



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat – PLUi-H

Communauté de communes Cœur de France

4

Programme d'Orientations et d'Actions - POA

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du : 30 juin 2021

Le Président, Daniel Bône



Le scénario d'évolution démographique à horizon 2030	7
Le programme d'actions	15

LE REGARD AUJOURD'HUI

Depuis quelques années le territoire de la Communauté de Communes de Cœur de France connaît un déclin démographique, accentué dans la ville centre.

Cette situation est la conséquence d'un vieillissement de la population, mais également du départ des jeunes ménages, entraînant des soldes migratoires et naturels négatifs.

Cette dynamique impacte le parc de logements. En effet le nombre de logements vacants ne cesse d'augmenter, mais également le risque d'une dégradation du parc, constitué de logements vieillissants.

LE DEFI POUR DEMAIN

La collectivité doit mettre en place une stratégie pour inverser la tendance et retrouver une attractivité, notamment auprès des jeunes ménages. Cette stratégie doit également permettre une amélioration des conditions de vie des habitants présents.

Le développement de l'habitat doit s'inscrire dans un projet global qualitatif et durable.

LE SCENARIO D'EVOLUTION A HORIZON 2030

Axe 1

Le scénario démographique retenu par les élus

Axe 2

Les besoin en logements qui en découlent

Axe 3

Les principes de production retenus

Axe 1

Le scénario d'évolution démographique retenu par les élus

Éléments de contexte

- ▶ Une variation annuelle de -1,3% entre 2008 et 2013 soit une perte de 1343 habitants. Une légère inflexion de la décroissance à l'échelle de l'intercommunalité entre 2013 et 2014 : -1,1%.
- ▶ Une perte des familles : -21% des 30-45 ans et -17% des moins de 14 ans entre 2008 et 2013
- ▶ Une augmentation de la part des plus de 60 ans entre 2008 et 2013 (+12%)

Axe 1

Le scénario d'évolution démographique retenu par les élus

Le scénario retenu reflète une politique volontariste et réaliste. L'objectif est en effet de parvenir à une situation intermédiaire entre une évolution au fil de l'eau qui suit la décroissance de la période 2008-2013 et une hypothèse trop ambitieuse de maintien de la population dont le risque serait d'afficher des objectifs irréalistes et inatteignables.

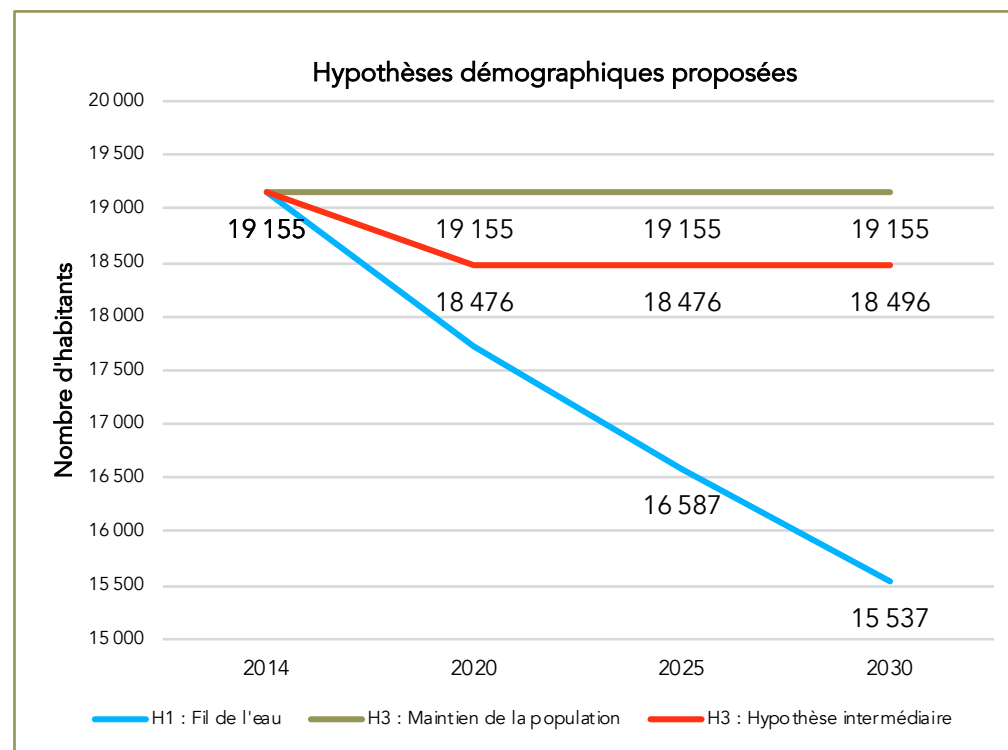
Ainsi, le scénario se décompose en deux périodes.

1. La première période, qui correspond à la mise en place de la stratégie et des dispositifs du programme d'actions, est une prise de conscience des dysfonctionnements du territoire mais également des atouts de celui-ci. Cette première période est une amorce de l'attractivité renouvelée. L'ambition démographique prend en compte la poursuite du vieillissement de la population, et tend vers un rééquilibrage des migrations résidentielles. Cette période se caractérise par une décroissance démographique de 0,6% annuelle, soit largement inférieure à la décroissance connue sur la période 2008-2013.

2. La seconde période permet d'apprécier les résultats des dispositifs mis en place et le regain d'activité qui en découle. Il s'agit en effet d'endiguer la baisse de la population en stabilisant la variation démographique. Ce résultat permettrait ainsi de conserver une vie de bourg, à travers le maintien des équipements notamment. Cette période se caractérise par une variation annuelle nulle, sans perte de population.

Ce scénario tient compte de deux éléments :

- L'investissement important de l'intercommunalité dans le renouvellement de l'attractivité de son territoire
- La nette inflexion de la décroissance observée sur la ville centre de Saint-Amand-Montrond entre 2013 et 2014 : -0,75%.



