des partenaires

- **Communes** : collecte des informations précisées en matière de nombre de permis de construire délivrés chaque année et participation à la présentation annuelle des travaux de l'observatoire.
- **Communauté de Communes** : intégration des données dans l'observatoire, mise à jour des indicateurs et organisation de la réunion de présentation et d'échanges sur l'évolution du territoire.
- **Partenaires** : Le CG58, la DDT, les bailleurs sociaux, promoteurs participent à la restitution des travaux de l'observatoire.

Moyens humains

- 3 jours de travail par an pour la Communauté de Communes.

Echéance

- Courte

Indicateurs de réalisation

- Nombre de logements réalisés / nombre de logements à construire / commune
- Nombre de logements en projet à court, moyen, long terme/ commune
- Rythme de construction dans les futures zones AU du PLUI

Orientation 1 : Assurer une offre en logements qui tiennent compte des besoins

Fiche Action 2 : Accroître l'offre de logements locatifs publics à loyers conventionnés pour les publics les plus fragiles

Rappel du contexte

L'offre actuelle en matière de logements sur la communauté de communes ne semble pas tout à fait en adéquation avec la demande notamment en termes de taille et de niveau de loyers.

Il s'agit donc de prévoir une meilleure adéquation de l'offre à la demande par une adaptation de la production en prenant en compte les aspects relatifs :

- Au marché locatif des résidences principales qui se réduit passant de 19% en 1999 à 15% en 2008.
- A l'évolution générationnelle : le souci est de prévoir les besoins pour les jeunes entrant dans la vie active, pour les ménages avec enfants et pour les personnes âgées qui seront de plus en plus nombreuses.
- A la taille des ménages : les évolutions socio-démographiques conduisent à la diminution de la taille des ménages. Se développe donc une demande de logements issue de personnes seules ou de ménages avec 2 personnes, ayant nécessairement un impact sur les besoins de logement. On rappelle qu'environ 7% des ménages sont constitués par des familles monoparentales et 61,5% des ménages résidents-HLM sont des personnes seules.
- Au revenu des ménages : l'objectif est de faire progresser raisonnablement la part du parc locatif social, dans un esprit de mixité sociale, sachant que le nombre de foyers fiscaux non imposables progresse sur le territoire (55% des foyers fiscaux en 2010) et que le revenu fiscal moyen des foyers fiscaux reste bas (inférieur de 22% à la moyenne française). A l'échelle départementale, le nombre de personnes défavorisées augmente.
- Aux situations particulières : le PDALPD 2009-2014 souhaite développer l'offre de logements dits « d'intégration » adaptés aux situations particulières ainsi que celle des logements adaptés (maisons relais) destinés aux personnes à très faibles niveau de ressources, dans une situation d'exclusion lourde. Par ailleurs, la Région Bourgogne a désigné comme prioritaire la question du logement des jeunes ; plus particulièrement, les jeunes en mobilité professionnelle et les jeunes en grande précarité.

Rappelons néanmoins qu'à ce jour, les objectifs de l'Etat en matière de logement locatif social de type PLU et PLUI sont de 60 logements neufs en 2012, tous situés sur l'agglomération de Nevers.

Objectifs

- Soutenir la production sur **6 ans d'un minimum de 16 nouveaux logements locatifs publics à loyers conventionnés (soit 2 à 3 par an)** qu'il soit sous maîtrise d'ouvrage communal ou d'un bailleur social, avec la répartition par type de financement suivante afin d'atteindre 19% de la construction neuve totale :

	PLAI	PLUS
Objectif sur 6 ans	6	10
Part dans le total PLAI et PLUS	40%	60%

- A cet objectif, s'ajoute une action de création d'un futur foyer pour personnes handicapées (APIRJSO) qui va être construit à Saint Amand-en-Puisaye et financé par le PLS (cf action n°6).
- Répartir l'offre nouvelle de logements locatifs publics à loyers conventionnés **entre la construction neuve et l'acquisition-amélioration** pour s'intégrer dans les politiques de soutien aux centres-villes et aux bourgs ruraux :

Répartition selon l'objectif de 16 logements sociaux / 6 ans	Construction neuve	Acquisition amélioration
Part	40%	60%
Objectifs sur 6 ans	6	10

- **Répartir** l'offre nouvelle de logements locatifs publics à loyers conventionnés afin de permettre le développement du logement locatif public à loyer conventionné dans **toutes les communes de la communauté de communes, en particulier pour des opportunités d'acquisition-amélioration dans les centres-bourgs**. Pour les réalisations de logements publics à loyers conventionnés neufs, le chef lieu de canton sera privilégié ainsi que tout autre centre-bourg de la Communauté de Communes.
- **Des localisations infra-communales préférentielles** : Les nouveaux logements locatifs sociaux seront implantés en priorité près des équipements et des services. Il pourra s'agir :
 - de programmes en acquisition-amélioration, les opportunités de ce type étant à privilégier.
 - de programmes intégrés dans des opérations d'ensemble mixant des lots libres, de la promotion privée et du locatif social.
 - de petits programmes intégrés au tissu urbain existant, sur des terrains trop petits pour avoir le même type de mixité que dans le cas précédent ;
- **Développer l'offre locative publique à loyers conventionnés en logements T2, avec la poursuite d'une offre nouvelle de ce type à hauteur de 35% (soit 6 nouveaux logements).**

Description de l'action

- **Information** auprès de la Communauté de Communes par les bailleurs et les communes, des projets l'année N-1 de leur réalisation, pour permettre **une pré-programmation et harmoniser la production** selon les critères suivants :
 - Recherche de l'équilibre communautaire entre les opérations d'une répartition 60% PLUS et 40% PLAI.
 - Participation aux équilibres de répartition de l'offre nouvelle entre les communes.
 - Adaptation éventuelle des objectifs territoriaux en fonction d'éléments nouveaux, tels que la vente de logements sociaux par exemple, qui devront être compensés par des logements neufs.
 - Implantation des nouveaux logements sociaux en priorité près des équipements, des services, et à proximité autant que possible des points d'arrêt des transports collectifs.
- **Soutien financier ciblé de la Communauté de Communes** aux opérations portées par les communes ou les bailleurs sociaux en complément des financements du Conseil Régional.
 - Le cofinancement de la Communauté de Communes ne pourra avoir lieu que si elle est bénéficiaire de crédits territoriaux du Conseil Général.
 - Aide majorée de la Communauté de Communes aux opérations les plus coûteuses pour les opérateurs et difficilement réalisables sans intervention de la collectivité :
 - Subvention des logements PLAI (6 sur 6 ans)
 - Subvention de logements réalisés en acquisitions améliorations (6 sur 6 ans)

Porteur de l'action

- Maître d'ouvrage des opérations de logements : communes ou bailleurs sociaux.

Rôle des partenaires

- Bailleurs sociaux : par le biais des communes, information auprès de la Communauté de Communes des projets, dans l'année qui précèdera leur réalisation (nombre de logements et types de financement), financements et réalisations.
- Communes : financement et relais de l'information auprès de la Communauté de Communes.
- Communauté de Communes Portes de Puisaye Forterre: soutien méthodologique et cofinancement.
- Conseil Général : cofinancement.
- Conseil Régional : cofinancement.

