

ELABORATION D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT TERRITOIRE DU VAL DE SEMOUSE





35 allée Ferdinand de Lesseps
37 200 TOURS



32 avenue Albert Thomas
BP 38
70 800 SAINT-LOUP-SUR-SEMOUSE

ELABORATION D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT TERRITOIRE DU VAL DE SEMOUSE HAUTE-SAONE (70)

1

Yvann BERTHELOT
Clara KALPALDJIAN
Anne-Laure LE NY
Christelle MIOLAND

Tuteurs

M. Eric THOMAS

Mme Cathy SAVOUREY

Maître de stage :

M. Jean-Philippe ORION

Stage de groupe de 2^{ème} année du cycle ingénieur

Remerciements

Ce stage a été pour nous l'occasion de découvrir le domaine de l'habitat, avec toutes les composantes que cela inclut : technique, juridique, financière, politique. La première difficulté a été la phase de recherche au sein de ce domaine complexe. Les nombreuses rencontres que nous avons effectuées pour tenter de comprendre le milieu de l'habitat nous ont à chaque fois permis de progresser un peu plus dans notre compréhension du sujet. Cette progression est en grande partie due à la gentillesse, à la disponibilité et à l'intérêt dont ont fait preuve toutes les personnes rencontrées.

Ainsi nous souhaitons d'ores et déjà remercier :

M. THOMAS et Mme SAVOUREY nos tuteurs de l'école Polytech'Tours, pour leur soutien et leurs conseils tout au long du stage.

Au sein des bureaux de la communauté de communes du Val de Semouse :

- M. Claude PETITJEAN, président de la communauté de communes, pour son accueil chaleureux et sa disponibilité tout au long de notre travail.
- M. Jean-Philippe ORION, chef de projet et notre maître de stage, pour sa patience et ses conseils avisés.
- Mme Céline GUSTIN, pour sa présence et son aide.
- M. Thomas BOILLON, pour son soutien informatique.
- M. Cédric DIETRICH, pour son intérêt
- Ainsi que tout le reste de l'équipe de la communauté de communes du Val de Semouse.

Nous souhaitons aussi remercier les Maires des douze communes et leurs adjoints pour leur accueil et leur écoute lors des différents entretiens et réunions :

- Mme Michèle LEPAUL, Maire d'Aillevillers-et-Lyaumont.
- Mme Marie-France THUE, Maire d'Ainvelle.
- Mme Denise LAURENT, Maire de Briaucourt.
- M. Georges BARDOT, Maire de Corbenay.
- M. Serge BROCHET, Maire de Fleurey-lès-Saint-Loup.
- Mme Marie-Odile HAGEMANN, Maire de Fontaine-lès-Luxeuil.
- M. Claude PETITJEAN, Maire de Fougerolles.
- M. Bernard ROGER, Maire de Francalmont.
- M. Paul LAURENT, Maire d'Hautevielle.
- M. Bernard FRANCOIS, Maire de Magnoncourt.
- M. Alain ROBERT, Maire de La Vauvre.
- M. Thierry BORDOT, Maire de Saint-Loup-sur-Semouse.

Parmi les acteurs de l'habitat présents sur la région Franche-Comté que nous avons rencontré, nous voulons particulièrement remercier pour le temps qu'ils nous ont consacré :

- L'agence immobilière Agnès BENEUX à Luxeuil-lès-Bains.
- M. Emmanuel FAIVRE, directeur du service de l'Aménagement, du Logement et des Affaires Européennes au Conseil Général de Haute-Saône et Marie CLEAU chargée de mission au sein du service Aménagement, Logement et Affaires européennes.
- M. Loïc LEROY du service Habitat, Politique de la Ville au Grand Besançon.
- M. Olivier ROSAT, directeur patrimoine à l'Office de l'Habitat Haute-Saône et à Habitat et Territoire.
- La personne nous ayant reçue à Habitat et Développement de Besançon.
- M. Laurent SEGUIN, Maire de Faucogney-et-la-Mer, Président de la communauté de communes des 1000 étangs, Conseiller Général de Haute-Saône.
- M. Christophe VALNET, ingénieur d'études sanitaires à l'Agence Régionale de Santé de Haute-Saône.
- Mme VALOT, présidente de l'association gérant le Foyer des Travailleurs Migrants à Saint-Loup.
- M. Eddy VASSAUX, directeur prêts et politique de la ville à la Caisse des dépôts et Consignations de Besançon.
- Mme VIROULAUD, à la délégation départementale de l'Anah à la DDT Haute-Saône.
- M. Jean PIERRE, clerc de notaire à Saint-Loup-sur-Semouse.
- La personne nous ayant reçues à LOGILIA Action Logement situé à Vesoul.
- La personne travaillant à l'Espace Info Energie local à Gourgeon (Haute-Saône).
- Les personnes animant le Relais de Services Publics à Saint-Loup-sur-Semouse.

En plus de nous avoir consacré du temps pendant notre stage, nous remercions la plupart d'entre eux pour leur présence lors de la réunion finale du 7 juillet 2010.

Nous tenons aussi à remercier Mme Noëlle GRANDJEAN, travaillant à la mairie de Saint-Loup-sur-Semouse dans le domaine de l'habitat, pour nous avoir aidées à compléter nos repérages des propriétaires occupants et bailleurs sur la commune.

Enfin, nous remercions les propriétaires bailleurs privés rencontrés, de nous avoir accordé du temps pour répondre à nos questions. Leurs témoignages ont été précieux pour enrichir notre réflexion.

Sommaire

PARTIE 1 : PREMIER CONTACT AVEC NOTRE TERRITOIRE D'ETUDE	5
I. Présentation de la Haute Saône.....	6
II. Présentation de la communauté de communes du Val de Semouse.....	7
PARTIE 2 : LA METHODOLOGIE DE TRAVAIL	15
I. La commande	16
II. La démarche.....	20
PARTIE 3 : LA PREMIERE ETAPE, UNE POLITIQUE GLOBALE DE L'HABITAT POUR LE VAL DE SEMOUSE	24
I. Le premier aperçu du périmètre d'étude.....	25
II. Analyse comparative des caractéristiques de la région Franche-Comté avec celles de la CCVS	42
III. Les six thèmes phares à traiter.....	52
IV. Les différents acteurs de l'habitat.....	59
V. Les différents outils pour une politique globale de l'habitat sur la CCVS	64
VI. Nos premières idées d'interventions.....	70
PARTIE 4 : LA DEUXIEME ETAPE, VERS UNE STRATEGIE OPERATIONNELLE POUR L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	73
I. Un travail en concertation avec les élus	74
II. Discussion avec le Conseil Général sur l'avenir du programme Habitat sur la CCVS	78
III. Une remise en question sur la pertinence de combiner certains outils.....	81
PARTIE 5 : BILAN DE LA STRATEGIE OPERATIONNELLE POUR L'HABITAT	85
I. Le calendrier des opérations.....	86
II. Le programme d'actions	87
III. Les fiches outils	99
IV. Financement	114
V. Les outils complémentaires	118
VI. Le calendrier des subventions	122
VII. Réflexion sur la politique foncière à destination des élus	124
VIII. La réunion bilan avec les élus.	128
IX. La réunion avec les différents acteurs	128

Introduction

La communauté de communes du Val de Semouse (CCVS), située dans le département de la Haute-Saône (70), est un établissement public de coopération intercommunale dynamique, désireux de faire valoir toutes ses potentialités afin de donner une nouvelle impulsion à son territoire.

Ainsi, la CCVS a été la première communauté de communes du département à contractualiser avec le Conseil Général de Haute-Saône un programme « Habitat 2020 » en décembre 2009. En effet, pour répondre aux besoins des territoires en matière de logement, le Conseil Général a renforcé son partenariat avec les communautés de communes en créant les Contrats Territoriaux d'Objectifs « Habitat 2020 ». Cette nouvelle politique, votée le 30 mars 2009, permet aux collectivités d'identifier et de hiérarchiser leur besoin pour définir des opérations concrètes en terme d'habitat.

Le Conseil Général, délégataire des aides à la pierre, peut ainsi accompagner les territoires dans la mise en œuvre de leurs projets d'habitat avec une vision de développement. C'est un travail qui a été élaboré en concertation avec les différents acteurs du logement tels que la Société Anonyme Habitat et Territoires (SA H&T) et l'Office Public de l'Habitat (OPH). Cinq nouveaux Contrats Territoriaux ont été signés le 8 juillet 2010 entre le Conseil Général et sept communautés de communes.

C'est dans cette optique que le Val de Semouse a souhaité s'engager dans l'élaboration et la mise en place d'un programme Habitat sur dix ans à l'échelle du territoire communautaire. Elle a donc établi en interne son diagnostic Habitat à l'appui d'analyses statistiques, d'enquêtes et de travaux de commissions élargie « action sociale-économie ». Ce diagnostic a permis de déterminer les besoins en matière d'Habitat et de les hiérarchiser d'une part selon l'intensité de la nécessité et d'autre part selon un ordre de priorités. De plus, une liste prévisionnelle d'opérations par axe a été établie avec des objectifs chiffrés, la localisation des actions et les acteurs et outils potentiels à mobiliser.

D'après le pré-diagnostic réalisé par la CCVS, la communauté de communes est confrontée à une baisse de la population depuis 1999 (perte de 911 habitants). Le nombre de ménages est stable mais le nombre de familles nombreuses est en baisse au profit des ménages d'une personne. La majorité des propriétaires sont des propriétaires occupants. L'habitat sur le Val de Semouse n'est pas dans une situation dynamique représentée par un fort taux de vacance souvent accompagné de vétusté et une faiblesse de la construction neuve. Une part importante du parc peut être qualifiée d'indigne.

L'objectif du Contrat Territorial d'Objectifs « Habitat 2020 » est double :

- Regagner 1000 habitants c'est-à-dire infécher la chute démographique des communes déficitaires en retrouvant le niveau de population de 1999,
- Maintenir le niveau démographique des communes en progression depuis 1999.

Cet objectif d'accueil vise toutes les strates de foyers et notamment à conforter l'installation, aujourd'hui trop faible des catégories socioprofessionnelles de cadres supérieurs.

Le département Aménagement de l'école Polytech'Tours a donc été commanditée pour établir une articulation optimisée des opérations éligibles sur le territoire communautaire répondant à une politique globale de l'habitat à court, moyen et long terme.

Notre équipe de quatre étudiantes en deuxième année du cycle Ingénieur en génie de l'Aménagement du Territoire s'est donc rendue en Haute-Saône pour réaliser ce travail au cours de trois mois de stage, du 12 avril au 9 juillet 2010.

D'avril à juillet, nous avons mêlé travail de terrain, recherches documentaires, rencontres avec les élus, les administrés et les différents acteurs et partenaires de l'Habitat. Notre stage a été ponctué par trois réunions de concertation avec le Comité de Pilotage dont la dernière expose le résultat de nos trois mois de travail.

Notre travail s'est déroulé en deux étapes principalement. D'abord dresser un état des lieux des politiques globales, des lignes de crédit et des démarches opérationnelles se rapportant à la question de l'habitat depuis le logement jusqu'à l'espace urbanisé. En complément, nous avons cherché à nous approprier le territoire d'étude à travers différentes visites dans les communes. Notre œil neuf sur le territoire nous a permis de faire des critiques pertinentes auprès des élus.

Puis, par une démarche concertée avec le Comité de Pilotage, un schéma de réponses aux objectifs du contrat Habitat 2020.

Nous avons au final réalisé un programme d'actions illustré par un calendrier général des opérations. Dans ce programme, nous avons compilé toutes nos réflexions et nos idées d'actions qui serviront à la communauté de communes après notre départ.

Nous avons comme volonté de départ de rendre un travail complet et pertinent en cohérence avec les axes et ambitions du Contrat Territorial d'Objectifs. Le but était d'offrir des perspectives nouvelles à un territoire en pleine évolution, et qui souhaite vivement s'investir dans les dix prochaines années sur la thématique de l'Habitat.

Partie 1 : Premier contact avec notre territoire d'étude

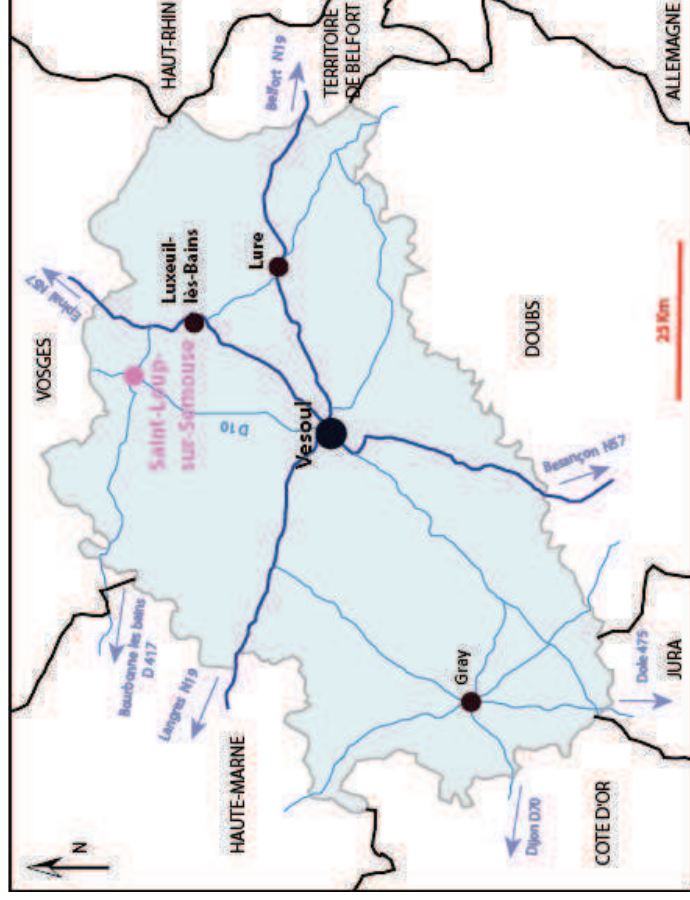


I. Présentation de la Haute-Saône

Le territoire du Val de Semouse se situe dans le département de la Haute-Saône appartenant à la région Franche-Comté. La Haute-Saône forme la partie nord de la région Franche-Comté et est limitrophe des départements de la Côte-d'Or, de la Haute-Marne, des Vosges, du Territoire de Belfort, du Doubs et du Jura.

Le chef-lieu est la commune de Vesoul. Ce département comptait 235 867 habitants au 1^{er} janvier 2009. La densité de population au niveau national est de 94 habitants/km² alors qu'elle n'est que de 44 habitants/km² en Haute-Saône donc nous pouvons en conclure que nous nous trouvons dans un département à dominante rurale, qui se situe d'ailleurs dans la diagonale du vide. Ce n'est pourtant pas un département agricole mais plutôt de tradition industrielle et en particulier de tradition métallurgique ancienne. Une des grandes richesses de ce département est la présence de nombreuses forêts. Pour une superficie du département de 5 360 km², la superficie des forêts représente 2 241 km² dont 1 228 km² de forêts communales.

Comme la plupart des départements ruraux, la Haute-Saône a connu une forte baisse de sa population. De près de 350 000 habitants au milieu du XIX^e siècle, puis 272 891 en 1896, le chiffre de la population est tombé à 250 000 à la veille de la Première Guerre mondiale, et à peine plus de 200 000 au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. La population a alors un peu augmenté jusqu'à la fin des années 1970, atteignant 229 891 en 1999 (-1,04% entre 1982 et 1999). Aujourd'hui la plupart des villes, déjà peu peuplées, voient leur population diminuer et vieillir. La capitale régionale et les villes comme Belfort ou Héricourt attirent de plus en plus de monde vidant la Haute-Saône de sa population. En effet, ces villes sont attractives car elles proposent plus d'emplois et de services mais parce qu'elles sont aussi très bien desservies par les gares TGV ou les autoroutes et les nationales. La Haute-Saône regroupe 31 intercommunalités dont celle du Val de Semouse.



Carte 1 : Situation de la Haute-Saône
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

II. Présentation de la communauté de communes du Val de Semouse

1. Sa situation dans la Haute-Saône

La communauté de communes du Val de Semouse se situe à la périphérie nord-est de la Haute-Saône, à près de 35 km de Vesoul. Saint-Loup-sur-Semouse est le chef-lieu de canton. Le pôle urbain le plus proche est la commune de Luxeuil-les-Bains, qui compte près de 8 000 habitants. Le Val de Semouse est un territoire situé aux portes du parc régional du Ballon des Vosges et du plateau des milles étangs. Il est situé au carrefour de la Bourgogne, de l'Alsace et de la Champagne.

L'économie du territoire est tournée vers les activités forestières, agricoles et industrielles. La forêt couvre plus de 6 000 hectares, soit près du tiers de la superficie totale de la Communauté de communes. L'agriculture est toujours présente, organisée autour de la polyculture et de l'élevage, la culture de la cerise est une spécialité locale. Ce territoire possède un très fort passé industriel. Avec la Révolution Industrielle au XIXème siècle, le Val de Semouse a vu se développer sur son territoire des activités liées à la métallurgie (tréfileries, forges...) puis des activités liées à la transformation du bois. Sur la communauté de communes, on peut noter l'installation depuis 1936 du groupe Parisot, deuxième entreprise française pour la fabrication de meubles en bois. Cette entreprise emploie encore plus de 1 200 personnes sur la communauté de communes. La filière bois et le groupe Parisot structurent en partie l'économie locale.



2. Sa description

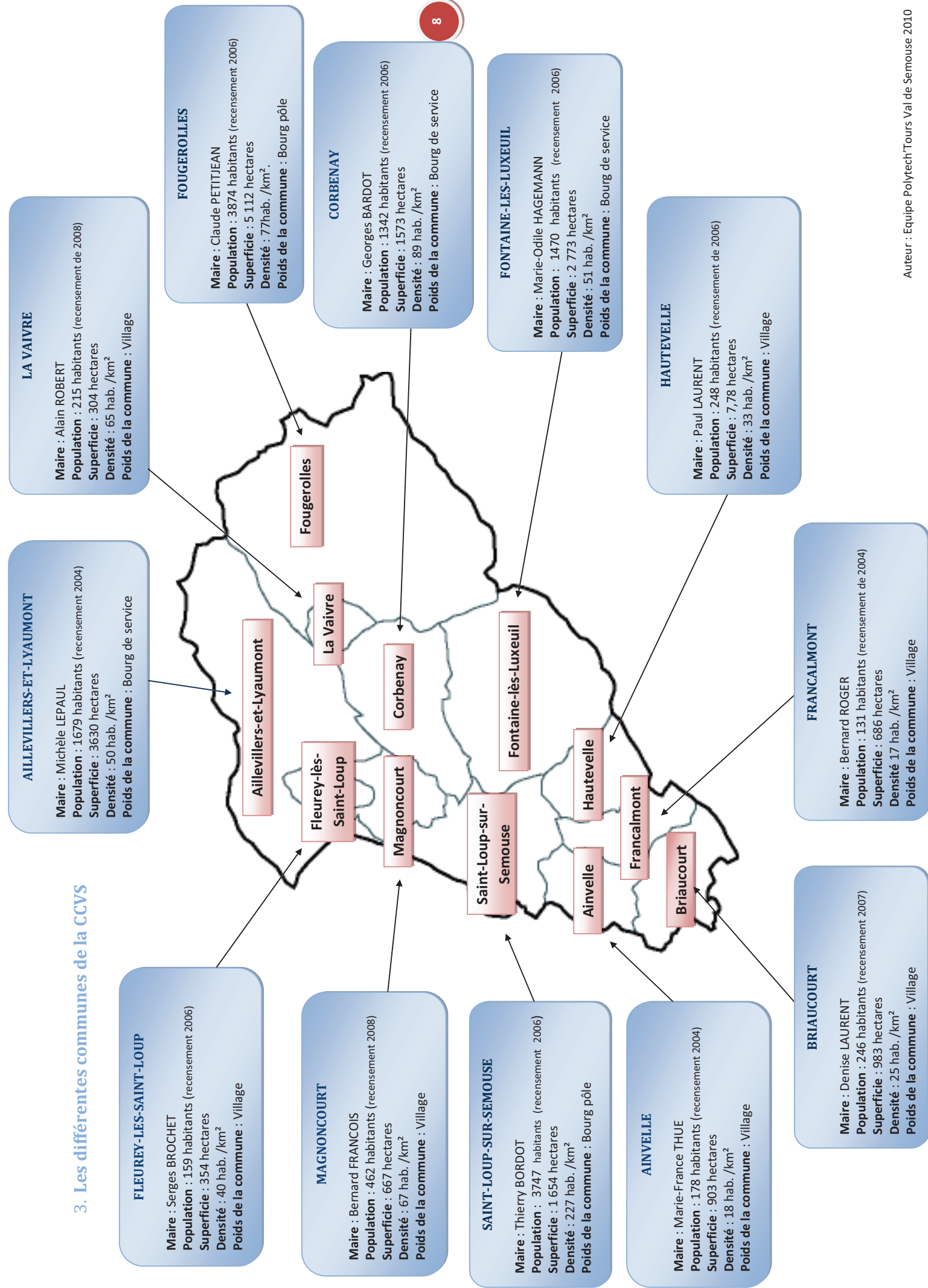
La communauté de communes du Val de Semouse (CCVS), créée en décembre 2001, est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. La CCVS comprend douze communes et compte une population totale de 13672 habitants. Son président actuel est Monsieur Claude PETITJEAN également maire de la commune de Fougerolles.

On peut séparer les douze communes de la Communauté de communes en quatre parties :

- Les deux bourgs pôles qui sont Saint-Loup-sur-Semouse et Fougerolles
- Les trois bourgs intermédiaires qui sont Corbenay, Aillevillers-et-Lyaumont, Fontaine-lès-Luxeuil.
- Les petites communes d'Ainvelle, Francalmont, Briaucourt, Hautevelle, La Vaivre, Fleurey-lès-Saint-Loup qui comptent moins de 400 habitants.
- La dernière commune, qui est Magnoncourt, ne propose pas de services ni de commerces mais possède une école et a une population supérieure à 400 habitants. C'est une commune suburbaine de Saint-Loup-sur-Semouse.

Les deux bourgs centres comptent chacun environ 4 000 habitants et sont les plus peuplés. Mais les deux communes ont une histoire totalement différente. Fougerolles a construit sa réputation sur la culture de la cerise et sur la vente de son produit phare le Kirsch qui a été labellisé AOC en mai. Saint-Loup-sur-Semouse est une commune qui a un fort passé industriel. Encore aujourd'hui on retrouve quelques entreprises comme les usines Réunies et Parisot. Bien qu'elle soit établie dans un milieu assez rural, la commune de Saint-Loup est touchée par de vraies problématiques urbaines comme celle de l'habitat.

3. Les différentes communes de la CCVS



4. Diagnostic économique de la CCVS

a. La communauté de communes et ses services

La communauté de communes est organisée autour de cinq bourgs possédant des services : les deux bourgs pôles et les trois bourgs intermédiaires. D'une façon générale, l'accessibilité aux services et aux commerces de première nécessité est aisée pour les habitants de cinq communes sur douze.

Sept communes ne possèdent aucun commerce et service. Dans ces situations, le temps de déplacement jusqu'aux aménités varie de cinq à dix minutes.

Les communes d'Aillevillers, Corbenay, Fontaine-lès-Luxeuil disposent de groupes scolaires primaires, de service périscolaire et de bureaux de poste. La commune de Fougerolles possède en plus un établissement secondaire spécialisé, une crèche et un foyer d'hébergement pour les personnes âgées. La commune de Saint-Loup dispose aussi d'un collège, d'un centre social et culturel, d'un foyer des travailleurs migrants et d'un foyer d'hébergement pour les personnes âgées.

b. Un pôle commercial au sein de la CCVS

Un pôle commercial de GMS (Grande Moyenne Surface) s'est développé entre Saint-Loup et Corbenay et confère au secteur une attractivité à l'ouest et au sud au-delà du territoire communautaire. Il comporte douze commerces et est implanté sur huit hectares. Fougerolles accueille également des commerces pour les meubles et le bricolage essentiellement. Ils sont réunis autour de quelques grands axes routiers, en direction de Vesoul, Luxeuil-lès-Bains ou Plombières et Bains-lès-Bains.

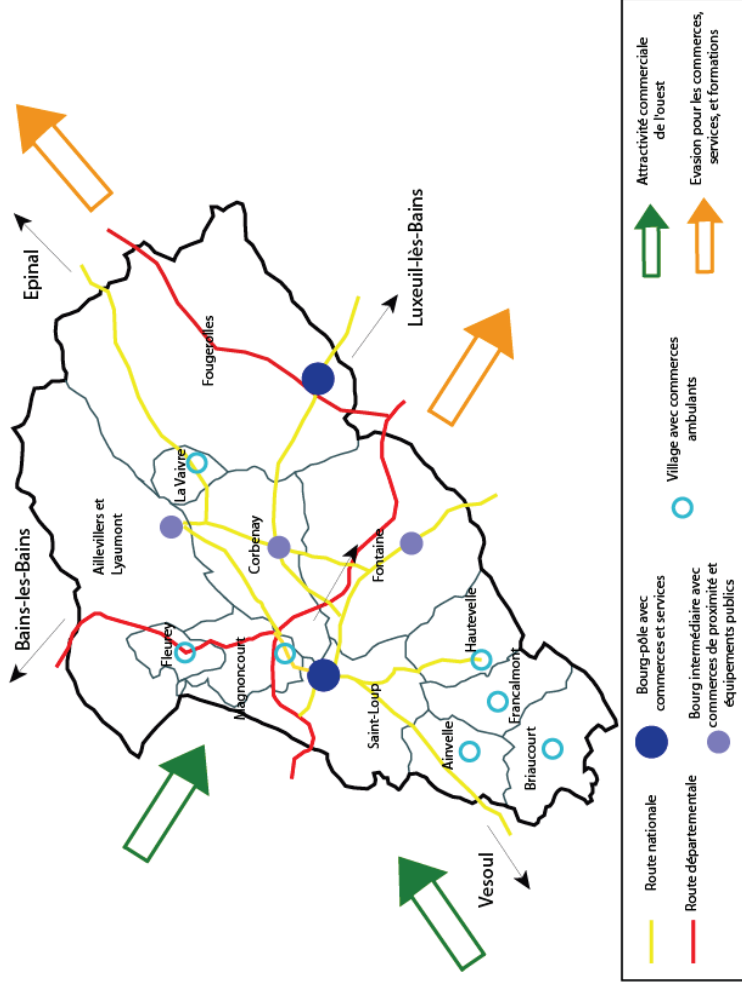


Photo 1 : Hyper Casino implanté sur le pôle commercial de Corbenay
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

c. Taux de chômage

La communauté de communes est fortement touchée par le chômage : en 2007, 11,8% des actifs sont sans emploi. Ce taux est supérieur à celui du département qui atteint 10,1% en 2007. La commune de Saint-Loup-sur-Semouse est fortement touchée par ce taux de chômage qui était de 16,7 % en 2007 (Source INSEE).