Nombre d'habitants en 2014 issu du recensement INSEE
Hypothèse 1 : décroissance de 1,3% annuel correspondant à la période 2008-2013

Axe 2

Les besoins en logements qui en découlent

Éléments de contexte :

- ▶ Une taille moyenne des ménages en baisse, passant de 2,08 en 2008 à 2,03 en 2013, inférieure à la moyenne départementale de 2,13.
- ▶ Une baisse de la construction de logements : de 67 logements en 2011 à 25 logements en 2014 mais un nombre de transactions qui se maintient
- ▶ Une part de logements vacants en hausse : 14,1% de logements vacants en 2013 soit 1706 logements (Département du Cher : 11,8%)
- ▶ Une part de résidences secondaires en baisse : 7,6% en 2013 soit 924 logements
- ▶ 20% de logements sociaux ou communaux en 2013, soit 1794 logements sociaux et 14 logements communaux.

Axe 2

Les besoins en logements qui en découlent

Il est important de comprendre la demande et les besoins en logements des habitants du territoire. C'est une nécessité pour accompagner le développement du territoire et répondre aux attentes des habitants.

L'évaluation des besoins en logements est une démarche permettant :

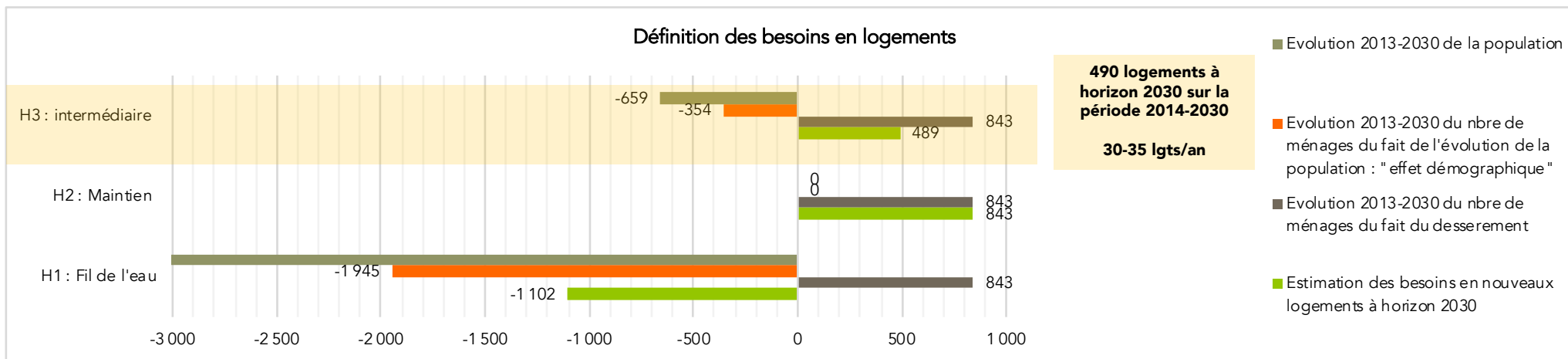
- D'approcher le niveau de besoin en logement sur le territoire,
- D'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle pour réduire les dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties
- De répondre aux besoins des ménages occupants

La méthode du point mort permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet un logement neuf ne permet pas seulement d'accueillir de nouveaux ménages et de servir la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins non démographiques qui sont :

- **Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages, il s'agit du desserrement.**
- **Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage, c'est le renouvellement du parc de logements.**
- **Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, nécessaires à la fluidité du marché.**

Sur le territoire de Cœur de France, l'hypothèse intermédiaire retenue entraîne, à horizon 2030 une perte de 659 habitants. Cependant, la volonté politique forte de l'intercommunalité visant un maintien de la population ainsi que le desserrement des ménages entraînent un besoin en logements situé entre 330 et 385 logements entre 2019 et 2030. Soit entre 30 et 35 logements par an.

Le tableau est établi pour la période 2014-2030, car les dernières données INSEE disponibles sont celles de 2014. Le besoin en logements 2014-2030 est de 489 logements, soit environ 30 logements par an sur 16 ans. La territorialisation est ensuite établie à partir de 2019, date à laquelle le PLUIH prendra effet.



Axe 3

Les principes de production retenus

Éléments de contexte

- ▶ 91% des 1794 logements sociaux se situent au sein du pôle urbain (Saint-Amand-Montrond/Orval)
- ▶ En 2015, 325 transactions ont été effectuées, 43% sur la ville centre
- ▶ 41% des logements ont été construits avant 1915, soit 3797 logements. Plusieurs communes sont concernées par un risque d'indignité dans le parc privé.
- ▶ 85,7% des logements vacants en communes rurales sont des logements individuels de type pavillonnaire.

Axe 3

Les principes de production retenus

La territorialisation des objectifs de production doit permettre de répondre aux besoins et à la demande des ménages, dans un principe de solidarité entre communes, en respectant par ailleurs les caractéristiques de celles-ci.

En effet, le territoire de Cœur de France se compose de communes aux caractéristiques diverses dont il faut tenir compte afin de conserver l'identité du territoire. Il est également nécessaire d'observer les tendances de développement passées afin d'orienter la production en termes de localisation et de typologie de logements. Par ailleurs, si ce travail permet de conforter une tendance de développement, il peut aussi permettre d'endiguer un phénomène comme la hausse de la vacance, la dégradation de logements anciens.

Ainsi, sur le territoire de Cœur de France, trois grands principes ont été retenus :

- **Le renforcement de la production sur le pôle urbain, Saint-Amand-Montrond et Orval.** L'analyse de la production de logement et des transactions des dernières années démontre que, malgré une production en baisse, le poids du pôle urbain Saint-Amand-Montrond et Orval reste très important. L'objectif est de renforcer encore ce phénomène afin d'éviter un étalement urbain. De plus, le renforcement du pôle urbain permet d'offrir aux ménages une proximité avec les équipements et services, dans un contexte de vieillissement de la population et de paupérisation.
- **Le renforcement du rôle des pôles supports, Bruère-Allichamps et Charenton-du-Cher.** Leur position sur des axes routiers stratégiques et fréquentés ainsi que l'offre disponible en commerces et services en font des pôles de développement secondaires. Le renforcement de ces deux communes va permettre d'accroître leur fonction de relais entre le pôle urbain et les communes rurales.

