



Élaboration du PLUi valant PLH

Programme d'Orientations et d'Actions P.O.A



Jun 2024



Les orientations et pistes d'actions

5 grandes orientations – 13 actions :

Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité.

Action 1.1 : Renforcer les moyens de maîtrise du foncier en vue du développement d'une offre d'habitat plus accessible financièrement

Orientation 2 : Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en accession et locatif pour répondre à la réalité des besoins.

Action 2.1 : Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux

Action 2.2 : Capter les ménages familiaux qui quittent le territoire en développant une offre d'accession à coût maîtrisé

Action 2.3 : Sensibiliser les populations et les élus au logement locatif aidé et à la qualité des opérations afin d'en faciliter la réalisation

Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien public et privé.

Action 3.1 : Organiser un dispositif d'intervention global sur le parc privé ancien

Action 3.2 : Poursuivre la modernisation du parc locatif aidé pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics

Action 4.1 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

Action 4.2 : Adapter les réponses aux besoins des jeunes

Action 4.3 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

Action 4.4 : Traiter les besoins d'accueil et d'habitat de familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

Orientation 5 : Assurer la gouvernance du PLH

Action 5.1 : Assurer le pilotage du volet habitat du PLUI-H

Action 5.2 : Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat

Action 5.3 : Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils et assurer une bonne articulation avec le POA

Préambule :

Le présent POA est organisé sur la période 2024/2029 à partir de la date exécutoire du PLUI-H.

Il est organisé autour d'une double temporalité de mise en œuvre de certaines actions par la CCGP.

L'implication communautaire de la CCGP se fera au rythme de la mise en œuvre des actions selon l'échéancier suivant :

- ❖ **Premier temps (2024-2025-2026) : sur les actions prévues** et validées par la CCGP ;
- ❖ **Deuxième temps (2027-2028-2029) : l'intervention de la CCGP se voudra ambitieuse et s'organisera au cas par cas, au fur et à mesure de la démonstration de l'intérêt et de la faisabilité de compléter son action selon l'avancement des partenariats.**
Dans ce deuxième temps d'actions, des illustrations d'actions à envisager et d'esquisses de budget sont présentées dans le présent POA **à titre d'exemple uniquement.**

Les bilans annuels et le bilan triennal, permettront de présenter les évolutions et implications à prévoir pour la CCGP.

Orientation 1 : **Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité**

Motivations

Les communes se sont engagées dans le processus de définition de **leur projet urbain** et de développement. Dans ce sens, elles ont pour la plupart déterminé leurs secteurs d'habitat à développer. Dans le cadre du PLUI-H et de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), elles ont priorisé les sites sur lesquelles, un programme de logements accessibles financièrement, doit être engagé dans les 2 à 3 prochaines années. Elles ont inversé le processus de développement de ces dernières années. Celui-ci était organisé autour de la réalisation d'opérations de lotissements de taille importante ou des petites opérations de 3 à 4 lots, souvent d'initiative privée. Celles-ci ont été principalement réalisées par des promoteurs privés qui ont développé des produits en individuel et en petits collectifs, peu accessibles financièrement à tous les ménages locaux...

Aujourd'hui, les communes sont encore support d'opérations allant dans ce sens. Quelques-unes ont engagé une stratégie foncière, au travers de la mobilisation de fonciers ou bâtis, pour mieux maîtriser le développement. Cependant, l'approche des capacités des communes, à travers la détermination des sites de développement, va encore susciter l'intérêt des promoteurs privés.

Dans un souci d'anticiper pour agir, la Communauté de communes a incité les communes à imposer des règles de développement de ces sites en faveur de la production **d'une offre diversifiées et mieux adaptée** à l'évolution des besoins. La mise en œuvre de servitudes de mixité sociale, d'emplacements réservés, complétés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, vont imposer la réalisation d'objectifs de logements à prix plus abordable.

Dans les années à venir, il est important **au regard des objectifs définis par commune** d'organiser une **véritable stratégie foncière et immobilière**. Cette stratégie devra permettre **de définir les gisements intéressants à maîtriser** par les communes pour mettre en œuvre des **opérations de qualité en neuf et dans l'ancien**. Elle vise surtout, à assurer, la **production de logements à niveau de prix plus abordable en locatif et en accession**, dans la durée. La Communauté envisage de le faire en lien avec les communes, (*en s'appuyant éventuellement sur le partenariat avec l'EPF BFC*).

L'implication du Grand Pontarlier dans cette démarche, constitue **une nouvelle étape dans l'organisation de sa compétence « urbanisme, habitat et foncier »**. Dans le même sens, elle devra **réguler le développement**, suivre **l'impact des projets en cours et la temporalité de leur mise en œuvre**.



Action 1.1 : Renforcer les moyens de maîtrise du foncier en vue du développement d'une offre d'habitat plus accessible financièrement

Objectifs de développement sur 20 ans / 2020 à 2040 et sur 6 ans

Communes	PLUI-H 2020/2040 20 ans	Par an	%	POA 2020/2025 6 ans
Pontarlier	2116	106	63	635
Doubs	382	19	11	115
La Cluse et Mijoux	164	8	5	49
Granges Narboz	151	8	4	45
Houtaud	134	7	4	40
Chaffois	118	6	3	35
Dommartin	99	5	3	30
Vuillecin	96	5	3	29
Verrières de Joux	67	3	2	20
Sainte Colombe	54	3	2	16
Grand Pontarlier	3381	169	100	1014

Renforcer les moyens de maîtrise du foncier en vue du développement d'une offre d'habitat plus accessible financièrement

Objectifs

- Accompagner les communes à définir sur les sites de développement, les conditions pour réaliser des opérations de qualité, intégrant une plus grande diversité d'habitat (*en lien avec le contenu des OAP*) ;
- Organiser les conditions de développement d'une offre plus abordable financièrement ;
- Organiser une véritable stratégie foncière basée sur les objectifs d'habitat diversifié définis par le PLUI-H ;
- Réfléchir aux conditions de renforcement de la compétence communautaire « urbanisme, habitat et foncier ».

Contenu de l'action :

Le Grand Pontarlier accompagnera les communes à :

Dans un premier temps :

1. Suivre l'application des règles définies pour maîtriser le développement d'une offre diversifiée de logements :

Dans le cadre du PLUI-H, les communes ont défini leur **projet de développement urbain**, dont l'organisation d'une offre d'habitat plus diversifiée selon :

- **Secteurs 1 AU** : des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, permettant d'émettre des conditions concernant le développement d'une offre plus diversifiée de logements (*locatif, aidé, typologies...*) :
Règles concernant la détermination :
 - d'un pourcentage de **logements locatifs aidés** : Minimum de 20% sur Pontarlier et Doubs et minimum de 10% sur les autres communes ;
 - d'un pourcentage de **logements en accession à prix abordable** : 15% sur toutes les communes ;
 - et diversifiés selon les typologies : 30% de T1 à T3.
- **Des Servitudes de Mixité Sociales (SMS)/diversification** : en Zones UA (*centre-ville de Pontarlier*), UB (*faubourgs et abords du centre-ville de Pontarlier*), UC (*centralités des villages*) et UD (*secteurs résidentiels ville-centre et villages*) en application des objectifs du PLUI-H :
 - **Règles pour toutes les communes (Extrait règlement)** : Lorsqu'une opération (*constructions neuves, réhabilitations et extension, changement de destination*) vise la création de 10 logements ou plus, la création d'un minimum de 20 % en zone UA et UB et d'un minimum 10 % en zone UC et UD de logements en accession aidée et/ou en locatif aidé est exigée.
- **Des emplacements réservés**, peuvent être déterminés pour développer des logements locatifs aidés ou tout autre type d'habitat spécifique (*ex : résidence autonomie, logements dédiés aux personnes âgées...*)

Ainsi, lors de la programmation des opérations, **elles s'assureront du respect de ces règles.**

2. Etudier l'intérêt de mettre en œuvre un Plan Stratégique Foncier et Immobilier/logement abordable :

Les communes vont s'appuyer sur le **partenariat privé / public** pour assurer cette diversité d'offre. Par contre, certaines d'entre elles souhaitent s'inscrire dans une démarche **d'anticipation pour agir sur le foncier ou un bien immobilier** et s'assurer du développement d'une offre accessible

financièrement, dans la durée. Sur la base des gisements déterminés et des règles de développement d'une offre diversifiée de logements définies, la communauté pourra envisager la mise en œuvre d'un **Plan Stratégique Foncier et Immobilier** organisé à partir :

→ **de la priorisation des gisements fonciers et immobiliers à maîtriser** pour monter une opération de qualité en neuf ou dans l'ancien, en lien avec les bailleurs publics, **dans les 2 à 3 années à venir.**

Il est important de disposer, d'une **cartographie des sites à acquérir**, des informations nécessaires à la négociation. Cette approche donne de précieuses indications quant aux prix de sortie admissibles dans un contexte territorial donné, avec des indications sur les charges foncières maximales admissibles. Elle permet également d'assurer **une certaine régulation des prix**. Il s'agit de prévoir une **étude de stratégie foncière** pour déterminer les gisements à mobiliser et les conditions pour le faire.

**Cibles : gisements intéressants secteur U – Terrains en zone « 1 AU »
Secteurs « 2 Au » par anticipation**

Intérêt : Estimer les conditions de mutabilité du gisement, d'évolution du site, mesurer la faisabilité du projet, définir les coûts (*acquisition, dépollution, démolition, aménagement...*), les m2 de Shon potentiels, le cout des charges et les conditions d'équilibre de l'opération, le niveau d'aide nécessaire...

→ **de la mobilisation du foncier par les communes dans le cadre d'un Fonds d'intervention Foncier porté par la CCGP (prévoir une enveloppe financière en lien avec les communes pour assurer l'acquisition et le portage foncier).**

Cette action pourrait être organisée à l'échelle de la Communauté, dans le cadre de sa compétence « urbanisme-habitat et foncier », à partir du **Plan Stratégique foncier** organisé avec les communes. Dans ce sens, elle définirait les moyens pour :

- Organiser une veille active : suivi des DIA ;
- Organiser les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix ;
- Mener une action active de mobilisation des opportunités soit à l'amiable, soit en préemptant des biens ;
- Mettre en œuvre la délégation du droit de préemption urbain et des outils d'acquisition (négociation amiable, préemption et expropriation avec déclaration d'utilité publique si nécessaire) ;
- Assurer les démarches de cession aux opérateurs que la collectivité aura choisis.

Elle pourrait également être organisée à l'échelle de la communauté, en lien avec les communes, **dans le cadre d'un partenariat avec l'EPF BFC**. Cela se traduirait par une convention cadre. Ce partenariat avec l'EPF BFC, permettrait d'orienter une politique d'acquisition foncière et immobilière et de portage, pour être réactif sur les marchés fonciers et acheter aux meilleures conditions. Elle permettrait de **renforcer** les partenariats avec les bailleurs par rapport aux conditions d'intervention sur les gisements priorités. Elle servirait d'interface entre les propriétaires et les communes.

Une réunion d'information à destination des élus sur les modalités d'un éventuel partenariat et adhésion de la CCGP à l'EPF BFC a été réalisée en bureau du 19 mai 2022.

Le Conseil Communautaire réuni le 26 septembre 2023, par délibération de principe, a demandé l'adhésion de la CCGP à l'EPF BFC.

Dans un deuxième temps :

3. Déterminer, le cas échéant, une programmation pluriannuelle de développement de l'offre aidée dans la durée :

Sur la base du **Plan Stratégique Foncier**, des gisements priorités, la communauté **pourra organiser une programmation de l'enveloppe mobilisable sur 2 à 3 ans** selon les conditions suivantes :

- Existence d'un projet concourant à la réalisation des objectifs du PLUIH. Cette enveloppe pourrait être déterminée, voire mobilisée par les communes pour l'acquisition de foncier ou

bâti permettant de réaliser un projet conforme au PLUI-H (*formes urbaines, niveau de densité, intégration paysagère et consommation foncière*) ;

- Analyse de l'adéquation de chaque projet avec les objectifs du PLUI-H et la complémentarité avec les programmes environnants afin d'éviter les effets de concurrence entre les communes.

Les projets prioritaires pour la mobilisation de cette enveloppe porteront sur :

- Les projets permettant de **développer une offre de logements accessibles financièrement, grâce à la maîtrise du foncier** ;
- Les projets permettant la **mobilisation de dents-creuses identifiées** dans le cadre du PLUI-H et permettant le développement d'une offre de logements répondant aux objectifs de densité définis par le PLUI-H ;
- Les projets **d'acquisition de logements vacants** permettant la remise sur le marché du bien ou sa démolition.

Le **Fonds d'intervention foncier** permettra également de constituer, pour la suite, une réserve foncière pour de futurs programmes habitat mais également pour des équipements, des aménagements d'espaces publics...

4. Réfléchir à l'accompagnement des communes dans le montage d'opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien :

Les communes, vont s'engager progressivement, sur les gisements maîtrisés sur :

☞ **Mise en œuvre d'opérations d'aménagement de qualité du type « écoquartier » sur des espaces en mutation notamment, une friche urbaine** intégrant une approche sur la **forme urbaine** de l'opération (*densité, individuel, maison de ville, produits intermédiaires, collectif...*), **les types de produits logements** à mettre sur le marché (*logements aidés en locatif et en accession, en collectif, en individuel, individuel groupé, logements de petite taille, logements adaptés, logements avec des espaces partagés...*), les conditions pour un **développement économe en énergie**, utilisant les énergies renouvelables, les conditions **d'organisation des espaces publics et des équipements**, les **scénarii de développement**, de **pré-chiffrage du parti d'aménagement** retenu (*bilan entre charges foncières et coûts d'investissement...*) et les **procédures opérationnelles** à mettre en œuvre (*ZAC, lotissement,...*).