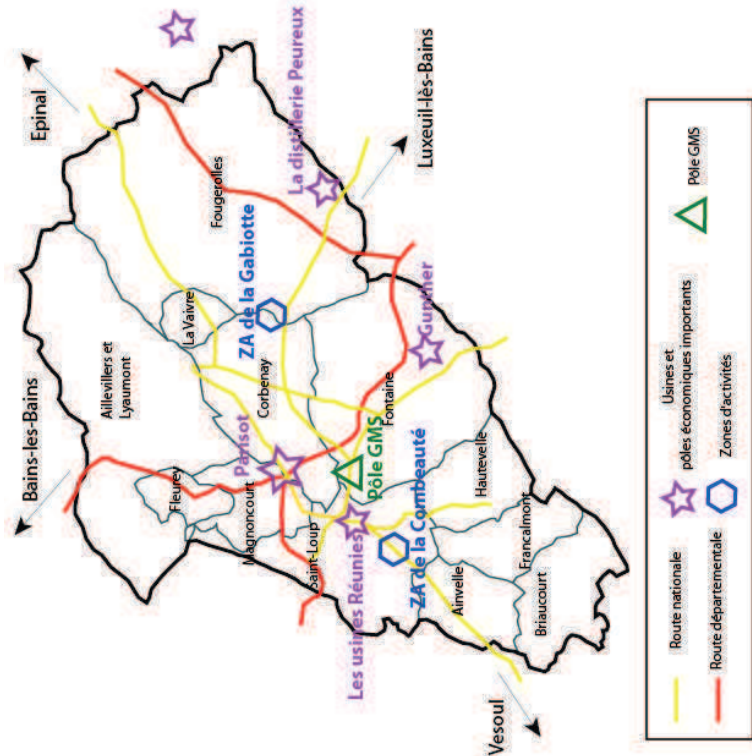
Actuellement, la situation ne connaît pas d'amélioration. Au 31 décembre 2009, l'ANPE recense encore un total de 928 chômeurs résidant sur le territoire communautaire. De plus, la population active est dans l'ensemble peu qualifiée.



d. Les activités industrielles les plus importantes du territoire

Le territoire présente un héritage et un poids industriel important. Les activités industrielles sont regroupées au sein des communes les plus importantes : St-Loup-sur-Semouse, Corbenay, Fougères, Fontaine-lès-Luxeuil et Aillevillers. L'industrie concerne essentiellement les secteurs du bois et de l'ameublement, puis le travail des métaux, la mécanique, la plasturgie, l'imprimerie-emballage et la distillerie. L'industrie du secteur du bois, dominée par le groupe Parisot et ses filiales, est fortement implantée sur le territoire de la communauté de communes :

- Elle emploie plus de la moitié de l'ensemble des salariés de l'industrie dont le nombre se situe autour de 2 500 personnes.
- Son chiffre d'affaires représente environ 70 % du chiffre d'affaires développé par l'industrie du Val de Semouse estimée à plus de 345 000 K€ en 2005.
- Elle représente plus de 60% de l'assiette de la taxe professionnelle industrielle générée sur le territoire qui est de plus de 6 430 K€ en 2006



Carte 3 : pôles industrielles et économiques de la CCVS
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

❖ Exemples de ces quelques sites industriels

- Le groupe Parisot et ses filiales

Les établissements Parisot et la Compagnie Française du Panneau, implantés sur St-Loup-sur-Semouse, Corbenay et pour une toute petite partie à Magnoncourt, constituent le premier employeur de la communauté de communes, et sont un point fort de l'environnement économique local. Néanmoins, ce groupe soulève des inquiétudes quant à leur avenir, et par conséquent sur la situation locale de l'emploi.

L'entreprise est spécialisée dans la fabrication de meubles en kit, sièges rembourrés, panneaux de particules et autres meubles en bois massif. En 1936, Jacques Parisot, fonde sa propre entreprise. Il crée des meubles modernes en associant les principes de la fabrication traditionnelle à de nouvelles techniques de production. Le succès exceptionnel de cette unité conduit la société Jacques Parisot à s'engager résolument dans la fabrication industrielle des meubles meublants.

La Compagnie Française du Panneau implanté aussi à Saint-Loup est spécialisée dans la fabrication de panneaux de particules.

- ITW GUNTHER

ITW GUNTHER est une société européenne au sein d'un groupe multinational. Cette entreprise fabrique des protections et renforts d'emballage. Il y a neuf sites en Europe dont celui situé à Fontaine-lès-Luxeuil.

Etabli à Glenview dans l'Illinois (USA), le groupe ITW gère plus de 55 000 personnes travaillant dans 49 pays. Décentralisé en plus de 750 unités opérationnelles, ITW s'est imposé comme leader mondial dans les solutions d'emballage, de fixation et de protection.

- La distillerie Peureux

La distillerie Peureux est implantée à Fougères. C'est en 1864 que Monsieur Auguste PEUREUX fonde sa Distillerie à Fougères, capitale du Kirsch, sous l'enseigne de La Cigogne.

Au début du siècle, la spécialité de la Distillerie est l'absinthe : Puis, progressivement les productions se tournent vers les eaux-de-vie de fruits. La Distillerie développe avec succès sa vente au commerce de gros et fournit les plus importantes maisons de Paris pour les Kirschs.

En 1886, Monsieur Auguste PEUREUX remporte maintes victoires à diverses expositions, c'est ainsi que la Distillerie est remarquée à l'Exposition Universelle de PARIS en 1900.

En 1950, les recherches technologiques sont axées sur l'agro-alimentaire, et plus particulièrement en produits spéciaux pour glaciers. Monsieur Claude PEUREUX lance alors en 1955 les griottes pour chocolatiers, puis les GRIOTTINES, griottes sauvages macérées dans un sirop léger au Kirsch, spécialité aujourd'hui mondialement reconnue.



Photo 2 : La distillerie Peureux
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

organisées de façon à assurer la vente directe de leurs produits dans les domaines de la transformation de la viande, de la production de jus de fruits et de la distillation.

Conclusion

Malgré un territoire riche en entreprises, il y a une perte d'attractivité sur le Val de Semouse. La plupart des emplois concernent le milieu industriel, il y a peu d'activités dans le tertiaire. On observe donc un phénomène de mouvement de la population vers les plus grandes villes comme Epinal, Besançon. En effet, ces villes offrent plus de services, de commerces, de formations donc plus d'emplois. L'intermodalité est aussi plus développée puisque les personnes ont accès aux gares, aux bus, aux vélos...

- Les usines Réunies :

Elles sont situées à Saint-Loup et fabriquent des meubles en bois massif.

- La tréfilerie du Beuchot à Hautevelle

Activités de tréfilage à froid. Le tréfilage est la réduction de la section d'un fil en métal par traction mécanique sur une machine à tréfiler.

❖ Ces zones d'activités de la CCVS

- La zone d'activités de la Gabiotte

Située à Fougerolles, elle a été créée dans les années 90, le long de la RN 57. Sur environ trente hectares, sept entreprises sont installées ainsi qu'une déchetterie. Une ancienne scierie a laissé place aujourd'hui à une friche de 14 hectares.

- La zone d'activités de la Combeauté

Située à St-Loup, la zone d'activités de la Combeauté est de compétence intercommunale et représente sept hectares. Neuf entreprises sont actuellement présentes, occupant deux hectares. Le reste de la zone est en cours d'aménagement, présentant à terme un

potentiel d'accueil de vingt parcelles d'une surface moyenne de 2000 m² environ.

❖ Ces friches industrielles

Plusieurs friches industrielles sont présentes sur le territoire :

- A Aillevillers, une ancienne entreprise, construite sur une surface importante, est entièrement brûlée. Elle a ainsi un impact visuel très négatif à l'entrée de la commune. Un ancien atelier en ruine pose le même problème, bien que la surface soit bien plus réduite.
- L'ancien Intermarché à Saint-Loup.
- L'ancienne filature située en face du collège de Saint-Loup.
- Une ancienne filature d'une surface importante (HGP).
- L'ancienne usine située entre St Loup et Magnoncourt.
- A Magnoncourt, on recense une friche en partie implantée sur St Loup, ainsi qu'un bâtiment en ruine (La Forge).

e. Agriculture

La communauté de communes comptait en 2000 une centaine d'exploitations professionnelles. Les surfaces agricoles utiles couvraient ainsi 6488 hectares, soit 34% du territoire. En 2004, le nombre de parcelles a diminué de moitié, principalement sur Fougerolles. Cette agriculture est caractérisée par l'élevage bovin et la production laitière. Cependant, la présence d'activités plus marginales sont à constater telles que le maraîchage et l'horticulture. Il y a aussi quelques exploitations qui se sont



Photo 3 : Panneau à l'entrée de la ZA de la Combeauté
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010



Photo 4 : Friche industrielle entre Magnoncourt et Saint-Loup
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

5. Mise en place d'un PPRI sur le territoire communautaire

a. L'importance de la prise en compte des risques dans l'urbanisme

Le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme. La délivrance des permis de construire doit s'opérer dans le respect des règles de servitude instituées par les Plans de Prévention des Risques (PPR) naturels. Le Plan de Prévention des Risques naturel prévisibles d'inondation, établi par l'État, définit des zones d'interdiction et des zones constructibles avec prescription.

Le PPR s'appuie sur deux cartes : la carte des aléas et la carte de zonage réglementaire.

Cette dernière définit deux zones :

- La zone rouge où, d'une manière générale, toute construction est interdite, soit en raison d'un risque trop fort, soit pour favoriser le laminage de la crue ;
- La zone bleue où l'on autorise les constructions sous réserve de respecter certaines prescriptions, par exemple une cote de plancher située au-dessus du niveau de la crue de référence.

b. Les risques d'inondation sur le Haute-Saône

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), le département de la Haute-Saône est touché par la problématique des inondations. Avec près de 3500 km de rivières, le risque d'inondation apparaît comme important dans le département :

- Dans les Vosges saônoises, des crues torrentielles sont observées régulièrement.
- Dans les plaines, les rivières sortent de leur lit pendant des périodes qui peuvent être relativement longues (jusqu'à quatre ou cinq jours dans les parties les plus en aval). En général, les premiers débordements ont lieu après un cumul de précipitation de l'ordre de 30 mm sur 24 heures. Ce phénomène peut être accentué par la fonte du manteau neigeux. Les crues de plaines sont accompagnées par la remontée de la nappe phréatique dans le fond des vallées alluviales.

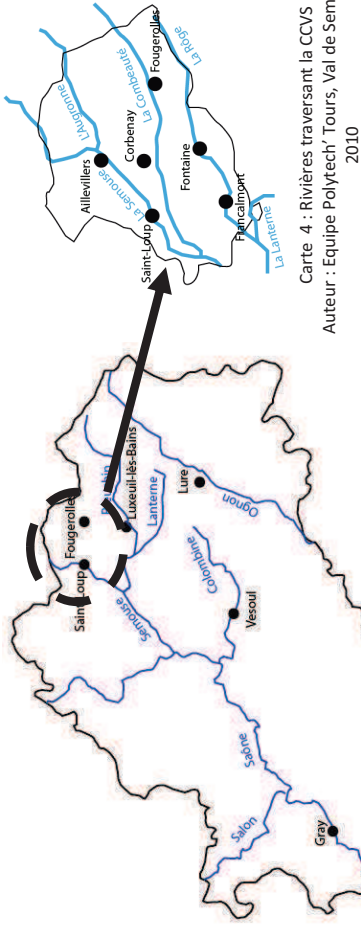
C'est à ce type de crues qu'appartiennent les inondations de la Saône, de l'Ognon à la sortie des reliefs vosgiens, et du Durgeon sur l'agglomération de Vesoul.

Compte tenu de la topographie du département, des phénomènes de ruissellement sont aussi régulièrement enregistrés. Cependant, ils restent très localisés.

Une cartographie des zones inondables existe pour les bassins de la Saône, de l'Ognon, du Durgeon, de la Lanterne et de la Semouse.

Dans le département de la Haute-Saône, les services de l'Etat assure une prévision des crues sur les bassins de l'Ognon et de la Saône.

L'objectif est double : le contrôle du développement en zone inondable jusqu'au niveau de la crue de référence, et la préservation des champs d'expansion des crues.

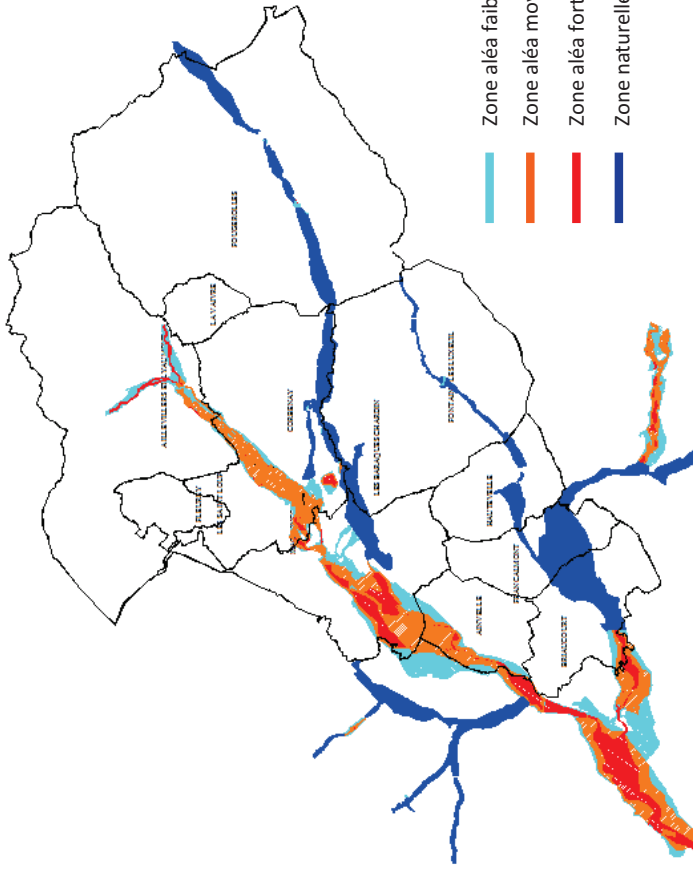


Carte 4 : Rivières traversant la CCVS
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

Carte 5: Principales rivières traversant la Haute-Saône
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

c. Le PPRI sur le Val de Semouse

Il existe un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) sur la CCVS.



Carte 6 : PPRI sur la CCVS
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

6. Organisation du Bureau de la communauté de communes du Val de Semouse

L E S V I C E S P R E S I D E N T S

Président : Monsieur
Claude PETITJEAN
Maire de FOUGEROLLES

1^{ER} vice-président en charge du développement économique, du développement durable, et de l'aménagement de l'espace : Monsieur Thierry BORDOT

2^{ème} vice-président en charge du service Ordures Ménagères : Monsieur Bernard FRANCOIS
Maire de MAGNONCOURT

3^{ème} vice-président en charge de la culture et du tourisme : Monsieur Georges BARDOT
Maire de CORBENAY

4^{ème} vice-président en charge de l'assainissement, de l'eau potable, des rivières et des travaux : Monsieur Jean-Claude TRAMESEL
AILLEVILLERS ET LYAUMONT

5^{ème} vice-président en charge de la communication et des NTIC : Monsieur Michel HOCQUARD
FRANCALMONT

6^{ème} vice-président en charge de l'action sociale : Madame Marie-Odile HAGEMANN
Maire de FONTAINE-LES-LUXEUJIL

L E S A U T R E S M E M B R E S

Monsieur Paul LAURENT
Maire de HAUTEVELLE

Madame Denise LAURENT
Maire de BRIAUCOURT

Monsieur Serge BROCHET
Maire de FLEUREY-LES-
SAINT-LOUP

Madame Marie-France THUE
Maire d'AINVELLE

Monsieur Alain ROBERT
Maire de LA VAIVRE

Madame Michèle LEPAUL
Maire d'AILLEVILLERS ET
LYAUMONT

7. Les compétences de la CCVS

a. Les compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace,
- Développement économique.
- Politique du logement social d'intérêt communautaire :
 - Mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat.
 - Mise en place d'un dispositif d'observation du logement locatif en partenariat avec le Conseil Général.
 - Suivi et mise en œuvre des conclusions opérationnelles du Programme Local de l'Habitat
- Développement social et du cadre de vie (Transport, Emplois, Information et lien social),
- Protection et mise en valeur de l'environnement (Collecte, traitement, élimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés ; préservation et gestion des milieux).
- **c. Les compétences facultatives**
 - Action culturelle (Cyber Val-Se),
 - Communication (Système d'Information Géographique),
 - Animations et manifestations ludiques, sportives ou économiques,
 - Tourisme,
 - Maîtrise d'Ouvrage Délégué,
 - Coopération qui permet la mutualisation de moyens techniques et financiers pour l'étude et/ou la mise en œuvre d'actions avec d'autres collectivités.

8. Ses projets

a. Le PLU communautaire

Lors de la création de la Communauté de communes, sept communes possédaient un document d'urbanisme : Ainvelle, Aillevillers-et-Lyaumont, Corbenay, Fontaine-lès-Luxeuil, Fougerolles, Magnoncourt, et Saint-Loup-sur-Semouse. Depuis 2004, la prise de compétence de la Communauté de communes en matière de Plan Local d'Urbanisme avec la mise en place d'un PLU communautaire permet d'avoir une certaine maîtrise foncière sur le territoire. Ce PLU communautaire a été opérationnel en 2006/2007. Il est en perpétuel révision. Un système d'information géographique est aussi efficient.

Grâce à ce PLU communautaire le territoire prend son avenir en main à travers différents projets en matière d'économie, d'environnement, d'habitat et de services à la personne. L'Espace Economique de la Combeauté fournit un cadre agréable à l'implantation et au bon fonctionnement des entreprises. On trouve aussi à Fougerolles, le Pôle de Développement Economique de la Motte. De plus, la Société d'Economie Mixte de développement de la Haute-Saône, Action 70, a pu édifier un hôtel d'entreprises. Cet établissement composé de quatre cellules permet de recevoir de jeunes entreprises pour favoriser leur développement et leur permettre de mener à bien leur projet. Actuellement, trois cellules sont occupées. Pour cette opération, la collectivité n'a eu à assurer que la viabilisation et la mise à disposition du terrain.

b. OCMACS : pour l'artisanat, les commerces et les services

Depuis 2005, la Communauté de communes a lancé une Opération Collective de Modernisation de l'Artisanat, du Commerce et des Services (OCMACS). Cette opération a pour but de préserver et développer l'activité économique sur le territoire intercommunal. C'est un outil qui permet d'engager, grâce à des fonds provenant de l'Etat, du Conseil Général et de la CCVS, des opérations collectives et individuelles destinées à soutenir le commerce, les services et l'artisanat.

c. La charte forestière

En matière d'environnement, la CCVS essaie de mettre en place une Charte Forestière de Territoire qui permettra, avec le concours des acteurs concernés, de mieux exploiter la forêt et le bois tout en préservant l'environnement. Depuis 2008, le Contrat de Rivière de la Lanterne est entré en application sur le territoire communautaire. Ses objectifs sont d'améliorer la qualité des ressources en eau et de mettre en place des modes de gestion respectueux du patrimoine naturel liés aux rivières et aux milieux aquatiques. Enfin, dans le cadre de l'appel à projet national, « Pôle d'Excellence Rural », sur le thème de la filière bois énergie, le Pays de Vosges Saônoises a été retenu. Il a permis entre autres la construction sur la commune de Corbenay d'un hangar de stockage de plaquettes forestières et d'une plateforme.

d. Le réseau Cyber Val-Se

Depuis quelques années, un réseau pour les nouvelles technologies de l'information et de la communication qui s'appelle Cyber Val-Se a été mis en place sur la Communauté de communes. Ce réseau met à disposition des ordinateurs avec internet et propose des ateliers sur le traitement de texte, l'utilisation de tableur,... En 2006, ce réseau était opérationnel à Fontaine-lès-Luxeuil, Aillevillers-et-Lyaumont et Saint-Loup-sur-Semouse. Aujourd'hui, le Cyber Val-Se compte deux communes de plus : Corbenay et Fougerolles. Le réseau fait parti de l'Espace Public Numérique du Pays des Vosges Saônoises.

e. Le développement de site de loisirs

Toujours pour améliorer le quotidien des habitants et favoriser l'attrait du territoire, des actions ont été menées pour mettre en place des sentiers de randonnée et des parcours de VTT. Par exemple à Corbenay, le parcours de santé a été réhabilité et la commune a entrepris des travaux pour réaliser un étang communal.

f. Le programme APPUI+

La Communauté de communes a contractualisé avec le Conseil Général le programme APPUI+ 2007/2013. Dans le cadre de la Charte départementale de développement intitulée « Partenaires pour un Développement Local Durable », la politique d'accompagnement des Pays, des pôles urbains et de l'intercommunalité s'est traduit par deux grandes orientations afin de parachever la construction de l'intercommunalité et de renforcer le poids des bourgs centres. La première orientation est de structurer le territoire départemental afin d'amplifier les dynamiques locales et de soutenir les secteurs en difficultés et la deuxième est de donner une image positive du département en valorisant les facteurs d'avenir. Le Conseil Général subventionne des actions dans les domaines de l'aménagement, de l'environnement ou encore de l'équipement.

Partie 2 : La méthodologie de travail

I. La commande

1. Contexte général de la commande

Le Conseil Général de la Haute Saône est délégataire de l'aide à la pierre pour tout le département excepté la communauté de communes de l'agglomération de Vesoul (CCAV). L'ambition actuelle est l'élaboration d'un PDH (Plan Départemental de l'Habitat). Néanmoins, le CG ne cherche pas à imposer une politique de l'habitat au territoire, mais plutôt à impulser une politique au niveau local. Les différentes communautés de communes ont donc à travailler sur la constitution d'un Plan Local de l'Habitat. Le futur PDH s'appuiera sur l'ensemble de ces PLH.

La communauté de communes du Val de Semouse étant pilote dans cette démarche, elle a d'ores et déjà réalisé un diagnostic démographique et en matière d'habitat en 2009. Ce diagnostic a abouti en décembre 2009 à la contractualisation entre les élus, la communauté de communes et le Conseil Général, d'un contrat territorial d'objectif (CTO). Ce contrat expose, à travers différents axes de travail, les opérations à réaliser sur le territoire.

2. Présentation de la commande

A notre arrivée, nous avons pris connaissance du diagnostic qui avait été établi en interne par notre maître de stage, Jean-Philippe Orion, et Céline Gustin. L'objectif qui a été fixé par les élus à l'horizon 2020 est un gain de 1000 habitants, de manière à retrouver le niveau démographique atteint en 1999. Pour accéder à cet objectif, les élus ont cherché à hiérarchiser les besoins en matière d'habitat, en lien avec le diagnostic réalisé préalablement. Un tableau a été réalisé, présentant pour chaque axe les différentes opérations à mener, leur localisation, les objectifs chiffrés, les acteurs et les outils potentiels correspondants. (Tableau p.20) Une grille des besoins hiérarchisés a aussi été conçue pour mettre en avant les actions prioritaires.

La communauté de communes nous a missionné pour définir les programmes d'habitat à déclencher dans les dix prochaines années, en cohérence avec les axes de travail identifiés dans le CTO. Pour commencer, notre maître de stage nous a suggéré de décomposer notre travail en 3 étapes distinctes :

- Etape 1 : « Les politiques de l'habitat pour le Val de Semouse ». Cette étape consiste en une prise de connaissance de l'ensemble des politiques de l'habitat existantes, et en un classement de ces outils selon un certain nombre de thèmes.
- Etape 2 : « La stratégie opérationnelle pour l'habitat sur le Val de Semouse ». Il s'agit, à partir du panel d'outils identifiés dans la phase précédente, de cibler, d'articuler entre elles sur dix ans, les opérations à mettre en place sur la communauté de communes.
- Etape 3 : « Les documents opérationnels ». La finalité de notre mission serait de contractualiser deux ou trois programmes répondant aux attentes des communes.

3. Les documents cadres en place sur le département

Au sein du Conseil Général de la Haute Saône, plusieurs documents cadres existent dans le domaine de l'habitat (Programme d'Actions Territorial, Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-Sociale, Règlement Sanitaire Départemental). La communauté de communes du Val de Semouse quand à elle possède son propre document cadre réalisé en partenariat avec le Conseil Général : le Contrat Territorial d'Objectifs.

a. Le PAT : Programme d'Actions Territorial

Les actions de l'ANAH sur le département de la Haute-Saône sont axées sur la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Les orientations du Conseil Général sont les suivantes :

- Faciliter l'installation d'une nouvelle population et la mixité sociale,
- Renforcer l'attractivité du territoire,
- Assurer une politique cohérente de l'habitat sur le territoire départemental.

La volonté du délégataire est de limiter le nombre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à cinq, couvrant ainsi 20% du territoire, et de limiter leur durée à quatre ans (composée d'une tranche ferme de trois ans qui pourra être complétée par une tranche additionnelle d'un an au vu des résultats obtenus).

Voici les programmes opérationnels mis en place par le PAT

❖ Un PIG : Programme d'Intérêt Général

Sur le département de la Haute-Saône, un Programme d'Intérêt Général « Ensemble contre le mal logement » a été mis en place. Le territoire couvert par le PIG est l'ensemble du département hors CCAV et à l'exception des territoires sur lesquels une OPAH est en cours.

Un comité technique se réunit environ toutes les six semaines afin d'étudier les nouveaux signalements et les dossiers en cours sur l'habitat potentiellement indigne. Ce comité est composé d'un représentant des deux délégataires des aides à la pierre (Conseil Général et Communauté de communes de l'Agglomération Vésulienne), d'un représentant des organismes payeurs de prestation logement (MSA et CAF), de l'ANAH, de l'Agence Régionale de Santé (ancienne DRASS), de l'ADIL et d'Habitat et Développement qui assure le suivi et l'animation de ce PIG.

❖ Un PST : Programme Social Thématique

Le Programme Social Thématique vise à favoriser la production de logements à loyer très modérés par les propriétaires privés. Les ménages concernés sont ceux ayant des revenus aux plafonds de ressources retenus pour les logements bénéficiant d'un financement Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), faisant face à des problèmes sociaux, professionnels ou familiaux importants et en priorité ceux qui sont inscrits dans la liste des accords collectifs ou cités comme prioritaires dans la loi du Droit Au Logement Opposable (loi DALO).

Les territoires privilégiés sont les villes ou les bourgs-centres où l'on trouve des services et des commerces de proximité.

Dans un souci de mixité sociale, à chaque fois qu'un bailleur privé est intéressé par le PST, le Centre d'Amélioration du Logement et le Centre Départemental d'Habitat Rural et urbain (CAL-CDHRU) sollicite l'avis préalable de l'animateur du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) afin de savoir si la demande existe sur le territoire et de vérifier l'opportunité de la création de logements à loyer très modéré. Pour ce faire, il ne peut être accepté qu'un seul PST par immeuble.

❖ **Un PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées**

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction des logements des familles en situation précaire.

Le PDALPD 2007-2012 est élaboré et mis en œuvre conjointement par l'Etat et le Département. Il a été rendu public par le Président du Conseil Général de la Haute-Saône et le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat et du conseil départemental d'insertion.

Le PDALPD doit accorder une priorité aux personnes et aux familles sans logement, menacées d'expulsion sans logement, hébergées ou logées temporairement dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortunes, aux personnes aux revenus précaires (notamment les jeunes de moins de 25 ans) ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

Le cadre directeur du PDALPD 2007-2012 est le Plan de Cohésion Sociale. Sont éligibles les ménages ayant des difficultés financières et/ou des difficultés d'insertion sociale. Ce plan fixe les objectifs et les participations de chaque partenaire, prévoit la déclinaison en contrat d'objectifs avec les opérateurs et envisage des actions d'accompagnement. Trois axes sont déclinés :

- Résoudre la crise du logement par le rattrapage des retards en matière de logement social,
- Résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé,
- Résoudre la crise du logement par le renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence.

Pour la tranche 2007-2012, le PDALPD s'oriente en priorité vers quatre axes départementaux pour répondre aux objectifs de la loi ENL de juillet 2006 (Engagement National pour le Logement). Ces quatre axes sont :

- Observer les conditions de logements des personnes défavorisées et connaître les besoins par bassin d'habitat, aires de projet et communes,
- Les aides à la pierre (avec entre autres comme action prioritaire la création et la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés, et de renforcer les actions en lien avec le Plan de Cohésion Sociale),
- Les aides à la personne (coordination des attributions prioritaires de logements, prévention des expulsions locatives ...)
- Doter le dispositif de moyens et outils en capacité de développer une communication interactive et permanente.

Ce plan fixe par secteur géographique, en tenant compte des Plans Locaux de l'Habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer la mixité sociale des villes et des quartiers et garantir aux personnes et familles visées, la mise à disposition durable d'un logement et garantir.