Montage financier

Co-financeurs	Conditions d'attributions	Montant 6 ans	Montant total annuel
Communauté de Communes	- Conditionnalité de l'aide : financement du Conseil Régional. - Financement de base par logement : - Construction neuve de PLUS : 1 500 € - Construction neuve de PLAI : 2 500 € - Acquisition Amélioration : + 1 500 € - TOTAL :	PLUS (Neuf) : 1 500 € x 10 = 15 000 € PLAI (Neuf) : 2 500 € x 6 = 15 000 € AA : 1 500 € x 10 = 15 000 € 45 000 €	PLUS Neuf : 2 500 € PLAI Neuf : 2 500 € AA : 2 500 € 7 500 €
Conseil Général de la Nièvre* (pour mémoire)	Conditions du barème 2012 : PLUS neuf ou Acquisition Amélioration (avec ou sans aide Etat) → PLAI neuf ou Acquisition Amélioration →	PLUS : 10 672 € x 10 = 106 672 € PLAI : néant	
Conseil Régional Bourgogne* (pour mémoire)	<i>Dans toutes les communes, selon règlement d'intervention du Programme n°38 Village Avenir « Actions annuelles » :</i> <u>PLUS ou PLAI Acquisition Amélioration</u> - acquisition foncière et immobilière → 30% du montant de l'acquisition sous condition - travaux pour la création de logement « locatif public social » sous conditions techniques → 30% à 40% des dépenses subventionnables HT selon performance énergétique finale HPE rénovation ou BBC rénovation. <u>PLUS ou PLAI neuf en « dent creuse » :</u> - acquisition foncière et immobilière → 30% du montant de l'acquisition sous condition - travaux pour la création de logement « locatif public social » sous conditions techniques → 20% d'une dépense maximale subventionnable HT de 60 000 € à 75 000 € selon performance énergétique BBC ou BPas. <u>PLUS ou PLAI neuf en « habitat groupé »</u> - acquisition foncière et immobilière → 30% du montant de l'acquisition sous condition - aide à l'aménagement des espaces communs dédiés à la ville collective → 30% de la dépense plafonnée à 150 000 € sous conditions. - Aide à la construction de logements locatifs sociaux → 20% d'une dépense maximale subventionnable HT de 60 000 € à 75 000 € selon performance énergétique BBC ou BPas. <i>A Saint-Vérain, mobilisation complémentaire possible du programme n°31 Eco-Village pour la création ou la réhabilitation de logements locatifs publics</i> - acquisition foncière / immobilière → 30% du montant de l'acquisition sous condition. - travaux pour la réhabilitation du patrimoine ancien pour la création de logements locatifs sous conditions techniques → 20% de la dépense HT à 30% pour des logements locatifs à loyers modérés. - travaux pour la réhabilitation réalisée par un bailleur social → 30% de la participation communale ou intercommunale.		
	PLUS ou PLAI neuf labellisé BBC utilisant du bois au-delà d'un seuil défini dans le règlement d'intervention du Programme n°36 Habitat Social « Construction de logements sociaux – Bois » →	+ 3 000 € / logement	

Etat* (pour mémoire)	Uniquement soutien de 500 € / PLAI dans zone B2 → Communauté de Communes non concernée à ce jour
Communes	- Garantie d'emprunt et/ou apport terrain éventuel. - Participation financière éventuelle

* Sous réserve de modification des règlements d'intervention des partenaires.

Echéance

- Courte

Indicateurs de réalisation

- Connaissance de la demande (fichier numéro unique) : nombre de demandeur en instance, dont répartition par nombre de personnes à loger (et/ou nombre de pièces souhaité).
- Nombre de logements financés dans l'année précédente par type de financement, neuf ou AA, par commune.
- Nombre de logements envisagés dans l'année en cours et dans l'année suivante par type de financement, neuf ou AA, par commune.
- Nombre de logements effectivement vendus dans l'année.
- Qualité du parc : nombre de logements accessibles PMR, adresse, taille des logements.

Fiche Action 3 : Encourager l'accèsion sociale

Rappel du contexte

- Le dispositif de Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un système de location pendant les premières années d'occupation d'un logement qui permet à un candidat à l'accèsion de constituer une partie de son apport personnel. Cette étape est suivie par la phase d'accèsion.
- Le dispositif de Prêt Social Location Accession (PSLA) n'est pas utilisé sur le territoire, ni sur le département, alors que ses effets au niveau national et dans certains départements sont jugés positifs. Un assouplissement récent du dispositif PSLA au profit du bailleur est à prendre en compte. Ce dernier peut désormais, s'il ne trouve pas d'acquéreur, remettre le bien dans le marché locatif social traditionnel.

Objectifs

- Les communes et les bailleurs sociaux opérant sur le territoire perçoivent un fort intérêt de ce dispositif pour développer la location-accession et répondre à une partie de la demande sociale : faciliter les itinéraires résidentiels par l'accèsion à la propriété des ménages modestes.
- Ce dispositif s'adresse à tous les ménages sous condition de ressource, mais l'esprit est de développer ce produit en priorité pour les locataires HLM ayant des revenus suffisants. Il peut ainsi participer à la fluidification du parc social en y augmentant un peu le taux de rotation.
- L'association du futur accédant dans la conception du logement devra être privilégiée.
- La Puisaye Nivernaise souhaite encourager la création de **3 logements PSLA par an sur 6 ans** en accordant une aide forfaitaire à l'accédant au moment du passage au dispositif d'accèsion à la fin de la période probatoire de location afin de maximiser l'apport personnel au montage financier de l'opération.

Description de l'action

- Montant de l'aide forfaitaire : **2 000 € x 3 = 6 000 € sur 6 ans.**

Porteur de l'action

- Communes

Rôle des partenaires

- Communes : réalisation éventuelle de lotissements communaux ou d'opérations d'aménagement d'ensemble avec un prix foncier modéré, accessible aux accédant utilisant le PSLA ; ou négociation avec les opérateurs privés ou publics afin d'obtenir un éventail de taille de lots répondant à la diversité des budgets.
- Communauté de Communes : aide financière à l'accédant.
- Bailleurs sociaux pouvant faire de l'accèsion à la propriété.
- Conseil Général : aide au recensement des ménages pouvant être concernés à travers l'Observatoire de la Demande Sociale mis en place par une convention avec l'USH Bourgogne.
- Promoteurs, aménageurs et lotisseurs pour développer des programmes permettant de répondre à la diversité des budgets.
- Etablissements bancaires et notaires sur le montage financier des opérations.

Echéance

- Moyenne

Indicateurs de réalisation

- Nombre de logements réalisés / nombre de logements à construire / commune

- Nombre de logements en projet à court, moyen, long terme/ commune

Fiche Action 4 : Développer le logement pour les jeunes en formation ou insertion professionnelle et les saisonniers

Rappel du contexte

- Le territoire connaît une demande de logements de jeunes de moins de 30 ans très diverse : demande de très courts séjours pour les apprentis, de logement temporaire ou de moyen séjour pour les stagiaires de la formation professionnelle (dont EMA-CNIFOP), saisonniers (dont ceux du chantier du château de Guédelon, situé dans l'Yonne à seulement 11 km de Saint-Amand-en-Puisaye), étudiants en formation post-bac, logement autonome d'installation pour les jeunes actifs.
- Aujourd'hui, la Communauté de Communes ne dispose pas de structure d'hébergement pour des jeunes séjournant temporairement sur le territoire. Cette situation peut être pénalisante pour les jeunes, leurs employeurs et ne favorise pas l'arrivée de nouveaux habitants potentiels.
- L'EMA-CNIFOP, qui dispose d'un patrimoine immobilier situé au cœur du bourg de Saint Amand-en-Puisaye, travaille actuellement en collaboration avec la Communauté de Communes à la création d'une solution d'hébergement lui permettant de loger ses stagiaires (70 par an) et d'accueillir des personnes extérieures au centre dans un contexte de foyer-logement.
- Le Conseil Régional de Bourgogne conduit actuellement une réflexion pour définir son cadre d'intervention en faveur du logement pour les apprentis et stagiaires.

Objectifs

- Rénovation des locaux d'hébergement de l'EMA-CNIFOP (résidences 1 et 2) avec création de studios : soit après rénovation des 2 résidences, 25 chambres dont 8 studios au lieu de 26 chambres « simples ».
- Intégration d'objectifs environnementaux dans la réhabilitation : eau chaude sanitaire solaire, raccordement sur réseau Chauffage biomasse à créer à partir d'une future chaufferie près du collège.
- Mise à disposition d'une partie de la capacité d'accueil rénovée à un large éventail de bénéficiaires âgés de moins de 30 ans : stagiaires de l'EMA-CNIFOP, stagiaires et apprentis d'entreprises localisées sur la Puisaye Nivernaise et sur les EPCI voisins.