☞ **Traitement d'ilots dégradés ou de bâtis délaissés :**

La restructuration d'un îlot, d'un ensemble d'immeubles délaissés, d'une ancienne ferme, d'un espace à faire évoluer, peut permettre l'organisation d'une opération de restructuration d'un espace dévalorisé actuellement, par l'acquisition de biens, la démolition et reconstitution d'une offre d'habitat diversifiée, l'organisation d'espaces communs (stationnement, jardin, cheminement piétons, espaces partagés, etc...), de systèmes communs de chauffage, d'espaces partagés... Dans ce sens, les opérateurs devront intégrer les règles définies et assurer une faisabilité technique, économique et juridique du projet pour déterminer les conditions de sa mise en œuvre, (notamment pour ce qui concerne le développement d'une offre diversifiée). Le suivi des procédures et outils à mettre en œuvre, les partenaires à mobiliser (bailleurs, investisseurs...), pourrait être proposée aux communes.

La CCGP pourrait prévoir, d'accompagner les communes aux niveaux technique, juridique, administratif et financier. Cela nécessitera de réfléchir aux conditions de renforcement, si nécessaire, pour un meilleur accompagnement des communes. Par ailleurs, la CCGP pourrait prévoir d'apporter une aide financière (*fond de concours, ...*) au montage d'opérations communales, d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien :

Illustrations :

- ❖ **Ingénierie** : montage de cahiers des charges (*études diverses : étude d'opportunité, de faisabilité, étude des modes de portage...*) ;
- ❖ **Mesure de l'intérêt de solliciter une SEM d'aménagement** : réalisation d'études préalables, acquisition et cession d'immeubles et fonciers, montage d'opérations de construction ou de réhabilitation immobilière (et/ou procéder à toute acquisition et cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux...), cadre d'une concession d'aménagement des bailleurs publics, suivi opérationnel ...
- ❖ **Aides et Fonds de concours** : participation aux études, à l'assistance à maîtrise d'ouvrage, aux travaux d'aménagements qualitatifs...

Maîtrise d'ouvrage et partenariat :

Grand Pontarlier et communes :

- Suivi des projets de développement des communes et des règles de diversité tels que précisés dans le zonage et règlement : CCGP et communes
- Elaboration du Plan stratégique foncier et du fonds d'intervention : CCGP et communes
- Sollicitation de l'EPF BFC pour définir les conditions d'un éventuel partenariat : CCGP
- Programmation du développement sur 3 ans : CCGP et communes
- Montage opérations (cadre concession d'aménagement ou autre) : CCGP et /ou communes

Partenariats : Conseil Régional, Conseil Départemental, CAUE, EPF BFC, SEM

Coûts :

Premier temps :

- **Suivre l'application des règles définies dans le zonage et le règlement du PLUi visant à développer une offre diversifiée de logements : service instruction CCGP.**
- **Plan stratégique foncier :** approche des gisements fonciers et immobiliers à mobiliser dans les 2 à 3 ans à venir, définis par les communes pour développer une offre de logements plus accessible financièrement : **Etude de stratégie foncière : 30 K€** ou **éventuel partenariat avec l'EPF BFC.**

Dans un deuxième temps :

- **Mesure de l'intérêt d'un Fonds d'intervention foncier communautaire** et des modalités de mise en œuvre :
 - Acquisitions et portage foncier ;
 - Accompagnement au volet opérationnel de l'opération ;
 - Aménagement ;

Première hypothèse : Communauté de communes :

Illustration

Base : coût acquisition de foncier en secteur : 1 AU : 80 à 100€/m² : **1ha par an : 1 M€**
 2 AU : 8 à 10€/m² : **1ha par an : 100K€...**

+ Prévoir coût de portage foncier

Deuxième hypothèse : partenariat avec l'EPF :

Base : cout d'adhésion + frais financiers

EPF BFC : Acquisition et portage pour le compte des communes et cession à un bailleur... (à définir)

- **Aide au montage d'opérations communales, d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien :**
 - ✓ Etudes pilotes / plan d'aménagement : coût par projet : 30 à 40 K€,
 - > Aides aux communes : Participation CCGP à définir ;
 - ✓ Fond de concours aux aménagements qualitatifs : à définir en fonction des études sur les sites pilotes.
 - > Fonds concours aux communes : Participation CCGP à définir.

A prévoir : renforcement, de la compétence CCGP Ingénierie « Urbanisme, Habitat et Foncier » pour plus d'accompagnement et de services aux communes (voir action 5.1).

Financements potentiels :

- Plan stratégique foncier /gisements à mobiliser : à définir : CCGP : 100% si seul, ou 50% si

EPF BFC)

- Fonds d'acquisitions foncières et immobilières : CCGP ou communes (ou cadre partenariat avec EPF BFC) : à définir
- Etudes et opérations pilotes d'aménagement d'ensemble : CCGP – communes, Conseil Régional, Conseil Départemental : à définir
- Aide aux projets d'aménagement : CCGP, Conseil Régional : à définir ;

Critères d'évaluation :

- Nombre de terrains mobilisés (surfaces, prix...) ;
- Montant d'acquisition foncière réalisé ;
- Nombre de logements réalisés dans les dents creuses, les secteurs de mutabilité, les secteurs d'extension ;
- Nombre de logements locatifs et en accession aidés réalisés ;
- Nombre d'interventions de la mission d'accompagnement des communes ;
- Montant d'aides apportées aux projets communaux.

Calendrier prévisionnel :

- Suivi de l'application des règles : tout au long du PLH ;
- Plan stratégique foncier : à partir de 2024 (1er temps) ;
- Mise en place de la mission d'accompagnement des communes : à partir de 2027 (2^e temps) ;
- Première opération pilote : à partir de 2027 (2^e temps).

Orientation 2 : **Assurer le développement de l'éventail de solutions de logements aidés en locatif et en accession pour répondre à la réalité des besoins.**

Motivations

Le volet habitat du PLUI-H doit permettre de mieux répondre aux besoins de logements et de proposer des parcours résidentiels en faveur d'une population endogène ayant des niveaux de revenus modestes et à l'arrivée de nouveaux ménages.

Les évolutions récentes ont permis de mettre en avant un certain nombre de décalages avec, notamment :

- Un faible développement de l'offre locative aidée débouchant sur une difficulté à apporter des réponses suffisantes aux besoins ;
- Une spécialisation de l'accueil dans la ville centre qui propose une offre diversifiée d'habitat et les autres communes plutôt favorables à l'accueil d'accédants et de familles ;
- Une offre en accession ne correspondant plus toujours aux budgets des ménages travaillant localement avec une offre foncière devenue chère et peu accessible ;
- Un manque de lisibilité des parcours résidentiels ;
- Une offre tournée vers le public frontalier...

Demain l'offre nouvelle doit porter une attention particulière aux évolutions des besoins et notamment sur :

- Le développement de produits adaptés qui tiennent compte des évolutions sociologiques à savoir le vieillissement de la population et plus généralement à l'expression de besoins de ménages de plus petite taille, de ménages qui se séparent, se recomposent, de jeunes, de familles monoparentales de plus en plus tournées vers des petites typologies avec une offre à proximité des commerces, services et équipements...
- Le développement **d'une offre locative aidée** pour répondre aux besoins d'une population **ayant des niveaux de revenus modestes**. Rappelons que plus de 50% des ménages du Grand Pontarlier pourraient bénéficier d'un logement locatif aidé.
- Le développement d'une offre **en accession à niveau de prix plus abordable ou sécurisé** dans un territoire où les biens sont vendus entre 190 et 200 K€ pour une maison, 200 à 220 €/m² pour un terrain... et où la démarche d'accession des ménages à revenu modeste se fait dans des communes plus éloignées...où le foncier est moins cher.

Action 2.1 : Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux

Action 2.2 : Capturer les ménages familiaux qui quittent le territoire en développant une offre d'accession à coût maîtrisé

Action 2.3 : Sensibiliser les populations et les élus au logement social et à la qualité des opérations afin d'en faciliter la réalisation

Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés, répondant aux besoins locaux

ACTION 2.1

Objectifs

- Assurer les objectifs de production de logements locatifs aidés ;
- Poursuivre le développement d'une offre nouvelle et innovante correspondant à l'évolution des besoins dans le cadre d'un partenariat adapté et efficace avec les bailleurs sociaux et promoteurs privés ;
- Connaître et suivre la réalité du fonctionnement de la filière d'accueil dans le logement aidé.

Programmation POA : 170 à 180 logements sur 6 ans : 28 à 30 par an

Objectifs logements locatifs aidés sur 20 ans et sur 6 ans du POA			
Communes	PLUI-H	Dont locatifs aidés sur 20 ans	Dont locatifs aidés sur 6 ans POA
	2020/2040 20 ans	Minimum 20% de locatifs aidés sur Pontarlier et Doubs et minimum 10% sur les autres communes	
Pontarlier	2116	423	127
Doubs	382	76	23
La Cluse et Mijoux	164	16	5
Granges Narboz	151	15	5
Houtaud	134	13	4
Chaffois	118	12	4
Dommartin	99	10	3
Vuillecin	96	10	3
Verrières de Joux	67	7	2
Sainte Colombe	54	5	2
Grand Pontarlier	3381	588	176

Les objectifs chiffrés de logements locatifs aidés mentionnés dans le présent tableau concernent le locatif aidé du parc public (bailleurs sociaux) et privé et le locatifs conventionnés dans le parc privé, prévu dans le cadre de l'OPAH (action n°3.1 du présent POA).

Contenu de l'action :

Le Grand Pontarlier organisera les conditions pour :

Dans un premier temps :

1. Mettre en place un partenariat avec les bailleurs : préfiguration de la Conférence Intercommunale du Logement

- ✓ **Connaître la réalité des besoins pour renforcer les parcours résidentiels (Observatoire habitat et Plan Partenarial de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs)**
- ✓ **Suivre la programmation de l'offre dans le cadre des OAP et SMS :**

Obligation : 30% de PLAI minimum (loyer compris entre 4,65 à 5 €/m²) ;
Répartition des 70% en fonction des besoins et niveaux de ressources :
 - **PLUS** (niveau de loyer compris entre 5,25 €/m² et 5,65 €/m²) ;
 - **PLS (30 % maximum)** (loyer compris entre 7,5 à 8,5 €/m²) ;
 - **Locatifs privés conventionnés** (très social, social et intermédiaire – loyer compris entre 5.6€ et 9.1€) – **Cadre OPAH**

Sur les 6 ans du POA :

- 30% minimum de PLAI : 53 logements
- 70% PLUS, PLS et privés conventionnés : 123 logements dont 30 % maximum de PLS, soit 36 logements.

Communes	Locatifs aidés sur 6 ans POA		
	Minimum 20% de locatifs aidés sur Pontarlier et Doubs et minimum 10% sur les autres communes	30 % de PLAI	70 % de PLUS, PLS et privés Conventionnés
Pontarlier	127	38	89
Doubs	23	7	16
La Cluse et Mijoux	5	2	4
Granges Narboz	5	2	4
Houtaud	4	1	3
Chaffois	4	1	3
Dommartin	3	1	2
Vuillecin	3	1	2
Verrières de Joux	2	1	1
Sainte Colombe	2	1	1
Grand Pontarlier	176	53	123

Dans un deuxième temps :**2. Définir les conditions d'accompagnement du développement du parc : évoluer, pour agir dans la durée :**

- Mise à disposition : **vente foncière à prix minoré** (ou cadre partenariat éventuel EPF BFC au cas par cas) ;
- Organisation de **partenariats promoteurs/bailleurs sociaux** (base d'un prix de vente de logements acceptables) ou d'opérations en VEFA : cadre d'opérations mixtes ;
- **Mesure de l'intérêt d'un dispositif d'aides communautaires** sur l'équilibre d'opérations (au cas par cas, en lien avec les projets) et de la **garantie d'emprunt** (si sollicitation des bailleurs)

3. Organiser un espace de suivi de la filière « Logements locatifs aidés » pour :

- Assurer la coordination de la programmation ;
- Suivre les objectifs de production ;
- Prévoir une diversité de réponses dans la programmation des bailleurs sociaux ;
- Organiser la programmation sur 2 à 3 ans, à partir de la connaissance de la réalité des projets et des caractéristiques de la demande **pour proposer des produits plus innovants** en neuf et dans l'ancien comme réponse aux besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales, handicapés ...) ;
- Organiser le besoin d'enveloppe financière pour assurer les opérations.

4. Mener une réflexion sur la place de l'offre en PLS sur le territoire :

- En 2019, le loyer plafond pour le PLS sur la Communauté est de 8,48 €/m². Pour être attractif, le PLS doit présenter un niveau de loyer entre 15 et 20 % inférieur à celui du marché privé. Le niveau de loyer dans le parc privé est de 10 à 12€/m² voire 9€/m² dans les opérations de défiscalisation « Pinel ». Le PLS serait alors attractif sur des petites typologies (T3 de maximum 65 m²) et sur la cible de ménages (*jeunes ménages actifs*). Cette réflexion à mener en partenariat avec Action-Logement, pourrait être le relais d'informations sur les besoins de ses salariés.