Le PDALPD est constitué de huit fiches-actions dont deux concernent les aides à la pierre. Une action de ce plan est consacrée à l'offre de logements conventionnés. L'objectif est d'inciter à la création de logements à loyer très modérés par des bailleurs sociaux (PLA) et par des bailleurs privés (PST).

Une action concerne l'observatoire des logements indignes. Aujourd'hui cet observatoire est alimenté par les signalements du PIG « Ensemble contre le mal logement ».

De manière générale, le PDALPD permet de faire le lien entre les aides à la pierre et les aides à la personne, et constitue un support d'échanges et de réflexions permettant la recherche de méthodes et d'outils nouveaux ou le réajustement d'actions existantes en fonction des constats effectués.

b. Le CTO

Le Contrat Territorial d'Objectifs, présenté sur la page suivante, a été signé en décembre 2009 par le Conseil Général de la Haute-Saône et la communauté de communes du Val de Semouse. Il présente les cinq axes qui devront être traités, à travers une politique locale de l'habitat, au niveau de la communauté de communes du Val de Semouse. Le tableau qui suit décrit les objectifs chiffrés de ce CTO.

CTO

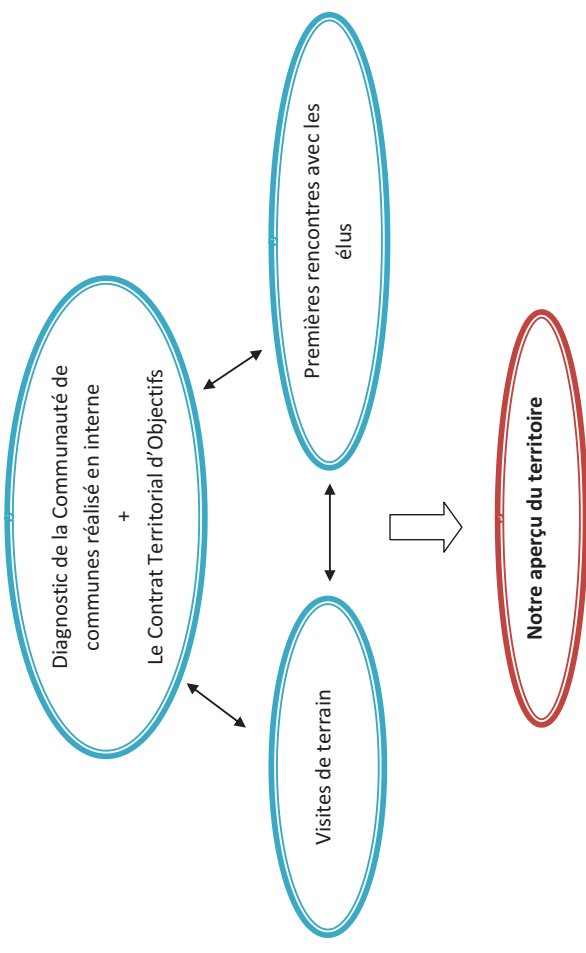
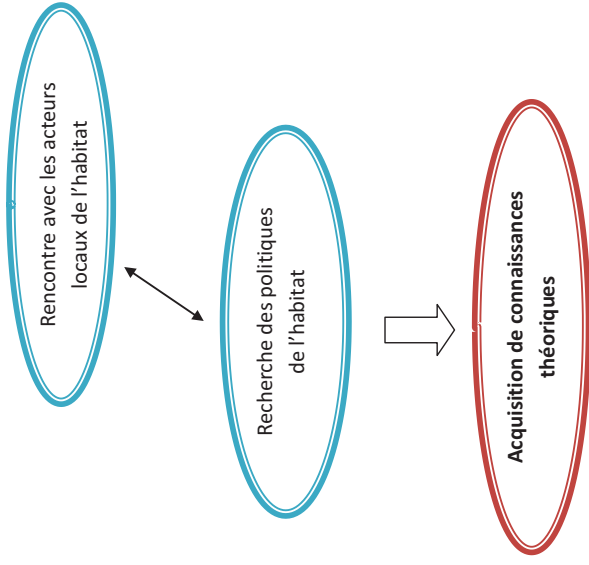
Nature de l'opération	Localisation	Objectifs chiffrés	Acteurs & Outils Potentiels
AXE 1 : Restaurer l'habitat existant en lui redonnant de la valeur Opération n°1 : Traiter la vacance du parc privé pour la transformer en résidences principales (locatif et propriétaires occupants)	FOUGEROLLES et bourgs intermédiaires en priorité	100 logements (PO & PB)	Enclencher avec une OPAH (avec Anah, CG70, services fiscaux) + CCVS ?
Opération n°2 : Résorber l'habitat potentiellement indigne et très dégradé : - n°2 A : Propriétaires Occupants - n°2 B : Propriétaires Bailleurs (parfois en logements vacants : opération n°1)	Tout le territoire (excepté SAINT-LOUP)	75 logements (PO) 75 logements (PB) dont 50 logements Vacants	Enclencher avec OPAH (avec Anah, CG70) + CCVS (PRI et aides ?)
Opération n°3 : Développer le logement locatif conventionné (Logements Conventionnés et Logements Conventionnés Très Sociaux) : -n°3 A : production de Logements Conventionnés sans travaux -n°3 B : production de Logements conventionnés avec travaux en priorité avec sortie de l'habitat indigne Opération n°4 : Garantir l'aide à l'adaptabilité des logements et traiter l'inconfort	Tout le territoire (pour les LC) et bourgs (LCTS) Tout le territoire	50 LC sans travaux 25 LC avec sortie LHI 100 logements traités	Enclencher avec OPAH (avec Anah, CG70) + intervention de la CCVS sur le Logement Conventionné (+5%) Anah, CG70, MSA, CAF, convention CAL Habitat services-CG70, +CCVS ?
AXE 2 : Conduire la requalification urbaine globale de SAINT-LOUP avec une philosophie de type « Rénovation Urbaine » Opération n°5 : Poursuivre la redynamisation du Centre-ville commercial (prolongement OCMACS) avec des aménagements urbains spécifiques qui le relient avec les quartiers	SAINT-LOUP	/	Opérateurs privés ou publics + ville + CCVS
Opération n°6 : Apporter un traitement spécifiquement urbain du parc privé vacant et potentiellement indigne	SAINT-LOUP	50 logements dont 25 logements vacants	Enclencher avec une MOUS spécifique (Anah, CG70...) + Ville + CCVS
Opération n°7 : Traiter le parc public à loyer modéré existant (réhabilitation, démolition-reconstruction dans certains cas) en lien avec les aménagements urbains nécessaires Opération n°8 : Consolider l'émergence d'un pôle de services dans la ville sur une ancienne fiche industrielle (où se situe le projet de maison médicale...) par la construction d'une maison des services (RSP...)	SAINT-LOUP	200 logements réhabilités + quelques logements reconstruits (5 à 10)	OPH 70 et SAHT + ville + CCVS
AXE 3 : Dynamiser la construction neuve Opération n°9 : Produire une offre privée en logements locatifs neufs (Loyer libre) Opération n°10 : Créer les conditions d'une nouvelle construction neuve privée	Tout le territoire Villages en priorité	40 logements (PB) 200 logements	Aides indirectes de l'Etat aux loyers libres Opérateurs privés ou publics pour lotissements et/ou ZAC + communes, Accession sociale à la propriété
Opération n°11 : Compléter l'offre de logements privés neufs par une offre publique à loyer modéré uniquement dans les deux bourgs centre	FOUGEROLLES (NB : Saint-bup est traité en opération n°7)	Entre 5 et 10 logements nouveaux	Bailleurs sociaux
AXE 4 : Autres besoins : prendre en compte les habitats spécifiques Opération n°12 : Etablir des schémas territoriaux locaux relatifs à l'habitat des jeunes, des personnes handicapées, d'urgence sociale et des personnes âgées	Tout le territoire	1 Schéma local pour chaque habitat spécifique en lien avec schémas 70	CG 70. Etat...
AXE 5 (TRANSVERSAL) : Faciliter les programmations Opération n°13 : Etre vigilant sur la maîtrise foncière visant à éviter la rétention foncière et à garantir l'économie de foncier Opération n°14 : Veiller pour toutes les opérations à la maîtrise de l'énergie et l'intégration paysagère et environnementale (eaux et risques)	Tout le territoire Tout le territoire	/	PLU, PADD intercommunal, Droit préemption urbain PLU & PADD intercommunal
Opération n°15 : Travailler sur la fiscalité immobilière Opération n°16 : Assurer une animation globale (économie, habitat...) et pérenne dans le temps pour relayer les différents outils sectoriels à durée déterminée mis en place	Tout le territoire Tout le territoire	/	Commission locale des impôts CCVS + communes
TOTAL LOGEMENTS : - Logements « nouveaux » mis sur le marché : - Logements « occupés » traités pour amélioration et/ou conventionnement social :	380 logements nouveaux 475 logements occupés traités		

II. La démarche

1. La première étape : « Les politiques de l'habitat pour le Val de Semouse ».

La première étape s'est déroulée du 12 avril 2010 au 11 mai 2010, date de notre première présentation devant les élus.

Pendant ce premier mois, nous avons d'une part pris connaissance du territoire et d'autre part, mis à jours nos connaissances en matière de politique de l'habitat, afin de mieux saisir la problématique et l'enjeu de la commande. Ce schéma synthétise notre démarche pendant cette étape en montrant les allers et retours que nous avons effectué entre les différentes actions que nous nous étions fixées.



a. *Connaître le territoire et les différentes politiques de l'habitat*

Les premières semaines ont été consacrées à une prise de connaissance du territoire de la CCVS. Nous avons cherché à visualiser le territoire et à comprendre ses problématiques d'une manière générale, puis plus particulièrement dans le domaine de l'habitat.

Nous avons très rapidement cherché à confronter nos remarques sur le diagnostic à la réalité du territoire. Le président de communauté de communes, M. Claude PETITJEAN, nous a donc donné un premier aperçu de la CCVS, en nous faisant visiter l'ensemble des communes. Par cette démarche, nous avons acquis une certaine vision du territoire. Nous nous sommes servis de ce statut de stagiaires, bénéficiant d'un regard extérieur sur le territoire, pour comparer notre point de vue avec celui de notre maître de stage. Cette perpétuelle confrontation nous a permis de dégager ensemble un certain nombre de problématiques propres à la communauté de communauté du Val de Semouse.

Puis, nous sommes retournées sur le terrain pour étudier de manière plus approfondie l'espace, commune par commune. Le but de cette deuxième étude était de continuer à confronter les données du diagnostic avec la réalité, sur les différents types d'habitat (vacant, vétuste, lotissement, collectif...). pour chaque commune. Cette action nous a permis de nous réapproprier le diagnostic. Nous nous sommes également aperçues de l'invalidité de certains chiffres, en particulier en ce qui concerne l'habitat insalubre.

En parallèle, nous avons commencé à rechercher les outils disponibles, correspondants à chaque thème identifié. Une fiche a été rédigée sur chaque acteur d'importance, et sur chaque outil, de manière à laisser une source d'information pour la communauté de communes à la suite de notre stage.

b. *Rencontrer les différents acteurs*

Nous avons pris contact avec les maires pour connaître les priorités de leur commune et cibler leurs attentes en termes d'habitat. Nous avons aussi contacté les différents acteurs jouant un rôle dans la mise en place d'une politique de l'habitat afin de connaître leur fonctionnement, leurs compétences, et les actions qu'ils réalisent dans le domaine de l'habitat. Après chaque rendez-vous, nous avons rédigé un compte rendu. Toutes ces rencontres se sont étalées sur le premier mois de stage.

c. *Synthèse de nos observations et comparaison avec le CTO*

Grâce à ces rendez-vous, ces recherches d'outils et notre connaissance du territoire, nous avons dégagé six thèmes importants à traiter dans la politique de l'habitat. Ces six thèmes, la vétusté, l'adaptabilité, la vacance, le parc locatif, l'amélioration thermique et la politique foncière se retrouvent à différentes échelles dans les douze communes. Nous avons délibérément choisi de mettre en avant ces six thèmes sans se référer au contrat territorial d'objectifs de la communauté de communes afin de baser notre réflexion sur notre propre connaissance du territoire et notre ressenti. Bien que ces six thèmes soient issus de notre travail de groupe, ils se sont finalement révélés être en accord avec le contrat territorial d'objectifs de la communauté de communes. Le CTO étant un document cadre, nous nous obligeons néanmoins à sans cesse faire le lien entre les actions que nous proposons et les actions énoncées par le Contrat Territorial d'Objectif.

En complément des six thèmes identifiés comme prioritaires, d'autres éléments nous ont interpellés sur le territoire. Tout d'abord, il existe un réel manque d'informations des habitants sur les aides

disponibles pour réhabiliter, adapter, améliorer thermiquement leurs logements. Cela n'est pas dû au manque d'actions de la part de la collectivité locale en matière d'habitat. En effet, nous savons qu'il en existe en partenariat avec le Conseil Général. Néanmoins, les enveloppes disponibles dans les budgets n'ont pas été utilisées du tout! Nous pointons donc bien la lacune en matière de sensibilisation de la population. D'autre part, le manque d'aménagement extérieur à proximité des logements sociaux nous semble être une problématique importante pour la qualité de vie bien qu'elle soit à la limite de notre sujet. Il nous a semblé important d'en faire la remarque auprès de notre commanditaire.

d. *Première présentation orale sur le résultat de nos investigations*

La date du 11 mai a marqué la fin de cette première phase de découverte du territoire, de prise de contacts avec les élus, et de prise de connaissances du thème relativement vaste qu'est l'habitat. Nous avons réalisé une présentation orale devant un groupe de travail composé d'élus, constitué spécialement pour la mise en place de cette politique « Habitat 2020 ». Notre présentation s'est déroulée en plusieurs parties :

- La définition d'une politique globale de l'habitat. Il était important d'explicitée aux élus, de manière à montrer l'importance de mettre en place une telle politique et ainsi renforcer l'implication de toutes les communes. Notre volonté était réellement d'impliquer au maximum les élus, et de les rendre porteurs de la démarche, et non pas uniquement spectateurs.
- Une présentation des six thèmes. Chaque thème a été introduit par un constat de l'état actuel sur la communauté de communes, illustré de chiffres et de définition. Une réflexion « au fil de l'eau » a été menée, donnant aux élus un aperçu de ce que pourrait devenir la situation si aucune action n'était engagée. Il était important de démontrer l'importance de répondre de manière adaptée à chacune des problématiques que nous avions pointées.
- Une lecture simplifiée des outils existants, en les classant suivant les thèmes définis de manière à rendre l'exposé digeste.
- Notre ressenti vis-à-vis du territoire. Nous souhaitions apporter un nouveau regard, notre regard, aux élus. En effet, ces derniers côtoient la communauté de communes depuis des années, et n'ont donc pas la même perception des lieux que nous. Il était donc intéressant de confronter ces différents points de vue.
- L'inscription des six thèmes dans les grands axes définis dans le Contrat Territorial d'Objectifs. Le CTO étant un document contractualisé, et validé par les élus, il était important de replacer notre travail dans ce contexte connu de l'assemblée.

Ce travail s'est étalé sur notre premier mois de stage. La présentation orale nous a permis de récapituler toutes nos connaissances. En parallèle à cet exercice de compilation d'informations, nous avons également commencé à créer un lien entre outil, thème et localisation précise. Cependant, en concertation avec notre maître de stage, nous avons choisi de ne pas exposer ce ciblage en espérant que les élus le fassent par eux même, toujours dans l'optique de faire des élus les acteurs de cette démarche. A la suite de cette présentation, le manque de réaction de la part du groupe de travail nous a interpellés. Étant bien consciente de l'importance de leur implication, nous avons décidé, à la suite de cette première réunion, de constituer de plus petits groupes de travail par thématique afin de faciliter l'échange.

2. La deuxième étape : « La stratégie opérationnelle pour l'habitat sur le Val de Semouse »

La deuxième étape de notre stage a eu pour but d'élaborer une stratégie opérationnelle pour l'habitat sur le Val de Semouse à court et moyen terme. Il s'agissait, dans une démarche concertée avec le Comité de Pilotage, de préparer un schéma de réponses aux objectifs du contrat Habitat 2020 et d'arriver à la meilleure articulation possible des politiques publiques cohérentes avec les problématiques du territoire.

a. Création de groupes de travail

L'idée a été de diviser le territoire de la Communauté de communes en trois parties :

- Le groupe du Sud du territoire : Briaucourt, Hauteville, Ainvelle et Francalmont,
- Le groupe du Centre : Fleurey-les-Saint-Loup, Corbenay, Saint-Loup-sur-Semouse et Magnoncourt,
- le groupe du Nord-Est : Aillevillers et Lyaumont, Fontaine-lès-Luxeuil, Fougères, La Vairre.

Les groupes ont été constitués selon plusieurs critères :

- La géographie ,
- La morphologie des communes : par exemple rassembler les petites communes du Sud qui ont le même nombre d'habitants, la même organisation c'est-à-dire un cœur de village ancien avec de la construction neuve en périphérie ,
- La continuité des communes : Corbenay, Magnoncourt, Saint-Loup-sur-Semouse sont trois communes qui se « touchent ». Magnoncourt est une commune suburbaine de Saint-Loup. Il y a une dynamique entre ces communes grâce notamment aux services, aux commerces, à l'emploi et à l'habitat,
- La bonne entente entre les communes,
- La morphologie du bâti.

Nous avons repris les thèmes que nous avons abordé lors de la première réunion, présentant les politiques publiques de l'habitat, qui nous paraissent les plus pertinents. Les actions principales à mener sont donc celles en direction des propriétaires privés; mettre en place des opérations qui permettront d'agir sur l'amélioration thermique, sur l'habitat spécifique (comme le logement des personnes âgées ou le foyer des travailleurs migrants) et sur la réhabilitation des centres bourgs, ou encore instaurer une politique de maîtrise foncière.

Il a été demandé aux communes d'essayer d'identifier les différents freins à la mise en place de telles politiques.

Le but des réunions a été, après évocation de tous les thèmes, que chaque territoire donne son ordre de priorité d'actions mais aussi que les communes arrivent à quantifier le nombre de logements nécessaires que ce soit pour le logement locatif, le logement des personnes âgées et le logement vétuste. Pour la majorité des communes, la priorité a été donnée au traitement du logement vétuste.

b. Repérage plus ciblé sur chaque commune

Au cours de ces réunions, il est ressorti le besoin de cibler les logements répondant aux problématiques du territoire. Nous avons donc repris rendez-vous avec chaque maire pour faire une visite plus approfondie des communes, en cherchant à repérer à chaque fois les logements vacants, à vendre, vétuste, en cours de rénovation tout en ciblant pour chaque logement le type de propriétaires (PO, PB). Cette étude est beaucoup plus précise et complète puisque nous avons fait correspondre à chaque habitation une adresse, de manière à faire une liste de propriétaires à contacter ou à rencontrer lors des opérations futures sur l'habitat.

En parallèle, nous avons compilé dans un tableau les actions que nous pensions judicieuses à mettre en place comme la Maitrise d'Oeuvre Urbaine Sociale (MOUS) et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), en prenant en compte les attentes et les priorités des communes. La réalisation de ce tableau permet à la fois d'avoir une liste d'outils cohérents avec les thèmes abordés lors des réunions de travail mais aussi de croiser les actions avec les opérations et les objectifs définis dans le Contrat Territorial d'Objectifs.

c. Réunion avec le Conseil Général

Notre réunion avec le Directeur du service de l'Aménagement, du Logement et des Affaires Européennes, Mr Emmanuel Faivre, a eu lieu après les réunions des groupes de travail. Lors de cette réunion, nous lui avons exposé nos constatations, notre ressenti suite à notre investigation sur l'habitat du territoire communautaire. A ce stade nous avions déjà nos premières idées d'outils pertinents à mettre en place sur des communes ciblées.

Mr Faivre nous a, en retour, explicité les lignes d'intervention du Conseil Général sur le Val de Semouse et En effet, une MOUS insalubrité sera mise en place sur Saint-Loup-sur-Semouse pendant une durée de deux ans suivie d'une OPAH sur l'ensemble du territoire pendant quatre ans.

Il faudra donc que nous réalisions les dossiers d'études pré-opérationnelles à la fois pour la MOUS et pour l'OPAH. Nous devons réfléchir sur la constitution de l'équipe MOUS mais aussi sur, comment et surtout par qui, sera assuré l'animation-suivi de ce type d'opération.

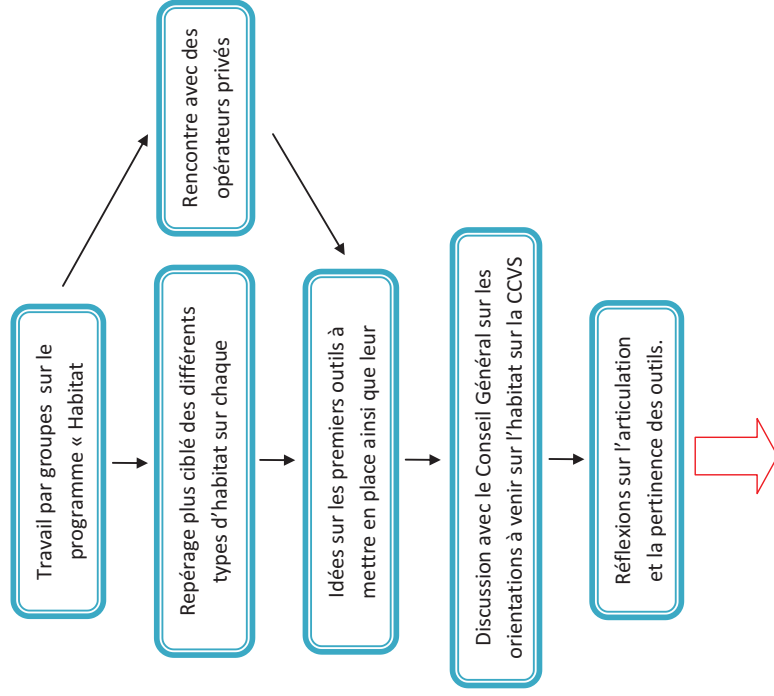
d. Réflexions sur l'articulation et la pertinence des outils identifiés

Par la suite, nos recherches sur les enjeux et le déroulement d'une MOUS insalubrité nous ont interrogés sur la pertinence de la mise en place d'une telle opération puisqu'au final cet outil ne traite pas tous les thèmes où nous pensons qu'il est intéressant d'intervenir. Elle ne permet pas d'intervenir sur le logement vacant et inconfortable, présent en grande quantité sur la commune de Saint-Loup. De plus, nous savons qu'un Programme d'Intérêt Général « Ensemble pour le mal logement » agissant sur les mêmes thématiques est déjà présent depuis quelques années sur le département. Hors, ce programme n'a pas eu les effets escomptés sur la communauté de communes. Nous avons donc cherché à rendre la MOUS insalubrité efficace sur le territoire.

De la même façon, nous nous sommes questionnées sur la pertinence de la mise en place d'un périmètre de restauration immobilière (PRI) et/ou d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Comment se déroule ses opérations ? Sur quel territoire agir ? Pendant combien de temps ?

e. Rencontre avec des opérateurs privés

Au cours de nos recherches et de nos rencontres avec les acteurs nous nous sommes aperçues que les bailleurs privés étaient de plus en plus réticents à louer leurs biens par peur d'impayés ou de dégradations. Pourtant, certaines personnes construisent et rénovent des logements pour en faire du logement locatif. Nous avons donc décidé d'aller rencontrer ces personnes afin de connaître leurs motivations, savoir si elles avaient eu des aides ou non pour faire les travaux.



Création d'un calendrier qui articule les différentes opérations. Ces opérations sont décrites sous forme de fiches outils, accompagnées par des tableaux de subventions. Le programme d'actions précise l'ensemble des possibilités d'interventions sur le territoire de la CCVS.

3. La troisième étape : « Programmation des actions sur les dix ans du programme »

La troisième étape est l'étape bilan de ces trois mois de stage. La commande de départ de la communauté de communes est de mettre en place, dès cette année, deux ou trois opérations et de déterminer les outils de financement. Ces politiques publiques devront être validées par le Comité de Pilotage. Une rencontre avec tous les acteurs de l'habitat permettra, grâce à notre dossier d'argumentation technique et financier, de confirmer leur implication dans les opérations futures.

Afin de préparer un schéma de réponses aux objectifs du contrat Habitat 2020 et d'arriver à la meilleure articulation possible des politiques publiques cohérentes avec les problématiques du territoire, nous avons élaboré plusieurs documents explicatifs qui serviront à la communauté de communes après notre départ :

- Un calendrier général. Ce calendrier montre l'articulation possible des différentes actions pertinentes à mettre en place sur le territoire. Il montre aussi que les actions sont étalées sur les dix ans du programme Habitat 2020 et qu'elles couvrent l'ensemble de la communauté de communes.
- Un programme d'actions. Ce programme d'actions est découpé en cinq axes majeurs, présentant la politique globale de l'habitat à mener sur le territoire de la communauté de communes.
- Des fiches outils. Ces fiches outils viendront compléter les fiches actions réparties entre les cinq axes. Nous pourrions trouver des explications détaillées sur les différents outils disponibles
- Des tableaux de subventions. Ces tableaux ont été créés en fonction des types d'opérations (MOUS, OPAH, hors OPAH) et selon les types de propriétaires (PO, PB). Ils ont été chiffrés en concordance avec le Contrat Territorial d'Objectif.

Tous ces documents ont été présentés lors de la réunion avec le Comité de Pilotage le 24 juin 2010 pour concertation.

Une dernière réunion a eu lieu le 7 juillet 2010, clôturant nos trois mois de stage où nous avons présenté, devant l'ensemble des élus, les délégués communautaires et les quelques acteurs de l'habitat présents, le bilan de l'ensemble de notre travail








Partie 3 : La première étape, une politique globale de l'habitat pour le Val de Semouse

I. Le premier aperçu du périmètre d'étude

La mise en place d'une politique de l'habitat nécessite une bonne connaissance du territoire. Comme nous l'avons évoqué dans notre démarche, la phase d'appropriation du territoire a été une étape importante dans notre travail. Cette phase nous a permis de situer les différents quartiers, de connaître le type d'habitation existant et de visualiser les habitats cités dans les propos des élus qui ont une connaissance précise de leur commune. Les pages suivantes illustrent le territoire de la communauté de communes et renvoient à nos remarques et critiques. Nos observations ont été complétées par les paroles des maires que nous avons rencontrés.

Les photos présentées dans cette partie sont des photos prises par le groupe et les cartes sont extraites du PLU communautaire.

D'autre part, nous avons essayé de définir des zones suivant le type d'habitation présente sur les communes. Voici le code couleur que nous avons défini :

-  Cœur de village
-  Zone présentant de nombreux bâtiments dégradés
-  Zone avec des constructions neuves
-  Zone d'activités économiques
-  Quartier social
-  Ecoles, espaces de loisir
-  Zones constructibles

Toutes les photographies présentes dans cette partie ont été prises par l'équipe Polytech'Tours, Val de Semouse, 2010.



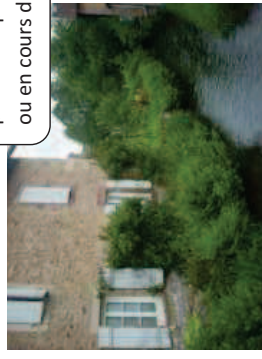
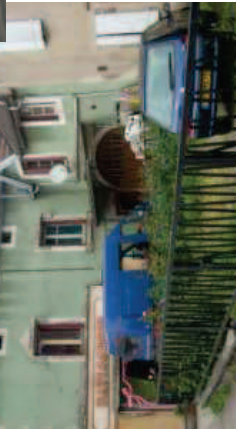
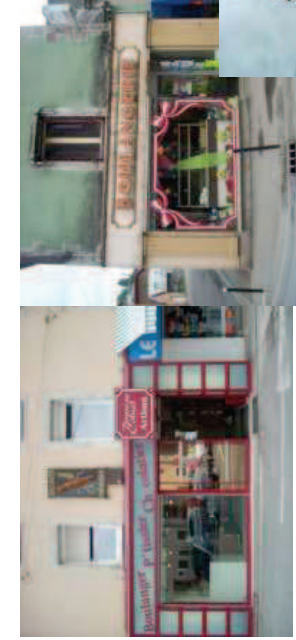


Le Laumont : un hameau composé pour la plupart de maisons récentes, et de quelques anciennes bâtisses, réhabilitées ou non.