Description de l'action

- La Ville de St Amand-en-Puisaye, propriétaire actuelle des bâtiments, en lien avec l'EMA-CNIFOP, gestionnaire de la structure et des partenaires en charge de suivi du logement des jeunes sur le territoire (Mission Locale, Conseil Régional, Communauté de Communes), définit le cahier des charges de cette offre d'hébergement : nombre de place à réserver à chaque type de demandeurs selon les périodes de l'année, élaboration d'un règlement intérieur et d'une tarification adaptée...
- Animation d'une table ronde annuelle de l'ensemble des partenaires sur l'offre et la demande : Communauté de Communes, EMA-CNIFOP, Mission Locale, Chambres Consulaires, Château de Guédelon, Pays Puisaye Forterre.
- La Communauté de Communes appuie la Ville de St Amand-en-Puisaye dans la mobilisation des cofinancements nécessaires à l'investissement des travaux (estimés pour la rénovation des résidences 1 et 2 à 740 000 € HT environ hors logement de fonction – source Avant Projet Définitif Juillet 2009).

Porteur de l'action

- Communauté de communes de Puisaye Nivernaise

Rôle des partenaires

- Communauté de Communes (8 jours par an puis 2 par an) :
 - Animation du suivi de l'offre et de la demande du logement pour les jeunes :
 - Organisation d'une table ronde annuelle avec les partenaires.
 - Appui à la mobilisation de cofinancements.
- EMA-CNIFOP : gestionnaire de la structure d'hébergement.
- Autres partenaires : participation à la table ronde actuelle + cofinancement investissement.

Echéance

- Courte

Indicateurs de réalisation

- Nombre de logements réalisés / nombre de logements à construire
- Taux d'occupation mensuel et annuel par type de résident (stagiaire EMA-CNIFOP / autre).

Fiche Action 5 : Créer une réponse au besoin de logement d'urgence

Rappel du contexte

- Il n'existe aucun logement d'urgence spécifique sur le territoire de la Puisaye Nivernaise, ni sur la CC de Saint sauveur ou sur la commune d'Etai le Sauvain.
- Les réponses apportées actuellement sont la mobilisation du parc hôtelier local disponible (gîtes), des logements communaux lorsqu'ils sont vacants et, surtout, des solidarités familiales et/ou de voisinage.

Objectifs

- La CCPN souhaite être en capacité de répondre aux demandes locales de logements d'urgence en créant 1 réponse de logement d'urgence sur son territoire : 1 logement d'urgence meublé disposant des équipements d'habitabilité minimale.
- Il sera situé autant que possible dans un centre-bourg disposant de services de proximité.

Description de l'action

- Identifier avec les communes et les bailleurs sociaux 1 logement communal ou locatif public à loyer modéré vacant, susceptible d'être mobilisé dans un centre-bourg disposant de services de proximité.
- Etablir des modalités de gestion en choisissant un gestionnaire. En effet, une des conditions pour bénéficier de l'ALT (Aide au Logement Temporaire, équivalent à un loyer), est que l'organisme gestionnaire soit un CCAS, un bailleur social ou une association agréée dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées à condition d'avoir conclu une convention avec l'Etat (loi n° 91-1406 du 31/12/1991, décret n° 93-336 et arrêtés du 13/03/1993, circulaire n° 93-31 du 19/03/1993). Les organismes présents sur le département sont le Centre Social de Saint-Amand-en-Puisaye, les bailleurs sociaux, des associations telles que Nièvre Regain et Pagode... Ces organismes gestionnaires assurent la gestion quotidienne des logements, occupés ou non.
- Définir un cadre contractuel entre la CCPN, le gestionnaire et le locataire fixant :
 - un contrat d'occupation à titre temporaire (3 à 6 mois éventuellement renouvelables 1 fois) ;
 - l'état des lieux des logements entrée/sortie ;
 - les modalités d'encaissement du dépôt de garantie et des redevances pour les consommations ;
 - les modalités de l'accompagnement social.

Porteur de l'action

- Communauté de Communes

Rôle des partenaires

- CCPN / communes / bailleurs sociaux : identification des logements potentiels (2 jours).
- Centre Social de St Amand-en-Puisaye.
 - Si ce n'est pas le cas, établir les conditions pour conclure avec l'Etat une convention relative à l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.
 - Gestion contractuelle du logement d'urgence avec des conditions de fonctionnement (cf ci-dessus).

Montage financier / Moyens humains

- Ancien logement communal (ex : logement communal récemment acquis par Arquian). Ou, à plus long terme, acquisition d'un logement locatif social vacant depuis plus de 2 ans.

- Gestion par un gestionnaire (Centre Social) : frais de **1 500 €/an** pour 1 logement pour la CCPN versée au gestionnaire + déduction éventuelle de l'ALT perçue si logement occupé > 50% de l'année.

Echéance

- Long terme

Indicateurs de réalisation

- Etat des lieux de la recherche du logement.
- Part du temps d'occupation du logement concerné et coût pour la collectivité.

Fiche Action 6 : Accompagner la création d'un foyer logement pour des personnes handicapées

Rappel du contexte

- Avec l'ouverture de l'EHPAD de Saint Amand-en-Puisaye en 2011, l'ancien foyer logement pour personnes âgées « Résidence Caffet », dont les locaux sont la propriété de Nièvre Habitat, nécessite de changer de fonction.
- L'Association de Patronage de l'Institution Régionale de Jeunes Sourds d'Orléans – APIRJSO- a montré son intérêt auprès de la CCPN pour créer un foyer logement pour jeunes et adultes sourds avec handicap associé de 20 places sur le site de l'ancienne Résidence Caffet, les résidents étant originaires des départements et régions limitrophes.

Objectifs

- Permettre au territoire de la CCPN d'améliorer une offre régionale pour le logement des personnes handicapées et insérer un tel projet dans une dynamique de développement territorial (20 équivalents temps plein créés dans la structure, effets bénéfiques sur les services commerces de l'Ehpad, arrivée de nouveaux habitants liés au personnel...).
- La CCPN souhaite accompagner la réalisation de ce projet en accompagnant la mise en œuvre du projet par une subvention d'investissement ponctuelle au démarrage pour les travaux d'aménagement des bâtiments acquis par l'APIRJSO auprès de Nièvre Habitat.

Description de l'action

- Participation financière aux travaux d'aménagement des bâtiments.
- Accompagnement et aide à la mobilisation des partenariats nécessaires.
- Intégration de cette offre de logement spécifique dans une véritable stratégie territoriale, avec prévision à long terme dans le PLUI en cours d'élaboration d'éventuels besoins fonciers à long terme pour le développement de l'activité.

Porteur de l'action

- Association de Patronage de l'Institution Régionale de Jeunes Sourds d'Orléans – APIRJSO.

Rôle des partenaires

- Partenaires financiers (montage financier déjà réalisé).
- CCPN et commune de Saint Amand-en-Puisaye : accompagnement financier et urbanistique (PLUI).

Montage financier / Moyens humains

- Aide forfaitaire de la Communauté de Communes pour les travaux dans les bâtiments : 10 000 € (déjà inscrits au budget 2012).
- Communauté de Communes : accompagnement dans les relations avec les partenaires institutionnels et l'EHPAD : 6 j par an au démarrage, puis 2 par an.

Echéance

- Courte

Indicateurs de réalisation

- Année d'ouverture
- Nombre de places créées
- Nombre d'emplois créés.
- Taux d'occupation annuel.
- Montage financier des partenaires.

Orientation 2 : Favoriser l'adaptation du parc privé aux nouveaux besoins

Fiche Action 7 : Appuyer les actions des partenaires dans la lutte contre l'insalubrité et la précarité énergétique

Rappel du contexte

- Deux partenaires mettent en place des dispositifs concernant la Puisaye Nivernaise :
 - **Le dispositif du Conseil Général de la Nièvre** : Le département de la Nièvre œuvre à la mise en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) d'ici 2013 avec pour thématiques l'habitat insalubre et la précarité énergétique. Il est conditionné à la signature d'un Contrat Local d'Engagement (CLE) qui est en cours de contractualisation. Le dispositif PIG, par le biais d'un opérateur, permettra d'aller à la rencontre des publics concernés pour les informer des aides octroyées par l'ANAH aux ménages modestes et très modestes dans la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité ou de rénovation thermique dans leur logement. Enfin, il les aidera dans la réalisation des dossiers de demande et les accompagnera dans toutes leurs démarches.
 - **Le Pays de Puisaye Forterre, de son côté**, en lien avec l'ANAH et dans le cadre de son Plan Climat Energie Territorial, étudie la mise en place d'un dispositif type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Programme d'Intérêt Général (PIG) axé sur la réduction de la précarité énergétique.
- Ces deux dispositifs permettront une intervention mêlant animation + aide aux travaux sur la Communauté de Communes, avec un chef de file différent selon les thématiques : précarité énergétique = Pays et insalubrité = Conseil Général.