Les communes devront :**5. Organiser les conditions pour développer l'offre locative aidée, comme défini précédemment.****Maîtrise d'ouvrage et partenariats :**

Grand Pontarlier, Communes, Bailleurs ;
Etat et Conseil Départemental ;
Action logement, banque des territoires, Caisse des Dépôts et Consignation

Coût :**Dans un premier temps :**

- Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale et d'Information des Demandeurs (*Action liée avec l'action 5.3*).

Dans un second temps :

- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'aide aux bailleurs sociaux qui sera à définir au cas par cas, en lien avec les projets.

Illustration relative aux contours d'une aide communautaire :

- Participation à l'équilibre d'opérations :
Exemple : 3 à 5000 € par logements
Ou PLAI : 4000€ / PLUS : 3000€ / PLS : 2000€
Bonus : + 500 à chaque fois (si BBC, dans l'ancien, si T1 et T2, si Séniors)
Ou doublement aide CD (4200 en neuf et 5400 en Acquisition Amélioration)
- Eventualité d'une prise en charge de garanties d'emprunt.

Financements potentiels :

Etat : mobilisation des **agrément et des aides au logement locatif aidé** permet une subvention forfaitaire de droit commun :

- PLUS : 0 € ;
- PLAI : 7000 € pouvant atteindre 11 000 € pour un logement dit « adapté » ;
- Possibilité au cas par cas d'une subvention pour surcharge foncière ou immobilière ;
- TVA réduite à 5,5% ;
- Exonération de TFPB (*Taxe foncière sur les propriétés bâties*) pendant 25 ans.

Conseil Régional : selon réglementation en vigueur ;

Conseil Départemental : intervention sur les projets répondant aux critères réglementaires (cadre délégation des aides à la pierre : 4200 en neuf et 5400 en Acquisition Amélioration) ;

Action logement / Banque des territoires : interviennent également sous forme de subvention ou de prêts en contrepartie de réservation de logements ;

Grand Pontarlier : à définir

Critères d'évaluation :

- Nombre de demandes et d'attributions et caractéristiques ;
- Nombre de logements programmés par an en PLUS, PLAI et PLS et OPAH ;
- Nombre de logements aidés par la Communauté et niveau d'aide par logement.
- Niveau de contributions technique et financière communautaire ou communale dans le cadre des opérations menées.

Calendrier prévisionnel :

Mise en œuvre de l'espace de programmation et du dispositif partenarial : En cours depuis 2022 et tout au long du PLH ;

Organisation de la Conférence Intercommunale du Logement et du Plan Partenarial de gestion de la demande sociale et d'Information des demandeurs : En cours depuis 2022 et tout au long du PLH.

Capter les ménages familiaux qui quittent le territoire en développant une offre d'accession à coût maîtrisé**ACTION
2.2****Objectifs**

- Réduire le déficit migratoire et plus particulièrement celui des familles avec enfants ;
- Offrir la possibilité d'un parcours résidentiel aux familles sur le territoire.

Objectif : 15% de produits en accession aidée et à prix abordable : 150 logements sur 6 ans du POA

Communes	Objectifs logements en accession aidée sur 20 ans et sur 6 ans POA			
	PLUI-H sur 20 ans		POA sur 6 ans	
	Total	Dont 15% en accession aidé	15% en accession aidé	%
Pontarlier	2116	317	95	63
Doubs	382	57	17	11
La Cluse et Mijoux	164	25	7	5
Granges Narboz	151	23	7	4
Houtaud	134	20	6	4
Chaffois	118	18	5	3
Dommartin	99	15	4	3
Vuillecin	96	14	4	3
Verrières de Joux	67	10	3	2
Sainte Colombe	54	8	2	2
Grand Pontarlier	3381	507	152	100

Contenu de l'action :**Dans un premier temps :**

Le Grand Pontarlier et les communes, assureront les conditions de développement de produits neufs :

1. Réaliser des logements en accession aidée et à prix abordable, sur des fonciers maîtrisés

Pour aider, les communes, plusieurs possibilités sont envisagées :

- > **Réaliser des opérations en direct**, en proposant à la fois des surfaces de plus petites tailles et des coûts de sortie de foncier moins élevés (ou vendre du foncier moins cher, pour développer des produits plus accessibles financièrement) ;
- > **Expérimenter le développement d'une offre en PSLA**, (Prêt social location-accession), soumis à un plafond de prix de vente et à un plafond de ressources des occupants, fixés annuellement par le législateur. Ces programmes seront développés par les bailleurs sociaux ;

PSLA

Prêt spécifique pour les ménages modestes, soumis à conditions de ressources. Il permet au client de bénéficier du PTZ (prêt à taux zéro), de la TVA 5.5% et d'une sécurisation (garantie de rachat pendant 15 ans) et d'une exonération de TFPB (taxe foncière) pendant 15 ans à partir de la construction du logement. Il peut être complété éventuellement par des prêts du 1% logement.

Le futur acquéreur s'engagerait sur une période de 4 à 5 ans à payer une redevance (comprenant un loyer et/ou un apport personnel). À la fin de cette période, le ménage pourrait décider de devenir propriétaire (ou non : dans ce cas, il pourra relever son option d'achat et être relogé). Sa redevance devient alors une mensualité d'emprunt qu'il continue à rembourser selon la durée et les conditions négociées par le bailleur avec un organisme de crédit.

- > **Expérimenter le dispositif du Bail Réel Solidaire**, bail de longue durée destiné aux ménages à revenus modestes, facilitant l'accession à la propriété grâce à des prix abordables, dans la durée. Ce dispositif est porté par un Organisme de Foncier Solidaire

(dans le Doubs : EPF, a sollicité l'agrément). Le bail réel solidaire sépare temporairement la propriété du foncier et celle du bâti. Il permet au ménage sous conditions de revenus, une location du foncier à l'OFS, sur une longue durée (redevance entre 18 et 99 ans) et l'achat de sa résidence principale, selon un prix de vente encadré, inférieur au marché et plafonné, à l'organisme constructeur (bailleurs sociaux par exemple). En cas de revente, de succession..., le nouveau ménage doit justifier des mêmes niveaux de ressources et le prix est règlementé, à travers un mécanisme anti-spéculatif et sécurisé. Le financement de l'achat de sa résidence principale dans le cadre d'un BRS, se fait grâce à un prêt à taux 0.

- > **Expérimenter** la mise en œuvre de produits abordables en lien avec les promoteurs privés - 20% en dessous du prix du marché : Prix de sortie très différenciant par rapport aux prix du marché (*environ 3 000 € - 3 500 €/m² pour un appartement – 200 € à 250 €/m² pour un terrain*).

Une première initiative est en cours sur l'îlot St Pierre.

2 Favoriser la mobilisation des primes pour les primo-accédants dans le neuf (base plafonds ressources PSLA) d'Action Logement

Dans un deuxième temps :

Le Grand Pontarlier mesurera les conditions pour accompagner l'accession aidée dans l'ancien :

3. Sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien :

Le marché de l'occasion offre encore des opportunités, pour les budgets plus modestes. Le potentiel de logements vacants peut être intéressant pour de futurs accédants. Il s'agit de :

Cadre permanence ADIL : renforcer l'information aux futurs accédants, désireux d'acheter un logement ou d'une maison, dans un triple objectif :

- > Informer sur la valeur réelle locale des biens (*comparaison au marché local*) ;
- > Déterminer la nature et le montant des travaux nécessaires à la réhabilitation ;
- > Evaluer la capacité financière du ménage / l'investissement (*achat + travaux*).

L'ADIL assurera également une information sur l'ensemble des dispositifs d'aides financiers et fiscaux, à la construction et la rénovation. Dans ce sens, elle assurera la promotion du dispositif d'accession aidée (ex : PTZ + : prêt à taux zéro).

La Communauté, au moment des travaux de réhabilitation, pourrait proposer un **conseil aux propriétaires (modestes)** souhaitant réhabiliter leur logement, sur : la nature des travaux à réaliser, la chronologie des travaux, le mode d'intervention (*professionnelle ou auto-réhabilitation*).

Elle pourra intégrer **cette mission dans l'OPAH**.

Elle pourrait envisager également une prime à la primo accession dans l'ancien.

Maîtrise d'ouvrage et partenariat :

- Communauté et Communes – cadre d'une opération publique et/ou partenariat avec un opérateur privé ;
- Bailleurs publics dans le montage de programmes expérimentaux, du type PSLA ;
- Office Foncier Solidaire pour le montage expérimental du Bail Réel Solidaire ;
- Promoteurs privés dans le montage d'une opération en accession abordable ;
- ADIL et prestataire OPAH : promotion du dispositif « PTZ+ » et l'organisation du dispositif de sécurisation dans l'ancien.

Coûts :

- Produits en accession aidée dans le cadre d'opération publique. Niveau foncier 140-150 €/m² sur les communes où le foncier est cher, 100/120 €/m² sur celles où il est moins élevé (*selon réévaluation faite annuellement*) ;
- Produits en PSLA : à définir au cas par cas, en fonction des projets ;
- Produits en BRS : à définir au cas par cas, en fonction du partenariat avec l'EPF BFC (agrée OFS) ;
- Produits dits abordables inférieurs à ceux du marché (20 %) en appui sur des privés ;
- Dispositif de sécurisation : à définir et intégrer dans l'OPAH :

Exemple :

Coût d'une intervention/accession dans l'ancien : 2 jours x 5-600 € = 1 000 à 1 200 € / 5 interventions par an : 5 000 € à 6 000 € ;

Prime à l'accession : 2 à 3000 € par logement : 20 par an : 60K€

Financements potentiels :

- État : prêts PTZ+, agréments PSLA ;
- Conseil Départemental : aide PSLA ;
- Office Foncier Solidaire : BRS
- Grand Pontarlier : à définir/PSLA et BRS.

Critères d'évaluation :

- Nombre d'opérations de logement en accession à prix abordables (*taille de la parcelle, niveau de prix*) ;
- Nombre de PTZ+, PSLA+BRS, ou logements à prix abordable ;
- Montant moyen d'une opération aidée et niveau d'aides publiques ;
- Tableau de bord financier sur les produits : montant moyen d'une opération aidée, prix de vente d'un terrain, d'une maison ou d'un appartement ;
 - PSLA : prix moyen d'un logement et prix de vente au m2 ;
 - BRS : prix moyen d'un logement et prix de vente au m2 et montant de la redevance foncière
 - Produit à prix abordable : prix moyen d'un logement et prix de vente au m2 ;
- Caractéristique des acquéreurs.

Calendrier prévisionnel :

Partenariats avec les bailleurs publics et les promoteurs et aménageurs privés : 2024-2026

Dispositif dans l'ancien : 2027/2029

Sensibiliser les populations et les élus au logement locatif aidé et à la qualité des opérations afin d'en faciliter la réalisation

**ACTION
2.3**

Objectif :

- Mener un travail pédagogique à destination de la population et des élus sur l'image du logement locatif aidé ;
- Éviter les recours contre les opérations de logements locatifs aidés.

Contenu de l'action :

1. Réaliser des actions de communication à destination de la population et des élus :

A travers différents canaux (*publication d'opérations exemplaires dans le journal communal ou dans le journal intercommunal « 10 communes à la Une »*). Ce travail peut être réalisé en partenariat avec le CAUE, l'ADIL et les bailleurs sociaux.

2. Organiser des réunions d'information et des visites d'opérations exemplaires :

A destination de l'ensemble des acteurs de l'habitat et de la population, par exemple lors de journées « portes ouvertes » à la livraison d'un programme.

Maîtrise d'ouvrage et partenariat :

Grand Pontarlier et bailleurs sociaux.

Coûts et financements potentiels :

Cadre fonctionnement interne.

Critères d'évaluation :

Nombre de manifestations réalisées.

Calendrier prévisionnel :

Tout au long du PLUi-H.

Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation et renouvellement du parc ancien privé et public

Motivations



L'action menée dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux », a eu des effets limités. Au regard de ces résultats et de la réalité du potentiel à traiter : vacance, précarité énergétique, importance des situations d'habitat indigne, besoins d'adaptation des logements au vieillissement, faible qualité du parc locatif..., il semble important de renforcer cette action afin de s'assurer d'un réel impact de l'intervention sur le parc ancien, dans la durée.

Le relais avec l'**Espace Information Energétique** va dans ce sens.



La Communauté de Communes du Grand Pontarlier a lancé une étude pré-opérationnelle d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) lui permettant de définir les conditions de mise en œuvre d'une opération sur ces différentes thématiques. Elle a intégré une approche spécifique sur le parc vacant afin de définir la réalité du potentiel à mobiliser et les conditions pour le faire. L'ensemble de ces éléments se retrouve dans un dispositif d'intervention sur le parc privé ancien (OPAH).



Par ailleurs, le territoire est également support, depuis de nombreuses années, de programmes de **modernisation du parc locatif aidé**. Un quartier est inscrit comme territoire prioritaire au titre de la Politique de la ville (Les Longs Traits) et 2 en territoires de veille active (Berlioz et Les Pareuses) conformément au Contrat de Ville 2015-2023. La refonte de la nouvelle géographie prioritaire entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023 avec 2 quartiers prioritaires (Le grand Longs Traits/Berlioz et les Pareuses).