Un cœur de village avec commerces, école maternelle et primaire, église et mairie.

D'un autre côté, on note également la présence éparse de maisons réhabilitées ou en cours de réhabilitation.

D'un côté, on remarque la forte présence en centre ville de bâtisses non entretenues, et parfois vacantes. Cela dégrade fortement l'image du bourg centre, et accentue les fuites des habitants vers la périphérie.





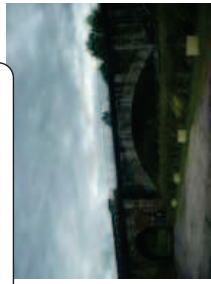
En périphérie, sont localisés des logements collectifs anciens et récents, mitoyens à un lotissement dont la construction remonte aux années 70. La qualité du bâti y est très acceptable, excepté pour les immeubles de la SA H&T. Ils sont cependant actuellement en réhabilitation...



Une entrée de ville peu avenante : une entreprise et une habitation ravagées par un incendie il y a de cela quelques années.



La ligne de chemin de fer, passant au cœur du bourg.



Paroles de Mme la Maire

- « Il y a quelques parcelles constructibles privées destinées à la construction de nouveaux lotissements »
- « Le PASS Foncier a été mis en place sur la commune, deux ont déjà été réalisés. »
- « Il y a beaucoup de demandes de constructions neuves. On note la construction d'une trentaine de maisons en 5 ans.
- « Le quartier HLM est plutôt calme, Habitat et Territoire font régulièrement des travaux, les logements sont en bon état, la rénovation thermique est en cours ».
- « L'âge de la population rend difficile la réhabilitation des logements vacants ou /et indignes. »
- « La commune serait intéressée par la création de petites unités de vie car les personnes âgées veulent rester chez elles le plus longtemps possible. »

Notre ressenti

La commune ne manque pas d'atouts : des services et commerces sont présents (boulangerie, boucherie, médecin, pharmacie...), on trouve aussi une école, une médiathèque, des équipements sportifs, et plusieurs petites entreprises. Malgré cela, il y a une perte de population. Le centre-ville est en mauvais état, les façades des maisons n'ont pas été refaites, la vacance est très présente. Des lotissements ont été construits en périphérie, vidant le centre de ses habitants.

Le quartier HLM est lui-même excentré, mais des rénovations sur les barres ont été réalisées et des petits immeubles mitoyens à loyer modéré ont été construits rendant le quartier plus attractif. Quelques maisons sur la commune sont en cours de rénovation. Sur le Lyaumont, on retrouve de nombreuses constructions neuves et les anciennes maisons ont été rénovées.



Paroles de Mme Le Maire

« Il n'y a pas d'aménités dans la commune mais on note tout de même le passage de commerces ambulants (le boucher deux fois par semaine et le boulanger tous les jours). Ces derniers sont utiles et nécessaires pour les personnes âgées qui sont souvent dépendantes des autres habitants du village ou de leur famille. »

« Les seuls terrains constructibles qui restent appartiennent à des propriétaires privés et il n'y a pas de révision du PLU prévue. Il existe un logement locatif communal. »

« La grande majorité des habitants de la commune sont propriétaires occupants et il y a quelques résidences secondaires. »

« Les logements sont en général en bon état. On en compte un seul de vacant (cas d'un propriétaire qui n'est pas décidé à vendre). »



Notre ressenti

Ainvelle possède un beau cœur de village grâce à certaines bâtisses qui apportent un charme certain au lieu.

Il est dommage que le lotissement des années 1980 soit un peu coupé du cœur de la commune. Cela crée une discontinuité au sein de la commune, et traduit un manque de réflexion de la part de la municipalité sur une urbanisation pérenne des zones AU. Une réflexion est néanmoins engagée sur ce thème grâce au PLU communautaire.



Un cœur de village ancien avec la mairie, l'église et de vieilles bâtisses de caractère très souvent rénovées. Il y a peu de maisons à vendre. Les constructions neuves se situent en périphérie.



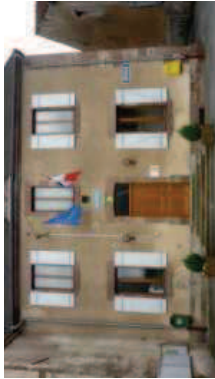
Un lotissement des années 80.



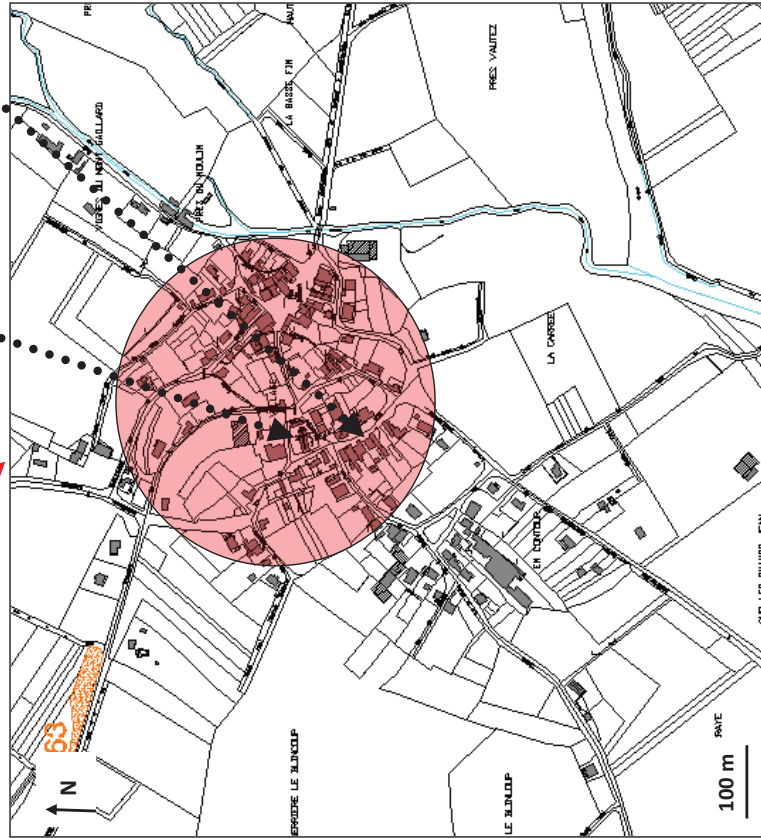
BRIAUCOURT



L'église de Briaucourt est habillée d'un dôme à impériale (ou dôme comtois) orné de tuiles vernissées en forme de chevrons. Elle est représentative d'un patrimoine architectural riche.



La mairie de Briaucourt



Notre ressenti

Briaucourt possède un cœur de village ancien composé principalement de belles bâtisses et de quelques maisons en mauvais état. On note également la présence de plusieurs constructions neuves éparpillées sur la commune.



Maisons nécessitant de la réhabilitation



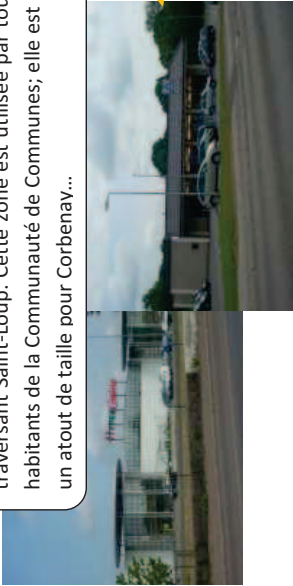
Maisons neuves en périphérie du village.

Paroles de Mme Le Maire

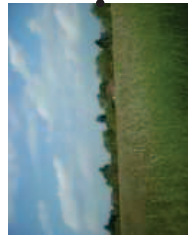
- « Il reste quelques parcelles constructibles, et une réserve foncière de 4 ha à viabiliser représentant une dizaine de logements »
- « On observe beaucoup de demande sur les terrains constructibles, il existe peu de locatif. Par contre les maisons à vendre au nombre de 3 ne se vendent pas (trop de rénovation) »
- « Il existe des propriétaires occupants vivants dans de l'indigne »
- « Je souhaiterai que certaines règles soient imposées sur les nouveaux lotissements en matière d'énergie et de respect de l'environnement »

CORBENAY

Zone commerciale à l'entrée de Corbenay, située dans la continuité de la rue A. Thomas, un des axes principaux traversant Saint-Loup. Cette zone est utilisée par tous les habitants de la Communauté de Communes; elle est donc un atout de taille pour Corbenay...

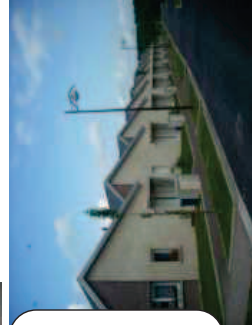


Zones constructibles appartenant à des privés pouvant accueillir, une fois viabilisées, 120 pavillons. Une partie est d'ores-et-déjà en cours de viabilisation.

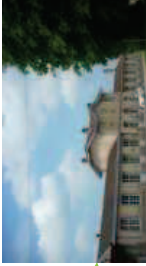


Le cœur de la commune avec la mairie, l'église, des commerces et une école (primaire et maternelle).

On remarque dans le centre bourg, la construction par l'office HLM de petites unités de vie pour personnes âgées.



2 nouveaux quartiers en construction : un au cœur de Corbenay et un autre à l'ouest.



La gare de Corbenay est limitrophe à Aillevillers. Des maisons de maître font face à la gare.



Paroles de Mr le Maire

« Il y a un vieillissement de la population mais aussi l'arrivée d'une population jeune. »
 « Un lotissement se construit tous les 2 ans, les habitants préfèrent la construction neuve à la réhabilitation car les aides sont, d'après eux, plus importantes (Mise en place du Pass-Foncier sur la commune). »
 « On observe une nouvelle demande de logements de taille T3 pour des familles avec enfants. »
 « Construction récente de petits pavillons pour les personnes âgées. »

Un quartier HLM constitué d'un immeuble en R+2 et de plusieurs maisons individuelles.



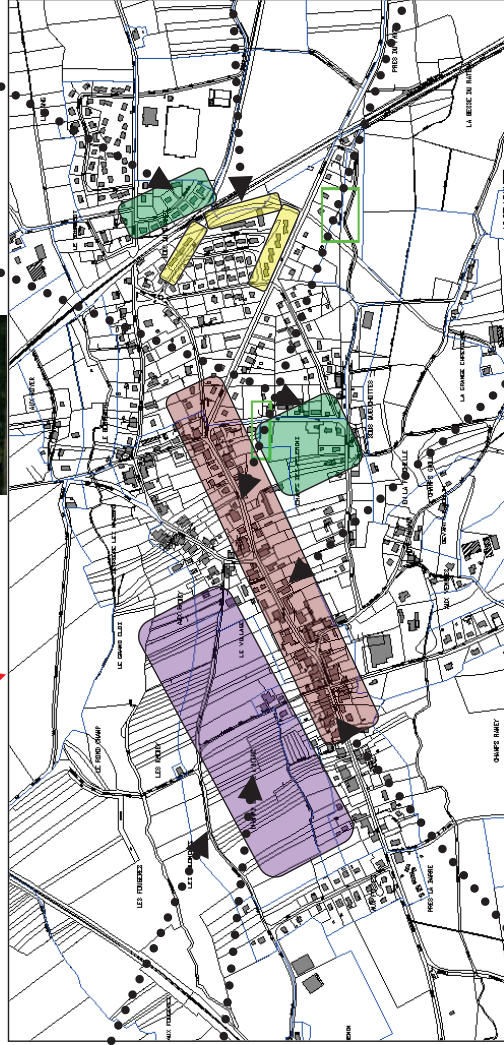
L'office HLM a rénové une maison au cœur du village et a construit plusieurs maisons individuelles.

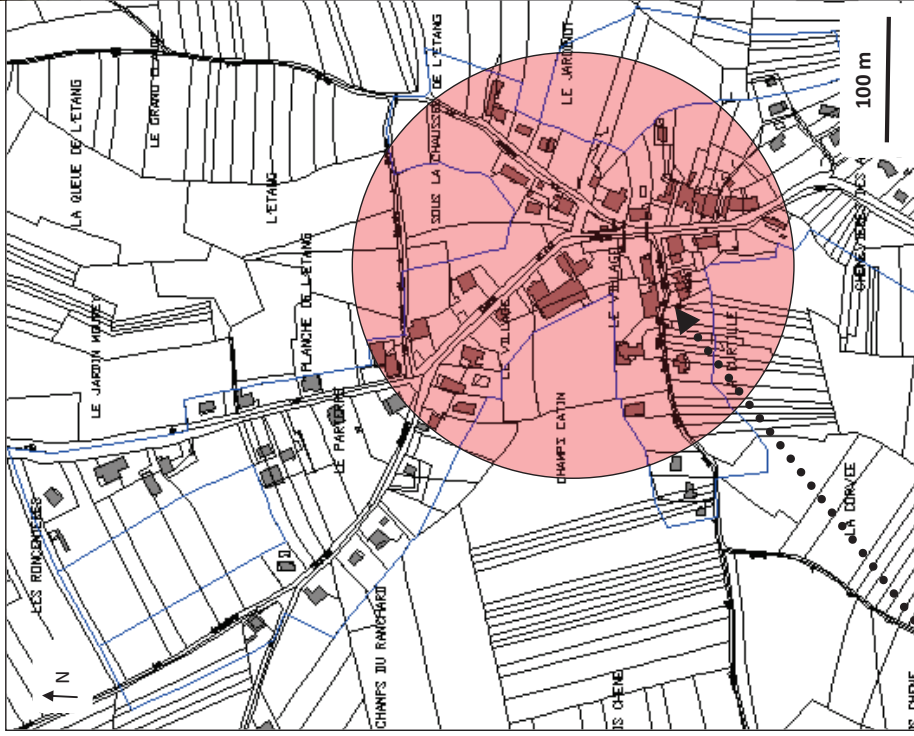
Notre ressenti

Le nombre important d'associations œuvrant sur la commune nous fait dire que cette ville est dynamique. De plus, elle a réussi à créer sur son territoire des projets innovants avec Habitat et Territoire : petites unités de vie, et la rénovation d'une maison au cœur du village dans le but de créer quelques appartements en locatif. Elle s'est bien développée grâce à ses nouveaux quartiers d'habitation mais surtout grâce à sa zone commerciale en périphérie qui est la seule sur toute la communauté de communes. Il existe quelques maisons vacantes et vétustes au cœur du village qui, rénovées, pourraient donner plus de cachet à la commune.



Le bâti est de bonne qualité au cœur de Corbenay avec malgré tout quelques maisons vétustes ou délaissées.





La mairie de Fleurey-lès-Saint-Loup se trouve dans un ancien monastère, dont la structure a aujourd'hui quasiment disparue.



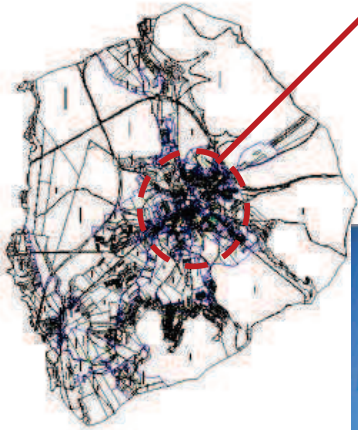
Notre ressenti

Fleurey possède de vieilles bâtisses ayant bénéficié de rénovations, et donc désormais en très bon état. Cependant on observe aussi la présence de maisons qui auraient besoin de réhabilitation. Il y a aussi quelques maisons neuves, mais leur nombre reste très restreint.

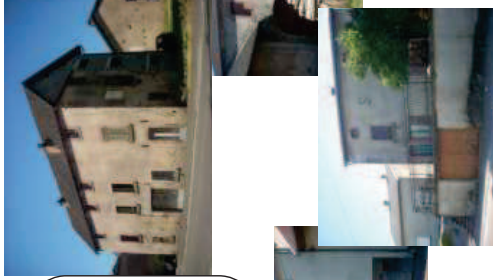


Paroles de Mr le Maire

« En faisant construire ici, les habitants recherchent la tranquillité, et la proximité avec leur lieu de travail (Saint-Loup en grande majorité). »
 « Il n'y a pas de demande en matière de locatif car les gens recherchent en majorité une propriété avec de l'espace autour. »
 « La municipalité ne possède pas de foncier et n'a donc pas jugé utile la mise en place du Pass-Foncier. »



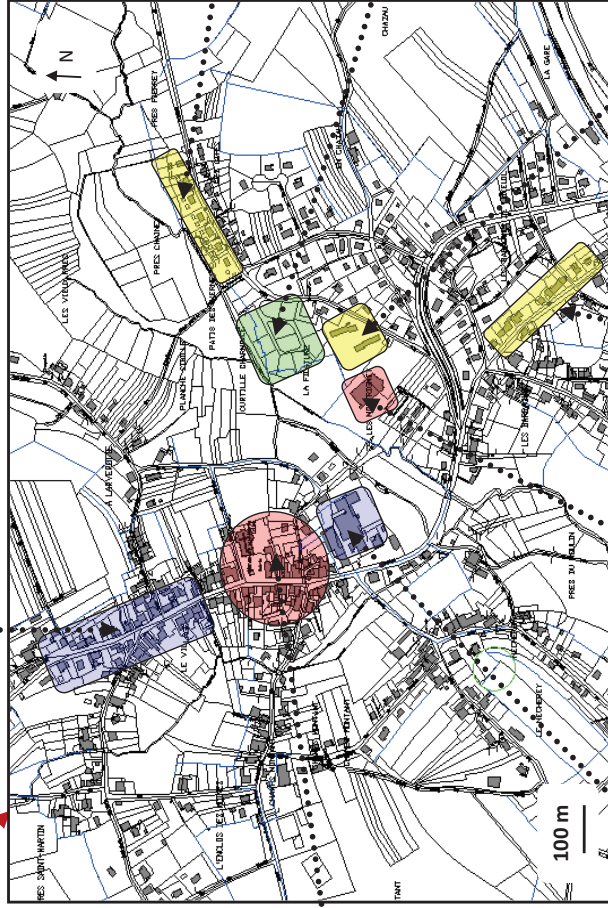
Une entrée de village avec des habitations anciennes. Certaines sont mal entretenues, alors que d'autres sont mises en valeur et se révèlent être de belles bâtisses anciennes.



Un cœur de village avec commerces, école, église et mairie. Il y a donc du dynamisme au niveau des commerces, mais c'est également là qu'est concentré l'habitat vétuste...



La fonderie : bâtiments situés à proximité immédiate du centre bourg et non utilisés, qu'il pourrait être intéressant de réhabiliter, sous réserve de certaines contraintes financières.



Des logements ouvriers pouvant être mis en valeur.



Un nouveau lotissement.



Des logements HLM en maisons mitoyennes.



Une salle des fêtes montrant le dynamisme de la ville.



Paroles de Mme le Maire

« Les deux lotissements créés dans les 10 dernières années ont ramenés beaucoup de famille et ainsi augmenter l'effectif de l'école. »

« Les deux lotissements HLM avec des maisons accolées ont été créés il y a 30/40 ans : il faudrait quelques rénovations. »

« Un lotissement privé a été mis en place avec des logements à ossature bois (T3/T5) mais il n'y a pas trop de demandes car les maisons sont un peu trop chères. »

« Il existe assez peu de logements locatifs privés, mais il est intéressant d'en avoir pour créer un turn-over et avoir des enfants dans l'école. »

Notre ressenti

Nous gardons une bonne impression de cette ville, grâce, entre autre, au bon dynamisme de Mme le Maire.

Ses quelques commerces ainsi que sa nouvelle école permettent à cette ville d'être attrayante sur le territoire de la communauté de communes.

De gros efforts sont cependant à faire sur l'entrée de la ville en direction de Saint-Loup à cause de certaines bâtisses en mauvaises états.

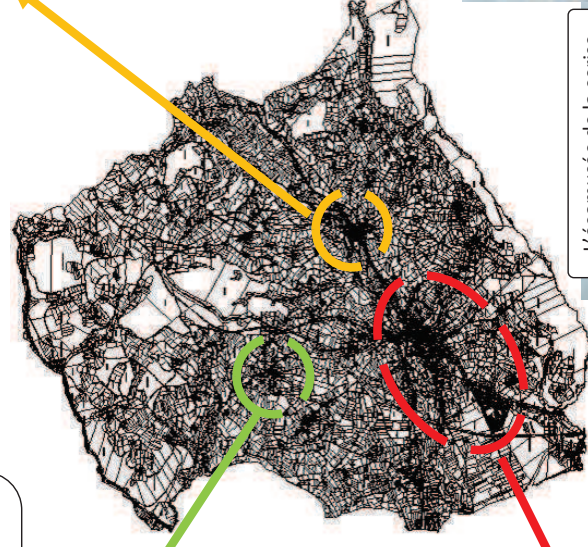
FOUGEROLLES



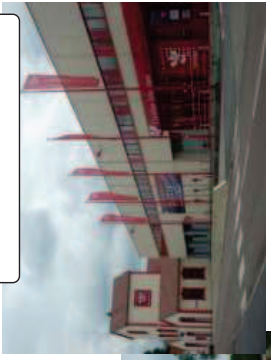
Un quartier résidentiel à l'entrée de Fougerolles en venant de Saint-Loup composé de maisons individuelles privées et de logements HLM.

Fougerolles est composé d'une trentaine de hameaux. « Le Petit Fahys » est un hameau type : de vieilles bâtisses et fermes plutôt en bon état, avec quelques logements neufs autour. Ces petits hameaux ont tous beaucoup de charme.

L'un des plus grands hameaux de Fougerolles se nomme « Fougerolles Le Château ». Il est composé de plusieurs bâtisses en mauvais état.



La distillerie Peureux



L'écomusée de la cerise



Centre de Fougerolles décrit à la page suivante.



Paroles de Mr le Maire

« Fougerolles est la ville la plus touristique de la communauté de commune, grâce à sa culture de la cerise ».
« Fougerolles possède 150km de voiries traversant tous les hameaux, ce réseau est difficile à gérer. »
« Le centre possède plusieurs commerces délaissés. »

Notre ressenti

Fougerolles est une ville atypique du fait de ses 30 hameaux répartis sur tout le territoire. Ces derniers possèdent chacun un charme particulier, cela leur permet de continuer à se peupler progressivement.

A l'inverse, le centre de Fougerolles est fortement touché par le problème de la perte de commerce et d'habitat de qualité. La population y est donc en baisse.

Cette ville s'est fait un nom grâce à la fabrication du kirsch (label AOC). Elle s'appuie encore aujourd'hui sur cette particularité, comme par exemple dans le domaine du tourisme avec la création de l'écomusée de la cerise.

FOUGEROLLES

Au cœur du village il y a la présence de plusieurs bâtiments importants : la résidence Bresson, la maison de retraite l'Institut Rural d'Education et d'Orientation

Cette rue paraît abandonnée, en effet il y a plusieurs commerces et habitations sont abandonnés.

Les ateliers communaux sont imposants et leur apparence n'est pas valorisante pour le village.

Au niveau de l'entrée de ville, en direction de Saint-Loup, il y a plusieurs commerces et habitations abandonnés, aux côtés de maisons rénovées qui restent trop peu nombreuses.

Les bords de la Lanterne

Les commerces de Fougerolles sont plus concentrés sur cette extrémité de Fougerolles.

Maisons neuves et en bonnes états derrière l'église.

Le cœur de Fougerolles possède une église à dôme à impériale avec des tuiles vernissées en forme de losange. Cette église est située en hauteur et domine ainsi tout le village. La mairie est située en face de l'église.

L'école maternelle et primaire située à proximité de la mairie

Le collège, le gymnase, et des terrains de sports sont situés sur le même lieu à proximité du centre ville.

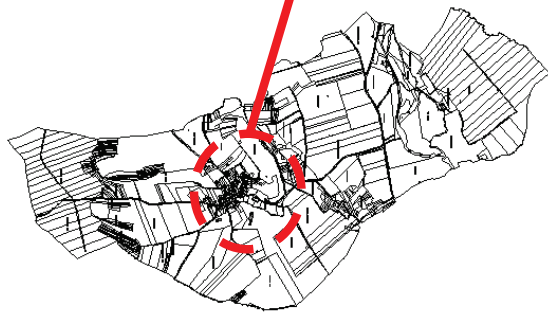


FRANCALMONT

Notre ressenti

Lors de notre lecture du diagnostic, nous avons remarqué que les statistiques concernant le logement indignes étaient très élevées. Mais lorsque nous avons visité Francalmont pour la première fois, ces chiffres nous ont paru surevalués. Après recherche il est apparu que des bâtiments étaient encore comptabilisés en tant qu'habitation au niveau cadastral, alors qu'ils étaient utilisés comme remise.

La situation est donc loin d'être aussi dramatique que les chiffres nous le faisaient penser. Au contraire, la commune possède une belle église et a refait il y a 10 ans son cœur de village, ce qui donne aujourd'hui un caractère certain à la commune.



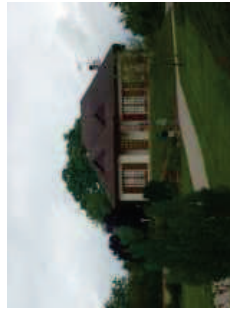
Un cœur de village construit autour de l'église. Il est composé de vieilles bâtisses dont la majorité a été rénovée, ce qui en fait un bourg agréable. Certaines, utilisées comme grange, ou vacantes, présentent cependant un aspect délabré.



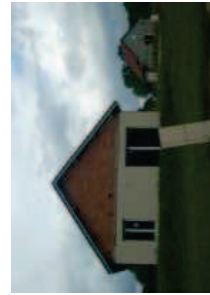
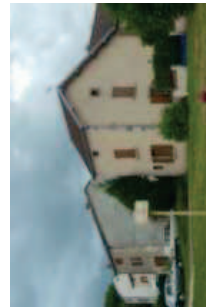
Francalmont possède quelques maisons en mauvais état. Les habitations vétustes sont pour la plupart inhabitées et utilisées comme remises par leurs propriétaires ...



Mais aussi des vieilles bâtisses de caractère, ainsi que des maisons plus récentes.



Un nouveau lotissement qui dispose encore de nombreux terrains à bâtir. « Il y a eu un problème lors de la construction du dernier lotissement : 12 maisons étaient prévues mais seulement deux ont été construites ».



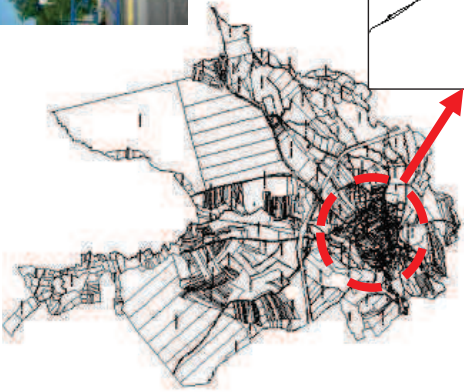
Paroles de Mr le Maire

« Francalmont était une ville très agricole à la base ; aujourd'hui cependant il n'existe plus beaucoup de fermes ».

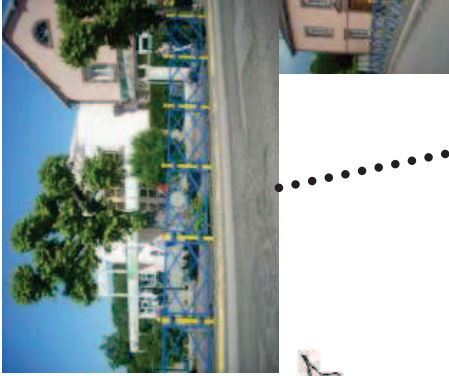
« Les chiffres sur le logement indigne donnés dans les statistiques ne sont pas à jour ».