Objectifs

- Appuyer les objectifs des partenaires visant à lutter contre la précarité énergétique et l'insalubrité, ces enjeux étant considérés comme prioritaires par la Communauté de Communes.
- La Communauté de Communes souhaite ainsi accompagner le financement des **travaux d'amélioration** qui seront engagés dans le cadre des règlements d'intervention des outils mis en place par le Conseil Général et le Pays.

Description de l'action

- Dans l'attente d'une éventuelle définition précise des objectifs en termes de nombre de logements à traiter à l'échelle et d'éventuelles modalités de cofinancements précises de la Communauté de Communes par les partenaires, la Communauté de Communes souhaite intervenir à hauteur d'une enveloppe forfaitaire par logement qu'elle détermine avec 7 logements traités par an sur 3 ans (21 sur 3 ans).

Porteur de l'action

- Pays de Puisaye Forterre (précarité énergétique) et Conseil Général de la Nièvre (Insalubrité).
- Communauté de Communes : cofinancement et participation au suivi des actions des partenaires.

Rôle des partenaires

- Partenaires financiers (Etat, CG58, Pays) : financement de l'animation et des travaux
- Communauté de Communes : accompagnement financier qui ne pourra avoir lieu que si la Communauté de Communes est bénéficiaire de crédits territoriaux du Conseil Général.

Montage financier / Moyens humains

- Moyens financiers : aide forfaitaire de **1 000 € / logement** (pour 1 ou 2 thème d'intervention) avec 7 logements traités par an sur 3 ans, soit **1 000 € x 7 x 3 = 21 000 € sur 3 ans**.
- Moyens humains : 3 jours par an

Echéance

- Courte à moyenne

Indicateurs de réalisation

- Nombre de logements réhabilités par thème et cofinancés par la Communauté de Communes.
- Moyens financiers mobilisés par partenaire.

Fiche action 8.1. Etude pré-opérationnelle pour identifier les logements vacants et les besoins de mise en accessibilité des logements occupés

Rappel du contexte

Vacance des logements

- La vacance est un phénomène prégnant dans les centres bourgs des communes de l'intercommunalité : on en recense environ 240 en 2008, avec une part qui a augmenté depuis 1999.
- Cette vacance conduit à un affaiblissement de l'armature urbaine du territoire et de son attractivité.

Accessibilité aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite :

- Le nombre de personnes âgées s'accroît et leur part est très importante dans certaines communes (à Dampierre-sous-Bouhy, les plus de 60 ans représentent 46% de la population). Cette tendance va s'affermir dans les années à venir et il est nécessaire d'intervenir pour permettre à ces personnes de rester le plus longtemps possible chez elles et retarder le passage dans les établissements spécialisés. Ceci est également valable pour les personnes en perte de mobilité ou handicapées.

Les dispositifs du Conseil Général de la Nièvre et du Pays de Puisaye Forterre :

Le Conseil Général de la Nièvre et le Pays de Puisaye Forterre étudient la mise en oeuvre d'ici 2013, de dispositifs de type PIG (pour le Département) et PIG ou OPAH (pour le Pays) visant à traiter l'insalubrité (Département) et la précarité énergétique (Pays). Ces deux dispositifs, dont la mise en oeuvre n'est pas à ce jour clairement définie, ont comme point commun de reposer sur des actions de repérage- animation et de soutien aux travaux en lien avec l'ANAH.

Objectifs

En partenariat avec les dispositifs de repérage -animation qui seront mis en place par le Conseil Général de la Nièvre et le Pays de Puisaye Forterre, cette action vise à) élargir de champ des études pré-opérationnelles mises en place par ces partenaires à d'autres thèmes qui constituent de véritables enjeux pour la Communauté de Communes : la résorption de la vacance et la mise en accessibilité des logements en fonction des besoins de leurs occupants.

Description de l'action

- Au démarrage des actions de repérage-animation des dispositifs du Conseil Général et du Pays de Puisaye Forterre, convention entre l'un de ces partenaires et la Communauté de Communes afin d'inclure dans le champ de l'étude pré-opérationnelle les thèmes de la vacance et de l'adaptation.
- La Communauté de Communes participera financièrement à la prise de charge du coût de cet élargissement du champ d'étude thématique.

Porteur de l'action

- Porteur : Conseil Général de la Nièvre et/ou du Pays de Puisaye Forterre

Rôle des partenaires

- Communauté de communes de Puisaye-Nivernaise : cofinancement sur l'élargissement du champ de l'étude si la Communauté de Communes est bénéficiaire de crédits territoriaux du Conseil Général.

Echéance

- Courte : au démarrage des dispositifs du Conseil Général de la Nièvre ou du Pays de Puisaye Forterre.

Moyens financiers

Co- financeurs	Conditions et financements	Montant total	Montant moyen annuel sur 6 ans
Cofinancement de l'étude pré-opérationnelle du CG ou du Pays pour l'élargissement du champ à la vacance et à la mise en accessibilité.		4 500 €	750 €

Moyens humains

- 12 jours sur 3 mois

Indicateurs de réalisation

- Nombre de cas de vacance et de besoins de mise en accessibilité repérés et liste des propriétaires.
- Inventaire des travaux d'accessibilité nécessaires pour des occupants à mobilité réduite.
- Montant des travaux et cofinancements prévus.

Fiche action 8.2. Compléter les dispositifs des partenaires afin de réduire la vacance et d'aider la mise en accessibilité des logements

Rappel du contexte

Vacance des logements

- La vacance est un phénomène prégnant dans les centres bourgs des communes de l'intercommunalité.
- Elle conduit à un affaiblissement de l'armature urbaine du territoire et de son attractivité.
- En outre, le départ des commerces et des services pèse lourdement sur les habitants contraints à d'importants déplacements pour la vie quotidienne.

Accessibilité aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite :

- Le nombre de personnes âgées s'accroît et leur part est très importante dans certaines communes (à Dampierre-sous-Bouhy, les plus de 60 ans représentent 46% de la population).
- Cette tendance va s'affermir dans les années à venir et il est nécessaire d'intervenir pour permettre à ces personnes de rester le plus longtemps possible chez elles et retarder le passage dans les établissements spécialisés. Ceci est également valable pour les personnes en perte de mobilité ou handicapées.

Les dispositifs du Conseil Général de la Nièvre et du pays de Puisaye Forterre :

Le Conseil Général de la Nièvre et le Pays de Puisaye Forterre étudient la mise en oeuvre d'ici 2013, de dispositif de type PIG (pour le Département) et PIG ou OPAH (pour le Pays) visant à traiter l'insalubrité (Département) et la précarité énergétique (Pays). Ces deux dispositifs, dont la mise en oeuvre n'est pas à ce jour clairement définie, ont comme point commun de reposer sur des actions de repérage- animation et de soutien aux travaux en lien avec l'ANAH.

Objectifs

La communauté de communes de Puisaye-Nivernaise souhaite s'adosser à l'un des dispositifs mis en place soit par le Conseil Général de la Nièvre soit par le Pays Puisaye Forterre (dispositif qualifié dans la fiche action de dispositif « principal »).

Elle **souhaite financer l'extension de son intervention en matière d'animation et de travaux sur la réduction de la vacance (de plus de 2 ans) et l'aide à la mise en accessibilité**, dont le repérage des cas à traiter aura été réalisé dans le cadre de l'action 8.1.

Son intervention est soumise aux mêmes conditions que les attributions de l'ANAH.

Cette action vise la rénovation de :

- **18 logements vacants (depuis plus de 2 ans) sur 3 ans, soit environ 6 / an destinés à la location.**
- **21 logements occupés par leur propriétaire ou des locataires sur 3 ans pour lesquels des travaux d'adaptation sont associés** à une sortie d'insalubrité et/ou à une rénovation thermique dans le cadre de l'action n°7, soit **environ 7 / an.**

Naturellement, ce nombre de logements pourra être à ajusté en fonction des résultats de l'étude pré-opérationnelle.