Aucune démarche lourde de restructuration urbaine, n'a été prévue. Le parc est aujourd'hui, objet de réhabilitations thermiques. Néanmoins, le parc aidé n'est plus toujours attractif et ne répond plus toujours aux attentes des ménages. Un des enjeux dans les années à venir est de s'assurer de la qualité du parc de logements et de sa capacité à s'adapter et à répondre à la diversité des besoins de logements. Dans ce sens, une réflexion sur la valorisation urbaine de certains quartiers sera envisagée (Ex : Berlioz, Pareuses, Rouget de l'Isle...).

La Communauté de communes souhaite réinvestir les parcs publics et privés les moins attractifs.



Action 3.1 : Organiser un dispositif d'intervention global sur le parc privé ancien

Action 3.2 : Poursuivre la modernisation du parc locatif aidé pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

Organiser un dispositif global d'intervention sur le parc privé ancien - OPAH

**ACTION
3.1**

Objectifs

- Réaliser l'objectif de récupération de logements vacants ;
- Organiser les conditions de mise en œuvre d'un dispositif OPAH ;
- Traiter le parc ancien.

Un besoin de rattrapage en matière de confort :

- ➔ 65% des logements construits avant 1975 ;
- ➔ 2.2% du parc privé sans tous les éléments de confort ;
- ➔ 250 logements référencés comme potentiellement indignes : 2.2% du parc privé ;
- ➔ 15 signalements de logements potentiellement indignes recensés ;
- ➔ 150 copropriétés recensées C et D / 57 classées fragiles.

Contenu de l'action

Le Grand Pontarlier a organisé les conditions pour intervenir sur le parc privé ancien.

Rappel – Etude pré-opérationnelle réalisée entre 2021 et 2023 :

1. La CCGP a lancé une étude pré-opérationnelle d'OPAH pour définir les contours du dispositif d'intervention sur le parc privé ancien :

Par délibération du 23 juin 2021, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier a acté le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH consistant notamment en la réalisation d'un diagnostic complet à l'échelle du territoire communautaire et en l'élaboration des propositions d'objectifs et de la stratégie opérationnelle à mettre en œuvre au vu des enjeux identifiés (*volets à traiter, périmètres d'actions, objectifs de réhabilitation de logements, calibrage des aides financières apportées par chacun des financeurs ...*).

La mission a été confiée au groupement SOLIHA Doubs, Côte d'Or et Territoire de Belfort / FGN le 10 novembre 2021.

Les conclusions du diagnostic présenté ont mis en évidence notamment :

- un parc de logements anciens, énergivores véritable enjeu de modernisation et de performance énergétique ;
- des ménages confrontés à la précarité énergétique (1338 ménages éligibles aux aides de l'Anah) ;
- un vieillissement de la population avec un besoin d'adaptation des logements ;
- une vacance structurelle plus principalement sur la ville de Pontarlier ;
- des loyers de plus en plus chers ;
- une offre de logements qui ne répond pas à l'ensemble des demandes notamment en termes de logements sociaux et de logements privés conventionnés ;
- quelques copropriétés fragiles.

Fort de ce constat, de l'analyse des données statistiques, des enquêtes de terrain et des échanges avec l'ensemble des partenaires, les principaux enjeux pour la CCGP en matière d'habitat ont pu être définis comme suit dans le but de :

- lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique des logements ;
- lutter contre l'habitat indigne et très dégradée ;
- lutter contre la vacance ;
- favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap ;
- développer l'offre de logements locatifs privés conventionnés pour accueillir de nouvelles familles ;

- Accompagner et redresser la situation de certaines copropriétés dites fragiles ou en difficulté.

Diverses réunions de travail et de concertation avec l'ensemble des partenaires ont eu lieu pour proposer le calibrage du futur dispositif de mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH.

Suite à l'avis favorable de la CLAH-ANAH en date du 23 mars 2023 et de la DREAL, la convention d'OPAH, d'une durée de 3 ans, a été signée le 1^{er} septembre 2023 par l'ensemble des partenaires du dispositif (*Communauté de communes du Grand Pontarlier, Agence Nationale de l'Habitat, Département du Doubs et PROCIVIS – SACICAP de Franche-Comté*), et acte les modalités de fonctionnement, les enjeux locaux en matière d'habitat et les objectifs affichés de **369 logements à améliorer** sur le territoire de la CCGP sur la durée de la convention à savoir :

- Rénovation de 60 logements propriétaires occupants modestes (MO)/très modestes (TMO) : programme MaPrimeRenov'Sérénité,
- Rénovation de 36 logements propriétaires occupants : hors plafonds ANAH +20 % (rénovation énergétique),
- Rénovation de 6 logements propriétaires occupants MO/ TMO : lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé,
- Rénovation de 36 logements propriétaires occupants MO/TMO : adaptation,
- Rénovation de 30 logements locatifs privés : conventionnement avec travaux,
- Rénovation de 21 logements locatifs privés : conventionnement sans travaux,
- Réalisation de 45 études thermiques de logements occupés par leur propriétaire : hors plafonds ANAH + 20 %,

Volet Copropriété :

- Réalisation de 11 audits énergétiques de copropriétés représentant environ 99 logements,
- Aide aux travaux de rénovation énergétique sur parties communes et travaux d'intérêt collectif sur parties privatives pour 36 PO MO/TMO en compléments du dossier MaPrimeRénov' Copropriétés.

En outre, il est également prévu un objectif qualitatif de formation en direction des copropriétés non immatriculées au Registre National des Copropriétés (76 copropriétés) et de celles gérées par des syndicats bénévoles (53 copropriétés) visant à traiter des différents aspects relatifs à leur gestion et à leur fonctionnement ainsi que l'accompagnement de 15 copropriétés ciblées vers une résorption de leurs fragilités financières et état de dégradation technique.

Afin de renforcer le dispositif incitatif de l'OPAH, la CCCP a décidé d'apporter des aides financières complémentaires ou non à celles de l'Anah, aux propriétaires et syndicats de copropriétaires du parc privé sur chacune des thématiques retenues dont les montants sont précisés dans la convention d'OPAH.

Premier temps : Mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH

L'étude pré-opérationnelle a permis de définir les conditions de mise en œuvre et les cibles de l'OPAH. Le premier temps sera donc consacré à sa mise en œuvre.

Pour ce faire, le marché de suivi-animation a été confié au cabinet Soliha Doubs, Côte d'Or et Territoire de Belfort en date du 29 juin 2023. L'opérateur aura en charge d'animer, d'informer, de coordonner et d'accompagner les publics dans la réalisation de leur projet.

Les permanences gratuites à la CCGP auront lieu à la CCGP tous les 1ers mardis et 3èmes vendredis du mois.

Les communes :

2. Les communes ont un rôle actif visant à faire remonter les situations intéressantes à mobiliser pouvant bénéficier des aides de l'OPAH.

Deuxième temps :

En cas de succès de l'OPAH, le deuxième temps sera consacré à la reconduction de l'OPAH tel que prévu dans la convention d'OPAH.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats

- Grand Pontarlier (Maître d'ouvrage), ANAH, Conseil Départemental, Procivis.

Coûts et financements potentiels

Au total, sur la durée de la convention et dans une perspective de mise en œuvre des objectifs chiffrés, des engagements représentant plus de 2,8 M€ sont projetés par l'ensemble des cosignataires du dispositif. Les principaux financements de l'opération sont fléchés à travers des engagements prévisionnels relatifs aux aides aux travaux et à l'ingénierie (suivi-animation), déclinés par financeur de la manière suivante :

- Engagements prévisionnels de l'Anah (aides et ingénierie) : 2 007 538 € ;
- Engagements prévisionnels du Conseil Départemental (aides et ingénierie) : 220 917 € ;
- Engagements prévisionnels de la CCGP (aides et ingénierie) : 770 677 €.

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT CCGP 2023-2026 SUIVANT OBJECTIFS FIXES DANS LA CONVENTION D'OPAH SIGNEE LE 01/09/23 (*)					
Financeurs / Objet	2023 Partielle (juillet- décembre)	2024	2025	2026 Partielle (juillet- décembre)	Total
Anah	212 064,00 €	726 854,00 €	759 263,00 €	309 357,00 €	2 007 538,00 €
Aides aux travaux	198 088,00 €	687 383,00 €	719 072,00 €	292 861,00 €	1 897 404,00 €
Aide au suivi-animation CCGP	13 976,00 €	39 471,00 €	40 191,00 €	16 496,00 €	110 134,00 €
- Dont part fixe suivi-animation (y compris tranches optionnelles)	5 996,00 €	11 991,00 €	11 991,00 €	5 996,00 €	35 974,00 €
- Dont part variable suivi- animation	7 980,00 €	27 480,00 €	28 200,00 €	10 500,00 €	74 160,00 €
Conseil Départemental du Doubs	19 069,00 €	75 139,00 €	79 639,00 €	47 070,00 €	220 917,00 €
Aide aux travaux	16 500,00 €	70 000,00 €	74 500,00 €	44 500,00 €	205 500,00 €
Aide au suivi-animation CCGP sur part fixe (y compris tranches optionnelles)	2 569,00 €	5 139,00 €	5 139,00 €	2 570,00 €	15 417,00 €
CCGP	72 568,50 €	274 628,00 €	289 231,00 €	134 249,50 €	770 677,00 €
Aides aux travaux études	42 598,00 €	181 519,00 €	192 452,00 €	93 913,00 €	510 482,00 €
Coût marché suivi-animation	29 970,50 €	93 109,00 €	96 779,00 €	40 336,50 €	260 195,00 €
- Dont part fixe suivi-animation (y compris tranches optionnelles)	17 130,50 €	34 261,00 €	34 261,00 €	17 132,50 €	102 785,00 €
- Dont part variable suivi- animation	12 840,00 €	58 848,00 €	62 518,00 €	23 204,00 €	157 410,00 €
Reste à charge CCGP sur suivi- animation € HT (Après aides Anah et CD - y compris TO)	13 425,50 €	48 499,00 €	51 449,00 €	21 270,50 €	134 644,00 €
- Dont part fixe :	8 565,50 €	17 131,00 €	17 131,00 €	8 566,50 €	51 394,00 €
- Dont part variable :	4 860,00 €	31 368,00 €	34 318,00 €	12 704,00 €	83 250,00 €

(*) Sur la base de réalisation de la totalité des objectifs prévus dans la convention, y compris tranches optionnelles n°01 à n°04 correspondant à la réalisation de 4 diagnostics de copropriétés d'un montant total de 20 000 € HT, financées à hauteur de 35 % par l'Anah et 15 % par le Département si affermissement par la CCGP.

Critères d'évaluation

- Nombre de logements rénovés pour les propriétaires occupants très modestes et très modestes sur les différentes thématiques traitées dans le cadre de l'OPAH (*lutte contre la précarité énergétique, maintien à domicile, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé...*) ;
Nombres de logements rénovés sur le volet énergétique et études thermiques financées (*suivies de travaux*) pour les propriétaires occupants dans la limite de +20 % par rapport au plafond de ressources des ménages modestes ;
Nombre de logements rénovés et remis sur le marché au titre du développement du parc de logements privés conventionnés Avec et Sans Travaux ;
- Nombre de copropriétés rénovées au titre de MaPrimeRénovo'Copro et d'audit énergétique financés.
Formation : Bilan des formations effectuées en direction des copropriétés non immatriculées au Registre National des Copropriétés et de celles gérées par des syndicats bénévoles ;
- Bilan de l'accompagnement de 15 copropriétés ciblées vers une résorption de leurs fragilités financières et état de dégradation technique.
- Nombre de personnes rencontrées – Type de demande.

Calendrier prévisionnel

Etude pré-opérationnelle d'OPAH : Réalisée entre 2021 et 2023 ;

Signature convention d'OPAH : Réalisée au 1^{er} septembre 2023 ;

Mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH : A compter du 1^{er} septembre 2023 pour une durée de 3 ans avec possibilité de deux reconductions d'un an chacune portant à 5 ans la durée totale du dispositif.

Poursuivre la modernisation du parc aidé pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

**ACTION
3.2**

Objectifs

- Assurer la modernisation et l'amélioration de la performance énergétique du parc locatif aidé, en lien avec les Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs ;
- Réfléchir au devenir de certains quartiers (ou immeubles) devenus peu attractifs.

Contenu de l'action

Le Grand Pontarlier (cadre partenariat avec les bailleurs et l'organisation de la Conférence Intercommunale du logement) incitera les bailleurs à :

Dans un premier temps :

1. Poursuivre le processus de modernisation de l'ensemble de leur parc locatif aidé :

Les bailleurs sociaux dans leurs **Plans Stratégiques de Patrimoine**, assureront :

- La poursuite des programmes de rénovation thermique et amiante ;
- La définition des besoins d'évolution du parc locatif aidé pour le rendre plus attractif et adapté aux évolutions (*transformation et adaptation de logements aux besoins locaux : logements de petite taille (T2/T3) adaptés aux personnes âgées, dans des immeubles avec ascenseurs - logements partagés pour jeunes, logements avec espaces partagés (laverie, salle de jeux pour enfants...) pour jeunes, familles monoparentales, modernisation de grands logements pour familles*), vente de logements) ...