« Au niveau de la construction Francalmont est moins avantagé que Briaucourt, Ainvelle ou Hautevelle car ces 3 communes bénéficient de la proximité avec des pôles d'emploi (Saint-Loup, Luxeuil). »

MAGNONCOURT



La mairie ainsi que l'école primaire et maternelle constituent le cœur du village. Il n'y existe pas de commerces, mais cette absence est compréhensible au regard de la proximité avec Saint-Loup.



Paroles de Mr le Maire

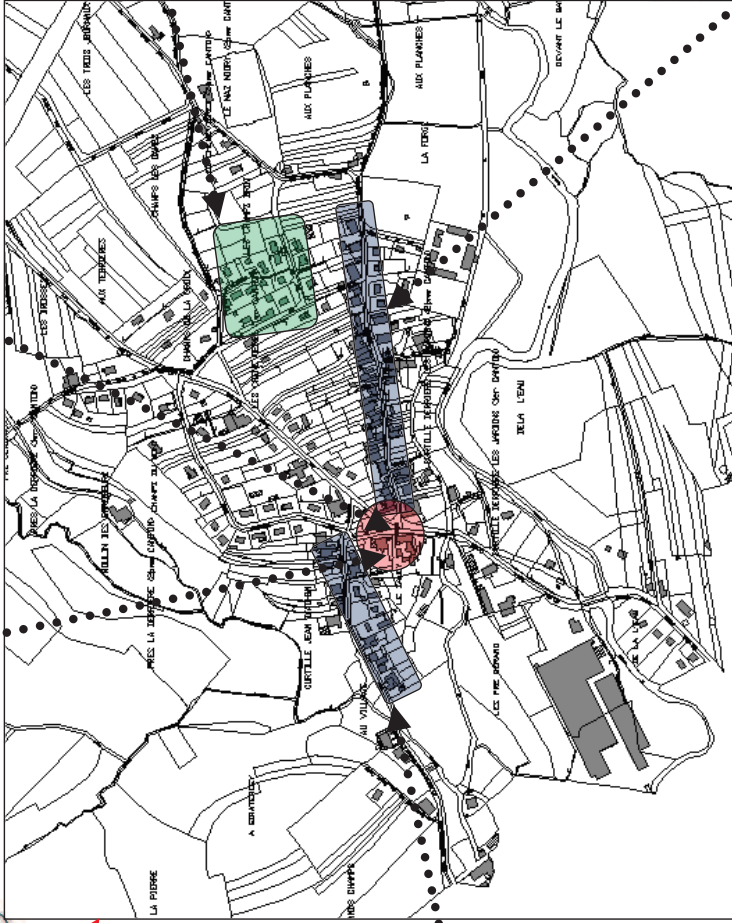
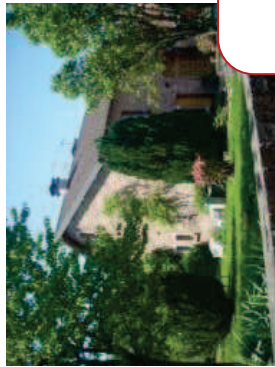
« L'usine Parisot est située sur le territoire, donc la commune reçoit la Taxe Professionnelle permettant de faire évoluer la commune (construction d'un réseau d'assainissement). Cependant, avec la réforme de la TP, je suis inquiet car la commune va perdre une partie important de son budget. »

« Au dernier recensement, Magnoncourt est la seule commune à ne pas avoir perdu d'habitants. Cela est dû à la construction d'un lotissement »

« L'école est la fierté de la commune, elle regroupe les élèves de Magnoncourt, Saint-Loup et Fleurey. La gestion de l'école représente une grosse partie du budget de la commune »



Route menant à Saint-Loup. Elle est bordée de belles bâtisses.



De nouvelles maisons se construisent sur la commune. Les maisons à ossature bois se développent particulièrement, il y a également quelques maisons HLM.



Cette rue est le cœur ancien du village de Magnoncourt. Des bâtisses sont en mauvaises états, mais des rénovations ou des démolitions sont en cours. Il faut donc continuer dans ce sens.



Notre ressenti

Cette commune est voisine de Saint-Loup, elle attire donc les habitants lupéens à la recherche de plus d'espace et de tranquillité. La rue principale du village est en mauvais état, il serait intéressant de la rénover pour continuer à donner une image attractive à cette commune. En effet, il y a eu des aménagements récents sur la route principale qui traverse la commune.

ST-LOUP S/ SEMOUSE



Le quartier HLM du Mont Pautet : un quartier en cours de rénovation. Certains logements sociaux sont en mauvais état : ce qui interpelle est le manque d'aménagement et de jeux pour enfants.



Un quartier situé à l'est de l'église : très ancien et en mauvais état, ses petites ruelles le rend sombre et difficile d'accès. Pourtant il est situé proche du centre bourg et de ses commerces.

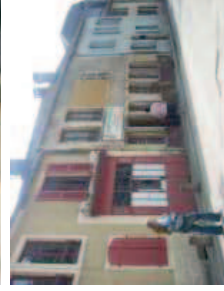


Le quartier HLM « Mairie » : un mixte entre petites maisons mitoyennes et immeubles HLM.



La partie nord du centre de Saint-Loup

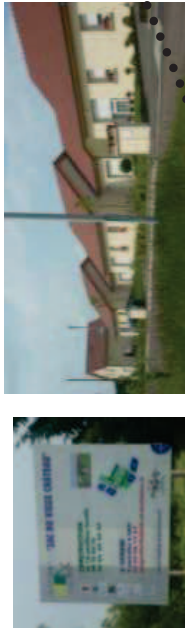
Les alentours de l'église : un mélange entre habitations anciennes et plus récentes. Sans oublier le Relais Services Public, point d'information de la commune qui établit un lien privilégié avec la population.



La rue Jules Ferry est particulièrement représentative de la fuite des habitants et de la désertification des centres villes.



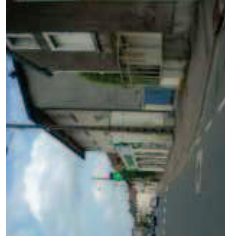
Une zone d'habitations neuves située en périphérie de Saint Loup



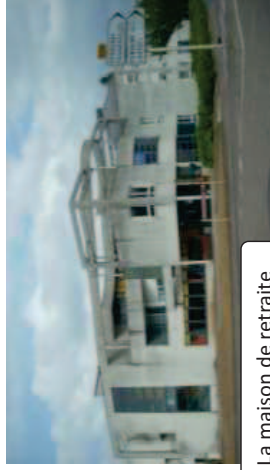
ST-LOUP S/ SEMOUSE



Le centre de Saint Loup possède quelques commerces. Cependant, certains sont abandonnés, montrant une situation économique difficile.



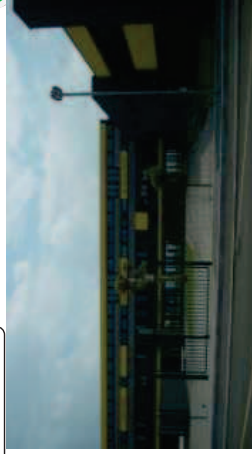
La maison de retraite



Une friche industrielle située en plein centre, en face du collège. Cette friche renvoie une mauvaise image et pourrait être réhabilitée de différentes manières. Cependant, aucun projet n'a encore vu le jour à cause d'un important frein financier.



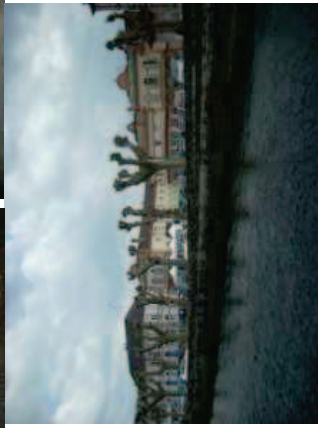
Le collège



Ce foyer des travailleurs migrants situé à l'est de Saint Loup, accueille des étudiants, des travailleurs immigrés ... Etant donné qu'il n'existe aucun logement d'urgence sur l'ensemble de la communauté de commune, il pourrait être intéressant d'en créer dans cette



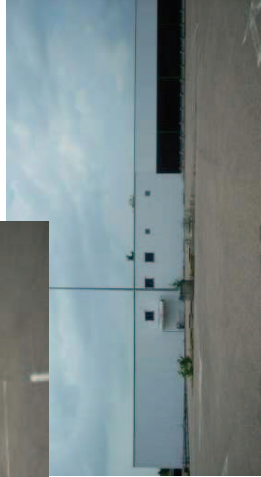
La Semouse : un patrimoine naturel situé au cœur de la commune. Ses abords pourraient être mis en valeur en créant un espace de vie agréable.



ST-LOUP S/ SEMOUSE



La friche industrielle de l'ancien Intermarché



La zone d'activité de la Combeauté



Quartier du Chanois : Ce quartier est habité en particulier par une population en difficulté. Un peu similaire au quartier Mont Pautet au niveau, de ses problématiques, de son type d'habitat et de sa population, ces deux quartiers d'habitat collectif sont cependant rivaux et créent une véritable rupture au sein de la commune. Le maire de Saint Loup souhaite une meilleure articulation des différents quartiers



Notre ressenti

Saint-Loup reste pour nous la commune où il y a le plus de travaux de réhabilitation à réaliser. Le centre-ville, autour de l'église est dans un état délabré, beaucoup de maisons sont vacantes, en mauvaises état. Pourtant, elles possèdent un caractère architectural de qualité puisque certaines ont été construites avec la pierre locale : le gray des Vosges.

Le manque d'espaces de jeux pour les enfants dans les deux quartiers HLM nous a interpellés. Malgré les rénovations entreprises par Habitat et Territoire, ces deux quartiers continuent à souffrir d'une mauvaise réputation.

Les abords de la Semouse ne sont pas mis en valeur, pourtant c'est un lieu agréable où la population lupéenne aime se promener. L'aménagement des espaces publics pourrait redonner de la valeur à ce cheminement piétonnier très fréquenté.

Paroles de Mr le Maire

« La situation économique est difficile, les anciens emplois industriels ont maintenant disparus, cela se répercute sur le logement. »

« L'image du bourg est mauvaise. »

« Les maisons neuves sont construites par la population de Saint-Loup. »

« Le parc vacant est rempli par des cas sociaux. »

« La vacance en centre-ville s'explique par le fait que les logements sont occupés par les cas sociaux qui n'ont pas toujours les moyens de payer le loyer et qui dégradent les logements. »

« La question des logements insalubres : des propriétaires rachètent des maisons insalubres à bas prix, ils les louent à des cas sociaux, ce qui crée une dynamique de dégradation. »

« L'enjeu n'est pas sur le nombre de logement mais plus sur la qualité, l'image. »

« Les jeunes partent souvent construire à l'extérieur de la commune. »

II. Analyse comparative des caractéristiques de la région Franche-Comté avec celles de la CCVS

Nous avons divisé le diagnostic de la communauté de communes en deux grandes parties. La première, sur la démographie du territoire, se décline sur trois niveaux : une description à l'échelle de la région Franche-Comté, un aperçu des prévisions démographiques à l'échelle des zones INSEE (zonage INSEE de la Franche-Comté, et zonage INSEE de la Haute-Saône en pôles d'habitat), et enfin une description à l'échelle de la CCVS. Cela nous a permis de replacer le territoire dans un contexte, et de faire des comparaisons avec un territoire plus large. La seconde partie traite plus précisément du thème du logement, avec un centrage sur la CCVS. Quelques parallèles avec la région ou le département sont faits quand cela est nécessaire, mais aucune description de l'état de l'habitat n'est faite à une échelle plus large que l'échelle communautaire.

1. DEMOGRAPHIE

a. Caractéristiques et prévisions démographiques de la région Franche-Comté

En 2020, en supposant le maintien des tendances démographiques observées sur la période 1990 – 2005, la population régionale atteindrait 1.183.000 personnes, soit une hausse de 3,5% en 15 ans. En France métropolitaine, la progression serait plus importante. Elle augmenterait en moyenne de 7%, avec de fortes disparités entre les régions.

Voici les caractéristiques démographiques de la région :

❖ En Franche Comté, la croissance est portée par l'excédent naturel :

En effet, la croissance de la population franc-comtoise s'expliquerait par un fort excédent naturel et un déficit migratoire relativement faible.

	1982-90	1990-1999	1999-2005	2005-2020
Solde naturel annuel moyen	5 291	4 016	3 568	2 745
Solde migratoire annuel moyen	-3 639	-1 820	-1 516	-195

Tableau 1 : Solde migratoire et naturel et migratoire annuel moyen de 1982 et 2010
Source : Etat civil, recensement de la population 1982, 1990, 1999 et omphale

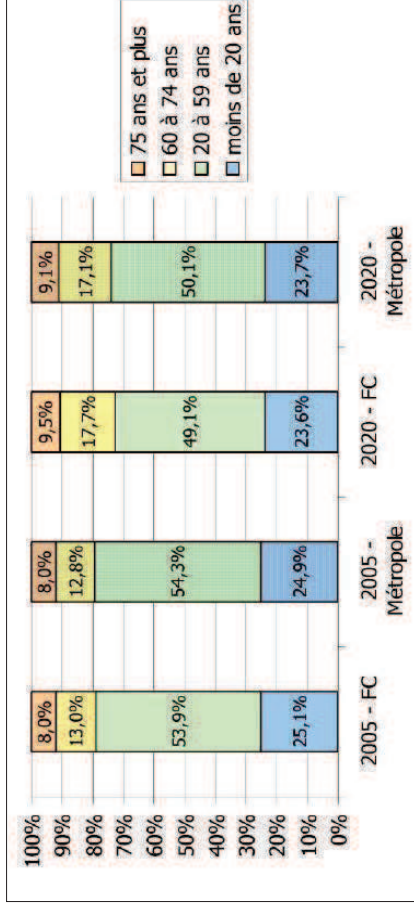
Les prévisions pour la période 2005 – 2020 s'élevaient à 2 745 naissances de plus que de décès, et 200 départs de plus que d'arrivées dans la région.

Deux tendances se dégagent de ce tableau :

- D'un côté, l'excédent naturel tend à diminuer.
- D'un autre côté, le solde migratoire se réduit fortement, passant de - 3 639 sur la période 1982-90 à - 195 sur la période 2005 – 2020.

❖ Un vieillissement généralisé de la population :

La structure par âge va être profondément modifiée. Le vieillissement est une évolution inéluctable dans toutes les régions françaises, excepté la région Ile-de-France, à l'horizon 2020. En effet, l'arrivée aux grands âges des générations nées pendant les Trente Glorieuses fait progresser la part des plus de 60 ans de 6,2 points, pour atteindre 27,2% de la population (au niveau national, la part des personnes de plus 60 ans progresserait moins vite : + 5,4%).



Graphique 1 : Structure par âge de la population
Source : Etude sur les besoins en logement en Franche-Comté

❖ Le nombre de ménages progresse plus vite que la population :

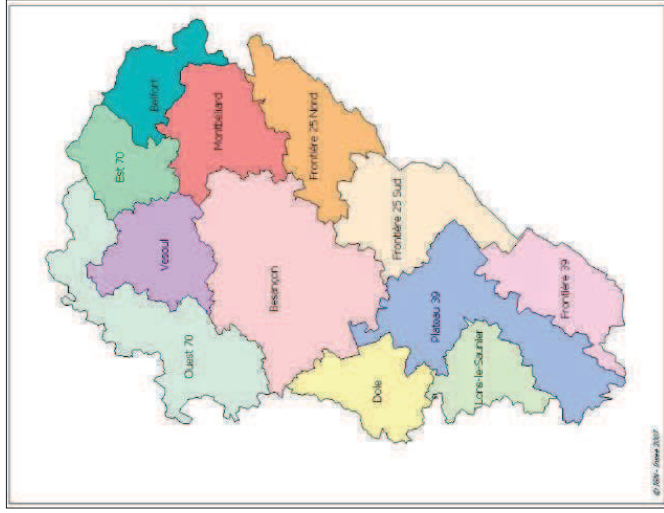
Entre 2005 et 2020, en Franche Comté, le nombre de ménages serait en hausse de 11,3%, passant de 483 500 en 2005 à 537 700 en 2020.

Le vieillissement de la population entraîne mécaniquement une progression du nombre de ménages. On observe également de nombreux changements de comportement en matière de cohabitation : la mise en couple dans le même logement plus tardive chez les jeunes, la désaffection de la vie en couple aux âges intermédiaires, les divorces plus nombreux, ou encore les situations de cohabitation des personnes âgées avec leurs descendants de moins en moins fréquentes. Tout cela contribuerait à la diminution de la taille des ménages d'environ 0,2 personne en moyenne sur la période.

La diminution de la taille des ménages induit une non adaptation de l'offre de logements par rapport à la demande. En effet, la demande se tourne de plus en plus vers de petits logements (lorsqu'il y a décès, rupture ou divorce). Or l'offre en matière de grands logements est extrêmement forte en Franche-Comté, au détriment des petits. Il y a donc un important travail à fournir, soit en matière de réhabilitation-transformation des logements anciens et spacieux de manière à créer de petits appartements type T1, T2, T3, soit en créant directement de petits logements neufs. On remarque également une non adaptation des logements envers les personnes âgées en perte d'autonomie. La problématique de l'adaptabilité va donc être un enjeu majeur sur le territoire dans les prochaines années si l'on veut traiter en amont l'éventuel problème du surpeuplement des structures d'accueil.

b. Les caractéristiques démographiques des zones INSEE

Le zonage INSEE (dont la base est de 50 000 habitants minimum) sur la région Franche-Comté est le suivant :



Carte 7 : Zonage INSEE sur la région de Franche Comté
Source : Etude dur les besoins en Franche-Comté, DRE Franche-Comté, Mars 2009

2005-2020 Zone INSEE	Variation population	Variation ménage	Différence de variation
BELFORT	5,0%	10,5%	6,5%
BESANCON	8,6%	11,8%	3,2%
DOLE	1,8%	9,2%	7,4%
EST 70	1,8%	7,4%	5,6%
Frontière 25 nord	11,9%	14,0%	2,1%
Frontière 25 sud	16,3%	18,0%	1,7%
Frontière 39	2,1%	8,1%	6,0%
LONS LE SAUNIER	0,8%	7,7%	6,9%
MONTBÉLIARD	-3,5%	5,7%	9,2%
Ouest 70	-5,5%	3,3%	8,8%
Plateau 39	-0,5%	7,7%	8,2%
VESOUL	-0,6%	8,5%	9,1%

Tableau 2: Les prévisions de l'INSEE pour la période 2005-2020

Source : Etude dur les besoins en Franche-Comté, DRE Franche-Comté, Mars 2009

Cette approche par zone INSEE montre sur le territoire régional :

- De fortes disparités dans l'évolution de la population selon les territoires, avec :
 - Les territoires qui perdent des habitants (Montbéliard, Ouest 70, et dans une moindre mesure Plateau 39 et Vesoul);
 - Les territoires qui progressent très faiblement (Dole, Est 70, Frontière 39);
 - Les territoires à forte progression (Besançon, Frontière 25, Belfort).
- Un besoin général de logements liés aux desserments des ménages (de 3,3% à 18%).
- Un enjeu fort autour du vieillissement avec un besoin supplémentaire là où la population se renouvelle peu.

Un découpage plus fin a été effectué par l'INSEE à l'échelle du département. Le seuil de 50 000 habitants minimum pour constituer une tranche d'étude n'est plus imposé comme précédemment. Les pôles d'étude sont constitués par amalgame des communes autour des unités urbaines retenues.

Les critères suivants ont été validés pour définir les pôles d'étude :

- Critères résidentiels :
 - Migrations domicile/travail : toute commune dont plus de 40 % des actifs travaillent dans l'unité urbaine de référence;
 - Migrations résidentielles : toute commune dont plus de 40 % des nouveaux arrivants proviennent de l'unité urbaine de référence.
- Ou critère d'attractivité des équipements :
 - Ménages fréquentant les trois équipements (supermarché, presse-librairie, collège) de l'unité urbaine de référence (ou deux équipements et un présent sur la commune).

Le principe d'inclure la totalité du périmètre d'un EPCI abritant le centre d'un pôle d'études a été également retenu à l'issue des différents échanges avec les partenaires.

	Nombre de communes	Population 2005
Vesoul	58	43 540
Gray	38	18 546
Héricourt	20	17 952
Lure	31	20 540
Luxeuil	16	15 936
Saint-Loup	20	15 839
Jussey	42	7 522
TOTAL	225	139 875

Tableau 3 : Les sept pôles de la Haute-Saône

Source : Etude dur les besoins en Franche-Comté, DRE Franche-Comté, Mars 2009

On obtient un pôle d'étude à vingt communes autour de Saint-Loup, on dépasse donc légèrement le périmètre de la communauté de communes. Cependant, les chiffres restent significatifs, puisque le territoire communautaire rassemble les 85% de la population du pôle d'étude.

Pôle d'habitat	population 1990 sans doubles comptes	Comptes sans doubles population 1999	90-99 SOLDE population	Pop calculée 2005	SOLDE population 1999-2005	Evolution 1999-2005 population en %	Pop 2010	Pop 2015	2005-2015 SOLDE population	Evolution 2005-2015 population en %
VESOUL	43 128	43 904	776	43 540	-364	-0,8%	43 670	43 799	259	0,6%
GRAY	19 326	19 098	-228	18 546	-552	-2,9%	18 309	18 075	-471	-2,5%
HERICOURT	17 036	17 768	732	17 952	184	1,0%	18 248	18 549	597 3	3%
LURE	19 838	19 903	65	20 540	637	3,2%	20 764	20 991	451	2,2%
LUXEUIL	17 157	16 603	-554	15 936	-667	-4,0%	15 573	15 217	-719	-4,5%
SAINT-LOUP	17 131	16 483	-648	15 839	-644	-3,9%	15 456	15 081	-758	-4,8%
JUSSEY	7 682	7 558	-124	7 522	-36	-0,5%	7 473	7 424	-98	-1,3%
TOTAL POLES 70	141 298	141 317	19	139 875	-1 442	-1,0%	139 493	139 136	-739	-0,5%
TOTAL HAUTE-SAONE	219 627	218 398	-1 229	220 783	2 385	1,1%	223 735	226 849	6 066	2,7%
RÉGION	1 097 276	1 117 059	19 783	1 141 045	23 986	2,1%	1 160 238	1 173 434	32 389	2,8%

Tableau 4: Les prévisions de l'INSEE pour ces pôles d'habitat et pour 2015

Source : Etude dur les besoins en Franche-Comté, DRE Franche-Comté, Mars 2009

La poursuite de la tendance sur la période 2005-2015 devrait aboutir à une augmentation de la population du département (+ 2,7 %) mais à une baisse sensible dans certains pôles urbains (-4,8 % à St-Loup, -4,5 % à Luxeuil, -2,5 % à Gray, et -1,3 % à Jussey).

Ainsi, si une augmentation de la population est prévue sur l'ensemble du département, elle n'est pas due aux secteurs Nord et Ouest (Luxeuil, Saint-Loup-sur-Semouse ou Gray), mais plutôt à la rapide croissance des secteurs Sud et Est (Héricourt en particulier) qui se situent soit dans l'aire urbaine de Besançon, soit dans celle de Belfort-Montbéliard. On observe donc qu'un fort déséquilibre est en train de s'installer dans le département, qui est également en partie imputable au manque d'infrastructures. En effet, le nord du département reste très enclavé, d'où la fuite des habitants. Nous nous permettons donc de souligner qu'outre un travail sur l'habitat, le territoire nécessite un fort investissement en matière d'infrastructures routières et ferrées.

c. Caractéristiques démographiques de la communauté de communes

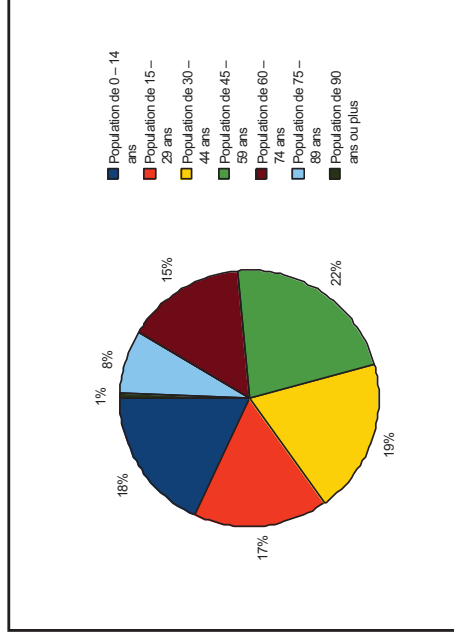
❖ **Constat :**

Plus particulièrement sur le territoire communautaire, et sur la période 1999-2009, on observe une perte globale de 6%, soit 911 habitants. Cette évolution doit être répartie sur le territoire :

- Les communes d'Aillevillers et de Saint-Loup perdent respectivement 216 et 544 habitants, ce qui représente 83,5% de la perte globale de population.
- En pourcentage, la commune d'Ainville perd près de 23% de sa population, soit 50 habitants.
- Seules les communes de Fleurey-lès-Saint-Loup, Fontaine, Francalmont et la Vairre ont vu leur population augmenter, avec un solde global de 70 habitants, sur cette période.

❖ **Structure de la population par âge**

On a donc une population relativement équilibrée. On observe cependant que 24% de la population a plus de 60 ans, ce qui est de trois points supérieur au taux régional. On en vient à confirmer le bilan fait à l'échelle régionale : **le vieillissement de la population va être une problématique particulièrement importante à traiter dans les prochaines années, car il faudra répondre à une demande grandissante.**

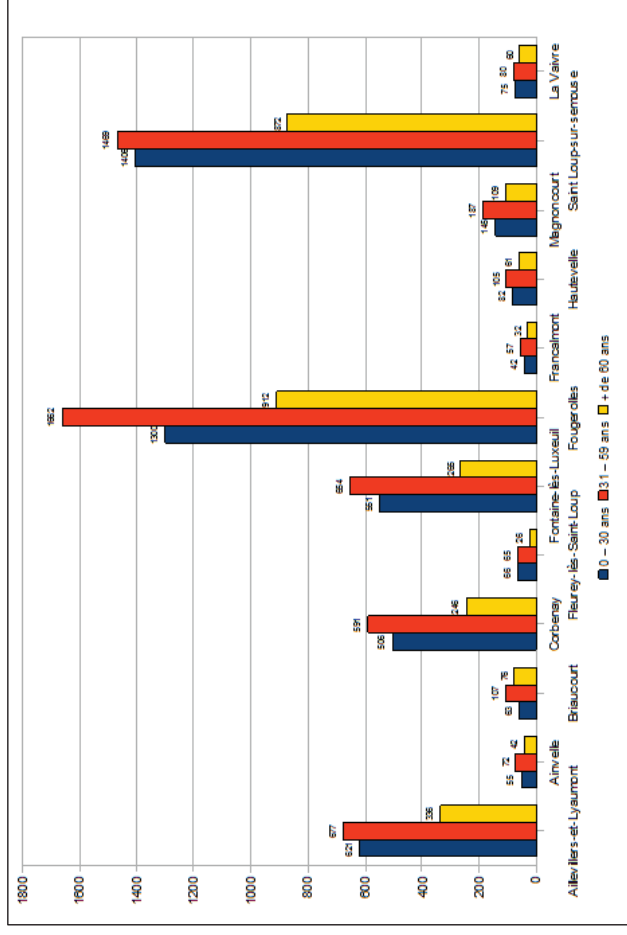


Graphique 2 : Répartition de la population par tranche d'âge
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

De manière plus particulière, les cinq bourgs de service de la communauté de communes présentent une structure plutôt équilibrée.

En revanche, Francalmont, Hauteville et La Vairre présentent une structure qui tend à un vieillissement constant de la population s'il n'y a pas renouvellement des plus jeunes classes d'âge.