- **La répartition de la production entre mobilisation des logements vacants et production neuve en confortement du tissu urbain existant et extension.** Au regard des tendances de hausse de la vacance et du vieillissement du parc, il apparaît nécessaire d'intervenir sur le parc existant. Le territoire compte en effet 1706 logements vacants, parmi lesquels une part importante de logements pavillonnaires individuels. Pour autant, il est important de prendre en compte la demande réelle des ménages afin de conserver une attractivité. Cette demande porte majoritairement sur des terrains à bâtir pour de la construction neuve. Les élus ont ainsi décidé de répartir les objectifs de production entre mobilisation de logements vacants et confortement du tissu urbain existant (dents creuses) et extension.

Afin de définir des objectifs réalisables, des entretiens communaux ont été réalisés afin d'étudier, avec chacune des communes, les disponibilités foncières et les projets en cours. Les objectifs de production étant relativement faibles, les communes du territoire offrent des capacités foncières nécessaires à la réalisation de ces objectifs.

Le parc social du territoire répond à la demande avec une pression faible de 1,4 demande par logement. Le territoire compte 20% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales, 25% sur la ville centre et 10% sur les communes rurales. Aujourd'hui la priorité est donc à l'amélioration des conditions de vie des locataires en réhabilitant le parc existant.

Axe 3

Les principes de production retenus

Commune	Population en 2013	Nombre de logements	Objectif 35 logements/an	Objectif à horizon 2030 (2019-2030 : 11 ans)	Priorité intervention vacance (nombre de logements vacants + évolution)	Extension/production neuve	Mobilisation de logements vacants
Saint-Amand-Montrond	10238	6352	12	132	1	1/3	2/3
Orval	1882	1037			1	1/3	2/3
Bruère-Allichamps	610	392	8	88	1	1/3	2/3
Charenton-du-Cher	1095	645			4	1/2	1/2
Colombiers	404	189	15	165	3	1/2	1/2
Bouzais	326	152			5	1	
Drevant	565	297			3	1/3	2/3
Saint-Pierre-les-Étieux	717	440			2	1/3	2/3
Coust	457	275			4	1/2	1/2
Farges-Allichamps	228	138			3	1/2	1/2
Meillant	660	405			2	1/3	2/3
Orcenais	250	129			4	1/3	2/3
Arpheuilles	321	181			2	1/3	2/3
Bessais-le-Fromental	333	250			4	1/3	2/3
La Celle	348	201			5	1/2	1/2
Marçais	311	196			4	1/3	2/3
Nozières	228	114			5	1/2	1/2
Vernais	213	111			2	1/3	2/3
La Groutte	130	64			5	1	

1	Nombre de logements vacants
2	important + hausse importante
4	Vacance importante mais en baisse
3	Vacance plus faible mais en hausse
5	Vacance faible et en baisse

La priorité d'intervention sur les logements vacants est déclinée selon la situation de chaque commune : nombre de logements vacants, taux de vacance et évolution sur la période récente.

Le nombre de logements vacants est celui indiqué par les communes lors de l'élaboration du document, à défaut le chiffre retenu est celui du recensement INSEE 2014.

La répartition entre mobilisation de logements vacants et production neuve tient est déterminée à partir de la priorité d'intervention sur la vacance et de la production de logements sur la commune entre 2005 et 2014. Le tableau détaillé est présenté en annexe.

PROGRAMME D' ACTIONS

Axe 1

Produire une offre suffisante pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en contenant la détente du marché

Axe 2

Mobiliser des moyens spécifiques pour lutter contre les dysfonctionnements dans le parc privé

Axe 3

Accompagner la mutation du parc public auprès des bailleurs

Axe 3

Renforcer la politique de l'habitat sur le territoire

Axe 1

Produire une offre suffisante pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en contenant la détente du marché

► Constat

La Communauté de communes Cœur de France connaît une situation de décroissance depuis 1975 (-12% entre 1975 et 2013). Cette décroissance, accentuée sur la dernière période (2008-2013) est particulièrement forte sur la ville centre de Saint-Amand-Montrond.

Cependant, la commune de Saint-Amand-Montrond a connu une inflexion importante du phénomène de décroissance entre 2013 et 2014 : -0,75% (-2,1% de croissance annuelle entre 2008 et 2013).

14,1%, soit 1706 des logements du parc étaient vacants en 2013, taux en hausse de 4% entre 2007 et 2013

Face à ces évolutions et compte tenu du fort investissement de la Communauté de Communes dans le renouvellement de l'attractivité de son territoire, le choix d'un scénario démographique intermédiaire a été retenu. Il vise un ralentissement du phénomène de décroissance dans un premier temps puis un maintien de la population dans un deuxième temps.

Face à un phénomène de desserrement des ménages, ce scénario de production de 30 logements par an a pour objectif de répondre aux besoins des habitants en place mais également de conserver une attractivité pour les ménages souhaitant s'installer sur le territoire.

Lutter contre la vacance est une des principales volontés de la Communauté de Communes. Ainsi une proportion importante de logements vacants doit être mobilisée afin de répondre à ces objectifs de production.

► Objectifs

- Orienter le développement quantitatif et qualitatif de l'offre logements (localisation, typologies, accessibilité financière, formes urbaines...),
- Produire une offre neuve permettant d'améliorer les conditions de logements

Action 1 (1/2)

Mettre en œuvre une stratégie territoriale pour un rythme de production de 35 logements par an

des habitants du territoire,

- Contenir la production de nouveaux logements en extension urbaine pour répondre à un enjeu de préservation du foncier et limiter la concurrence entre neuf et existant,
- Contribuer à la résorption de la vacance en mobilisant le parc existant pour produire une offre nouvelle de qualité.