Prévisions : les programmes de réhabilitation engagés dans le cadre des plans de patrimoine des bailleurs (PSP) :

Habitat 25 : Isolation thermique par l'extérieur + travaux intérieur logements + parties communes :

- 64 logements - 1 à 10 rue du Docteur Marguet - Livraison 2017 ;
 - 67 logements - 2A à 2F rue du Lycée - Livraison prévue 2021 ;
 - 56 logements - 1 à 17 rue Maurice Cordier - Livraison prévue 2023 ;
 - 48 logements - 1 à 10 rue Rouget de Lisle - Livraison prévue 2023 ;
 - 40 logements - 2 à 12 rue Victor Schoelcher - Livraison prévue 2023.
- Soit 275 logements pour un budget total estimé à 16 000 K€ (environ 60 K€/logement)

Néolia : Performance énergétique + réhabilitation :

- 60 logements – Rue des Déportés - livraison prévue 2022 - Coût total opération : 2 170 k€ ;
- 22 logements – Rue Renée Rognon – Travaux 2023 – 660 K€ ;
- 20 logements – 30/32 rue Bossuet – Travaux 2023 – 600 K€.

Ideha : Pas de réhabilitation prévue.

2. Assurer le suivi de l'occupation et du peuplement de certains quartiers :

La qualité d'accueil et de fonctionnement de certains quartiers doit être suivie dans le temps.

Dans ce sens, la Communauté prendra en compte l'arrêté préfectoral concernant les dérogations aux plafonds de ressources pour l'accès au parc social :

- Dérogation dans la limite de **130%** du plafond dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (Longs Traits) ;
- Dérogation dans la limite de **130%** du plafond dans les immeubles occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement situés dans les quartiers de veille active (Berlioz et Pareuses).

Pour assurer cette action de suivi, la CCGP s'appuiera sur les documents élaborés par la **Conférence Intercommunale du Logement** tels que prévus à l'action 5.3 du présent POA (**Document cadre, Convention Intercommunale d'Attribution, Plan Partenarial de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs**). En effet, ceux-ci doivent **définir des**

objectifs d'accueil en faveur des publics précaires et prioritaires sur les quartiers fragiles du territoire et notamment celui en QPV, les « Longs Traits ».

Dans un second temps :

3. Réfléchir en lien avec la commune, à l'intérêt de mener des études de valorisation urbaine et sociale sur certains quartiers : ex : Berlioz et Les Pareuses... :

Les 2 quartiers **présents sur les communes** ont été l'objet d'interventions globales de la part des bailleurs dans le cadre de projets de restructuration urbaine.

Aujourd'hui, ils améliorent en continu leurs logements. Néanmoins, des réflexions pourront être relancées sur la restructuration des 2 quartiers : *Exemple : modernisation des 2 tours Berlioz.*

Par conséquent, il pourrait être prévu d'engager dans un premier temps, une **réflexion visant à définir les incidences en matière d'habitat, de relogement et d'accompagnement des ménages.**

4. Sensibiliser les habitants à la question énergétique :

Des actions de sensibilisation des habitants visant à assurer la prise en compte des questions relatives à l'habitat et notamment à améliorer les pratiques en termes d'économie d'énergie pourraient être développées en lien avec les bailleurs.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats :

- Bailleurs sociaux ;
- Communes/projets quartiers ;
- Grand Pontarlier pour la Conférence Intercommunale du Logement, la Convention Intercommunale d'Attribution et le Plan Partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs, en lien avec l'Etat, le Conseil Départemental et les bailleurs.

Coûts :

- **Programme de valorisation du parc et de rénovation thermique et amiante, portés par les bailleurs (budget des bailleurs) :**
 - > Intervention thermique et confort des logements : 40 à 50 K€ par logement ;
 - > Démolition : 12 à 15 K€/logement ;
- **Etude pour un programme de restructuration urbaine de Quartier :** 30 à 50 K€ (Ville de Pontarlier + Bailleurs + Etat).

Financements potentiels :

- **Plan modernisation et performance énergétique :**
 - > Etat : cadre du Plan de relance (aide aux restructurations lourdes et à la rénovation thermique...)
 - > Région en fonction de sa réglementation en vigueur et Feder selon programme défini ;
 - > Conseil Départemental (réhabilitation : 1300 € par logement et démolition : au cas par cas)
 - > Action Logement - Prêt ;
 - > CDC - Eco-prêt ;
 - > ADEME ;
 - > Bailleurs ;
- **Etude restructuration urbaine de Quartier :** Etat – Bailleurs - Ville.

Critères d'évaluation :

- Plan Modernisation et Performance Energétique :
 - > Nombre d'immeubles et de logements concernés ;
 - > Nombre d'immeubles traités et de logements modernisés ;
 - > Evolution des niveaux de consommation énergétique (avant et après travaux) ;
 - > Evolution des charges et des loyers.
- Préconisations / étude restructuration urbaine et suivi de leur mise en œuvre.

Calendrier prévisionnel :

2024– 2029

Orientation 4 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics

Motivations

Le diagnostic a montré que le Grand Pontarlier reste confronté à des besoins spécifiques en matière de logement. Les dispositifs d'accueil sont présents et ont été renforcés pour ce qui concerne la prise en charge des personnes âgées dépendantes, l'accueil de publics en difficulté. Si les besoins sont globalement limités, les réponses, sont encore parfois insuffisantes ou mal adaptées, notamment pour ce qui concerne l'accueil de jeunes, les gens du voyage, l'insertion dans le logement de publics précaires. De même, les besoins de logements de petite taille sont également de plus en plus difficiles à satisfaire.

Quatre actions ont été identifiées :

Action 4.1 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

Action 4.2 : Adapter les réponses aux besoins des jeunes

Action 4.3 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

Action 4.4 : Traiter les besoins d'accueil et d'habitat de familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage



Projet Résidence Séniors à Pontarlier



Foyer de Jeunes Travailleurs – Résidence de l'Arlier
Pontarlier



Foyer de vie – l'Esperel – ADAPEI – Pontarlier



Aire d'accueil des gens du voyage – Pontarlier

Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap

ACTION 4.1

Objectifs

- Mieux connaître la réalité des besoins et organiser les conditions pour permettre aux personnes âgées et ou handicapées, d'améliorer et/ou d'adapter leur logement en mobilisant les dispositifs d'aides existants ;
- Assurer le développement d'une offre de logements adaptés à l'accueil de personnes âgées et/ou handicapées, à proximité des commerces et services ;
- Développer des solutions innovantes d'habitat et d'accompagnement des publics âgés.

Contenu de l'Action :

Le Grand Pontarlier organisera les conditions pour :

1. Communiquer sur les aides à l'adaptation des logements :

☞ Développer une information auprès des professionnels et des particuliers sur les aides disponibles, pour l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie et au handicap, en lien avec l'OPAH.

2. Améliorer et adapter le parc existant :

☞ Dans le parc privé : incitation à engager des travaux l'adaptation et l'amélioration du confort et de la performance énergétique - cadre dispositif OPAH.

☞ Dans le parc locatif aidé existant : cartographie des logements permettant d'assurer l'accueil de personnes âgées et/ou handicapées et ceux qu'il serait intéressant de mobiliser au vu de leur localisation et environnement propice (*présence d'un ascenseur, proximité commerces, services, ligne de bus...*).

3. Guider les communes souhaitant développer un projet à destination du public senior :

☞ Réaliser un benchmark des projets innovants / intéressants en termes de montage développés au sein de l'intercommunalité ou du Département – par rapport à la construction en centre-ville/centre-bourg, de logements adaptés réservés aux seniors, permettant de bénéficier d'espaces communs et d'aide à domicile :

- Logements adaptés en rez-de-chaussée ou dans un programme collectif avec ascenseur ;
- Logements groupés intégrant des lieux de convivialité ;
- Logements intergénérationnels ;
- Logements adaptés intégrant un système d'hôte, d'assistants de vie (*type « Age et Vie »*).

☞ Elaborer un cahier des charges type, comprenant des bonnes pratiques, pour les communes souhaitant développer un projet à destination du public en perte d'autonomie (*seniors, personnes handicapées*).

4. Produire du logement adapté aux besoins des personnes âgées et /ou handicapées dans l'offre nouvelle, pour répondre aux évolutions :

☞ Il sera prévu dans la programmation de logements locatifs aidés, le développement de formules d'habitats innovants. Ces projets doivent être réalisés à proximité des commerces et services et plutôt correspondre à des produits du type T2 et/ou T3.

☞ Il sera également important de prévoir le développement de logements **adaptés aux différents types de handicaps, à partir de besoins formalisés**. Le suivi de la réalité des besoins permettra de développer ce type d'offre.

5. Suivre les attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins :

☞ Le suivi se fera dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Les communes :

6. Inscrivent un emplacement réservé pour mener une opération spécifique :

☞ Exemple : résidence autonomie, logements dédiés personnes âgées...)

7. Réalisent un projet :

☞ Exemple : résidence seniors à Pontarlier : bail avec IDEHA, bailleur social.

8. Sont relais d'information sur les dispositifs existants et font remonter les situations à traiter.

Maîtrise d'ouvrage et partenariat :

- Bailleurs sociaux, bailleurs privés et propriétaires occupants
- ANAH et Conseil Départemental / OPAH
- Communes

Coûts :

Dans un premier temps :

Parc privé - OPAH : coût d'adaptation : 15 à 20 000 € par logement.

Dans un deuxième temps :

Parc Locatif aidé : • Neuf : cadre programmation de logements locatifs aidés ;
• Ancien : coût d'adaptation d'un logement estimé entre 15 et 20 000 €.

Financements :

Parc privé (en lien avec l'action OPAH) :

- ANAH + Etat, dispositif ASE ;
- Caisses de retraite.
- Pontarlier (cadre dispositif)

Parc locatif aidé :

- État : financement logement neuf et en acquisition amélioration ;
- Conseil Départemental : financement logement adapté dans opération innovante
- Bailleurs sociaux ;
- Grand Pontarlier (cadre logements aidés).

Critères d'évaluation :

- Nombre de demandes issues du public de plus de 65 ans, dans le fichier de la demande sociale ;
- Nombre de logements adaptés dans le parc locatif privé et aidé, taux d'occupation, de rotation ;
- Nombre d'attributions / public âgé de plus de 65 ans et/ou handicapé ;
- Nombre de logements sociaux repérés pour être adaptés dans le parc existant ;
- Nombre de projets habitat seniors et nombre de logements.

Calendrier prévisionnel :

2024/2029.

Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins

**ACTION
4.2**

Objectifs :

- Renforcer le dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes, en appui sur la « Mission Locale et le Point Information Jeunes » ;
- Assurer une veille, avoir un rôle d'observation concernant l'évolution des besoins diversifiés des jeunes ;
- Adapter les réponses à l'évolution des besoins.

Contenu de l'action :

Le Grand Pontarlier organisera les conditions pour :

Dans un premier temps :

1. Renforcer le partenariat avec la Mission Locale et le Point Information Jeunes (PIJ) géré par l'ADDSEA autour de dispositifs d'accueil et d'accompagnement des jeunes :

☞ Il s'agit de mieux connaître la réalité des différents besoins des jeunes et rendre plus lisible l'accueil et les réponses à la diversité des situations, en organisant :

- Accueil et connaissance du public salarié ou en stage, en insertion et formation ;
- Information personnalisée et actions collectives (*dispositifs d'aides, conditions d'accès, droits et devoirs, ...*) ;
- Orientation sur les réponses existantes en lien avec les différents gestionnaires (*baillleurs sociaux, agences immobilières, propriétaires privés...*) ;
- Accompagnement socio-éducatif.

2. Suivre les attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins :

☞ Le suivi se fera dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Dans un deuxième temps :

3. Organiser en fonction des besoins, des réponses complémentaires :

- Recherche de réponses adaptées, dans le parc locatif aidé et privé existant (*système de sous-location de logements, colocations, chambres chez l'habitant...*) ;
- Organisation de partenariats avec les structures d'accueil spécifique ;
- Prévision dans la programmation à venir, d'une offre de logements de petite taille (parc locatif aidé, parc privé conventionné...) ou de logements à prix abordables à des primo-accédant.

Les communes :

4. Sont relais d'information sur les dispositifs existants et font remonter les situations à traiter.

Maîtrise d'ouvrage et partenariat :

Le Grand Pontarlier renforcera la mission d'information « logement », en lien avec la Mission Locale et le Point Information Jeunes, géré par l'ADDSEA.

Coûts :

- Fonctionnement du dispositif d'accueil : participation : 10 à 15 K€ par an.
- Investissement : à définir.

Financements potentiels :

- Grand Pontarlier
- Conseil Régional : cadre politique jeunesse

Critères d'évaluation :

- Systèmes d'accueil : capacité et nombre de jeunes accueillis, nombre d'entrées sorties par an
 - > Parc locatif aidé (T1-T2)
 - > Parc privé (logements conventionnés T1-T2)
 - > Structures d'accueil ;
- Guichet accueil : total jeunes reçus et type de besoin/logement et évolution ;
- Nombre de demandes de jeunes de moins de 25 ans, dans le fichier partagé ;
- Nombre d'attributions de logements locatifs aidés à des jeunes.

Calendrier prévisionnel :

2024-2029.

Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

ACTION
4.3

Objectifs :

- Assurer une gouvernance du repérage et traitement des situations complexes dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ;
- Conforter les filières d'accès au logement des publics en difficulté ;
- Définir les conditions de gestion de l'offre d'urgence et développement de réponses complémentaires.

Contenu de l'action :

Dans un premier temps :

Le Grand Pontarlier organisera, dans le cadre de sa Conférence Intercommunale du logement, les conditions pour :

1. Connaître et suivre les situations d'habitat complexes à traiter, en appui sur la Commission Départementale Inter-bailleurs et les dispositifs existants selon :

- Recenser et faire remonter les situations (*en lien avec les acteurs sociaux, les élus*) : *logement indigne, besoin de relogement, mal logement, difficulté accès et maintien au logement* ;
- Connaître les conditions de traitement des situations et mobiliser l'ensemble des dispositifs existants ;
- Adapter localement les réponses aux évolutions des besoins.