Enfin, Ainville, Briaucourt, Fleurey, Fougerolles et Magnoncourt présentent une frange de population active 20 – 59 ans particulièrement importante. Néanmoins, trois de ces communes possèdent moins de 250 habitants, donc un simple mouvement de population dans une catégorie peut avoir une grande incidence sur la pyramide des âges.



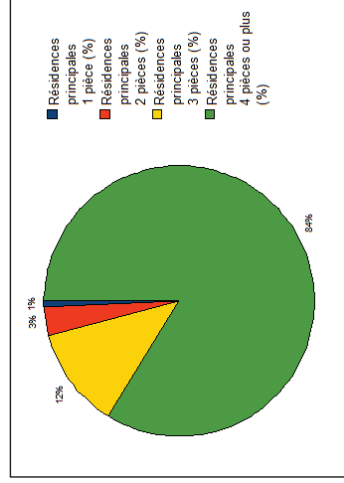
Graphique 3 : Répartition des habitants par tranche d'âge et par commune
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

Au sein de la communauté de communes, on se retrouve face à des situations très diverses. Il est donc important de prendre en compte les spécificités de chacune des communes, de manière à proposer une politique globale de l'habitat réellement adaptée au territoire.

❖ **Augmentation du nombre de ménages**

De la même façon que sur la région Franche-Comté, on a une augmentation globale du nombre de ménages de 71 unités sur la période 1999 – 2009. Avec cependant de grandes disparités à l'intérieur même du territoire communal puisque Saint-Loup-sur-Semouse a perdu 55 ménages, alors que Fougerolles en a gagné 80.

Cela s'explique en grande partie par le desserrement des ménages. Le nombre de personnes par ménage est passé de 2,7 en 1982 à 2,4 en 2006.



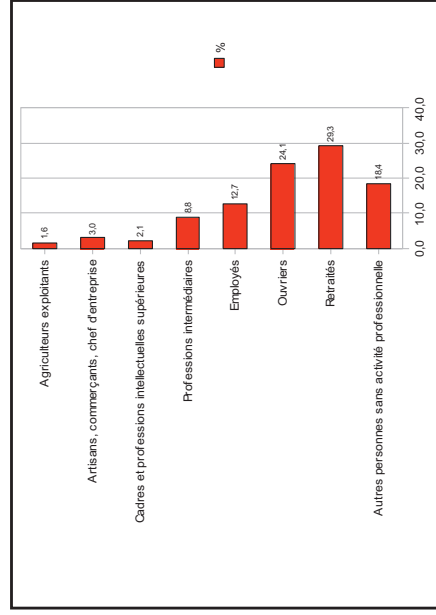
De la même manière, cela confirme le bilan fait à l'échelle régionale, mettant bien en exergue l'inadaptation de la taille des logements par rapport à la demande.

Graphique 4 : Taille des résidences principales sur la communauté de communes

❖ Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

❖ **La population à travers les classes socioprofessionnelles**

On a une part prépondérante d'ouvriers, ce qui traduit bien le caractère industriel du territoire.



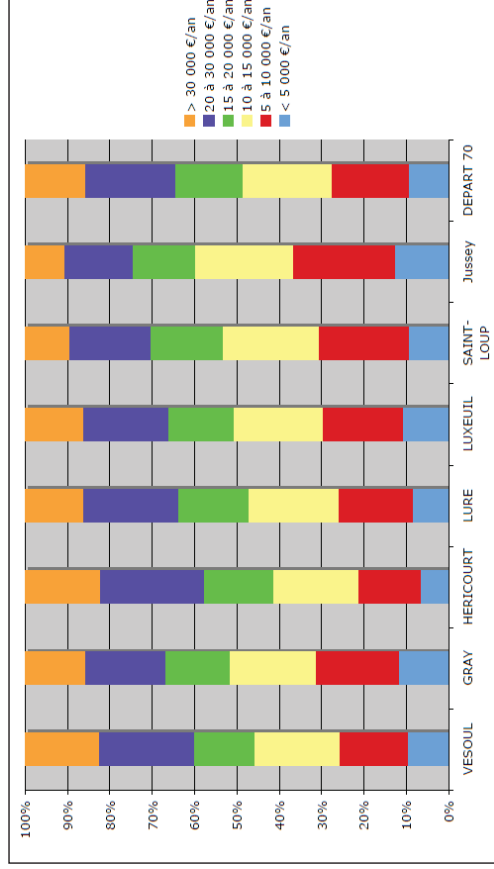
Graphique 5 : Population de 15 ans et plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2006

Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

A l'inverse, ce sont les cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que les professions intermédiaires et les employés qui sont le moins représentés.

❖ **Capacité financière des ménages**

On observe un taux de précarité élevé, en particulier sur Saint-Loup-sur-Semouse.



Graphique 6 : Revenus des ménages sur les 7 pôles de la Haute-Saône

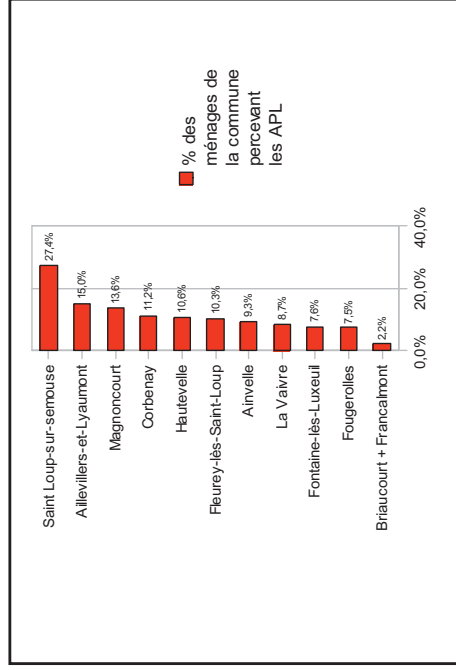
Source : Etude sur les besoins en logement en Franche-Comté, DRE Franche-Comté, Mars 2009

Pour comparaison, les ménages pauvres représentent :

- 15,9% des ménages franc-comtois.
- 18,2% des ménages haute-saônois.
- 22,2% des ménages de la zone INSEE de Saint-Loup sur Semouse.

On a donc un taux particulièrement important de ménages pauvres sur le territoire communal, non seulement en comparaison avec la région, mais également avec le département de la Haute-Saône. Par ailleurs, près de 45% des ménages habitant un HLM sur le canton sont des ménages pauvres.

De manière plus détaillée sur la communauté de communes, on observe de fortes disparités au niveau de la répartition des bénéficiaires de prestations sociale.



Graphique 7 : Répartition des bénéficiaires des APL en pourcentage des ménages de chaque commune
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

En effet, 23,7% des foyers lupéens bénéficient de l'Aide Personnalisée aux Logements (APL), ce qui représente 50,5% des bénéficiaires de la communauté de communes. A l'inverse, certaines communes ne possèdent pas du tout de prestataires des APL, comme Corbenay qui comptabilise malgré tout 1342 habitants.

Nous nous trouvons dans une situation où la très grande majorité des foyers se situent dans les catégories socioprofessionnelles aux revenus les moins élevés. Cette population est donc susceptible d'être éligibles aux logements sociaux ou très sociaux (PLAI, PLUS, PLS). Il est flagrant que l'offre locative, et en particulier l'offre locative sociale est mal répartie sur le territoire. Par conséquent, le développement d'une offre locative équilibrée géographiquement en PLAI et PLUS semble être un axe de travail intéressant.

Ainsi, le bilan démographique de la région, du département et plus particulièrement de la CCVS nous permet d'ores-et-déjà de mettre en avant les axes de travail suivant en matière d'habitat :

- L'adaptabilité du logement aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.
- Le traitement de parc locatif de manière à le réadapter à la demande en matière de taille et de prix.

2. LOGEMENT

Cette partie est uniquement focalisée sur la communauté de communes.

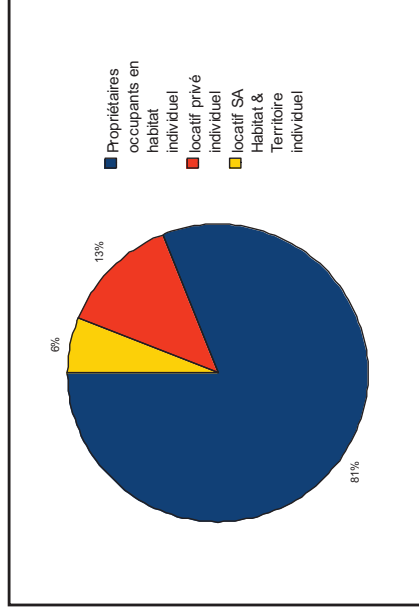
L'ensemble du parc de logements sur le territoire est constitué de 5663 logements. Les résidences secondaires et les logements occasionnels représentent 5,5% du parc total.

Le reste du parc est réparti de la manière suivante :

- Habitat individuel : 79% (4451 logements) dont
 - 81% en propriétaires occupants
 - 19% en propriétaires bailleurs
- Habitat collectif : 21% (1212 logements) dont
 - 20% en propriétaires occupants
 - 80% en propriétaires bailleurs

On a donc, sur l'ensemble des ménages, 66,8% de propriétaires occupants, et 33,2% de propriétaires bailleurs. On remarque que l'on est au dessus de la moyenne nationale en ce qui concerne la part de propriétaires occupants, traduisant bien le désir de la population à accéder à la propriété. En effet, nous nous situons dans un territoire très rural, où le principal mode d'habiter est la vaste maison individuelle avec jardin.

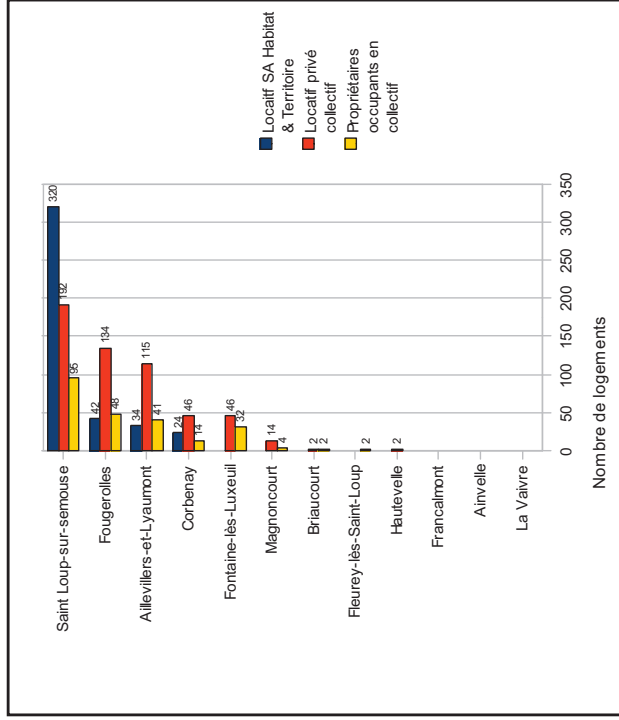
a. Logement individuel



Graphique 8 : Répartition de l'habitat individuel sur la communauté de communes
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

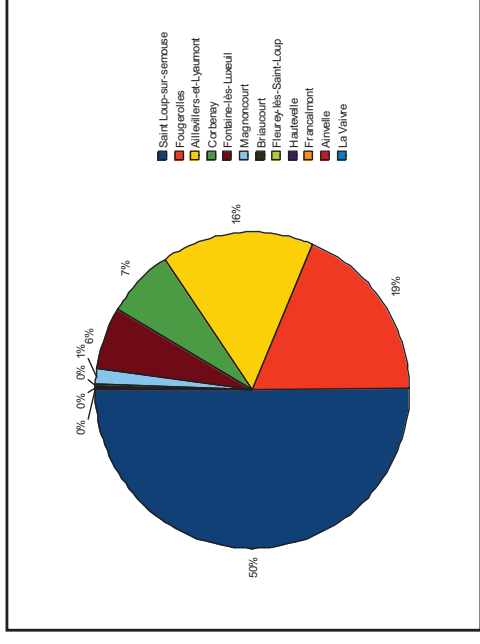
Au sein de l'habitat individuel, le propriétaire occupant représente la grande majorité. On comptabilise 3605 foyers. Cela confirme bien le but poursuivi par une bonne partie de la population, à savoir l'accès à la propriété.

b. L'habitat collectif



Graphique 9 : Effectif de l'habitat collectif par commune
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

Le logement collectif est principalement représenté sur les cinq bourgs de service de la communauté de communes, en particulier sur les deux bourgs centres (Saint-Loup et Fougerolles). On en trouve également une part sur les trois bourgs de services que sont Aillevillers, Corbenay et Fontaine-lès-Luxeuil.



Graphique 10 : Répartition de l'habitat collectif sur la CCVS
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

Il est intéressant de souligner que la commune de Saint-Loup, avec ses quelques 600 logements collectifs, couvre plus de 50% de l'offre.

c. Hébergements spécifiques

- Le Foyer des Travailleurs Migrants (FTM)

Un FTM existe à Saint-Loup-sur-Semouse. Sa capacité est de 84 chambres, et il est actuellement occupé à plus de 71%.

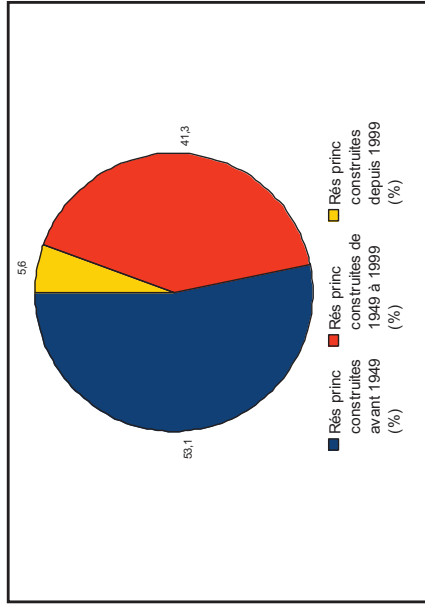
Néanmoins, une vingtaine de chambres ont été condamnées à cause de leur état de délabrement.

- Résidences pour personnes âgées
Il existe deux maisons de retraite sur la CCVS : une sur Saint-Loup (80 résidents) et une sur Fougerolles (40 résidents).

En 2009, des petites unités de vie ont également été créées sur Corbenay : neuf logements de plain-pied, de type F2 et F3 pouvant accueillir des personnes âgées bénéficiant d'une certaine autonomie.

On se doit de préciser que, l'établissement de Saint-Loup étant relativement neuf, le PDALPD ne prévoit pas la construction de structures d'accueil pour personnes âgées dans les années futures. Cela à le mérite de mettre encore un peu plus en avant la nécessité de traiter directement les logements des particuliers de manière à traiter en amont le problème du maintien des personnes à domicile.

d. Qualité du bâti



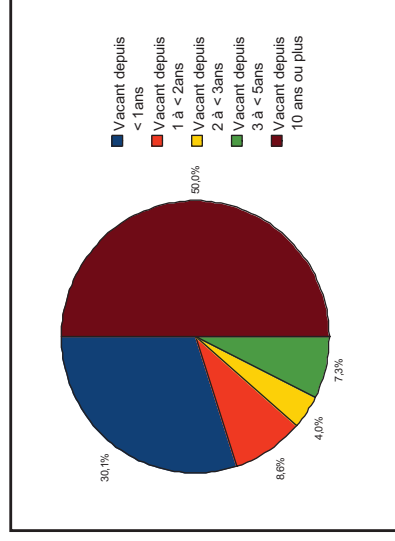
Graphique 11 : Date de construction des résidences principales
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

On remarque que le bâti sur la CCVS est relativement ancien, avec plus de 50% du parc ayant été construit avant 1949. Cela est particulièrement vrai pour les petites communes comme Briaucourt et Francalmont, ou même Aillevillers et Fontaine, qui se sont développées avant 1949. D'autres communes comme Saint-Loup-sur-Semouse, Ainvelle, ou Fougerolles se sont plutôt développées après 1949, et explique les plus de 40% du parc construits entre 1949 et 1999. Les logements construits dans les dix dernières années ne représentent qu'une part minime du parc.

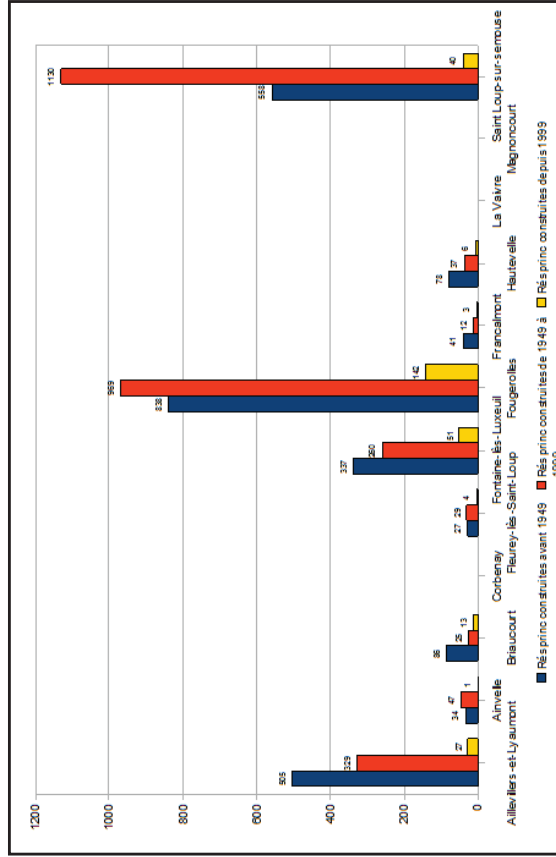
L'ancienneté du logement nous permet d'évoquer les thèmes de vétusté du parc, et de performance énergétique des logements. La vétusté sera traitée de manière plus détaillée dans un des paragraphes suivants. Néanmoins, il est aisé de concevoir qu'un parc ancien est plus susceptible de ne pas présenter les normes d'habitabilité lorsque celui-ci n'est pas entretenu. Pour ce qui est de la performance énergétique, les bâtisses les plus anciennes, en pierre, ne sont pas les plus mauvaises en ce qui concerne leur performance énergétique. En revanche, les maisons construites entre les années 1950 et 1975, lorsqu'elles n'ont pas été isolées par la suite, sont de vraies « passoires énergétiques ». Or ce parc est conséquent sur le territoire communal, avec une forte concentration dans la ville de Saint-Loup. Ainsi, il apparaît que ce thème est à traiter en urgence, de manière à prévenir l'inévitable augmentation de la précarité énergétique des prochaines années.

e. Vacance dans le logement

On observe une vacance extrêmement élevée sur le territoire communal. En effet, 14,9% du parc est vacant, contre un moyenne de 11,8% pour le département, ce qui est déjà élevé. Ces quelques 800 logements sur la CCVS ne sont pas restés vacants sur les mêmes périodes :



Graphique 13 : Répartition des logements en fonction de leur durée de vacance
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne



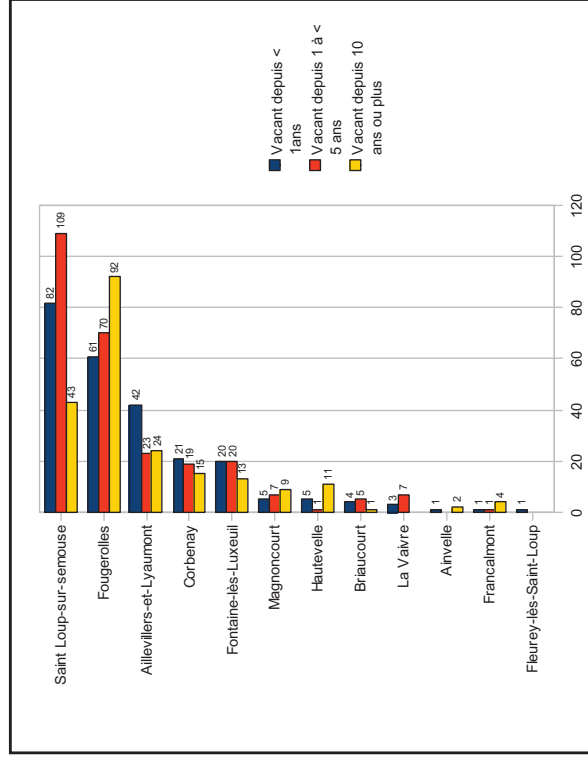
Graphique 12 : Date de construction des résidences principales par commune
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

Remarque : Nous n'avons pas de données pour les communes de Corbenay, La Vaire et Magnoncourt.

On dégage deux tendances de ce graphique :

- D'une part, on a une grosse partie des logements vacants qui le sont depuis dix ans ou plus, ce qui traduit à la fois le manque d'attractivité du secteur, et à la fois le vieillissement du bâti. En effet, la population préfère faire construire du neuf plutôt que de réhabiliter d'anciennes bâtisses. A noter également les éventuels problèmes de succession qui rendent impossible la vente de propriétés. Non entretenus, ces logements se détériorent rapidement et accentuent la mauvaise qualité du parc.
- D'autre part, une part importante des logements vacants l'est depuis moins d'un an, et est donc à priori relativement de bonne qualité. Cette vacance est nécessaire au parcours résidentiel des habitants.

A la vue de ce diagramme, il est évident qu'un travail conséquent est à fournir sur le traitement de la vacance. En effet, les logements vacants depuis plus de dix ans représentent plus de 400 logements dont la majeure partie est vétuste. Reconquérir ce parc en lui apportant qualité et entretien est un enjeu majeur pour le territoire. En effet, il peut à la fois permettre de remettre sur le marché des logements de plus petites tailles dont nous avons remarqué la présence limitée sur le territoire, et une offre locative à loyer maîtrisé dont nous avons déjà souligné la pertinence.

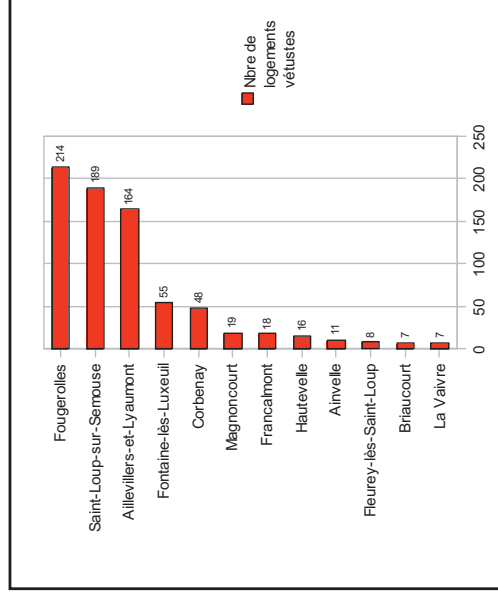


Graphique 14 : Répartition des logements vacants par commune
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

On constate grâce à cette répartition par commune qu'une grosse partie des logements vacants depuis dix ans et plus sont concentrés sur Fougerolles. Cela reste peu visible grâce à la configuration de la commune qui s'étale sur une large superficie, et se décompose en une trentaine de hameaux. Il n'en reste pas moins un enjeu de taille pour la commune qui gagnerait à reconquérir ce patrimoine bâti.

Cette vacance importante nous pousse à nous interroger sur l'habitabilité des logements...

f. L'importance du logement indigne

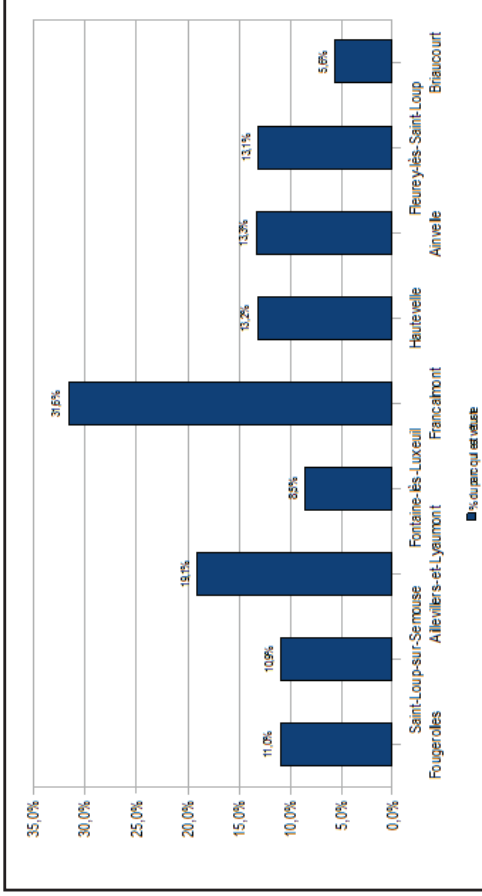


Graphique 15 : Répartition des logements vétustes par commune
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

On remarque qu'Aillevillers présente deux fois plus de logements vétustes que de logements vacants, ce qui laisse supposer qu'un certain nombre de foyers vivent dans des conditions critiques.

A l'opposé, Saint-Loup présente moins de logements vétustes (45 logements) que de logements vacants. Cela laisse supposer que la vacance y est indigne... On ne peut donc pas parler de vacance mobilisable.

Si l'on regarde la proportion de logements vétustes sur chaque commune, on remarque que l'ordre de priorité n'est plus le même.



Graphique 16 : Pourcentage du parc vétusté par commune
Source : Chiffres extraits du diagnostic effectué en interne

Remarque : Nous n'avons pas de données pour les communes de Corbenay, Magnoncourt, et La Vairve

Certaines communes sont particulièrement touchées par la vétusté. En particulier Francalmont et Aillevillers présentent respectivement un taux de 31,6% et 19,1%. Néanmoins, cela reste à nuancer. En effet, les travaux de réhabilitation n'ont pas toujours été signalés auprès des commissions communales des impôts. Par exemple, Francalmont est loin d'être dans une situation aussi dramatique que les chiffres le font croire.

Malgré cela, le taux de vétusté est particulièrement important sur le canton de Saint-Loup-sur-Semouse. En effet, il s'y élève à 17 %, alors qu'il est seulement de 11,4% sur le département, et de 4,7% sur la région. Il sera donc primordial de développer les outils de sortie de l'insalubrité car il est urgent de les appliquer au territoire communal. Ils permettront de lutter contre le dépeuplement des centres bourgs observé et de redorer l'image des plus grandes communes qui se dépeuplent au profit des petits villages, qui eux ne manquent pas de caractère.

Conclusion :

A la suite de ce diagnostic, on constate bien que l'habitat sur la communauté de communes n'est pas dans une situation dynamique. La forte vacance en est un des indicateurs.

La reconquête du patrimoine bâti dégradé se révèle être un enjeu de taille pour le territoire, de manière non seulement à répondre à la demande des habitants pour enrayer les départs de la population, devenus nombreux depuis quelques temps, mais aussi pour redonner un certain cachet aux communes.

En effet, nous avons constaté dès nos premières visites sur le territoire que le patrimoine bâti était riche, mais très rarement mis en valeur. Le délaissement est particulièrement visible dans les centres-bourgs, boudés par la population au profit de la construction neuve en périphérie de village. Il est vrai que le coût très important d'une opération de réhabilitation est un frein à l'occupation du logement.

De la même manière pour le locatif, les contraintes imposées par la réglementation (performances énergétiques, conformités électrique...) sont les principaux freins pour la mise sur le marché d'appartements à louer. La mauvaise foi des propriétaires bailleurs est parfois une des explications, ces derniers ne considérant « pas utile » de réaliser des travaux pour louer des logements à une population dite très sociale. On se retrouve donc face à un cercle vicieux.

Un autre enjeu de taille pour le territoire est l'adaptation des logements aux personnes âgées. En effet, comme partout en France, la population sur la CCVS est vieillissante, et un effort doit être fourni pour permettre aux habitants de rester plus longtemps à leur domicile, et éviter la mise en place d'autres équipements spécialisés.

Enfin, le thème de la performance énergétique est un thème transversal à tous ceux évoqués précédemment.

Ce diagnostic nous a permis d'extraire un certain nombre de thèmes qui nous semblent intéressant à développer. Par conséquent, nos recherches en ce qui concerne les outils vont se focaliser sur ces problématiques.