Description de l'action

- **Contractualisation avec le maître d'ouvrage du dispositif « principal » et de l'opérateur retenu par ce dernier pour son animation.**
- **Financement de l'animation :**
 - la Communauté de Communes transmettra au maître d'ouvrage (CG ou Pays) du dispositif « principal » (PIG départemental ou PIG ou OPAH du Pays) les conclusions et l'inventaire de l'étude pré-opérationnelle (8.1) afin d'informer localement l'opérateur responsable de l'animation du dispositif des besoins recensés sur le territoire.
 - Financement de permanences supplémentaires ou spécifiques sur le territoire de la Communauté de Communes en complément de celles du dispositif « principal » à hauteur de 2 jours par mois.
- **Aide aux travaux**
Une subvention forfaitaire de la Communauté de Communes viendra abonder les aides déjà octroyées par l'ANAH et par le Conseil Général en matière de :
 - résorption de la vacance : 1 000 €/logt
 - et de mise en accessibilité : 750 €/ logt

Porteur de l'action

- Communauté de communes de Puisaye-Nivernaise.

Rôle des partenaires

- Communauté de Communes : cofinancement des travaux relatifs à des logements vacants ou à de l'adaptation si la Communauté de Communes est bénéficiaire de crédits territoriaux du Conseil Général.
- Conseil Général ou Pays de Puisaye Forterre via l'opérateur du dispositif principal : suivi des travaux et accompagnement du propriétaire.
- ANAH : cofinancement des travaux.

Echéance

- Courte.

Moyens financiers

Co-financeurs	Conditions et financements	Montant sur 3 ans	Montant moyen annuel sur 3 ans
Communa uté de Commune s	ANIMATION Evaluation du coût global de l'animation dans un PIG ou une OPAH : 1 000 €/logt → soit part extension de l'intervention spécifique sur la Communauté de Communes : 200 €/logt	200 € x 39 = 7 800 €	2 600 €
	TRAVAUX ▪ Travaux permettant la remise sur le marché de logements vacants de plus de 2 ans : 1 000 €/logt (PB).	1 000 € x 18 = 18 000 €	6 000 €
	▪ Travaux de mise en accessibilité d'accessibilité pour des personnes à mobilité réduite de logements ayant fait l'objet d'un soutien du CG58 et/ou du Pays en matière de sortie d'insalubrité et/ou de rénovation thermique : 750 €/logt (PB ou PO)	750 € x 21 = 15 750 €	5 250 €
		41 550€	13 850 €

	TOTAL TRAVAUX		
CG58*	<u>ANIMATION et TRAVAUX</u> Dans le cadre du dispositif PIG		
ANAH (pour mémoire)*	<u>ANIMATION</u> Rappel dans le cadre des dispositifs du CG et du Pays ▪ Participation au financement du suivi de l'animation au taux maximum de 35% avec un plafond de 250 000 € ▪ Selon objectifs et résultats : prime d'appui renforcé de 300€/logements pour les propriétaires occupants.		
	<u>TRAVAUX</u> Propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes : ▪ Conditionnalité : amélioration de la performance énergétique d'au moins 25% dans le cadre de l'opération d'amélioration. ▪ Subvention maximale des travaux : 2 000 € à 25 000 € par logement selon la taille du logement, le type de travaux et le type de conventionnement. Propriétaires bailleurs de logements conventionnés : ▪ Conditionnalité : engagement de conclure une convention et performance énergétique après travaux de niveau E des DPE. ▪ Subvention maximale des travaux : 14 000 € à 28 000 € par logement.		

* Sous réserve de modification des règlements d'intervention des partenaires.

Indicateurs de réalisation

- Nombre logements vacants rénovés
- Nombre de logements ayant bénéficié d'une adaptation.
- Montant des financements par partenaire.

Fiche Action 9 : Mise en place d'une « opération façades »

Rappel du contexte

- Bien que les communes aient porté des efforts considérables sur la rénovation et la réhabilitation de bâtiments dans les centres bourgs (opérations « Cœur de Villages Plus », « Villages Avenir », « Eco-Villages », opération « façades » à Saint Amand-en-Puisaye), le potentiel de façades à réhabiliter reste important aussi bien dans les centres que dans les hameaux.
- La Communauté de Communes est engagée dans des démarches d'urbanisme (PLUi et AVAP) qui mettent l'accent que l'amélioration de la qualité du paysage urbain en complément des actions du présent PLH visant à réduire la vacance et à améliorer la qualité énergétique des logements.

Objectifs

- Accompagner les actions de résorption de la vacance et de l'habitat indigne, de création de logements locatifs et de développement touristique du territoire par une action visant à améliorer les façades.
- Donner plus de visibilité aux actions déjà entreprises par certaines communes et donner la possibilité d'étendre le dispositif dans les communes rurales dans un esprit de solidarité intercommunale.
- Amplifier le dispositif Cœur de Villages Plus du Conseil Régional.
- Identifier des secteurs à enjeux pour éviter les actions ponctuelles et favoriser un groupement des interventions.
- Inclure cette action dans une stratégie territoriale d'amélioration du patrimoine dans le cadre de l'AVAP) et de soutien aux filières courtes (ex : ocre de St Amand-en-Puisaye).

Description de l'action

- Permettre le **traitement de 5 façades de logements privés par an** pendant 4 ans (20 sur 6 ans) dans le cadre :
 - de l'action 8.2 du PLH en faveur de la résorption de la vacance.
 - d'accompagnement qualitatif à la transformation passée d'anciens locaux d'activités en rez-de-chaussées des rues principales des centres-bourgs en logements.
- Créer un effet d'entraînement par des interventions regroupées sur des unités paysagères : rue, place, hameau.

Porteur de l'action

- Communauté de communes de Puisaye Nivernaise.

Rôle des partenaires

- Communauté de Communes : choix d'un opérateur pour l'animation + soutien méthodologique pour le montage de l'opération + soutien financier des communes si la Communauté de Communes est bénéficiaire de crédits territoriaux du Conseil Général.
- Communes : financements éventuels.

Echéance

- Courte.

Moyens financiers

Co- financeurs	Conditions et financements	Montants sur 6 ans	Montant moyen annuel (6 ans)
Communauté de Communes	Conditionnalité :		
	▪ Façade de logement de centre bourg visible depuis la rue (centre-bourg ou hameaux, hors habitat isolé).		
	▪ Financement complémentaire des communes pour les travaux (1 000 €/logt)		
	Subventions :		
	▪ Etude d'identification des besoins de façades à réhabiliter :	5 000 €	833 €
	▪ Animation : 500 € / logement	10 000 €	1 666 €
	▪ Travaux façades : 1 000 €/ logement	20 000 €	3 333 €
	▪ TOTAL	35 000 €	5 833 €
Communes	Financements complémentaires minimum : 1 000 €/logt.	20 000 €	3 333 €

Indicateurs de réalisation

- Nombre de façades identifiées dans l'étude d'évaluation des besoins.
- Nombre de projets en étude ou à étudier par an et par commune.
- Nombre de projets financés ou à étudier par an et par commune.
- Modes de financements par projets.

Fiche Action 10 : Promouvoir les bonnes pratiques architecturales et d'usage des logements

Rappel du contexte

- Le territoire de la communauté de communes recèle des paysages de qualité que l'intercommunalité souhaite protéger et valoriser en développant des projets de construction qui s'inscrivent dans une démarche de qualité environnementale, de respect de l'architecture et du patrimoine local.
- Différents dispositifs peuvent soutenir sa démarche :
 - A l'échelle du Pays de Puisaye-Forterre, le Pôlethic (centre de ressources et de formation sur les éco-matériaux et la qualité environnementale dans les bâtiments) a une mission de conseil et d'information sur : le choix des matériaux, la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments, les normes qui vont être mises en place, les tests possibles de contrôle de la performance énergétique des bâtiments. Le Pôlethic tient une permanence dans l'Yonne, travaille avec le CAUE, l'ALE et l'EIE.
 - Le Conseil Général de la Nièvre a signé une convention avec le CAUE permettant ainsi aux collectivités de bénéficier de permanences décentralisées d'architectes, pour des conseils en rénovation. Les architectes du CAUE peuvent également se déplacer au domicile des personnes intéressées.
- Les STAP : les Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (anciennement SDAP), rattachés aux directions régionales des affaires culturelles (DRAC). Les STAP, par leurs missions, aident les élus et leurs administrés à mettre en oeuvre des dispositifs de protection. Ils exercent trois grandes missions : le conseil, le contrôle et la conservation. Ils jouent un rôle de premier plan pour le conseil et la promotion d'une architecture et d'un urbanisme de qualité,

Objectifs

- Ces moyens mis en place ont besoin pour perdurer, que la collectivité les fasse connaître. Ainsi, le PLH doit être un outil de diffusion et d'une plus large communication sur des sujets relatifs à :
 - la qualité des constructions,
 - au bioclimatisme,
 - l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, bois énergie en particulier),
 - aux travaux permettant de réduire la consommation énergétique des logements,
 - aux dispositifs financiers mis en place pour alléger le montant des coûts d'investissement.