► Coûts et financements mobilisables

- Moyens humains : service habitat de la CCCF en charge d'assurer le suivi des objectifs de production, en lien avec les communes
- Moyens financiers : Remise sur le marché de logements vacants
 - Contrat régional de Solidarité : Acquisition/réhabilitation pour la création logements locatifs sociaux, dépense minimum de 30 000€/logement : pour les PLAI 10%, pour les PLUS 4% + bonification selon la performance énergétique (pour le développement d'une offre nouvelle).

► Pilotage/partariat

- Pilotage : CCCF et communes
- Partenaires : Etat, organismes HLM, opérateurs privés...

► Indicateur de suivi et évaluation

- Nombre de logements construits (logements autorisés et suivi des terrains)
- Nombre de logements vacants mobilisés
- Nombre de logements sociaux réalisés
- Suivi de la localisation des opérations
- PLUI mis à jour par les communes pour tenir compte des objectifs du POA, le cas échéant

Axe 1

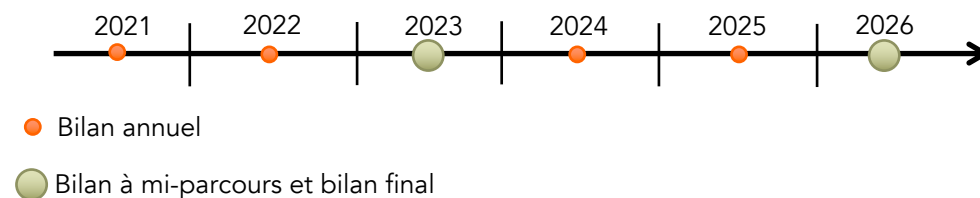
Produire une offre suffisante pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en contenant la détente du marché

Action 1 (2/2)

Mettre en œuvre une stratégie territoriale pour un rythme de production de 30 à 35 logements par an

Commune	Population en 2013	Nombre de logements	Objectif 35 logements/an	Objectif à horizon 2030 (2019-2030 : 11 ans)	Priorité intervention vacance (nombre de logements vacants + évolution)	Extension/production neuve	Mobilisation de logements vacants
Saint-Amand-Montrond	10238	6352	12	132	1	1/3	2/3
Orval	1882	1037			1	1/3	2/3
Bruère-Allichamps	610	392	8	88	1	1/3	2/3
Charenton-du-Cher	1095	645			4	1/2	1/2
Colombiers	404	189	15	165	3	1/2	1/2
Bouzais	326	152			5	1	
Drevant	565	297			3	1/3	2/3
Saint-Pierre-les-Étieux	717	440			2	1/3	2/3
Coust	457	275			4	1/2	1/2
Farges-Allichamps	228	138			3	1/2	1/2
Meillant	660	405			2	1/3	2/3
Orcenais	250	129			4	1/3	2/3
Arpheuilles	321	181			2	1/3	2/3
Bessais-le-Fromental	333	250			4	1/3	2/3
La Celle	348	201			5	1/2	1/2
Marçais	311	196			4	1/3	2/3
Nozières	228	114			5	1/2	1/2
Vernais	213	111			2	1/3	2/3
La Groutte	130	64			5	1	

1	Nombre de logements vacants
2	important + hausse importante
4	Vacance importante mais en baisse
3	Vacance plus faible mais en hausse
5	Vacance faible et en baisse



Axe 2

Mobiliser des moyens spécifiques pour lutter contre les dysfonctionnements dans le parc privé

► Constat

Le parc de la CCCF présente un taux de logements privés potentiellement indignes de 10%, allant de 0% à presque 20% selon les communes. En effet 41% du parc date d'avant 1915 et sur 11 communes, 50% à 75% du parc date d'avant 1946.

La part de logements vacants est non négligeable et supérieure à celle de la Région et du Département : 14,1% en 2013, soit 1706 logements, dont 1070 à Saint-Amand-Montrond. Parmi ces logements vacants, une part importante de logements individuels de type pavillonnaire (85,7% dans les communes hors Saint-Amand-Montrond)

480 logements vacants supplémentaires en 6 ans (2007-2013).

► Objectifs

Réduire la part de logements potentiellement indignes et remettre sur le marché des logements vacants

► Cadrage réglementaire

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat :

Article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Circulaire du 7 juillet 1994 du ministère du Logement et du ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH sur des ensembles immobiliers en copropriété ayant de graves difficultés sur les plans techniques, social et financier (OPAH copropriété). Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux OPAH, PIG et leurs annexes.

C'est une opération partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.

Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'Anah et la collectivité contractante. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.

Action 2 (1/2)

Engager une politique globale de traitement des dysfonctionnements dans le parc privé

En complément de l'OPAH classique, il existe une gamme d'OPAH thématiques pour des problèmes d'habitat spécifiques : OPAH renouvellement urbain (RU) ; OPAH revitalisation rurale (RR), OPAH copropriétés dégradées

► Modalités d'intervention

Intégrer l'OPAH de revitalisation rurale prévue par le Pays Berry-Saint-Amandois :

Enjeux identifiés par l'étude pré-opérationnelle :

- *Un territoire aux nombreux atouts mais confronté à une fuite des ménages et un abandon des logements ne correspondant plus aux besoins et à la demande de la population,*
- *Un potentiel d'intervention important, dispersé sur le territoire,*
- *Des besoins en travaux et des problématiques variées : remise aux normes et amélioration des performances énergétiques, adaptation des logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.*

Mobiliser toutes les aides disponibles pour la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants

Envisager la mise en place du dispositif « maison à 1€ »

Cette opération doit redynamiser et permettre la rénovation d'un quartier, faciliter l'accès à la propriété pour des ménages éligibles à l'accession sociale, réduire le nombre de logements vacants tout en luttant contre l'habitat indigne présent dans la ville.

Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées par l'adaptation de leur logement au travers de l'action du PIG départemental cofinancé par la Région.

Axe 2

Mobiliser des moyens spécifiques pour lutter contre les dysfonctionnements dans le parc privé

► Pilotage/partenariat

Pilotage : CCCF et communes

Partenaires : Etat, organismes HLM, opérateurs privés...

► Indicateur de suivi et évaluation

Nombre de logements rénovés

Nombre de logements ayant obtenu le label BBC rénovation

Nombre de logements remis sur le marché

► Coûts et financements mobilisables

Moyens humains : à déterminer avec le Pays Berry Saint-Amandois d'après l'étude opérationnelle

Moyens financiers :

- CCCF : à définir

Aides de l'Etat:

- TVA à taux réduit pour les travaux améliorant la performance énergétique des logements,
- Subventions sous forme d'un crédit d'impôt pour les travaux visant à l'amélioration énergétique des résidences principales de plus de deux ans (CITE)
- Éco-prêt : Prêt à taux zéro sans conditions de ressources et permettant de financer la rénovation énergétique des logements construits avant le 1er janvier 1990 sous réserve de réaliser plusieurs travaux,
- Subvention « Habiter Mieux » couplée aux aides de l'ANAH, sous

Action 2 (2/2)

Engager une politique globale de traitement des dysfonctionnements dans le parc privé

conditions de ressources et d'un gain énergétique d'au moins 25% :

- Ménages « très modeste » : financement ANAH de 50% du montant des travaux HT plafonné à 10000€ par ménage et jusqu'à 2000€ de subvention Habiter Mieux
- Ménages « modestes » : financement ANAH de 35% du montant des travaux HT plafonné à 7000€ et jusqu'à 1600€ de subvention Habiter Mieux.
- Aides régionales dans le cadre du Contrat Régional de Solidarité : Action 28 : Rénovation thermique du parc locatif privé. Accompagnement des dispositifs locaux permettant le financement des travaux de rénovation thermique du parc locatif privé éligible de type OPAH, PIG.
 - Maîtres d'ouvrage : Communes ou leurs groupements dans le cadre d'opérations programmées type OPAH, PIG bénéficiant d'une intervention de l'ANAH.
 - La Région fléchera son intervention sur les travaux engagés par les propriétaires bailleurs,
 - Dispositif qui concerne les logements conventionnés pour lesquels les travaux ont permis d'atteindre la classe C ou un gain minimum de 100kwh/m²/an.
 - Montant forfaitaire de 2 000€ par logement (bonifications cumulatives de 500€ possible dans le cas d'une consommation d'énergie inférieure à 60kwh/m² ou de l'installation d'un poêle à bois.)

► Calendrier

En continu, sur la durée du POA.

Axe 2

Mobiliser des moyens spécifiques pour lutter contre les dysfonctionnements dans le parc privé

► Constat

Les aides disponibles à la réhabilitation sont nombreuses et de sources différentes. La bonne compréhension de ces aides peut parfois être difficile pour les habitants.

Le personnel de Mairie, les élus et les agents de la Communauté de communes doivent être régulièrement informés des évolutions de ces dispositifs (conditions d'octroi des aides notamment) afin de répondre le plus efficacement possible aux habitants.

► Objectifs

- Familiariser les élus avec les aides disponibles sur leur territoire
- Permettre au personnel de mairie et aux agents de la Communauté de communes de renseigner et d'orienter le public vers les aides disponibles
- Communiquer efficacement autour des dispositifs

► Modalités d'intervention

- Formations élus et agents communaux : urbanisme, cadres législatifs, visites d'opérations...
- Réunion annuelle avec les secrétaires de Mairie/Memento des aides
- Communiquer autour de ces dispositifs régulièrement, sous différents formats afin de toucher un public large : site internet, journaux locaux, retours d'expériences, flyers...

Action 3

Harmoniser et améliorer l'information des demandeurs sur les aides disponibles à travers une sensibilisation des élus et des techniciens

► Pilotage/partenariat

- Pilotage : CCCF
- Partenaires : Communes, ANAH

► Indicateur de suivi et évaluation

- Nombre de personnes formées
- Nombre de réunions effectuées
- Nombre d'actions de communication réalisées
- Evolution du nombre de demande d'informations auprès des mairies

► Coûts et financements mobilisables

Moyens financiers :

CCCF :

- Formation : 1 500€/an, soit 9 000€ /6 ans. Formation sur la 1^{ère} année, reconductible

► Calendrier

En continu, sur la durée du POA.

Axe 2

Mobiliser des moyens spécifiques pour lutter contre les dysfonctionnements dans le parc privé

► Constat

Sur le territoire, la construction d'un logement neuf est largement concurrentiel à l'achat dans l'ancien avec travaux. Il n'est pas évident pour des propriétaires ou des potentiels acheteurs d'imaginer les impacts de travaux de rénovation sur un logement. Ainsi il peut être difficile pour eux de se projeter dans un logement vacant, non remis aux normes et aux goûts du jour.

La mise en place par la collectivité d'un « chantier pilote », rénové grâce aux dispositifs disponibles, peut aider à la prise de conscience des propriétaires.

► Objectifs

- Permettre aux potentiels acheteurs de se projeter dans un logement vacant afin de motiver l'achat
- Permettre aux propriétaires d'imaginer les effets de la rénovation et les décider ainsi à effectuer des travaux dans leur logement
- Démontrer la faisabilité économique d'une telle opération pour un ménage aux revenus moyens
- Obtenir un produit logement concurrentiel au neuf en termes de confort

► Modalités d'intervention

Montage du projet de chantier pilote :

- Etude des biens mobilisables
- Acquisition par la Communauté de communes d'une maison vacante
- Réalisation des études et travaux de réhabilitation

Action 4

Favoriser la remise sur le marché des logements vacants avec une action innovante / chantier pilote

Communication tout au long de l'opération : annonce et présentation du projet, presse, visites de site...