III. Les six thèmes phares à traiter

Nous avons pris le parti de ne pas reprendre les grands axes du Contrat Territorial d'Objectif (CTO) mis en place pas la CCVS, et de définir nos thèmes de travail d'après notre ressenti. Les axes de travail que nous avons choisis traduisent réellement la nécessité d'une action conséquente dans les domaines cités. Ce sont les urgences qui nous ont quasiment « sautées aux yeux » dès notre première semaine de travail au sein de la communauté de communes. Néanmoins nous avons ensuite recadré ces thèmes dans le CTO.

1. La vétusté

a. Le constat

De nombreux termes sont disponibles pour qualifier le bâti à la limite de l'habitabilité : logement indigne, insalubre, inconfortable, vétuste... Certains n'ont aucun sens au niveau juridique, d'autres ne sont pas « politiquement corrects ». Par conséquent, nous avons décidé d'utiliser un terme ayant un sens au niveau juridique, à savoir le mot « vétuste ». Un logement vétuste désigne les résidences principales issues du classement cadastral 7 et 8. En résumé, le classement cadastral 7 correspond aux logements ayant « un aspect délabré, et ne présentant pas les caractères élémentaires d'habitabilité ». Le classement cadastral 8 désigne les logements ayant « une qualité de construction médiocre, des matériaux bon marché, un espace exigu, une absence de confort, une impression d'ensemble médiocre ».

En Haute Saône, on dénombre 10 600 logements vétustes, soit 11,4% du parc, ce qui est déjà particulièrement élevé en comparaison du taux franc-comtois de 4,7%. Sur le canton de Saint-Loup-sur-Semouse, le taux de logements vétustes s'élève à 17%. Cela est donc très largement supérieur aux moyennes départementales et régionales. Néanmoins, ce taux reste à nuancer. En effet, certains logements ont été rénovés (installation d'équipements sanitaires, isolation,...), alors que la déclaration n'a pas toujours été faite auprès des commissions communales des impôts. Ainsi, certaines bâtisses bénéficient d'un classement cadastral 7 ou 8 alors qu'elles bénéficient d'un confort certain.

Il est également important de préciser que la gravité de la situation n'est pas la même partout. En effet, dans les petits villages de la CCVS, on remarque quelques demeures en mauvais état, de manière éparse. Ainsi, cela n'est pas si visible, et ne dégrade pas réellement le charme du bourg. Néanmoins, dans les chiffres, cela représente un taux important du parc des petites communes.

A l'inverse, dans les communes les plus peuplées, la vétusté est plus visible car elle peut s'étaler sur des îlots entiers. Cela est vraiment dommageable pour la qualité de vie au sein du quartier, et vide le centre bourg de tout son charme. C'est le constat que l'on fait sur Saint-Loup-sur-Semouse, et de manière moins importante sur Aillevillers. Sur la commune de Fougerolles, on observe également une importante présence de logements vétustes, mais cela est atténué par la disposition de l'habitat sous forme de hameaux.

b. La problématique

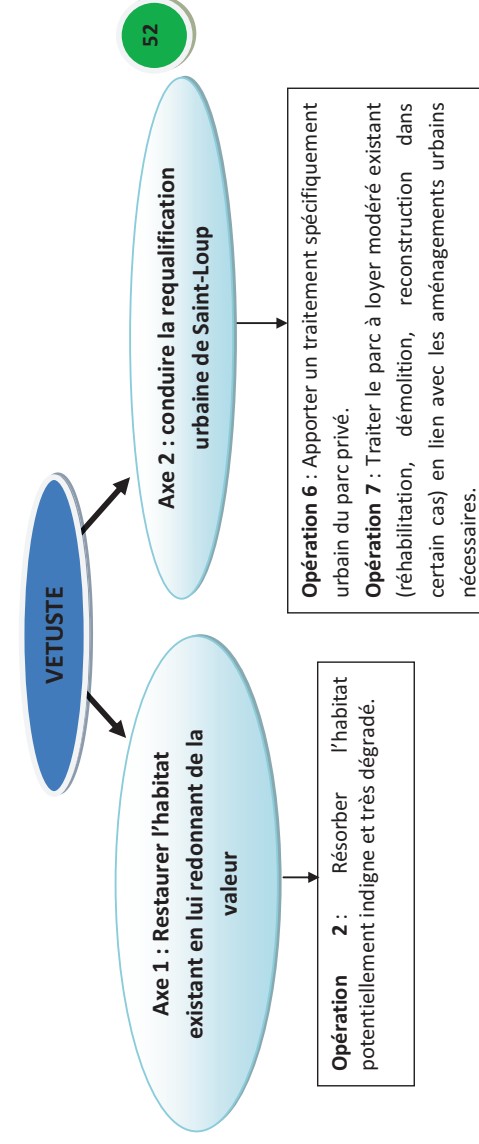
On est en présence d'un bâti de caractère. Néanmoins, si aucune action n'est réalisée sur les logements vétustes, le patrimoine continuera à se dégrader, entraînant une détérioration de l'image de la communauté de communes dans son ensemble. Le parc sera de plus en plus difficile à vendre, soit à cause de la qualité des logements proposés, soit à cause de l'image du lieu. On pourrait arriver à une nouvelle vague de départ de la population.

Comment impulser la réhabilitation des logements vétustes ? Comment rendre l'habitat attractif sur la communauté de communes du Val de Semouse ?

c. Les enjeux

L'intérêt d'agir sur ce parc délaissé est d'une part de revaloriser le parc de logements du territoire pour le confort de la population en place sur la CCVS, et d'autre part d'agir sur l'attractivité des bourgs pour attirer une population nouvelle.

d. Le Contrat Territorial d'Objectifs



L'opération 2 est destinée à tout le territoire excepté Saint-Loup et prévoit de résorber 75 logements de propriétaires occupants et 75 logements de propriétaires bailleurs en intégrant 50 logements vacants. Ainsi l'opération 2 peut aussi s'intégrer au thème « parc locatif ».

L'opération 6 prévoit sur la commune de Saint-Loup de traiter 50 logements vétustes dont 25 qui sont vacants, ce qui montre que cette opération s'inscrit aussi dans le thème de la « vacance ».

L'opération 7 prévoit sur la commune de Saint-Loup de réhabiliter 200 logements à loyer modéré et de reconstruire de 5 à 10 logements. Cette opération rentre aussi dans le cadre du thème du « parc locatif ».

2. L'adaptabilité

a. Le constat

Le département en Haute-Saône compte 234 000 habitants dont 22% ayant plus de 60 ans et 8,5% ayant plus de 75 ans. Comme dans toutes les régions françaises (excepté la région Ile-de-France), le vieillissement de la population doit s'accroître sur le territoire dans les dix ans à venir.

Ce constat souligne l'importance d'adapter les logements des personnes âgées afin de répondre à leurs besoins. En effet, il existe aujourd'hui un réel enjeu autour de la perte d'autonomie des personnes âgées. Ces dernières sont en règle générale peu enclines à quitter leur logement, ou tout au moins leur ville ou village.

b. La problématique

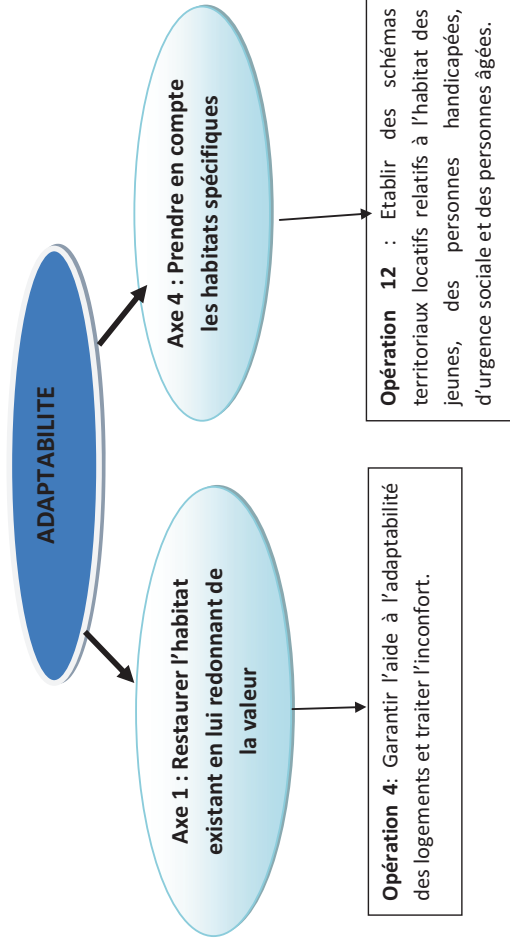
Si le parc n'est pas adapté à la demande de la population vieillissante, les personnes âgées ne seront pas logées confortablement. Elles ne pourront pas vieillir chez elles, et la demande sera grandissante auprès des infrastructures d'accueil.

D'autre part, lorsque les personnes âgées quittent leur logement, le patrimoine bâti reste inoccupé, et surtout non entretenu. Cela participe à la dégradation du parc et au manque d'attractivité du territoire

c. Les enjeux

L'enjeu de mettre en place une politique favorisant l'adaptabilité des logements est d'une part, de permettre aux personnes âgées de rester à domicile le plus longtemps possible. La demande auprès des infrastructures d'accueil pourra être réduite grâce à cela. D'autre part, favoriser l'adaptabilité permet de prolonger la durée de vie des logements, et rend possible la remise sur le marché de ces habitations par la suite.

d. Le Contrat Territorial d'Objectifs



Le contrat prévoit dans l'opération 4 d'adapter 100 logements et en même temps d'établir un schéma local pour chaque habitat spécifique en lien avec schémas 70. Ces deux opérations sont destinées à être mises en place sur tout le territoire.

3. La vacance

a. Le constat

La vacance sur la région Franche-Comté est de 9% et s'élevé à 15% sur la communauté de communes du Val de Semouse. Cette vacance se localise sur l'ensemble du territoire, mais elle est plus particulièrement visible dans les centres bourgs et les cœurs de village (Saint-Loup-sur-Semouse, Fougerolles et Aillevillers)

Il existe deux types de vacance, la vacance privée et la vacance publique.

- La vacance publique est nécessaire pour avoir une bonne rotation des habitants dans les logements. On dit qu'elle est nécessaire au parcours résidentiel de la population. Elle est estimée à 5,5% pour permettre une bonne rotation.
- La vacance privée peut être mobilisable lorsque les maisons sont en ventes ou non mobilisable en cas, par exemple, de problèmes de succession. La vacance privée est difficile à résorber puisqu'on ne peut pas agir directement sur cette problématique. Le but est donc de chercher les causes d'un tel abandon des centres. Après notre première découverte du territoire, nous avons essayé de donner une explication à cette vacance. Tout d'abord, la population arrivant sur la communauté de communes, et s'installant donc dans un milieu relativement rural, cherche souvent à habiter dans une maison avec jardin. Les habitations des centres bourgs, par leur manque d'espace extérieur, ne répondent pas à l'attente des nouveaux arrivants. Les centres bourgs vont donc être délaissés au profit des terrains libres situés en périphérie. Par ailleurs, la qualité des logements peut aussi expliquer la vacance : un logement vétuste est peu attractif. La vacance entraînant une perte de dynamisme agit en cercle vicieux : qui voudrait habiter dans un quartier comportant de nombreux logements vacants ? Ainsi, la vacance privée est difficile à résorber puisqu'il faut d'une part traiter ses causes et d'autre part agir sur des logements qui ne nous appartiennent pas. Il va donc falloir se tourner vers une politique incitative.

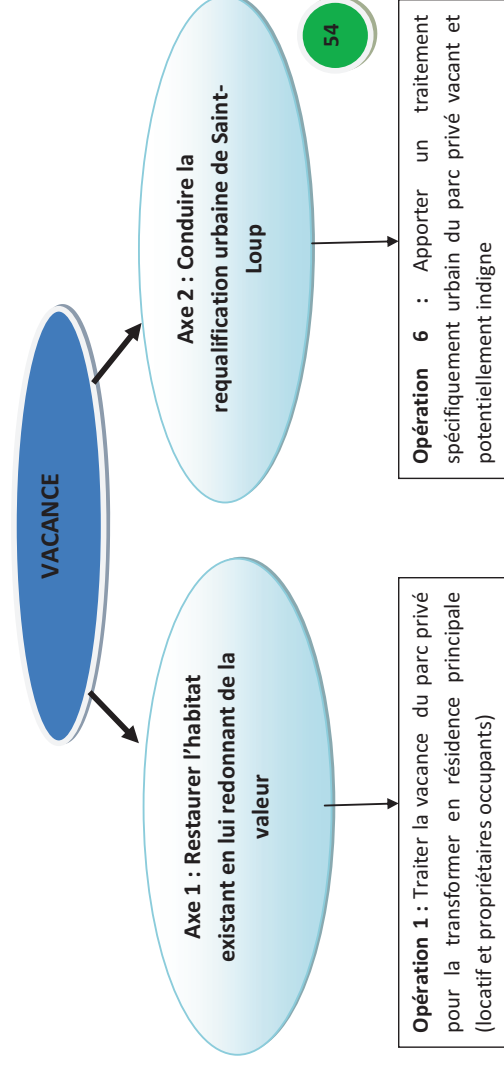
b. La problématique

Si la vacance n'est pas résorbée, les centres bourgs vont être peu à peu délaissés et le parc de logements va se dégrader.

c. L'enjeu

Agir sur la vacance pourrait permettre d'une part de redynamiser et de repeupler les centres bourgs, et d'autre part de redonner une image de qualité au territoire du Val de Semouse.

d. Le Contrat Territorial d'Objectifs



L'opération 1 prévoit sur Fougerolles et les bourgs intermédiaires en priorité de remettre sur le marché 100 logements vacants appartenant à des propriétaires occupants et à des propriétaires bailleurs. Cette opération se recoupe avec la réhabilitation du parc vétuste ainsi que le développement du parc locatif.

L'opération 6 a été explicitée dans le thème « Vétusté ».

4. Le parc locatif

a. Le constat

L'offre locative est mal répartie sur le territoire, elle se retrouve particulièrement sur les cinq bourgs de services. La commune de Saint-Loup-sur-Semouse compte à elle seule 50% de tous les logements locatifs du territoire, mais plus encore elle compte 76% de l'offre locative en collectif « Habitat et Territoire » et office HLM. Ceci entraîne un manque, voir même une absence de logements locatifs sur certaines communes.

Il existe deux types de parcs locatifs : le parc public et le parc privé.

- Le parc public est dans l'ensemble en bon état car l'office HLM entreprend régulièrement des rénovations. Il y a actuellement des travaux d'isolation et de rénovation des façades dans le quartier Mont Pautet et Chanois de la commune de Saint-Loup.
- Le parc privé est parfois de mauvaise qualité. Certains propriétaires louent à très bas prix des logements en mauvais état. La crainte des impayés et de la dégradation ne les incite pas à rénover leur logement locatif. Ce parc est moins facile à gérer que le parc public puisque l'on ne peut pas agir directement dessus. Cependant, il est important de réhabiliter le parc locatif existant pour redonner de la valeur au centre bourg. Seule une politique incitative et informative peut être mise en place.

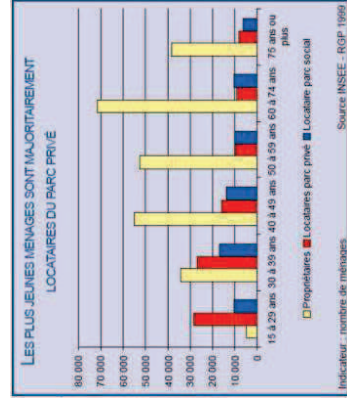
b. La problématique

Les personnes recherchant un logement locatif et ne trouvant pas d'offres répondant à leurs besoins sur le territoire, vont soit se tourner vers l'offre locative sur les communes voisines, soit acquérir leur propre propriété et chercher à s'installer durablement. Le manque de logements locatifs va donc entraîner d'une part une perte démographique et d'autre part une faible rotation de la population et donc son vieillissement.

c. Les enjeux

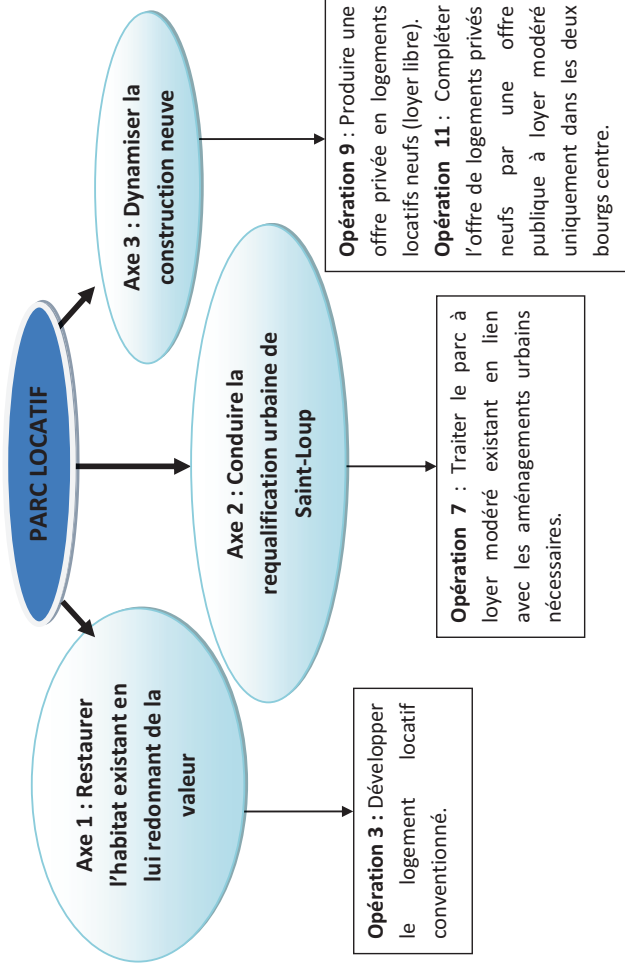
Une politique de l'habitat incitant la création et l'amélioration de logements locatifs aura plusieurs enjeux sur notre territoire. Une offre locative adaptée à la demande permettra l'arrivée de nouveaux ménages et créera ainsi une rotation, chose importante dans le dynamisme du cycle de l'habitat.

En effet, comme nous le voyons sur ce graphique, ce sont majoritairement les jeunes ménages qui s'installent dans le locatif privé. Mettre en place une politique de l'habitat sur le logement locatif pourrait permettre au territoire de répondre à cette demande de la part des jeunes populations. En outre, cela pourrait également empêcher des couples, qui ne sont pas assez stables financièrement, de se lancer dans l'acquisition de leur propriété. La présence d'un parc locatif confortable rendrait moins urgente la construction d'un logement neuf.



D'autre part, la problématique du logement vétuste est fortement présente sur le territoire. Cette vétusté concerne aussi le parc locatif privé. L'enjeu est donc de réhabiliter ce parc privé, en accord avec la demande de la population et ainsi redonner de la valeur aux bourgs.

d. Le Contrat Territorial d'Objectifs



L'opération 3 se décompose en deux :

- N°3A : Production de 50 logements conventionnés sans travaux.
- N°3B : Production de 25 logements conventionnés avec travaux en priorité avec sortie de l'habitat indigne.

Sur tout le territoire excepté Saint-Loup, il est souhaité de créer des logements conventionnés en privilégiant dans les bourgs les logements conventionnés très sociaux.

L'opération 7 est explicitée dans le thème « Vétusté ».

L'opération 9 prévoit de créer sur tout le territoire 40 logements locatifs neufs à la charge de propriétaires bailleurs privés.

L'opération 11 prévoit sur la commune de Fougerolles (Saint-Loup est traité dans l'opération 7) de créer 5 à 10 logements à loyer modéré gérés par des bailleurs sociaux.

5. L'amélioration des performances énergétiques

a. Le constat

En France deux millions de ménages habitent des logements peu ou mal chauffés et près de 10% de la population française est concernée par une situation de précarité énergétique. Cette situation frappe une population particulière :

- Les personnes âgées : 62% des personnes touchées par la précarité énergétique sont propriétaires de leur habitation et 55% d'entre elles ont plus de 60 ans.
- Les ménages à faible revenu : 25% de la population ayant des faibles revenus est touchée par la précarité énergétique.

C'est pourquoi un rapport a été commandé par le gouvernement et rendu public en janvier 2010. Il préconise un plan de quatre milliards d'euros sur dix ans pour aider les plus démunis à réduire leurs factures de chauffage et d'électricité.

Sachant que la précarité énergétique n'avait pas encore de définition précise en France, le rapport en propose une :

« Est en précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources et de ses conditions d'habitat ».

La précarité énergétique résulte de la combinaison de trois facteurs : la faiblesse des revenus, le coût de l'énergie, et la mauvaise qualité thermique des logements. Lorsque ces ménages ne se chauffent plus ou mal, du fait de leur situation économique, les conséquences peuvent être dramatiques : risques d'intoxications, humidité, moisissures, stress, pathologies respiratoires et surmortalité hivernale.

Or les dispositifs actuels d'aide aux ménages (tarifs sociaux de l'électricité et du gaz...) sont insuffisants et non coordonnés. Les aides aux travaux, comme le prêt à taux zéro, le microcrédit personnel, l'éco subvention de l'Anah ou le crédit d'impôt développement durable, ne sont en outre pas accessibles aux familles les plus modestes. Le rapport propose de ce fait un plan construit autour de neuf mesures dans un "plan de lutte contre la précarité énergétique" d'un coût de 3,975 milliards d'euros, dont 1,7 milliard est à la charge de l'Etat et 353 millions à la charge des collectivités locales¹. Ce plan propose l'inscription dans la loi du principe de lutte contre la précarité énergétique pour permettre de fixer un cadre d'action, l'ajout de la performance thermique dans les textes indécence/insalubrité pour lutter contre les passives énergétiques et faire le lien avec les dispositifs santé (plan national santé environnement/plan régional santé environnement, arrêté pour 2009-2013 , PNSE/PRSE). Il recommande également d'instaurer un observatoire pour connaître et donner un appui au pilotage national du Plan et de créer un chèque énergie pour les familles en difficulté dit "bouclier énergétique",

¹ Les montants de participation de la CCVS ne sont pas connus.

Cinq autres mesures sont préconisées au niveau local, visant à intégrer la lutte contre la précarité énergétique dans les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. L'une des mesures recommande de généraliser et renforcer des fonds locaux de "lutte contre la précarité énergétique" pour mieux coordonner les actions et accompagner le ménage jusqu'à la réalisation de travaux.

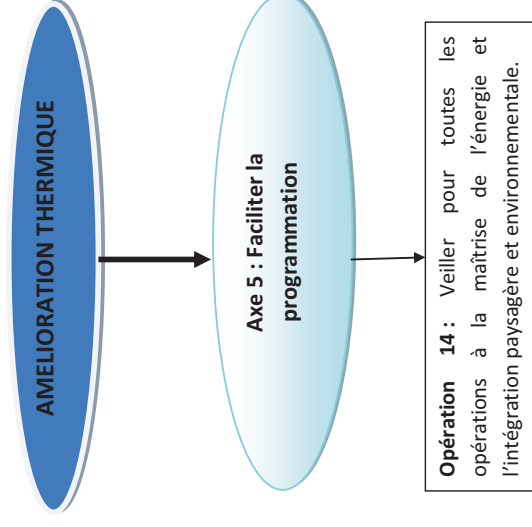
b. La problématique :

Si aucune action n'est proposée de nombreuses familles resteront en précarité énergétique avec toujours plus de factures impayées mais surtout des risques sanitaires élevés.

c. Les enjeux

Il est nécessaire de mieux isoler les logements pour qu'ils soient plus faciles à chauffer et plus confortables. Le coût de chauffage sera par conséquent moins élevé ce qui permettra aux familles les plus modestes de payer leur facture.

d. Le Contrat Territorial d'Objectifs



Il est nécessaire d'agir sur la performance énergétique à travers tous les thèmes déjà cités, c'est pourquoi ce thème est transversal et non chiffré.

6. La politique foncière

a. Le constat

Pour les communes, le plus important dans la politique foncière est de pouvoir dégager des terrains constructibles au niveau du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Un des buts d'une commune est d'augmenter sa population et qu'elle reste sur son territoire. Ainsi, libérer des parcelles constructibles y contribue. De plus, aujourd'hui, le principal souhait de la population, surtout les jeunes ménages avec enfants, est de pouvoir construire sa propre maison avec un jardin. La meilleure solution pour réaliser ce vœu est de s'installer sur ces terrains constructibles situés le plus souvent en périphérie de la commune.

Dans le cadre du PLU communautaire de la communauté de communes du Val de Semouse, certaines communes, surtout les plus petites, sont désireuses de voir leur nombre de terrains constructibles augmenter.

La construction en périphérie n'est cependant pas toujours la meilleure solution. Les jeunes ménages qui construisent ont peu de réserves financières et ne sont donc pas en sécurité en cas d'imprévus (divorce, perte d'emplois...) pouvant entraîner des difficultés budgétaires (incapacité à rembourser l'emprunt...). Proposer un logement locatif pour ces jeunes couples sur la commune pourrait être intéressant.

De plus la construction de lotissements en périphérie continue à dépeupler les centres bourgs. Les maisons au centre, surtout dans les deux bourgs pôles, trouvent de moins en moins d'acheteurs. Les jeunes ménages ne sont plus intéressés pour habiter dans le centre malgré les services qui y sont présents. Ce manque d'intérêt est dû en partie au manque d'attractivité de ces bourgs. Ces derniers étant de plus en plus abandonnés, les nouveaux habitants ont de moins en moins envie de s'y installer : nous assistons donc à un développement des lotissements au détriment des bourgs-centres. Ce phénomène touche particulièrement les deux bourgs pôles de la communauté de communes car ils possèdent plusieurs maisons et commerces abandonnés ne donnant pas une image positive du bourg. Si ces centres bourgs se dépeuplent encore, les commerces finiront également par fermer, rendant la commune moins attractive.

La politique foncière est importante sur la question des friches industrielles qui sont de grosses réserves foncières. Elles sont d'autant plus intéressantes lorsqu'elles se situent en centre, car en cas de rachat, elles peuvent être très utiles pour l'aménagement et la mise en valeur de la commune. Il existe deux friches importantes au cœur des villages sur le territoire, une à Saint-Loup et l'autre à Fontaine-lès-Luxeuil.

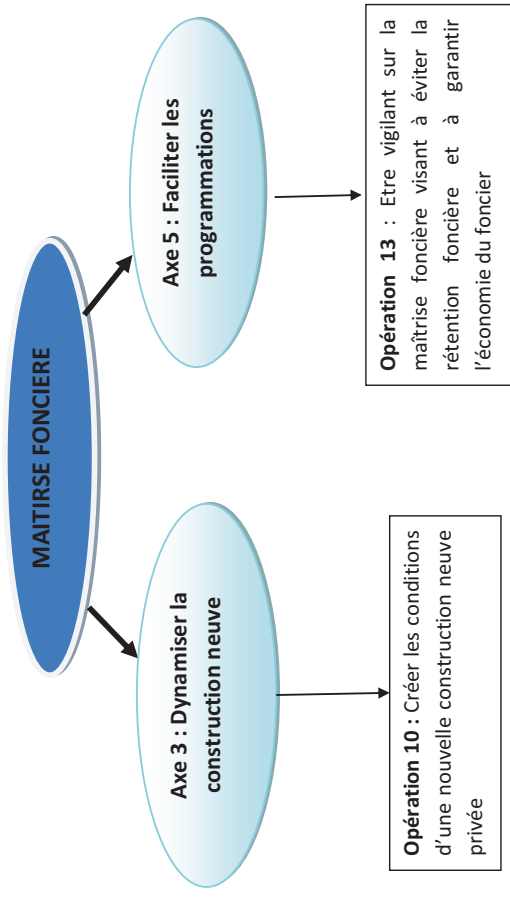
b. La problématique

L'installation des nouveaux ménages en périphérie entraîne un dépeuplement des centres bourgs. Le patrimoine bâti de caractère continu à se dégrader, et l'étalement urbain continu en périphérie.

c. Les enjeux

Permettre aux jeunes couples de s'installer dans le centre pour que celui-ci reste attractif et agréable à vivre.

d. Le Contrat Territorial d'Objectifs



L'opération 10 prévoit de créer en priorité sur les villages 200 logements neufs.