Description de l'action

- Relais** d'informations existantes issues des organisations conseils du département tels que le Pôlethic, le CAUE, l'Agence Locale de l'Energie (ALE) et l'Espace Info Energie (EIE) auprès du grand public sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale de l'habitat.
- Diffusions** automatiques de supports de communication choisis avec les partenaires (3 à 4 brochures jugées comme les plus pertinentes, coordonnées de l'ensemble des ressources mobilisables, ...) par la commune à toute personne physique (particulier) ou morale (promoteur, lotisseur) se renseignant en amont d'un projet d'acquisition foncière ou de construction (maison individuelle, lotissement...), avant le dépôt du permis de construire.

Porteur de l'action

- Communauté de communes de Puisaye Nivernaise.

Rôle des partenaires

- Les professionnels de l'habitat Pôléthic, CAUE, ALE, EIE, etc. préparent un échantillon de documentation appropriée aux enjeux du territoire. Il s'agit d'être sélectif sur les messages à diffuser et d'être complémentaire avec l'ensemble des documents qui seront collectés.
- La Communauté de Communes prépare et prend à sa charge l'assemblage, voire la reprographie de ces supports et les fournit aux communes sous forme de « **kit d'information architecturale et paysagère** ». En moyenne 30 kit par commune = 180 kit.
- Les communes diffusent le kit auprès de toute personne physique (particulier) ou morale (promoteur, lotisseur) se renseignant en amont d'un projet d'acquisition foncière ou de construction (maison individuel, lotissement, ...), avant le dépôt du permis de construire.

Echéance

- Moyenne.

Moyens financiers

- Budget global prévisionnel pour l'édition des 180 kits (si reprographie à la charge de la Communauté de Communes) : 1 100 €.
- Moyens humains : 3 jours de travail

Orientation 3 : Avoir une meilleure connaissance du marché de l'habitat

Fiche Action 11 : Se doter d'un outil de suivi

Rappel du contexte

- La création d'un outil de suivi du PLH (« Observatoire ») est une exigence réglementaire.
- Il s'agit également d'un outil nécessaire pour suivre la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat, afin d'évaluer la réalisation des objectifs au fil de l'eau et corriger les écarts éventuellement constatés au regard des réalisations, mais également de l'évolution du contexte.

Objectifs

- La Communauté de Communes souhaite créer un outil réglementaire facilement mobilisable par ses services, lors de sa création ainsi que lors de sa mise à jour annuelle. En effet, sa pérennité dépend de son caractère opérationnel.
- Ce dispositif vise également à s'articuler avec le futur Observatoire qui sera mis en place par le Conseil Général de la Nièvre dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat en cours d'élaboration.
- La création de l'observatoire sera établie afin de permettre à la Communauté de Communes de suivre, **annuellement**, 3 types de dynamiques facilement à l'échelle communale, de la Communauté de Communes et du département :
 - La dynamique du contexte socio-économique du territoire : démographie, ménages, emplois, CSP, revenus (14 indicateurs).
 - La dynamique en matière d'habitat : logements, parc locatif social, construction neuve et prix du marché (14 indicateurs).
 - La dynamique propre aux actions du PLH : mise en œuvre des indicateurs de suivi de chaque fiche action (20 indicateurs).
- Chaque année, la Communauté de Communes collectera les indicateurs de chacune de ces dynamiques auprès des services statistiques nationaux ou départementaux, auprès de ses partenaires et des communes.
- Elle présentera chaque année ou tous les 2 ans les résultats lors d'une table ronde avec un support Power Point ou un document de synthèse, cet échange permettant d'évaluer l'avancement du PLH et les inflexions éventuelles à faire dans la programmation.
- Une attention particulière sera accordée dans une évaluation à mi-parcours du PLH (soit début 2016) sur la base des travaux annuels.

La liste des indicateurs à collecter pour l'observatoire figure en Annexe.

Moyens humains

- 10 jours de travail par an pour la Communauté de Communes.

Echéance

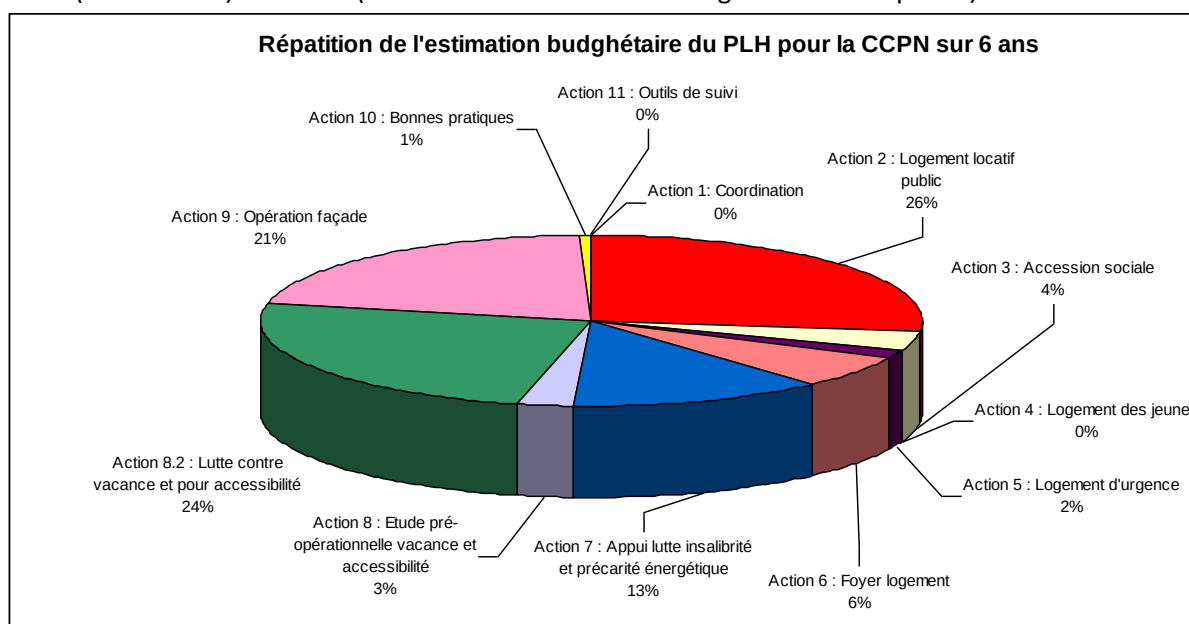
- Courte (dès la première année du PLH).

Synthèse

Fiche Action	Nbre jours d'animation CCPN par an (moyenne)	Année de programmation + montant annuel pour la CCPN						Total montant de l'action sur la durée du PLH	Coût moyen de l'action sur la durée du PLH
		Court terme		Moyen terme		Long terme			
		1	2	3	4	5	6		
1. Coordonner le développement des communes au moyen de l'observatoire	3								0 €
2. Accroître l'offre de logements locatifs publics à loyers conventionnés pour les publics les plus fragiles	4	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	45 000 €	7 500 €
3. Encourager l'accèsion sociale	1			6 000 €				6 000 €	1 000 €
4. Développer le logement pour les jeunes	3							0 €	0 €
5. Créer un logement d'urgence	2					1 500 €	1 500 €	3 000 €	500 €
6. Accompagner la création d'un foyer logement pour des personnes handicapées	3	10 000 €						10 000 €	1 667 €
7. Appuyer les actions des partenaires dans la lutte contre l'insalubrité et la précarité énergétique	1,5		7 000 €	7 000 €	7 000 €			21 000 €	3 500 €
8.1. Etude pré-opérationnelle pour identifier les logements vacants et les besoins de mise en accessibilité des logements occupés	2		4 500 €					4 500 €	750 €
8.2 Lutter contre la vacance et améliorer la mise en accessibilité des logements				13 850 €	13 850 €	13 850 €		41 550 €	6 925 €
9. Mise en place d'une opération façade	3		5 000 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	35 000 €	5 833 €
10. Promouvoir de bonnes pratiques architecturales	3			1 100 €				1 100 €	183 €
11. Se doter d'un outil de suivi	10							0 €	0 €
TOTAL DES ACTIONS	35	17 500 €	24 000 €	42 950 €	35 850 €	30 350 €	16 500 €	167 150 €	27 858 €

En moyenne annuelle lissée sur 6 ans, les actions proposées pour le PLH correspondent à une enveloppe de 28 000 € par an environ. Ce budget pourra être plus élevé les années 3 et 4 (entre 35 000 € et 43 000 €) en raison de l'accompagnement de la Communauté de Communes des dispositifs opérationnels du CG58 et du Pays en faveur de l'amélioration de l'habitat sur 3 ans.