► Pilotage/partenariat

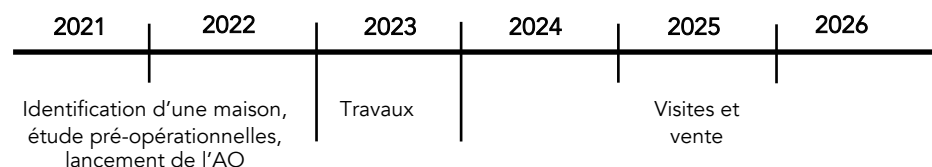
Pilotage : CCCF

Partenaires : Communes, Conseil Départemental, opérateurs, artisans locaux

► Indicateur de suivi et évaluation

- Logement rénové dans le budget et les délais impartis
- Nombre de visites
- Nombre de demandes de renseignements pour acquisition et travaux auprès des services de de la Communauté de communes

► Calendrier



Axe 3

Accompagner la mutation du parc auprès des bailleurs

► Constat

Le territoire compte 1794 logements sociaux répartis sur son territoire, 16 sur 19 communes proposent des logements sociaux ou communaux, bien que 91% du parc soit situé à Saint-Amand-Montrond ou à Orval. Ce parc satisfait à la demande avec 1,4 demande pour 1 attribution.

Plus de 50% du parc de logements sociaux a été construit entre 1968 et 1981.

La vacance au sein de ce parc est relativement importante (moindre que dans le parc privé) : 10% à l'OPH du Cher et 7% à France Loire, elle est concentrée dans les résidences collectives du Nord de Saint-Amand-Montrond.

Ainsi la priorité est, comme pour le parc privé, dans la rénovation des logements sociaux.

► Objectifs

- Inciter les bailleurs à la rénovation de leur parc à travers des aides financières.
- Réduire la vacance dans le parc social.

► Modalités d'intervention

Aider financièrement les bailleurs à réhabiliter leur parc selon des critères d'attribution des aides à définir.

► Pilotage/parténariat

- Pilotage : CCCF
- Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, Etat

Action 5

Valoriser les réhabilitations de logements sociaux pour réduire la vacance et accompagner le projet de renouvellement urbain

► Indicateur de suivi et évaluation

- Nombre de logements sociaux rénovés
- Evolution de la vacance dans le parc social
- Nombre de logements sociaux en étiquette B et C

► Coûts et financements mobilisables

Moyens financiers :

- Contrat Régional de Solidarité :
 - Rénovation thermique du parc public social (étiquettes D, E, F et G) : montant forfaitaire de bas : 2 000€/logement + bonifications possibles
 - Renouvellement Urbain : aides aux réhabilitations thermiques sur le parc social en complémentarité avec le FEDER
- Contrat de Plan Etat-Région Centre-Val-de-Loire
 - Améliorer l'efficacité énergivore du bâtiment : ADEME + Région

► Calendrier

En continu, sur la durée du POA

Axe 3

Accompagner la mutation du parc auprès des bailleurs

► Constat

Les politiques de vente de bailleurs doivent être en accord avec les politiques urbaines et sociales communales.

Les logements mis en vente doivent correspondre aux besoins des habitants en matière d'accès à la propriété.

La vente de logements HLM ne doit pas impacter la satisfaction des demandes en logements locatifs sociaux sur le territoire.

Les logements vendus doivent répondre à des normes d'habitabilité minimales, fixées par la loi, mais aussi être suffisamment performants sur le plan énergétique pour limiter les charges des ménages accédants et les besoins d'investissements sur leur logement.

► Objectifs

- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages
- Favoriser les sorties du parc social
- Suivre l'évolution du parc social sur le territoire
- Sécuriser la vente
- Rendre la CCCF acteur incontournable du dispositif de vente des logements HLM

► Modalités d'intervention

- L'intercommunalité comme acteur incontournable de la vente
- Rappel de la loi
- Présentation par les bailleurs des patrimoines concernés par un projet de vente détaillant les caractéristiques des logements ainsi que les caractéristiques des locataires
- Information de chaque vente à la CCCF

Action 6 (1/2)

Accompagner et encadrer la vente de logements HLM

- Suivi de l'état du parc de logements sociaux
- Suivi de l'évolution des classes énergétiques des logements du parc mis en vente avec la récupération chaque année des données Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) et des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE).
- Rencontres régulières avec les organismes afin d'envisager des réhabilitations.

► Pilotage/partenariat

- Pilotage : CCCF
- Partenaires : Communes, ANAH, ADEME, opérateurs privés et sociaux ...

► Indicateur de suivi et évaluation

- Nombre de logements vendus par bailleurs et par an
- Évolution du taux de satisfaction à la demande de logements locatifs sociaux par bailleurs

► Coûts et financements mobilisables

Moyens humains : suivi des ventes de logements sociaux et suivi de la consommation énergétique

► Calendrier

En continu, sur la durée du POA

Axe 3

Accompagner la mutation du parc auprès des bailleurs

► Cadrage réglementaire

› Article L443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation

- Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements **construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré**. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la **possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession**. Ces logements doivent répondre à des **normes d'habitabilité minimale** fixées par décret en Conseil d'Etat.
- La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. **Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.**
- La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire. Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.
- Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.
- Le comité régional de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Il peut émettre à cette occasion des recommandations.
- L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas

Action 6 (2/2)

Accompagner et encadrer la vente de logements HLM

échéant, de copropriété des deux dernières années, la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et fournit, en tant que de besoin, une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre

› Publication du décret relatif aux normes de performance énergétique minimale des logements individuels faisant l'objet d'une vente par un organisme d'habitation à loyer modéré (décret n° 2015-1812 du 28 décembre 2015 – JO du 30 décembre 2015).