2. Assurer l'accès au parc locatif aidé aux publics en situations précaires et prioritaires :

Il s'agit de conforter les partenariats avec les bailleurs sociaux sur le relogement de publics dans le cadre de la **Convention Intercommunale d'Attribution** et du **Plan Partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs** en fixant pour chaque organisme et réservataire, des **objectifs, de prise en charge, des publics prioritaires et précaires.**

Loi :

- **Hors quartier QPV : 25% des attributions au public précaire (1^{er} quartile);**
- **Quartier prioritaire : minimum 50% à des publics non précaires (2, 3 et 4^{ème} quartile);**
- **25% des attributions des différents réservataires, au public prioritaire.**

3. Poursuivre les projets prévus :

- **Elargissement de la capacité de la « résidence accueil »** /publics confrontés à des problèmes psychologiques et psychiques (ou logements thérapeutiques) ;
 - ➔ En 2018, augmentation de la capacité d'accueil pour la résidence Accueil au sein de l'APAT : Passage de 12 à 15 personnes accueillis au sein de la structure ;
- Développement **d'une offre complémentaire de logements temporaires** par l'acquisition de logements privés par l'APAT :
 - o Transformation en 2019 de 3 anciens sanitaires inutilisés au sein de la Résidence en 3 logements T1' portant la capacité de logements à 114 (+4 *chambres d'accueil d'urgence dont 1 pour le CCAS et 1 pour l'abri de nuit*).
 - o En cours de réflexion sur de nouveaux projets logements avec IDEHA sur la Résidence SENIOR à Pontarlier, avec l'ADAPEI pour un éventuel bâtiment avec logements inclusifs.
- Poursuite de la modernisation du Foyer APAT par Néolia :
 - ✓ Travaux de rénovation énergétique complet réalisés de fin 2017 à fin 2019 : raccordement au réseau de chaleur, isolation par l'extérieur, changement des fenêtres, isolation des combles et sous-sol, changement des vannes thermostatiques... ceci pour l'ensemble de bâtiments et le pavillon.

- ✓ Depuis une dizaine d'années, prise en charge par la Résidence de l'Arlier-APAT, du remplacement des mobiliers de l'ensemble des logements (*le mobilier de toutes les chambres et des T1' ont été remplacés par tranche chaque année*). Pour 2021, il est prévu de procéder au remplacement des placards et cuisines intégrées des plus grands logements (Studios et T2).
- ✓ En réflexion à ce jour : Couverture des escaliers extérieurs, réfection de la terrasse et du parking (*en lien avec NEOLIA pour ces derniers*).

Dans un deuxième temps :

4. Organiser le développement de réponses complémentaires si nécessaire :

- Développement de l'offre en **PLAI et PLAI adapté** (30% de l'offre de logements aidés) ;
- Organiser des **partenariats avec les propriétaires privés** pour la mobilisation de logements en faveur du public défavorisés (ex : système de sous location, bail à réhabilitation, intermédiation locative...).

Les communes :

5. Être relais d'information sur les dispositifs existants et faire remonter les situations à traiter.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats :

- CCGP, Bailleurs, Etat, Conseil Départemental, Acteurs sociaux de l'habitat

Coûts :

- Animation – cadre dispositif global d'animation de la CIL et du POA ;
- Prise en charge et accompagnement du public : cadre de la mission des acteurs de référence pour publics suivis.
- Expérimentation de projets d'habitat adaptés : à définir

Financements potentiels :

Animation : CCGP ;

Habitats adaptés : Etat, CCGP : à définir

Conseil départemental (aide structure accueil : 10% de 25K€)

Aides FSL : Etat, Conseil Départemental,

Critères d'évaluation :

- Nombre de places d'accueils par structures d'hébergements (logements d'urgence, CHRS, Résidence sociale...);
- Nombre de situations complexes repérées, traitées ;
- Nombre de situations solutionnées dans les filières d'accueil : logement d'insertion, CHRS, urgence, résidence sociale, Pension de famille ;
- Bilan des filières d'accueil ;
- Nombre de personnes et ménages précaires et prioritaires, dans le fichier de la demande locative aidée / obligation loi « Elan »
- Nombre d'attributions dans le parc locatif aidé / public cible : précaires et prioritaires
- Suivi des objectifs définis dans la Convention intercommunale d'Attributions (sur QPV, Quartiers de veille active et Hors QPV) ;

Calendrier prévisionnel :

2024/2029

Traiter les besoins d'accueil et d'habitat des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

**ACTION
4.4**

Objectifs

- Définir les conditions de déplacement des aires d'accueil et de sédentarisation ;
- Assurer la compétence « Accueil et suivi des gens du voyage ».

Actions à prévoir :

Le Grand Pontarlier organisera les conditions pour :

1. S'inscrire pleinement dans le nouveau Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (S.D.A.H.G.V).
2. Rechercher un (ou des) site (s) adapté (s) pour l'éventuel déplacement des aires d'accueil et de sédentarisation existantes (selon les mêmes capacités) et réaliser les travaux.
3. Suivre la question de l'accueil et l'habitat des « Gens du Voyage » / cadre compétence communautaire en direct.
4. Assurer l'accompagnement des familles en appui sur le CCAS et les travailleurs sociaux du Conseil Départemental.

Maîtrise d'ouvrage et partenariats :

- Grand Pontarlier, Etat

Coût :

Investissement aire permanente et familiale + Aire de grand passage :

Travaux, terrain, entretien et réparation : à définir selon programmation annuelle

Travaux prévus et réalisés en 2023 : Réhabilitation de 2 modules de l'aire d'accueil des gens du voyage de CCGP pour un montant de 29 974.66 € HT.

DEPENSES PREVISIONNELLES				FINANCEMENTS PREVISIONNELS		
PRESTATIONS	DETAIL	HT PREVISIONNEL	HT REALISE	FINANCEURS	Montants sollicités HT	Montants attribués
REFECTION MODULE B				Etat - programme 155	12 805,80 €	0,00 €
				6402,39€ par module.		
Murs plafond et sols	Rhabillage des murs, plafond et boiseries, application de peinture Nettoyage, ragréage et application de peinture spéciale sol. Pose de plinthes	6 320,33 €	6 320,33 €	Département du Doubs	4 486,20 €	1 950,00 €
				15%		
Sanitaires	Remplacement du bac de douche, réfection des évacuations, Remplacement des toilettes, réfection des réseaux d'évacuation Remplacement du vide seau et mitigeur réfection évacuations.	6 245,00 €	6 245,00 €	Communauté de Communes du Grand Pontarlier	12 672,66 €	28 024,66 €
	Réfection intérieur	12 565,33 €	12 565,33 €	Pontarlier		
	Réfection façades extérieures	2 250,00 €	2 250,00 €	auto-financement		
	Sous-total réfection module B	14 815,33 €	14 815,33 €			
REFECTION MODULE E						
Murs plafond et sols, fenêtre	Réparation et réglage fenêtre, pose arrêt de porte, Rhabillage des murs, plafond et boiseries, application de peinture Nettoyage, ragréage et application de peinture spéciale sol. Pose de plinthes	6 664,33 €	6 664,33 €			
Sanitaires	Remplacement du bac de douche, réfection des évacuations, Remplacement des toilettes, réfection des réseaux d'évacuation Remplacement du vide seau et mitigeur réfection évacuations.	6 245,00 €	6 245,00 €			
	Réfection intérieur	12 909,33 €	12 909,33 €			
	Réfection façades extérieures	2 250,00 €	2 250,00 €			
	Sous-total réfection module E	15 159,33 €	15 159,33 €			
TOTAL		29 974,66 €	29 974,66 €	TOTAL	29 974,66 €	29 974,66 €

Fonctionnement aire permanente et familiale + Aire de grand passage :

Mission gestion des aires, étude et accompagnement, suivie des publics :

A définir.

<u>A titre informatif, Bilan fonctionnement 2022 :</u>		
Aire permanente et familiale :		
- Dépenses (eau, ass., élec, personnel...) :		94 080.64 €
- Recette (droit stat., fluides, aides au logement, amende occupation illégale) :		47 398.83 €
	CCGP	46 681.81 €
Aire de Grands Passages :		
- Dépenses (eau, ass., élec, personnel...) :		22 644.66 €
- Recette (droit stationnement) :		3 501,00 €
	CCGP	19 143.66 €

Financements potentiels :

Etude sédentarisation : État, CCGP

Travaux : Aire accueil et Habitat adapté : État, Département, CCGP

Fonctionnement : aire d'accueil + sédentarisation : État, suite à la réforme de l'aide versée aux gestionnaires d'aires d'accueil : montant fixe : 88.30 € correspondant au nombre de places disponibles par mois pour la période où l'aire est ouverte + montant variable en fonction du taux moyen d'occupation mensuel des places divisé par le nombre de places effectivement disponibles (soit un montant mensuel calculé en multipliant le nombre de places disponibles par 44.15 € et multiplié par le taux d'occupation mensuel retenu), versé par la CAF au Grand Pontarlier.

Critères d'évaluation :

- Nombre de places ;
- Nombre de familles accueillies ;
 - Sur aire de grands passages ;
 - Sur aire d'accueil.
- Taux d'occupation ;
- Nombre de familles sédentarisées ;
- Nombre de familles suivies ;
- Évolution du coût de fonctionnement annuel.

Calendrier prévisionnel :

2024/2029

Orientation 5 : Assurer la gouvernance du volet PLH du PLUI-H

Motivations

La réussite de la mise en œuvre du volet habitat du PLUI-H, est fortement conditionnée à sa capacité à offrir aux communes et aux acteurs de l'habitat un dispositif opérationnel et coordonné de mise en œuvre et de suivi des actions.

Cela passe par l'organisation d'outils obligatoires (*Observatoire de l'habitat, Convention Intercommunale d'attributions et Plan de Gestion de la demande sociale*), de moyens humains, techniques et financiers.

Le suivi de la politique de l'habitat relèvera de la Commission Habitat, de la Conférence Intercommunale du Logement et d'un Comité de Pilotage.

Action 5.1 : Assurer le pilotage du volet habitat du PLUI-H

Action 5.2 : Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat

Action 5.3 : Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils et assurer une bonne articulation avec le POA

Assurer le pilotage du volet habitat du PLUI-H

**ACTION
5.1**

Objectifs

- Mettre en œuvre et suivre les actions du volet habitat du PLUI-H ;
- Affirmer les partenariats ;
- Piloter la politique communautaire de l'habitat.

Contenu de l'action :

Le Grand Pontarlier confortera son rôle de pilote de l'habitat :

Dans un premier temps :

1/ Mettre en place un pilotage stratégique et opérationnel du POA, reposant sur :

- ☞ Un **Référent Technique** au sein de la Collectivité chargé de s'assurer de la mise en œuvre et du suivi du POA ;
- ☞ Un **Comité de pilotage**, réunissant les commissions habitat et aménagement de l'espace et les personnes publiques associées, partenaires de la mise en œuvre du POA. Ce Comité de pilotage se réunit au moins une fois par an. Son rôle est de :
 - Valider le bilan annuel / triennal / final du POA ;
 - Valider les propositions d'ajustement du POA.

Le Comité de pilotage pourra être organisé en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement.

- ☞ Des **groupes de travail thématiques partenariaux**, associant les représentants des communes (*techniciens le cas échéant, maire et adjoint à l'habitat/urbanisme et référents PLUIH*), les personnes publiques associées et les autres partenaires de l'habitat (*baillleurs sociaux, agences immobilières, etc.*). Ils se réunissent, au cas par cas, en fonction des enjeux identifiés par les instances de pilotage ou de l'Observatoire de l'habitat et du foncier, en lien avec le contenu du POA et pour en assurer la déclinaison : suivi de la stratégie d'action foncière, suivi des actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance, etc.

2 - Mettre en place un dispositif d'animation du volet habitat :

- ☞ **Organiser l'animation du PLH** par la mise en œuvre et le suivi des actions, l'organisation des partenariats, la construction des outils et moyens nécessaires à leur concrétisation, la programmation de l'offre notamment de logements locatifs aidés, de logements privés conventionnés, de logements en accession à prix abordable, la coordination des relais des dispositifs départementaux et régionaux, l'organisation de l'information, de forums sur l'habitat, la sensibilisation, le suivi de l'engagement financier des actions, la réalisation des bilans annuels, le montage des budgets nécessaires...
- ☞ **Assurer une assistance aux communes** pour leur faciliter l'engagement d'actions et le montage d'opérations d'habitat de qualité
- ☞ **Assurer des partenariats efficaces** pour la mise en œuvre des actions, avec :
 - > L'Etat pour le suivi du PLUI-H, des conventions opérationnelles, de la CIL ;
 - > L'Anah et l'Etat pour les interventions sur le parc privé ancien ;
 - > Le Conseil Départemental et l'Etat, pour la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du logement, d'une politique communautaire cohérente pour le logement locatif aidé et les réponses aux besoins spécifiques des personnes âgées, handicapées et des publics relevant du PDALHPD et le Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs ;
 - > Action Logement, pour ce qui concerne les aides à l'habitat

- > EPF BFC pour ce qui concerne la stratégie foncière et le Bail Réel Solidaire ;
- > Les bailleurs sociaux pour l'organisation des programmations concernant le logement en locatif et accession aidée, la Convention intercommunale d'attribution et le plan partenarial de gestion de la demande sociale.