Les actions proposées ne sont cependant pas toutes cumulatives, pouvant être décalées dans le temps, et constituer une « boîte à outils » à mobiliser en fonction des notamment des partenariats et du cadre de soutien national. Ainsi, le coût moyen d'une action sur 6 ans de PLH s'élève de moins de 200 € (action n°10) à 7 500 € (action n°2 sur le soutien au logement locatif public).



A ce budget, il conviendra d'allouer les moyens humains suffisants à l'animation de l'ensemble des actions du PLH (environ 35-40 jours par an).

Annexe 1 : Sigles et abréviations

ABF	Architecte des bâtiments de France	OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie	ORAC	Opération de restructuration de l'artisanat et du commerce
ADIL	Association Départemental d'Information sur le Logement	PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
AEU	Approche environnementale de l'urbanisme	PAE	Programme d'aménagement d'ensemble
ALE	Agence Locale de l'Habitat	PAZ	Plan d'aménagement de zone
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PDU	Plan de déplacement urbain
AVAP	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (ex ZPPAUP)	PIG	Programme ou projet d'intérêt général
BBC	Bâtiment Basse Consommation	PLA	Prêt Locatif aidé (type de financement HLM)
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration (type de financement HLM)
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie	PLU(I)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
CCPN	Communauté de Communes de Puisaye Nivernaise	PLUS	Prêt Locatif à usage social (type de financement HLM)
CIL	Comité interprofessionnel pour le logement	PLH	Programme Local de l'Habitat
CIF	Coefficient d'Intégration Fiscale	POS	Plan d'Occupation des sols
CG	Conseil Général	PPA	Personnes Publiques Associées (dans l'élaboration d'un PLU)
DD	Développement Durable	PPR	Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (I=Inondation)
DDT	Direction Départementale des territoires	PSP	Plan stratégique de patrimoine (pour les bailleurs sociaux)
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner	PST	Programme social thématique
DPU	Droit de Préemption Urbain	PVR	Participations pour voies et réseaux
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement	SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
EIE	Espace Info Energie	SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
ENS	Espace Naturel Sensible	SCOT	Schéma de Cohérence territoriale
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
EPF	Etablissement Public Foncier	SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
FEDER	Fond Européen de développement régional	TLE	Taxe locale d'équipement
FSL	Fond de Solidarité pour le Logement	VRD	Voiries et réseaux divers
GAEC	Groupement agricole d'exploitation en commun	ZAC	Zone d'aménagement concerté
HLM	Habitation à loyer modéré	ZAD	Zone d'aménagement différée
HPE	Haute Performance énergétique (d'une construction)	ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
HQE	Haute Qualité environnementale	ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (nouvelle AVAP)
INRAP	Institut National de recherche archéologique préventive	ZRR	Zone de Revitalisation Rural
INSEE	Institut National des statistiques et d'études économiques		
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale		
NAF	Nomenclature des Activités Françaises		
OPAC	Office Public d'Aménagement et de construction		

Annexe 2 : Indicateurs pour l'observatoire

N°	Nom-fichier	Variable/Indicateur	Source	Echelles territoriales	Mesure / Exploitation	Année	Fréquence de mise à jour par l'Observatoire	Connexions internet
Axe thématique : Dynamiques socio-démographiques								
1	Démographie	Taux annuel d'évolution démographique	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Evolution démographiques des territoires. En synthèse : une catégorisation des rythmes d'évolution par rapport à la moyenne départementale	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
2		Part du solde naturel et des migrations dans l'évolution démographique	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Complément de connaissance de l'indicateur 1	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
3		Variation du nombre de nouveaux habitants entre deux dates	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Idem indicateur 1	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
4	Ménages	Taux annuel d'évolution des ménages	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Idem indicateur 1	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
5		Variation du nombre de nouveaux ménages	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Idem indicateur 1	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
6		Variation de la taille de ménages	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Idem indicateur 1	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
8	Emplois/CSP	Part d'emplois / 1000 habitants	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Mesure la concentration de l'emploi par rapport à la population	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
9		Part des catégories socio-professionnelles dans la structure de l'emploi	INSEE RGP	Commune ; intercommunalité	Mesure la répartition de la population selon les CSP	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
11	Revenus	Revenu fiscal moyen des foyers	DGI	Commune ; intercommunalité	Aller dans statistiques des particuliers - Calculer le rapport entre le revenu fiscal de référence des foyers fiscaux et le nombre de foyers fiscaux - Comparer avec la moyenne d'autres territoires - foyers fiscaux	2011	Mise à jour annuelle	http://www.impots.gouv.fr/
12		Evolution du revenu fiscal moyen de référence	DGI	Commune ; intercommunalité	Même travail sur des années antérieures	Analyse tous les deux-trois ans à partir de 2011	2-3 ans	http://www.impots.gouv.fr/
13		Part de foyers fiscaux imposables	DGI	Commune ; intercommunalité	Rapport des foyers fiscaux imposables sur l'ensemble des foyers fiscaux	2011	Mise à jour annuelle	http://www.impots.gouv.fr/
14		Evolution de la part de foyers imposables et non imposables	DGI	Commune ; intercommunalité	Même travail sur des années antérieures	2011	Mise à jour annuelle	http://www.impots.gouv.fr/