- Depuis la loi ALUR, la vente de logements situés dans des immeubles collectifs appartenant aux organismes HLM est soumise à une condition de performance énergétique. Le décret du 26 décembre 2014 prévoit ainsi qu'à compter du 1er janvier 2015, les logements situés dans un immeuble collectif mis en vente (sauf ceux pour lesquels un agrément d'aliénation a été délivré avant cette date) doivent avoir une consommation d'énergie correspondant au maximum à l'étiquette E.

› L'article 13 de la loi de transition énergétique pour une croissance verte du 17 août 2015 étend l'exigence d'une performance énergétique aux logements individuels du parc social vendus aux particuliers.

- Le décret du 28 décembre 2015 pris en application de cet article **fixe le seuil de performance énergétique au-dessous duquel la vente d'un logement HLM individuel est interdite. Il s'agit du même seuil que celui est applicable depuis le 1er janvier 2015 pour la vente de logements hlm collectifs.**
- Ainsi depuis le 1er janvier 2016, seuls les logements dont la consommation d'énergie est inférieure ou égale à 330 kilowattheures (kWh) d'énergie primaire par mètre carré et par an estimée selon les conditions du diagnostic de performance énergétique) peuvent être vendus (ce qui correspond à un DPE dont la lettre est comprise entre A et E).

Toutefois, ces nouvelles obligations ne s'appliquent pas aux logements individuels pour lesquels un agrément d'aliénation a été délivré avant le 1er janvier 2016 (agrément prévu à l'article L. 443-7 du CCH)

Axe 4

Renforcer la politique de l'habitat sur le territoire

► Constat

Le POA comporte obligatoirement un dispositif d'observation portant sur l'analyse de la conjoncture immobilière, du suivi de la demande en logement social et des évolutions dans le parc social et privé.

► Objectifs

- Disposer d'un outil de suivi dynamique afin d'avoir une visibilité sur l'avancement des actions du POA.
- Lister les indicateurs de suivi pertinents au regard des actions du POA : suivi de l'objectif de production de logements (publics et privés), démolitions etc. Intégrer en particulier un volet d'observation et de suivi de la vacance de logements et des situations d'habitat indigne sur le territoire.
- Obtenir une base d'indicateurs actualisable permettant la mise en place et le suivi de la politique locale de l'habitat.
- Définir le processus d'animation, de suivi et d'évaluation des indicateurs pour mesurer les évolutions du territoire.

► Cadrage réglementaire

Une obligation réglementaire : l'article R.302-1-4 du CCH fixe le contenu du dispositif d'observation devant être mis en place dans le cadre de l'élaboration du POA. L'observation porte à minima sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier
- le suivi de la demande de logement locatif social
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés
- le suivi des besoins des publics spécifiques

Action 7 (1/2)

Mettre en place un dispositif d'observatoire sur le territoire

► Modalités d'intervention

- Procéder au montage de l'observatoire en réalisant un référentiel de l'observatoire précisant :
 - Le champ d'observation et la liste des indicateurs à suivre et à actualiser;
 - Une description de l'ensemble des données à collecter (sources statistiques, mobilisation des partenaires, périodicité d'actualisation des indicateurs);
 - Une évaluation détaillée des coûts humains et financiers;
 - Une description du cadre partenarial (partenaires à solliciter, fréquences de mobilisation, conventions à signer);
 - Une description du dispositif de communication et des publications;
 - Un programme de travail permettant d'encadrer l'activité de l'observatoire sur toute la durée du POA (fréquence de mise à jour des tableaux de bord, échéancier des publications, etc.)
- Mettre en œuvre l'observatoire :
 - Intégrer les indicateurs à l'outil informatique par le responsable du SIG de la Communauté de communes.
 - Acquérir les données payantes nécessaires auprès des différentes sources : DDT, Préfecture, DGI, DREAL, Céréma, etc.
 - Réaliser l'analyse annuelle du territoire et contribuer aux bilans annuels et triennaux du POA.
 - Assurer une diffusion des productions de l'observatoire auprès des communes.
- Alerter sur les évolutions du territoire afin de permettre une réactivité des communes et de la Communauté de communes.

Axe 4

Renforcer la politique de l'habitat sur le territoire

Action 7 (2/2)

Mettre en place un dispositif d'observatoire sur le territoire

► Pilotage/partenariat

- Pilotage : CCCF
- Partenaires : communes et ensemble des partenaires associés à la démarche de POA afin de récolter l'ensemble des éléments nécessaires : suivi de la vacance, espaces non bâtis mobilisables, dents creuses, logements indécents, projets de réhabilitation, développement de l'offre sociale, remise sur le marché de logements vacants, démolition de logements obsolètes, etc.

► Indicateur de suivi et évaluation

Création de l'observatoire, puis :

- Mobilisation des données pour les 6 bilans annuels du POA
- Mobilisation de données pour les évaluations à mi-parcours (2017-2019) et finale (2020-2022)
- Réalisation et actualisation des cartographies.

► Coûts et financements mobilisables

- Moyens humains : service habitat
- Moyens financiers : 1000€/an pour l'édition des supports de communication

► Calendrier

En continu, sur la durée du POA

Axe 4

Renforcer la politique de l'habitat sur le territoire

► Constat

Le suivi et la mise en œuvre des actions définies par le POA nécessite de construire une gouvernance de projet partagé

► Objectifs

- Respecter les obligations légales en matière d'évaluation du POA.
- Evaluer la mise en œuvre des actions du POA et mesurer annuellement la tenue des objectifs et les impacts sur les marchés immobiliers et fonciers.
- Réajuster, si nécessaire, les actions entreprises pour les adapter à l'évolution du contexte local

► Cadrage réglementaire

- Article L302-3 du CCH :

L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au troisième alinéa de l'article L302-1.

► Modalités d'intervention

- Réaliser les bilans annuels sur la base des analyses produites par l'observatoire du POA afin d'appréhender les écarts entre les effets attendus des actions menées et leurs effets réellement produits.