3 - Permettre l'appropriation du POA par les communes à travers :

☞ **L'instauration d'ateliers** associant les membres du Comité de suivi, les commissions habitat et aménagement de l'espace et les représentants des communes via les référents PLUIH. Ces instances se réunissent au moins une fois par an et au cas par cas selon les besoins. Elles permettent de :

- Analyser l'avancement de la réalisation des objectifs de production de logements et de consommation foncière par commune et examiner les problèmes posés ;
- Recenser les projets en cours ou à venir alimentant les objectifs de production, et leur cohérence avec le PLUIH ;
- Identifier les besoins en matière d'accompagnement technique pour atteindre les objectifs du PLUIH ;
- Rappeler les outils offerts aux communes pour mener à bien ces objectifs de programmation
- Exposer des bonnes pratiques, permettre les retours d'expérience.

4 - Assurer l'organisation des moyens financiers du Grand Pontarlier :

☞ Le Grand Pontarlier définira les conditions d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre des actions volet habitat du PLUI-H, **en fonction de ses compétences**.

Dans un second temps :

5 - Créer un lieu rassemblant les permanences de : ADIL – CAUE – SOLIHA – EIE - Lieu unique d'information » :

☞ Permanences identifiées par les élus, les acteurs de l'habitat et les habitants leur permettant une qualité d'information cohérente sur l'ensemble des dispositifs d'intervention.

Maîtrise d'ouvrage et partenariat :

- CCGP, communes, Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, Action logement, ADIL, EPF BFC
- Bailleurs sociaux et acteurs de l'habitat

Coûts :

- Suivi, animation : 1 ETP € : 50K€ /an ;
- Accueil des permanences (ADIL, CAUE, EIE...) : 21 500 € par an.

Financements potentiels :

- Grand Pontarlier

Critères d'évaluation :

- Bilans annuels et évaluation à mi-parcours du POA ;
- Nombre de réunions plénières et par commission, de partenariats mis en œuvre ;
- Nombre d'actions menées, de dispositifs mis en place ;
- Montant d'aide de la Communauté par action.

Calendrier prévisionnel :

Depuis 2021 : Création d'un poste de chargé Habitat-Logement ;
2024/2029 : Mise en œuvre et suivi

Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat et du foncier

ACTION 5.2

Objectifs

- Répondre à l'obligation communautaire en créant un observatoire de l'habitat et du foncier ;
- Doter la Communauté communes d'un outil d'observation de de suivi de sa politique de l'habitat
- Assurer le suivi et la régulation du développement ;
- Suivre la politique d'attribution de logements et mesurer ses effets dans le temps.

Contenu de l'action :

Le Grand Pontarlier organisera son dispositif d'observation et de suivi selon :

Afin de rendre efficace son action sur l'Habitat, le Grand Pontarlier doit organiser un observatoire de l'habitat et du foncier (*obligation du code de l'urbanisme*).

Celui-ci doit lui permettre d'organiser des tableaux de bord pour **observer, décider et agir**, puis de suivre l'action menée. Pour cela, il sera organisé sur la base d'indicateurs concrets sur les moteurs du développement, la construction, le foncier, le suivi du marché de l'habitat, la connaissance des besoins des situations spécifiques, des situations d'habitat indigne, des copropriétés, **le suivi du Plan de Gestion de la demande** et des **objectifs de la Convention Intercommunale d'attributions**. Il intègrera les indicateurs propres à chaque action du présent POA. Il constituera **le tableau de suivi des actions habitat** menées par la Communauté.

Il pourra également suivre les PC et les DIA (a minima sur Pontarlier) de manière régulière afin d'accompagner les communes dans leur stratégie d'action foncière. Cela devra permettre d'étudier le dynamisme du marché (nombre de DIA, prix de vente, etc.). L'étude des autorisations d'urbanisme permet, par ailleurs, de connaître, le nombre de logements construits, le type de logement, les financements publics éventuels, la surface de l'emprise au sol et de suivre l'évolution de l'enveloppe urbaine et de la consommation foncière.

Aussi, dans un souci de mutualisation entre partenaires, de recensement des outils déjà existants et de construction d'instruments de suivi efficaces, simples d'utilisation et de mises à jour, et pérennes dans le temps à l'échelle des besoins de la CCGP, il a été proposé de s'attacher les compétences de l'Audab, expert dans ce domaine.

L'Audab a été invitée à présenter ses missions ainsi que l'assistance proposée au montage de l'observatoire et au suivi du PLUi-H dans le cadre en commission urbanisme-Habitat élargi au bureau le 21 mars 2023.

Le bureau réuni le 09 novembre 2023 a émis un avis favorable à l'adhésion de la CCGP à l'Audab et à la conclusion d'une convention partenariale au titre des années 2024-2025.

L'observatoire servira d'outil pour réaliser les bilans annuels, le bilan triennal et l'évaluation finale, du POA.

Maîtrise d'ouvrage et partenariat :

CCGP, en lien avec le Département, construit et organise les conditions de fonctionnement et d'adaptation de l'Observatoire, à travers un groupe technique resserré autour de quelques partenaires : DDT, Conseil Départemental, bailleurs, ADIL....

Son rôle : piloter, orienter, gérer et arrêter la programmation de l'observatoire et de diffuser ses travaux.

Coûts :

- Montage : 10 K€ - Bilan triennal du POA : 15 K€. - Evaluation à 6 ans du POA : 30 K€.

Financements potentiels :

- Grand Pontarlier

Critères d'évaluation :

Bilans annuels et évaluation à mi-parcours du PLH.

Calendrier prévisionnel :

2023 :

- Démarche engagée auprès de l'Audab pour adhésion à la structure ;
- Engagement des démarches pour acquérir les données (USH, données du fichier partagé...)

2024/2029 : Mise en œuvre opérationnelle.

Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils et assurer une bonne articulation avec le POA

**ACTION
5.3**

Objectifs

- Répondre aux préconisations des lois « ALUR » et Egalité Citoyenneté, qui prévoient que tout EPCI doté d'un PLH exécutoire doit se doter d'une Conférence Intercommunale du Logement ;
- Organiser les outils : Convention cadre, Plan de Gestion de la demande et d'information des demandeurs et Convention Intercommunale d'Attributions ;
- Articuler la stratégie de peuplement avec les actions du POA, en faveur du logement locatif aidé
- Suivre la filière logement locatif aidé.

Contenu de l'action :

Le Grand Pontarlier organisera le dispositif dans le cadre de sa Conférence Intercommunale du Logement :

Pour articuler l'ensemble des points vus dans les différentes actions, dans le cadre de partenariats opérationnels avec les bailleurs et les acteurs de l'habitat, le Grand Pontarlier organisera les documents cadres et les dispositifs de suivi :

1. La mise en œuvre du document cadre :

La communauté doit définir ses orientations en matière de peuplement de son parc de logements locatifs aidés (*bailleurs sociaux*) à l'échelle communautaire. Elle propose les orientations :

- En matière de coopération bailleurs/réservataires ;
- En matière d'attribution et de mutation pour respecter la mixité sociale au sein des communes et des quartiers, rechercher un équilibre de peuplement entre les territoires ;
- En matière de relogement ;
- En matière de programmation de l'offre nouvelle ;
- En matière d'accompagnement social.

Ces orientations sont basées sur les enjeux mis en avant dans le diagnostic du parc social. Elles seront inscrites et approfondies dans la Convention Intercommunale d'Attributions.

2. La mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution :

Les orientations de peuplement viendront nourrir les orientations de la CIA, comme le prévoit la législation, elle définira :

- Les objectifs d'attributions de logements locatifs aidés (bailleurs sociaux) en faveur des publics précaires, prioritaires sur le QPV, Hors QPV et à l'échelle communautaire ;
- Les objectifs de mutation ;
- Les objectifs par bailleurs et par réservataires ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

3. La mise en œuvre du plan partenarial pour assurer l'organisation :

- D'un **service d'information et d'accueil des demandeurs** ;
- Du **dispositif de gestion partagée** visant à définir les modalités de pilotage et son calendrier de mise en œuvre ;
- Du **traitement des demandes de ménages en difficulté** avec notamment les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ;
- Du dispositif de **cotation de la demande**.

4. Les instances de coordination et de suivi des conventions et des orientations et objectifs définis, de manière articulée avec le comité de pilotage du POA :

La CIL s'appuiera sur la **commission départementale de suivi des publics spécifiques**, prioritaires, pour la recherche de solutions inter bailleurs, la mobilisation des dispositifs existants, et

la mobilisation des partenaires compétents dans la prise en charge et l'accompagnement des publics.

Ainsi, la Communauté doit :

- Mettre en œuvre sa Conférence Intercommunale du Logement ;
- Finaliser ses outils : document d'orientations, Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID).
- **Articuler l'action de la CIL et celle du POA**, pour assurer une amélioration des conditions de peuplement du par cet notamment du QPV et surtout assurer le suivi de la filière logement locatif aidé, dans le cadre d'un partenariat opérationnel.

Maîtrise d'ouvrage et partenariat :

- CCGP, communes
- Etat, (DDT, DDCS), Conseil Départemental,
- Bailleurs sociaux, réservataires, ARHLM et acteurs sociaux de l'habitat
- Action Logement

Coûts :

- Assistance à la mise en œuvre de la stratégie et des outils : 30 K€
- Suivi : cadre ingénierie

Financements potentiels :

- Grand Pontarlier

Critères d'évaluation :

- Bilans annuels et évaluation annuelle des objectifs et orientations du Plan Partenarial de gestion
- Nombre points d'accueil et d'information et niveau de fréquentation ;
- Nombre de publics précaires et prioritaires et évaluation de leur prise en compte.

Calendrier prévisionnel :

2023 : Première réunion de la CIL

2024/2029 : Mise en œuvre opérationnelle.

Synthèse : la déclinaison territoriale des actions

Pôle central

Pontarlier, ville Centre

- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers, à mobiliser, (cadre Plan stratégique), maîtriser le foncier et organiser la programmation du développement ;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien, suite au quartier St Pierre, vitrine ;
- Programmer le développement de l'offre locative aidée en lien avec les bailleurs et les opérateurs privés ;
- Développer une offre en PSLA et en accession à niveau de prix abordable ;
- Développer des opérations mixtes ;
- Réfléchir aux conditions d'intervention sur les quartiers « Berlioz et Pareuses » et suivre la modernisation du parc social, en lien avec les bailleurs ;
- Suivre les objectifs de la stratégie de peuplement et d'évolution du QPV.
- Participer activement à l'étude « OPAH », à l'organisation du dispositif d'intervention et à la sensibilisation des propriétaires à faire remonter les projets ;
- Définir les conditions de suivi et d'intervention sur les copropriétés fragiles
- Définir les gisements de logements vacants à récupérer et les conditions pour le faire ;
- Développer et suivre les projets d'accueil spécifiques, les projets seniors ;
- Organiser les conditions d'accueil et information jeunes en lien avec la Mission Locale
- Traiter les situations d'habitat spécifiques (précaires, prioritaires, nomades...) ;
- Réaliser les aires d'accueil et de sédentarisation (si déplacement).

Doubs

- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers, à mobiliser, (cadre Plan stratégique), maîtriser le foncier et organiser la programmation du développement ;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Programmer le développement de l'offre locative aidée en lien avec les bailleurs et les opérateurs privés ;
- Développer une offre en accession à niveau de prix abordable ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, d'inconfort, d'adaptation de logements pour personnes âgées (Cadre OPAH) ;
- Développer et suivre les projets seniors ;
- Solliciter les dispositifs d'accueil existants
- Traiter les situations d'habitat spécifiques (précaires, prioritaires...).

Pôles de proximité (Houtaud et la Cluse et Mijoux)

- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers, à mobiliser, (cadre Plan stratégique), maîtriser le foncier et organiser la programmation du développement ;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Organiser la programmation du développement de l'offre locative aidée et en accession à niveau de prix abordable ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, d'inconfort, d'adaptation de logements pour personnes âgées (cadre OPAH) ;
- Développer et suivre les projets seniors ;
- Traiter les situations d'habitat spécifiques (précaires, prioritaires...).

Villages

- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers, à mobiliser, (cadre Plan stratégique), maîtriser le foncier et organiser la programmation du développement ;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Organiser la programmation du développement d'une petite offre en locatif aidée et conventionnée (avec ou sans travaux) et en accession à prix abordable ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, d'inconfort, d'adaptation de logements pour personnes âgées (cadre OPAH).