N°	Non-fichier	Variable/Indicateur	Source	Echelles territoriales	Mesure / Exploitation	Année	Fréquence de mise à jour par l'observatoire	Adresses et contextes internet
Axe thématique : Dynamiques de l'habitat								
1		Evolution des Résidences principales, Résidences secondaires et Logements vacants - Evolution de la vacance	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Mesure les nombres et évolutions des résidences principales, résidences secondaires et logements vacants	1990, 1999, 2006, 2008	Annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
2		Répartition des logements par type (T1, T2...)	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Suivi des évolutions de la répartition des logements par taille	1990, 1999, 2006, 2008	Tous les 4 ans	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
3	Logements	Répartition des logements par collectif ou individuel	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Suivi des évolutions de la répartition des logements par forme urbaine	1990, 1999, 2006, 2008	Annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
4		Répartition des logements par type d'occupation	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Suivi de l'évolution de la part de l'accession et de logement social : nombre et répartitions des PO, locataires privés, HLM et logés gratuits	1990, 1999, 2006, 2009	Annuelle	http://www.recensement.insee.fr/basesTableauxDetails.action
5		Evolution du nombre de logements sociaux	EPLS et/ou bailleurs sociaux	Commune, intercommunalité	Evolution du nombre total - Calculer la part du parc social dans le total des RP	1990, 1999, 2006, 2010	Annuelle	DREAL Centre/SEEVAC/DVCPDD [Thierry.De-Corlier@developpement-durable.gouv.fr] - 5, avenue Buffon BP 6407 - 45 064 ORLÉANS Cedex2
6	Parc social	Nombre de logements sociaux par type (T1, T2...)	EPLS et/ou bailleurs sociaux	Commune, intercommunalité	En particulier, suivi de la construction des logements de petite taille	1990, 1999, 2006, 2011	Annuelle	DREAL Centre/SEEVAC/DVCPDD [Thierry.De-Corlier@developpement-durable.gouv.fr] - 5, avenue Buffon BP 6407 - 45 064 ORLÉANS Cedex3
7		Nombre de logements accessibles PMR	bailleurs sociaux	Commune, intercommunalité	Suivi des évolutions	Depuis 2012	Annuelle	bailleurs sociaux
8		Nombre de réhabilitations thermiques	bailleurs sociaux	Commune, intercommunalité	Suivi des évolutions	Depuis 2013	Annuelle	bailleurs sociaux
9		Nombre de logements sociaux par collectif et individuel	EPLS et/ou bailleurs sociaux	Commune, intercommunalité	Evolution de la répartition du parc de LS par type de formes urbaines	1999, 2006	Annuelle	DREAL Centre/SEEVAC/DVCPDD [Thierry.De-Corlier@developpement-durable.gouv.fr] - 5, avenue Buffon BP 6407 - 45 064 ORLÉANS Cedex4
10	Construction neuve	Construction neuve : nombre de nouveaux logements	SITADEL	Commune, intercommunalité	Sélectionner les logements "en date réelle" - Analyse sur les logements commencés et autorisés - Suivi de la construction neuve, de sa localisation - Calcul possible du taux de construction (pour 1000 habitants) - Comparer avec les PC des communes (Suivi des actions fichier 1.4)	Depuis 2006	Annuelle	http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/sit-de2-a163.html
11		Nombre de nouveaux logements par IP, IG et collectifs	SITADEL	Commune, intercommunalité	Evolution des formes urbaines : nombre de nouveaux logements par individus purs, individuels groupés et collectifs	Depuis 2006	Annuelle	http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/sit-de2-a163.html
12		Evolution annuelle des loyers selon les annonces *	Amorceurs internet**	Commune, intercommunalité	Evolution annuelle du loyer des logements proposés en location et des loyers - Réaliser un prix moyen et médian	Total d'annonces et par type de bien	Annuelle	http://www.selozer.com/ - http://www.paruvenu.fr/immobilier/
13	Prix du marché	Evolution annuelle des prix de vente des logements selon les annonces	Amorceurs internet**	Commune, intercommunalité	Evolution annuelle des prix des logements proposés à la vente et des prix - Réaliser un prix moyen et médian	Total d'annonces et par type de bien	Annuelle	http://www.selozer.com/ - http://www.paruvenu.fr/immobilier/
14		Evolution annuelle des prix de vente des terrains selon les annonces *	Amorceurs internet**	Commune, intercommunalité	Evolution annuelle des prix des terrains proposés à la vente et des prix - Réaliser un prix moyen et médian	Total d'annonces et par terrain	Annuelle	http://www.selozer.com/ - http://www.paruvenu.fr/immobilier/

* Les prix affichés sont en général plus élevés que ceux du marché - Veiller à évaluer un prix médian sur une série d'au moins 10 annonces -

** Cette source d'information, gratuite, est à privilégier à PERVAL (Notaires de France) utilisé dans le diagnostic du PLH, car les données PERVAL sont payantes.

No Thème	Dossiers / Thématique des actions	N°	Nom-fichier	Source	Echelles territoriales	Auteur	Contenu	Fréquence de mise à jour	Adresses et connexions internet
1	Coordonner le développement des communes au moyen de l'observatoire	1	Permis de construire accordés	Commune	Commune	Commune	Date du PC, adresse et surface du projet - Maître d'ouvrage - Maître d'œuvre - Nombre de logements - Type(s) et taille(s) du/des logement(s) -		
		2	Logements programmés et réalisés	Commune - Données Stadel	Commune; intercommunalité	CCPN	Suivi des réalisations et des programmes de logement à court, moyen, long terme et de leur localisation à partir des données communales. Mesure des écarts entre prévisions PLH et réalisations. Mesure des écarts entre prévisions PLH et localisation par rapport aux : pôles urbains, pôles relais, autres communes sans transports en commun, bourgs ruraux	Annuelle	
		3	Analyse des zones d'extension résidentielles (AU)	Commune	Zone AU	Commune	Nom de la zone - Surfaces déjà réalisées - Réalisations en cours : date de début, date d'achèvement; nom du projet; nombre de tranche; n° de la tranche; maître d'ouvrage; maître d'œuvre; surface du projet; taille et nombre de lots; nombre, type et taille des logements; types de financement des logements sociaux, éventuellement PSLA - Surfaces restantes et éventuellement projets futurs : surface, type et nombre de logements -	Annuelle	
2	Accroître l'offre de logements locatifs publics à loyers conventionnés pour les publics les plus fragiles	4	Demandeurs de LS	Conseil Général dans le cadre de l'Observatoire de la demande sociale	Commune	CG58/USH	Suivi de l'évolution de la demande de logements sociaux et de la taille des ménages des demandeurs: nombre et origine des demandeurs, nombre de personnes à loger - Adapter éventuellement les préconisations PLH en terme de taille des logements	Annuelle	
		5	Logements sociaux programmés et réalisés	Commune et bailleurs sociaux	Commune	bailleurs sociaux	Suivi des réalisations des programmes de LS : type de logement, nom du programme, adresse, nombre de logements, types de financement. Mesurer les écarts entre programmation PLH et réalisation en matière de localisation géographiques entre pôle urbain, pôles relais, autres communes avec TC, bourgs ruraux. Répartition par taille des logements. -	Annuelle	
		6	Qualité du parc locatif social	Bailleurs sociaux	Commune	bailleurs sociaux	Nombre de logements accessibles PMR, adresse, taille des logements	Annuelle	
		7	Logements sociaux vendus	Commune et bailleurs sociaux	Commune	bailleurs sociaux	Nombre de logements sociaux à compenser par du neuf	Annuelle	
3	Encourager l'accession sociale	8	Accession sociale	Communes	Communes	CCPN	Bilan des logements réalisés ou en projets par commune, adresse,	Annuelle	
4	Développer le logement pour les jeunes	9	Réalisations	St-Amand / EMA- CNIFOP	Commune	St-Amand / EMA-CNIFOP	Nombre de logements réalisés /nombre de logements à construire	Annuelle	
		10	Occupation	St-Amand / EMA- CNIFOP	Commune	St-Amand / EMA-CNIFOP	Taux d'occupation mensuel et annuel, avec nombre de résidents par type (statistiques EMA- CNIFOP / autre)	Annuelle	
5	Créer une réponse au besoin de logement d'urgence	11	Création des logements d'urgence	CCPN	CCPN	CCPN	Etat des lieux de la recherche de logements et d'un gestionnaire,	Année 5	
		12	Occupation des logements d'urgence	CCPN	CCPN	CCPN	Part du temps d'occupation du logement concerné et coût pour la collectivité.	Annuelle	
6	Accompagner la création d'un foyer logement pour des personnes	13	Réalisation du projet	APIRJSO	CCPN	CCPN	Année d'ouverture, Nombre de places créées, Nombre d'emplois	Année 1	
		14	Occupation du foyer	APIRJSO	CCPN	CCPN	Taux d'occupation annuel, Montage financier des partenaires	Annuelle	
7	Appuyer les actions des partenaires dans la lutte contre l'insalubrité et la	15	Réalisations	CG et Pays	CCPN	CCPN	Nombre de logements réhabilités par thème	Annuelle	
		16	Moyens financiers	CG et Pays	CCPN	CCPN	Cofinancements par partenaires dont CCPN	Annuelle	
8.1	Etude pré-opérationnelle pour identifier les logements vacants et les besoins de mise en accessibilité des logements occupés	17	Besoins	CG ou Pays	CCPN	CCPN	Nombre de cas de vacance et de besoins de mise en accessibilité repérés et liste des propriétaires, inventaire des travaux à faire, montant et montage financier prévu	Ponctuelle	
8.2	Lutter contre la vacance et améliorer la mise en accessibilité des logements	18	Réalisations	CG ou Pays	CCPN	CCPN	nombre de logements traités par type de travaux, montant des financements par partenaire.	Annuelle	
9	Mise en place d'une opération façade	19	Opération façade	Opérateur OF	Commune	CCPN	Nombre de façades à réhabiliter identifiées, nombre d'éprojets en étude ou à étudier, nombre de projets financés, adresses, modes de financement	Annuelle	
10	Promouvoir les bonnes pratiques d'habitat durable	20	Habitat durable	CCPN	CCPN	CCPN	Nombre de contacts auprès des partenaires, nombre de kits distribués par commune	Annuelle	