Action 8 (1/2)

Evaluer et suivre les impacts du POA sur l'évolution du territoire

- Mener les évaluations triennales afin d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du POA à mi-parcours et à son terme :

Evaluation quantitative : atteinte des objectifs, d'intervention dans le parc privé, de production de logements pour chaque segment de l'offre, etc.

Evaluation qualitative : analyse des impacts du POA sur le marché local de l'habitat, renforcement de l'attractivité résidentielle des communes, impact sur la mobilité résidentielle des ménages et la mixité sociale, concordance entre l'offre et la demande de logements, rééquilibrage et diversification de l'offre de logements, etc.

Analyse du fonctionnement général des dispositifs : moyens humains affectés à la mise en œuvre et au suivi du POA, respect des délais de mise en œuvre des actions, suivi du budget alloué au programme d'actions, freins identifiés dans le déploiement des moyens humains et financiers, etc.

Analyse de la mise en place des outils de pilotage et de suivi des dispositifs : mise en place des tableaux de bord, mobilisation des outils réglementaires, mise en place du dispositif d'observation et réalisation de bilans réguliers, création et efficience des instances de pilotage et de suivi constituées.

Analyse de la gouvernance partenariale : modalités d'associations des acteurs de l'habitat, organisation du travail partenarial et incidence sur le portage et la réalisation du POA, etc.

Axe 4

Renforcer la politique de l'habitat sur le territoire

► Pilotage/partenariat

- Pilotage : CCCF
- Partenaires : communes, DDT, bailleurs sociaux, Préfecture, Conseil Départemental, Conseil Régional

► Indicateur de suivi et évaluation

- Mise en œuvre de l'observatoire
- Contractualisation éventuelle avec un prestataire pour la réalisation des bilans triennaux
- Bilans annuels et triennaux du POA.

► Coûts et financements mobilisables

Moyens humains :

- Mise à disposition de personnel estimée à minima à 1 Equivalent Temps Plein
- Si externalisation, moyens humains pour la rédaction du cahier des charges pour les appels d'offre concernant les deux évaluations triennales du POA et récolte des éléments auprès des partenaires.

Action 8 (1/2)

Evaluer et suivre les impacts du POA sur l'évolution du territoire

► Calendrier



ANNEXES

Tableau de détails des objectifs territorialisés de production de logements

Commune	Population en 2013	Evolution annuelle démographique (2008-2013)	Equipement	Nombre de logements	Logements vacants (2014 INSEE ou retours communes)	Taux de logements vacants (2014 ou retours élus)	Logements vacants en 2009 (INSEE)	Taux de logements vacants en 2009 (INSEE)	Evolution du nombre de logements vacants (2009-2014)	Evolution du taux de vacance 2009-2014	Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	Poids dans la production 2005-2014	Objectif 35 logements/an	2019-2030 (11 ans)	Priorité intervention vacance (nombre de logements vacants + évolution)	Extension/production neuve	Mobilisation de logements vacants
Saint-Amand-Montrond	10238	-2,09%	Complet	6352	1036	16,40%	808	12,50%	228	4%	354	53%	12	132			
Orval	1882	-0,53%		1037	89	8,40%	78	7,40%	11	1%	96	14%				1/3	2/3
Bruère-Allichamps	610	0,03%		392	88	22,40%	64	16,90%	24	6%	9	1%	8	88		1/3	2/3
Charenton-du-Cher	1095	-0,43%	Relais	645	57	8,80%	67	10,90%	-10	-2%	32	5%				1/2	1/2
Colombiers	404	0,35%		189	10	5,29%	4	2,20%	6	3%	22	3%				1/2	1/2
Bouzais	326	3,76%		152	3	2,00%	5	3,90%	-2	-2%	30	4%					
Drevant	565	-0,83%	Moyennement autonome	297	21	7,10%	17	5,80%	4	1%	16	2%				1/3	2/3
Saint-Pierre-les-Étieux	717	-0,44%		440	50	12,40%	43	10,70%	7	2%	16	2%				1/3	2/3
Coust	457	-0,35%		275	28	10,20%	29	10,90%	-1	-1%	8	1%				1/2	1/2
Farges-Allichamps	228	1,28%	Dépendant	138	11	7,70%	9	7,20%	2	1%	11	2%				1/2	1/2
Meillant	660	-3,31%		405	48	11,50%	42	9,90%	6	2%	7	1%				1/3	2/3
Orcenais	250	-2,59%		129	25	18,90%	26	18,50%	-1	0%	17	3%				1/3	2/3
Ârpheuilles	321	-1,20%		181	24	13,70%	18	10,40%	6	3%	8	1%				1/3	2/3
Bessais-le-Fromental	333	1,25%		250	29	11,60%	34	14,70%	-5	-3%	4	1%				1/3	2/3
La Celle	348	-0,73%		201	10	4,70%	23	11,00%	-13	-6%	6	1%				1/2	1/2
Marçais	311	0,26%		196	15	7,65%	28	15,20%	-13	-8%	8	1%				1/3	2/3
Nozières	228	-0,17%		114	6	5,20%	9	8,20%	-3	-3%	14	2%				1/2	1/2
Vernais	213	0,00%		111	16	14,00%	12	10,70%	4	3%	1	0%				1/3	2/3
La Groutte	130	1,28%		64	2	3,10%	3	5,00%	-1	-2%	10	1%				1	

- ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie
- ANAH : Agence Nationale de l'habitat
- AO : Appel d'Offres
- BBC : Bâtiment Basse Consommation
- CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
- CEREMA : Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
- DDT : Direction Départementale des Territoires
- DGI : Direction Générale des Impôts
- DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- FEDER : Fonds Européen de Développement Régional
- HLM : Habitat à Loyer Modéré
- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- PIG : Programme d'Intérêt Général
- POA : Programme d'Orientations et d'Actions
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- RU : Renouvellement Urbain
- SIG : Système d'Information Géographique