Budget prévisionnel sur 3 ans (Liés aux actions du premier temps)

ORIENTATION N°01											
N° Actions	Détail de l'actions	FONCTIONNEMENT € HT			Explications sur calcul présenté en fonctionnement	Partenariats financiers potentiels	INVESTISSEMENT € HT			Explications sur calcul présenté en investissement	Partenariats financiers potentiels
		2024	2025	2026			2024	2025	2026		
1.1 : Renforcer les moyens de maîtrise du foncier	1. Suivre l'application des règles définies dans le zonage et le règlement :	0 €	0 €	0 €	Cf : Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	-	0 €	0 €	0 €	Pas de coût d'investissement prévu. Avoir dans le temps si nécessité d'acquisition foncière	-
	2. Etudier l'intérêt de mettre en œuvre un Plan Stratégique Foncier et Immobilier / Cadre programmation annuelle de développement offre abordable : Etude de	0 €	0 €	0 €	A définir : coût étude de stratégie foncière (Par exemple : 30 K€ HT) ou coût adhésion EPF BFC	EPF BFC : 50%	deuxième temps du POA			-	-
	3. Déterminer une programmation pluriannuelle de développement de l'offre aidée dans la durée : Fond d'intervention foncier	deuxième temps du POA			A définir, au cas par cas	-	deuxième temps du POA			-	EPF BFC
	4. Retenir à l'accompagnement des communes dans le montage d'opérations de qualité - Aides sur études et Fonds de concours sur aménagements - Renforcement si nécessaire de la compétence "Urbanisme, habitat et foncier" :	deuxième temps du POA			A définir : Taux d'aide appliquée aux études + estimation du nombre d'études à financer : (Exemple : 30 % d'aide appliquée à 3 études à 30/40K€)	-	deuxième temps du POA			A définir : Estimation première enveloppe (amorce) / mesurer l'intérêt acquisition + portage OU partenariat avec EPF (pas d'enveloppe à prévoir, mais adhésion)	Avoir : CD et CR
TOTAL		0 €	0 €	0 €	-	-	0 €	0 €	0 €	-	-

ORIENTATION N°02											
N° Actions	Détail de l'actions	FONCTIONNEMENT € HT			Explications sur calcul présenté en fonctionnement	Partenariats financiers potentiels	INVESTISSEMENT € HT			Explications sur calcul présenté en investissement	Partenariats financiers potentiels
		2024	2025	2026			2024	2025	2026		
2.1 : Développement solutions offre logements locatifs aidés	1. Mettre en place un partenariat avec les bailleurs publics : préfiguration de la CIL : connaître la réalité des besoins et assurer une organisation de parcours résidentiels dans le parc locatif aidé public (cadre du PPGDID)	0 €	0 €	0 €	Cf : Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	-	0 €	0 €	0 €	Pas de coût d'investissement	Etat + CD + Action Logement
	2. Définir les conditions du développement du parc	deuxième temps du POA					deuxième temps du POA			-	
	- Mise à disposition : vente foncier prix minoré/EPF - Organisation partenariat / promoteurs et bailleurs sociaux :	deuxième temps du POA					deuxième temps du POA			A définir	
	- Mise en place dispositif aide communautaire sur l'équilibre d'opérations :	deuxième temps du POA					deuxième temps du POA			A définir : Montant aide par logement et nombre de logement (Exemple : 5 000€/logement -10 en 2025 puis 20 en 2026)	
2.2 : développement solution offre d'accession à coût maîtrisé	- Garantie d'emprunt :	deuxième temps du POA			deuxième temps du POA			A définir si nécessaire			
	3. Organiser un espace de suivi de la filière "Logements locatifs aidés"	deuxième temps du POA			deuxième temps du POA			-			
	4. Mener une réflexion sur la place de l'offre en PLS	deuxième temps du POA			deuxième temps du POA			-			
	1. Assurer la production de logements en accession à coût maîtrisé sur 5 premières années du POA	0 €	0 €	0 €	Cf : Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	-	A définir au cas par cas	A définir au cas par cas	A définir au cas par cas	A définir : Par exemple, montant aide communautaire à l'accession : PSLA ...	-
2. Favoriser la mobilisation des primes pour les primo-accédants d'Action Logement	0 €	0 €	0 €	0 €			0 €	0 €	Primes versées par Action Logement	Action Logement	
3. Sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien	deuxième temps du POA			deuxième temps du POA			Avoir : Exemple : prime accession (3000€) aide au conseil / acte acquisition (en lien avec OPAH)	EPF BFC Action Logement			
2.3 : Sensibilisation au logement social et à la qualité des opérations	1. Réaliser des actions de communication à destination de la population et des élus :	deuxième temps du POA					deuxième temps du POA			Pas de coût d'investissement	-
	2. Organiser des réunions d'information et des visites d'opérations exemplaires.	deuxième temps du POA			deuxième temps du POA			Pas de coût d'investissement	-		
TOTAL		0 €	0 €	0 €	-	-	0 €	0 €	0 €	-	-

ORIENTATION N°03											
N° Actions	Détail de l'actions	FONCTIONNEMENT € HT			Explications sur calcul présenté en fonctionnement	Partenariats financiers potentiels	INVESTISSEMENT € HT			Explications sur calcul présenté en investissement	Partenariats financiers potentiels
		2024	2025	2026			2024	2025	2026		
	Phase 02 : Mise en œuvre de l'OPAH : Animation, suivi ...	93 109 €	96 779 €	40 336 €	Suivi-animation : Part fixe et part variable suivant convention d'OPAH signée le 01/09/23	ANAH (35%) + CD (15%)	0 €	0 €	0 €	Suivi-animation en fonctionnement	-
	Phase 02 : Aides complémentaires apportées par la CCGP	181 519 €	192 452 €	93 913 €	Montant des aides communautaires définies dans convention OPAH signée le 01/09/23	ANAH + CD + CR + Action logement	0 €	0 €	0 €	Pas de coût d'investissement	-
3.2 : Poursuite de la modernisation du parc locatif aidé	1. Poursuite du processus de modernisation du parc locatif aidé	0 €	0 €	0 €	Cf : Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	-	0 €	0 €	0 €	Budget des bailleurs : Programme valorisation du parc et rénovation thermique.	Etat : Plan de relance et autres partenaires
	2. Assurer le suivi de l'occupation et du peuplement de certains quartiers	0 €	0 €	0 €	Cf : Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	-	0 €	0 €	0 €	Pas de coût d'investissement	-
	3. Réflexion avec les bailleurs sur intérêt de mener des études de valorisation urbaine et sociale sur certains quartiers (Pareuses, Berlioz ...)	deuxième temps du POA			Aide communautaire à définir le cas échéant : Par exemple : 20% d'une étude à 40K€, soit 8 000 €	-	deuxième temps du POA			Aide communautaire sur investissement à voir suivant résultat étude	-
	4. Sensibiliser les habitants à la question énergétique par les bailleurs	deuxième temps du POA			Suivi cadre partenariat avec les bailleurs : Cf ingénierie	-	deuxième temps du POA			Budget des Bailleurs	-
TOTAL		274 628 €	289 231 €	134 249 €	-	-	0 €	0 €	0 €	-	-

ORIENTATION N°04													
N° Actions	Détail de l'actions	FONCTIONNEMENT			€ HT	Explications sur calcul présenté en fonctionnement	Partenariats financiers	INVESTISSEMENT			€ HT	Explications sur calcul présenté en investissement	Partenariats financiers
		2024	2025	2026				2024	2025	2026			
4.1 : Vieillesse et handicap	1. Communiquer sur les aides à l'adaptation des	0 €	0 €	0 €		Coût intégré à l'OPAH (Orientation 3)	idem OPAH	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
	2. Améliorer et adapter le parc existant	0 €	0 €	0 €		Coût intégré à l'OPAH (Orientation 3)	idem OPAH	0 €	0 €	0 €		Coût intégré OPAH (Orientation 3)	idem OPAH
	3. Guider les communes souhaitant développer un projet à destination du public seniors + handicapés	0 €	0 €	0 €		Cf : Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
	4. Produire du logement adapté aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées dans l'offre nouvelle	0 €	0 €	0 €		Cf : Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05 "suivi partenariat avec les bailleurs"	-	A définir au cas par cas	A définir au cas par cas	A définir au cas par cas		A définir si nécessaire	Etat + CD (hébergements spécifiques)
	5. Suivre les attributions de logements (CIA + PPGDSID)	0 €	0 €	0 €		Cf : Coût suivi déjà prévu en orientation 05	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
4.2 : Accueil jeunes	1. Conforter le partenariat avec la Mission Locale et le Point Information Jeunesse	23 000 €	23 000 €	23 000 €		Subvention annuelle PU (base 2021)	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
	2. Suivre les attributions de logements (CIA + PPGDSID)	0 €	0 €	0 €		Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05 (Observatoire, PPGDSID et CIA)	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
	3. Organiser en fonction des besoins, des réponses complémentaires.	deuxième temps du POA				Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	-	deuxième temps du POA				Investissement à définir si nécessaire	Etat + CD (hébergements spécifiques)
4.3 : Public en difficulté vis-à-vis du logement	1. Connaître et suivre situations d'habitat complexes	0 €	0 €	0 €		Cf : Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
	2. Assurer l'accès au parc locatif aidé aux publics précaires et prioritaires	0 €	0 €	0 €		Cf : Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05 (CIL, PPGDSID et CIA)	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
	3. Poursuivre les projets	0 €	0 €	0 €			-	0 €	0 €	0 €		Cadre programmation des partenaires (Neolia, ADDSEA...)	-
	4. Organiser le développement de réponses spécifiques	deuxième temps du POA				Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	-	deuxième temps du POA				Investissement à définir si nécessaire	Etat + CD
4.4 : Gens du voyage	1. S'inscrire dans le nouveau S.D.A.H.G.V.	0 €	0 €	0 €		Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	-	0 €	0 €	0 €			-
	2. Rechercher un (ou des) site(s) pour l'éventuel déplacement des aires d'accueil et de sédentarisation existantes et réaliser les travaux	0 €	0 €	0 €		Coût suivi ingénierie déjà prévu en orientation 05	Etat + CD (aide aire accueil et habitat adapté)	A définir en fonction des sites retenus	A définir en fonction des sites retenus	A définir en fonction des sites retenus		A définir si nécessaire via aide au logement locatif aidé	Etat + CD (aide aire accueil et habitat adapté)
	3. Suivre la gestion de l'accueil et l'habitat des gens du voyage	55 000 €	55 000 €	55 000 €		Coût annuel de gestion (base 2021)	Etat + CAF	Programmation annuelle DITE	Programmation annuelle DITE	Programmation annuelle DITE		Investissement - Budget DITE	Etat + CAF
	4. Assurer l'accompagnement des familles en appui sur le CCAS et les travailleurs sociaux du Conseil	0 €	0 €	0 €		Cf : Ingénierie sociale CCAS	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
TOTAL		78 000 €	78 000 €	78 000 €		-	-	0 €	0 €	0 €		-	-

ORIENTATION N°05													
N° Actions	Détail de l'actions	FONCTIONNEMENT			€ HT	Explications sur calcul présenté en fonctionnement	Partenariats financiers	INVESTISSEMENT			€ HT	Explications sur calcul présenté en investissement	Partenariats financiers
		2024	2025	2026				2024	2025	2026			
5.1 : Assurer le pilotage du PLUI-H	1. Mettre en place un pilotage stratégique et opérationnel du POA	50 000 €	50 000 €	50 000 €		Création poste chargé Habitat	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
	2. Mettre en place un dispositif d'animation du volet												
	3. Permettre l'appropriation du POA												
	4. Assurer l'organisation des moyens financiers	21 500 €	21 500 €	21 500 €		Subvention annuelle adhésion permanences ADIL (Pack Optimal)/CAUE	-	deuxième temps du POA				Investissement à définir si création dans le futur d'un lieu unique	Avoir
5.2 : Mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat	1. Organisation et gestion observation de l'Habitat et du foncier, en lien avec OPH												
	- Elaboration :	10 000 €	5 000 €	5 000 €		Coût acquisition données (fichier partagé, USH, adhésion observatoire de l'Habitat)	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
	- Animation :	0 €	0 €	0 €		Cf : Ingénierie	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
5.3 : Mise en œuvre de la CIL et de ses outils	- Bilan et évaluation du PLH à 3 ans	0 €	0 €	20 000 €		Bilan obligatoire + adaptations à la mise en œuvre du second temps du POA	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
	1 à 4 : Elaborer les outils CIL	30 000 €	0 €	0 €		Diagnostic obligatoire et mise en place des outils opérationnels (document cadre, données chiffrées, CIA, PPGDSID...)	-	0 €	0 €	0 €		Pas de coût d'investissement	-
TOTAL		111 500	76 500	96 500		-	-	0	0	0		-	-

TOTAL FONCTIONNEMENT	464 128	443 731	308 749		TOTAL INVESTISSEMENT	0	0	0
----------------------	---------	---------	---------	--	----------------------	---	---	---

TOTAL HABITAT	464 128	443 731	308 749
----------------------	----------------	----------------	----------------

Ces éléments ont évolué en partie depuis l'arrêt (notamment OPAH et Contribution à la MHD) et ont été mis à jour. Les autres données seront mises à jour à l'occasion d'une prochaine révision.

GLOSSAIRE

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

AIVS : agence Immobilière à Vocation Sociale

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ARS : Agence Régionale de Santé

CIL : Conférence Intercommunale du logement

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination (pour les seniors)

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EIE : Espace Info Energie

EPF : Etablissement Public Foncier

Logement autorisé : construction pour laquelle un permis de construire a été donné

Logement commencé : construction pour laquelle les travaux ont commencé

Logement Locatif Aidé : correspond aux :

- Logements du parc des bailleurs sociaux (*PLS, PLUS, PLAI...*)
- Logements privés conventionnés (*ANAH, Logement d'abord...*)
- Logements communaux conventionnés.

MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt Social Location-Accession

PPGDSID : Plan Partenarial de Gestion de la demande Sociale et d'information des demandeurs

PTZ : Prêt à Taux Zéro

ROL : Relevé d'Observation Logement (signalement dans le cadre du logement indigne)

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SIAO : Service d'Intégration d'Accueil et d'Orientation

SMS : Secteur de Mixité Sociale

VEFA : Vente en état futur d'achèvement