L'opération 13 met l'accent sur la rétention foncière pour éviter la vacance.

7. Conclusion

		Vétusté	Vacance	Adaptabilité	Parc locatif	Amélioration énergétique	Politique foncière
AXE 1	Opération 1 : Traiter la vacance du parc privé pour la transformer en résidences principales	X	X		X		
	Opération 2 : résorber l'habitat potentiellement indigne et très dégradé	X			X		
	Opération 3 : Développer le logement locatif conventionné	X			X		
	Opération 4 : Garantir l'aide à l'adaptabilité des logements et traiter l'inconfort			X			
AXE 2	Opération 5 : Poursuivre la redynamisation du centre-ville commercial	X					
	Opération 6 : Apporter un traitement spécifiquement urbain du parc privé vacant et potentiellement indigne		X				
	Opération 7 : traiter le parc à loyer modéré existant	X			X		
	Opération 8 : Consolider l'émergence d'un pôle de service dans la ville par le développement d'une maison de service						
AXE 3	Opération 9 : Produire une offre privée en logement locatifs neufs				X		
	Opération 10 : Créer les conditions d'une nouvelle construction privée						X
AXE 4	Opération 11 : Compléter l'offre de logements privés par une offre publique à loyer modéré uniquement dans les 2 bourgs centres				X		
	Opération 12 : Etablir des schémas territoriaux locaux relatifs à l'habitat des jeunes, des personnes handicapées, d'urgence sociale et des personnes âgées			X			
AXE 5	Opération13 : Etre vigilant sur la maîtrise foncière visant à éviter la rétention foncière et à garantir l'économie de foncier						X
	Opération 14 : Veiller pour toutes les opérations à la maîtrise de l'énergie et l'intégration paysagère et environnementale					X	
	Opération 15 : Travailler sur la fiscalité immobilière via les commissions communales des impôts						
	Opération 16 : Assurer une animation globale et pérenne pour relayer les différents outils sectoriels à durée déterminée mis en place	X	X		X	X	X

Les différentes opérations du Contrat Territorial d'Objectifs s'intègrent dans plusieurs thèmes. Il est ainsi difficile de chiffrer exactement le nombre de logement à traiter par thème.

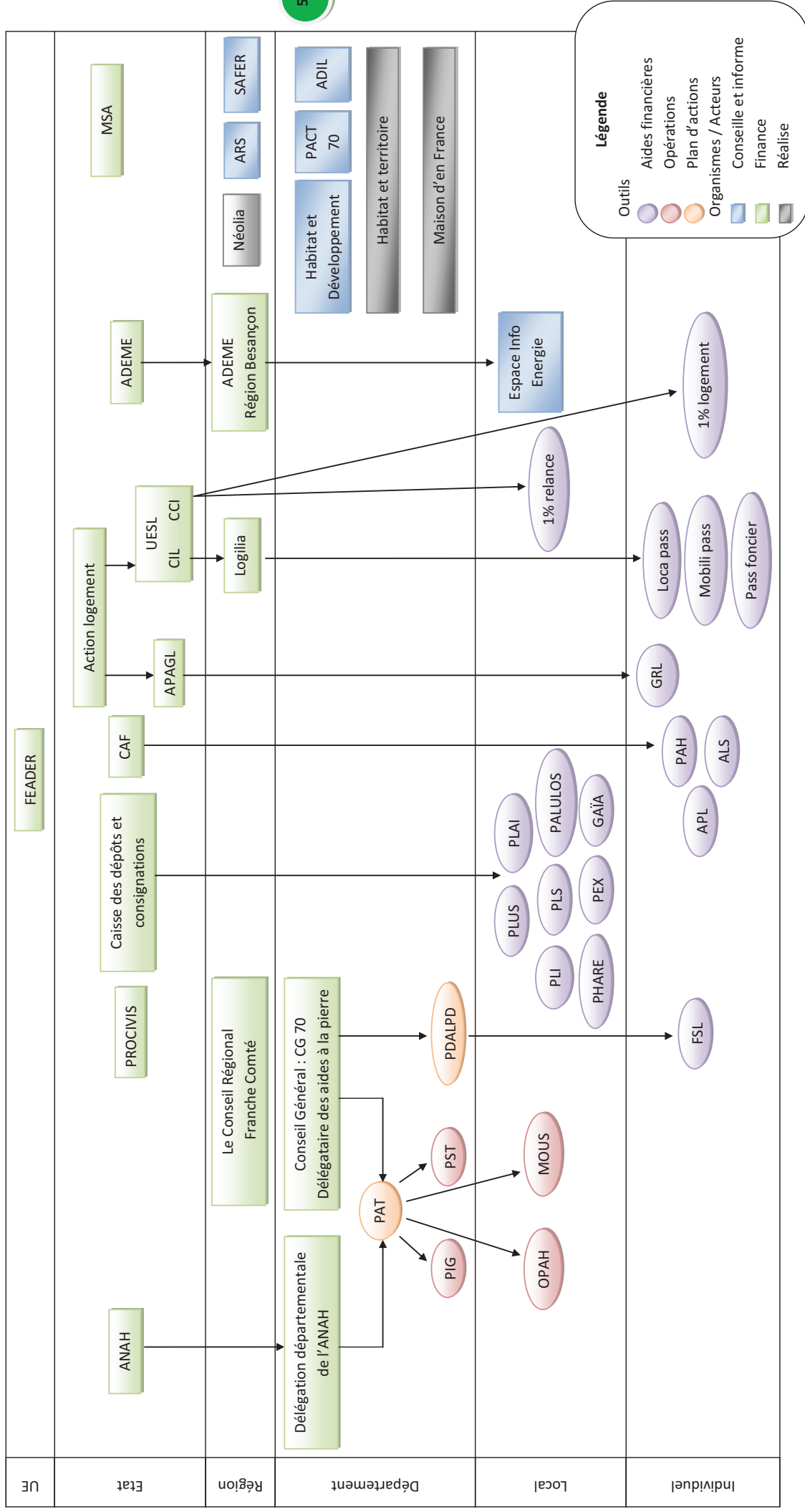
X : opération s'intégrant totalement dans le thème et explicitée au dessus.

Selon le contrat, il faudra mettre sur le marché 380 nouveaux logements et traiter pour amélioration et/ou conventionnement social 475 logements occupés.

X : opération ne s'intégrant que partiellement dans le thème et n'étant pas explicitée au dessus.

IV. Les différents acteurs de l'habitat

Dans le domaine de l'habitat, le jeu d'acteurs est multiple et complexe. C'est pourquoi, afin de mieux comprendre le rôle et le domaine d'action de chacun, nous avons décidé de classer chaque acteur suivant le niveau administratif auquel il se réfère, les types d'actions qu'il réalise et les outils qu'il propose pour répondre aux problématiques de l'habitat. Une présentation plus précise permettra par la suite d'approfondir chaque acteur en particulier.



1. L'ANAH : l'Agence Nationale de l'Habitat



L'ANAH est un établissement public créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement, de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Elle promeut la qualité et encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et copropriétaires. Depuis plusieurs années, l'évolution de l'Agence la porte à agir en faveur d'un habitat solidaire et à s'orienter vers des actions à caractère social et durable.

Présente dans chaque département, l'ANAH se positionne comme un partenaire des collectivités locales. Ce partenariat se concrétise notamment à travers la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Par ses actions, l'ANAH apporte ainsi une réponse territoriale aux enjeux de l'habitat privé.

Elle gère aujourd'hui un budget annuel de plus de 500 millions d'euros. Ses aides ont bénéficié à plus de 110 000 logements en 2008.

L'ANAH mène enfin des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant. Elle contribue également à la réalisation d'observatoires sur l'habitat.

Les actions de l'ANAH portent aujourd'hui sur :

- La lutte contre l'habitat indigne,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- La production d'une offre de logements à loyer maîtrisé,
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes,
- L'humanisation des centres d'hébergement.



2. Le Conseil Régional

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) fixe les orientations fondamentales de l'avenir de la Franche-Comté. Conçu pour accompagner et anticiper les changements, le SRADDT s'intéresse à l'économie, l'environnement, la cohésion sociale et territoriale...

Le Conseil Régional de Franche-Comté participe, dans ses politiques régionales, à l'aménagement du territoire et à l'habitat grâce à plusieurs ambitions :

- Un développement durable et harmonieux pour la région,
- Investissement pour l'amélioration du cadre de vie de la population,
- La Région aménage son territoire en stimulant les coopérations entre pays et communautés de communes,
- Projet d'un troisième Parc Naturel Régional sur le Doubs est à l'étude,
- Le Conseil Régional encourage l'innovation urbaine sur les secteurs des petites cités comtoises de caractère et la route touristique des montagnes du Jura.

- Le Conseil Régional s'engage aussi pour le développement durable et l'efficacité énergétique. La Région vise à concilier environnement et activité économique.

3. Le Conseil Général



Le Conseil Général de la Haute-Saône intervient dans de nombreux domaines touchant la vie et le bien-être des habitants : économie, solidarité, action sociale, familles, transport, logement, culture, route, intercommunalité, formation, patrimoine, environnement...

En ce qui concerne le domaine du logement, le Conseil Général de la Haute-Saône a choisi d'assumer la compétence des aides à la pierre. Ces aides de l'Etat sont destinées à favoriser l'investissement immobilier et ont deux dimensions principales : la cohésion sociale et le développement du parc de logements conventionnés à loyer modéré.

Le Conseil Général soutient plusieurs actions dans le domaine de l'habitat :

- L'aide en faveur du logement locatif,
- L'augmentation du confort des logements en résorbant le parc indigne et en luttant contre la vacance,
- L'aide pour le maintien des personnes âgées à domicile,
- Le soutien à l'accessibilité des bâtiments pour les personnes handicapées,
- Le soutien en faveur des énergies renouvelables.

Il réalise aussi de nombreuses actions dans le domaine social (action en faveur de l'insertion, prévention dans le domaine sanitaire ou contre l'alcoolisme, accompagnement social personnalisé...) ou dans le domaine de l'aménagement du territoire (soutien pour certains projets d'aménagement, aide aux pôles d'excellence rurale...).



4. La CAF : Caisse d'Allocations Familiales

Depuis plus de 60 ans, les Allocations Familiales accompagnent les familles dans leur vie quotidienne. Acteur majeur de la solidarité nationale, la branche Famille est un réseau piloté par la caisse nationale des Allocations Familiales, présent sur tout le territoire. Mobilisées au service des allocataires, les Caf prennent en charge les prestations légales et développent une action sociale familiale sur leurs territoires.

En 2008, le total des prestations financées par les Allocations Familiales, ou versées pour le compte de l'Etat ou des Conseils Généraux, s'élève à 68,5 milliards d'euros pour : accompagner les familles dans leur vie quotidienne, accueillir le jeune enfant, éduquer les enfants, faciliter l'accès au logement, lutter contre la précarité ou le handicap.



5. La CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

Le groupe Caisse des Dépôts est un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique. Créé en 1816, pour restaurer la confiance suite à la crise financière. Sa mission première est de « recevoir, conserver, rendre les valeurs qui lui sont confiées ». Depuis, ses missions n'ont cessé de croître pour répondre aux urgences du pays.

Le groupe a une capacité à s'engager financièrement sur le long terme. Cette posture est unique en France et le distingue des autres acteurs de l'économie. Par ses investissements de long terme, la Caisse des Dépôts laisse le temps à l'innovation et à une croissance durable.

La Caisse des Dépôts a une bonne connaissance des enjeux locaux, du fait de sa présence et de sa proximité avec chacune des régions de France. Elle est chargée de la protection de l'épargne populaire, du financement du logement social et de la gestion d'organismes de retraite. Elle contribue également au développement économique local et national, particulièrement dans les domaines de l'emploi, de la politique de la ville, de la lutte contre l'exclusion bancaire et financière, de la création d'entreprise et du développement durable ».

Elle réalise deux types d'investissements :

- **Les investissements d'intérêt général** visent à apporter des solutions pour répondre à des besoins collectifs. Ils concernent principalement le développement des territoires et les PME.
- **Les investissements financiers de long terme** (actions, immobilier, capital investissement, infrastructures) obéissent à une logique de placement : ils visent à dégager une rentabilité de long terme et des revenus réguliers, qui lui permettent de financer ses missions d'intérêt général.

La Caisse des Dépôts, partenaire des collectivités territoriales, propose toute une gamme de prêts adaptés à différents thèmes : logement social et intermédiaire, logement locatif privé, réhabilitation, accession sociale à la propriété, maîtrise foncière, urgence et insertion,...

6. Action Logement : LOGILIA



Action Logement (initialement 1% logement), également désigné par la « Participation des Employeurs à l'Effort de Construction » (PEEC), est né, dans les années 40, de l'initiative volontaire de groupements d'entreprises désirant faciliter le logement de leurs salariés. Dès l'origine, il a constitué une " aide à la pierre ".

Cette participation a été rendue obligatoire par la loi de 1953 pour les entreprises privées non agricoles de 10 salariés et plus, avec un taux de participation initialement fixé à 1% de la masse salariale, d'où son appellation initiale de " 1% logement ".

Depuis 1992, le taux de participation est fixé, à 0,45% de la masse salariale. Cette réduction ne s'est toutefois pas traduite par un allègement des charges des entreprises.

Elle a été compensée par un versement de 0,50% de la masse salariale au FNAL - Fonds National d'Aide au Logement – qui finance diverses allocations logement sans contrepartie aux entreprises.

Le 1 % Logement est géré pour l'essentiel par les 98 Comités Interprofessionnels du Logement et les 11 services logement des Chambres de Commerce et d'Industrie. Ils sont regroupés au sein de l'Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL) et présents sur l'ensemble du territoire.

Plus précisément, le CIL 1% Franche-Comté appelé LOGISSIM, c'est :

- 1 743 entreprises adhérentes, soit près de 133 000 foyers,
- 54,91 millions d'Euros de capacité globale d'investissement,
- 9 566 logements réservés au profit des salariés auprès des bailleurs régionaux,
- 36 383 logements détenus par le Groupe LOGISSIM,
- 14 157 aides apportées aux familles en 2008.

Cet organisme propose des aides personnalisées à la fois aux locataires, aux accédants ou propriétaires, aux salariés en difficulté, aux bailleurs privés, aux salariés en mobilité professionnelle, ou aux personnes handicapées.



7. L'ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Etablissement public créé en 1990 à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle conjointe des ministères en charge de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le Climat et de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

L'ADEME participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable.

Pour mettre en place cela elle a quatre activités :

- **Connaître** : assurer l'animation et participer au financement de la recherche et de l'innovation.
- **Convaincre et mobiliser** : informer et sensibiliser (campagnes de communication de grande ampleur pour faire évoluer les mentalités).
- **Conseiller** : diffuser directement par des relais de conseils (aide aux maîtres d'ouvrage, soutien aux relais et réseaux d'acteurs pour démultiplier l'offre de conseils), et élaborer des outils et des méthodes.
- **Aider à réaliser** : soutien financier gradués.

L'ADEME intervient dans plusieurs domaines : changement climatique, économies d'énergie, énergies et matières renouvelables, air, bruit, transports, déchets, sites pollués et sols, management environnemental, bâtiment.



8. LA MSA : Mutualité sociale Agricole

La MSA a une mission auprès des territoires ruraux. En effet, depuis 80 ans, elle assure la protection sociale du monde agricole et rural. A ce titre, la MSA prend en charge les actifs non salariés, comme les chefs d'exploitation ou les employeurs de main-d'œuvre, les salariés agricoles, ainsi que leurs ayants droit et les retraités.

La MSA est organisée en réseau et agit de manière décentralisée. La Caisse centrale (CCMSA) représente la MSA au niveau national, notamment auprès des pouvoirs publics. Elle contribue à la mise en œuvre de la politique sociale agricole en liaison avec les caisses départementales et pluri départementales. Outre la proximité géographique avec ses ressortissants, la MSA a comme particularité de gérer l'ensemble de la protection sociale agricole : chaque caisse est ainsi l'interlocuteur unique de ses ressortissants.

La MSA, au même titre que la CAF, verse les prestations familiales pour la population agricole.



9. L'ARS : Agence Régionale de Santé

Au tout début 2010, les Directions Régionales et Départementales des Affaires Sanitaires et Sociales (DRASS et DDASS), l'Agence Régionale de l'Hospitalisation (ARH) et certains services de l'Assurance maladie laissent place à un établissement public chargé de définir et appliquer la politique régionale de santé : l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Les Agences régionales de Santé sont compétentes dans les domaines suivants :

- La promotion de la santé et la prévention,
- La veille et la sécurité sanitaire,
- L'organisation des soins hospitaliers et ambulatoires,
- Les pratiques soignantes et les modes de recours aux soins des personnes,
- L'accompagnement médico-social.

L'ARS fait partie de la commission logement du Programme d'Intérêt Général (PIG) du Conseil Général de la Haute Saône. Cette commission a pour but de traiter les plaintes concernant le logement indigne, l'ARS va ensuite sur le terrain pour décider si le logement est incomfortable ou non.



10. PACT ARIM et Habitat et Développement

PACT ARIM est un mouvement français, né dans les années 1940 de l'engagement de bénévoles qui luttait contre les taudis. Il s'agissait de répondre aux besoins des populations les plus mal-logées, notamment des personnes âgées et des familles démunies. "PACT" signifiait alors Propagande et action contre les taudis.

Aujourd'hui PACT est le premier réseau associatif national au service des habitants et de leur habitat, qui militent dans le but d'améliorer l'habitat, lutter contre la crise du logement, assurer des conditions de vie décentes aux plus modestes et favoriser la cohésion et la mixité sociale sur le territoire.

Voici plusieurs propositions du mouvement PACT pour la politique publique de l'habitat pour la période 2009-2012 sont les suivantes :

- Développer une réponse immédiate aux besoins d'accueil des personnes très modestes ou en difficulté. Mobiliser une offre nouvelle de 100 000 logements à vocation très sociale dans le parc privé grâce à l'intermédiation locative et à la production de logements d'insertions assurée par des associations agréées.
- Assurer dans la durée l'effectivité du droit opposable à un logement décent sans sacrifier la mixité urbaine et sociale.
- Cibler socialement et territorialement les aides fiscales au logement.
- Faire du parc privé à occupation sociale un objet à part entière de l'action publique. Le développer, pour contribuer, dans l'immédiat comme dans la durée, à résorber le déficit d'offre locative abordable. Le qualifier au sein d'opérations groupées de revitalisation de centres ou de quartiers anciens.
- Articuler politique nationale et stratégies locales dans chaque bassin d'habitat. Favoriser la montée en puissance des intercommunalités et l'accroissement de leurs responsabilités en matière de logement. Faire en sorte que chacune d'elles développe une politique locale de l'habitat traitant à la fois du parc privé et du parc public.
- Clarifier, en droit interne et dans le cadre communautaire, les conditions d'exercice par des opérateurs associatifs des activités d'insertion par le logement et d'amélioration de l'habitat à finalité sociale.

Sur le territoire de la Haute-Saône, l'association a la double affiliation PACT ARIM (à vocation plus urbaine), et Habitat et Développement (à vocation plus rurale).

Habitat et Développement est également au service de l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie. Le réseau est organisé en chaînes immobilières avec trois filières :

L'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les collectivités et les particuliers, avec les associations H&D;

- L'architecture et la maîtrise d'œuvre avec les SICA,
- La gestion locative avec les SIRES,
- Le tout complété par une filière thématique : ALKHOS, qui permet d'apporter une expertise en termes d'ingénierie dans des domaines ciblés (déplacements doux, tourisme, qualité environnementale...).

Sur le département, l'association anime la grande majorité des opérations en lien avec l'habitat (PIG et PST mis en place par le Conseil Général et la totalité des OPAH actuellement en activités).

11. ANIL : Agence National pour l'Information sur le Logement



L'ANIL est une association nationale qui regroupe le ministère chargé du logement, les collectivités locales, l'Union Sociale pour l'Habitat, Action Logement (1 % logement), la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF), les représentants des professionnels du logement, les associations familiales et d'usagers. Son rôle est d'apporter un appui au fonctionnement des ADIL existantes, en matière de documentation, d'information, de formation et d'études.

Les ADIL, Agence Départemental d'Information sur le Logement, assurent quant à elle le conseil aux particuliers sur le plan local. Chaque ADIL offre gratuitement aux particuliers un conseil complet sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

L'ANIL propose aux ADIL des services spécifiquement conçus pour elles :

- Une série d'outils documentaires (dossier technique, revue de presse ...),
- Des publications régulières (habitat actualité, l'indicateur des taux, la rubrique « info pratique logement » du site internet du ministère du logement),
- Une formation continue (des outils informatiques de simulation financière, de calcul des APL...).

12. La SA Habitat et Territoire et l'office de l'habitat



La Société Anonyme Habitat et Territoire possède 3000 logements construits entre 1960-1970 dans les milieux plutôt ruraux et souvent sous forme de logements collectifs.

L'Office Publique de l'Habitat de Haute-Saône possède 7000 logements construits aux alentours des années 1919 destinés plus au milieu urbain.

Il y a un conseil administratif pour chaque entité avec un budget séparé. Cependant il va peut être avoir une fusion dans quelques années.

La rénovation de bâtiments est réalisée avec les locataires sur place. Il existe cependant des refus lorsque l'office propose des rénovations. De plus aujourd'hui, il y a une forte politique sur l'éco-énergie au sein de l'entreprise.

Habitat et Territoire travaille par rapport à un Plan Stratégique Patrimonial (PSP). Il élabore un diagnostic en classant les logements en fonction de leur niveau technique, de leur attractivité (occupation, environnement) et de leur rentabilité.

Habitat et Territoire a mis en place une Convention d'Utilité Sociale (CUS) qui a une durée de six ans et qui s'appuie sur le Plan Stratégique de Patrimoine. Elle comporte :

- Un classement des immeubles ou ensembles immobiliers détenus par l'organisme,

- L'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme d'Hlm, qui doit en particulier comprendre un plan de mise en vente aux locataires et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente,
- Les engagements pris par l'organisme HLM sur la qualité du service rendu aux locataires,
- Un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme. Celui-ci fixe les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements, les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger le paiement d'un supplément de loyer de solidarité (SLS) et ses modalités de calcul.

L'adaptation des logements pour personnes âgées se fait sur demande des locataires. Il faut que celui-ci ait plus de 60 ans et paye son loyer sans retard. Pour l'office, c'est une opération blanche car elle récupère les coûts des travaux sur les taxes et garde aussi son locataire sur plus long terme. Les travaux sont réalisés avec un ergothérapeute.

13. Néolia



Néolia a été créée en 1948 à l'initiative des entreprises régionales. C'est la sixième Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) de France et l'un des premiers groupes immobiliers de l'Est. Néolia remplit plusieurs fonctions :

❖ Activités de développement immobilier :

- Réalisation de nouveaux quartiers depuis la maîtrise foncière jusqu'à la livraison des logements en passant par la réalisation des espaces extérieurs, des voiries... Ils offrent une mixité d'habitats en incluant les nouvelles démarches HQE (Haute Qualité Environnementale).
- Construction de logements : Programmes locatifs en accession, habitat individuel ou collectif, terrains à bâtir, maisons à construire, habitat spécifique (EHPAD, foyers...), construction en moyenne de 800 à 900 logements par an.
- Vente de lotissements, de maisons, d'immeubles : Néolia propose de nombreuses formules d'accession à la propriété (appartements, maisons individuelles, maisons de ville...).
- Développement du patrimoine locatif : Achat de patrimoine immobilier locatif et de Sociétés Immobilières.

❖ Activité patrimoniale

Rénovation urbaine et valorisation du patrimoine : A partir d'une stratégie patrimoniale pluriannuelle et avec le soutien de l'Etat et des Collectivités locales, Néolia met en œuvre dans les quartiers des actions de démolition, reconstruction, changement d'usage, réaménagement des espaces extérieurs, la vente HLM et la réhabilitation.

❖ Activités locatives

- Location et gestion de plus de 29 000 logements locatifs.
- 30 agences de proximité.

❖ **Habitat solidaire**

- Néolia attache une attention particulière aux attentes spécifiques de certains de ses clients (personnes âgées, personnes handicapées...). Pour répondre à leurs attentes, Néolia a créé une association qui est dédiée à l'Habitat Solidaire.



14. **La SAFER : Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural**

C'est une société anonyme, sans but lucratif, avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Il y a 27 en France, une par région.

Les SAFER ont été créées par la loi d'orientation agricole du 5/08/1960. Son objectif initial est de réorganiser les exploitations agricoles dans le cadre de la mise en place d'une agriculture plus productive.

Ses missions :

- Dynamiser l'agriculture et les espaces forestiers, favoriser l'installation des jeunes.
- Protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles.
- Accompagner le développement de l'économie locale.

Elles sont placées sous le contrôle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Elles relèvent des tribunaux judiciaires (tribunaux de grandes instances, cours d'appel et Cour de cassation).

La SAFER facilite l'accès des terres aux agriculteurs. Elle accompagne les collectivités dans leur politique de maintien des terres agricoles et de protection des espaces et des ressources naturelles à travers :

❖ **Des études foncières :**

Elle observe le marché et réalise des études :

- Pour connaître les prix des biens et des terres afin de les estimer à leur juste valeur avec les Service des Domaines et éviter les surenchères.
- Pour permettre aux communes de connaître les mouvements fonciers de leurs territoires (elle évalue la faisabilité et les incidences des projets collectifs ou privés).

❖ **Des actions d'achat, de vente, de gestion et d'aménagement :**

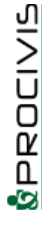
- Elle achète des biens agricoles et ruraux puis les revend à des agriculteurs, des collectivités, ou des établissements publics, personnes privées dont les projets répondent à l'objectif de ses missions. Elle peut stocker des terrains et les louer temporairement à des agriculteurs.
- Elle peut réaliser des travaux d'aménagement pour améliorer les conditions d'exploitation, pour entretenir les paysages...

Les moyens pour acquérir des terrains sont de plusieurs types :

- Droit de préemption.
- L'acquisition à l'amiable.
- L'entretien des terres : la gestion temporaire (convention de mise à disposition, l'intermédiation locative et la convention d'occupation provisoire et précaire).

Voici quelques exemples d'intervention de la SAFER : appui à la réalisation d'ouvrages et d'infrastructures, réserve foncière pour les collectivités, expérience de protection d'espaces agricoles et naturels, protection des zones Natura 2000.

15. **PROCIVIS**



Les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICPA) ont mis en place le 1er janvier 2008 leur nouvelle organisation destinée à renforcer leur positionnement de fournisseur global de services et de financements à l'habitat.

Les Missions Sociales constituent l'activité principale des SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété). Implantées sur tout le territoire national, les SACICAP viennent en aide aux accédants à la propriété et propriétaires occupants modestes.

PROCIVIS pilote et anime la SACICAP. Elle s'engage ainsi dans les Missions Sociales et perpétue ainsi la vocation d'origine du Groupe Crédit Immobilier de France.

- Accompagner la politique de la Ville en poursuivant les objectifs de mixité de statuts d'occupation et celle des populations,
- Répondre aux besoins de populations spécifiques qui ne peuvent accéder à la propriété sans un dispositif d'aides complémentaires,
- Aider les propriétaires occupants très modestes à réaliser des travaux (réhabilitation, adaptation à l'âge ou au handicap, opérations d'amélioration de l'habitat...).

Le partenariat mis en place entre le Conseil Général de Haute-Saône et PROCIVIS permet d'étudier au cas par cas les blocages dans la réalisation de travaux (en particulier chez les propriétaires occupants modestes), et de trouver une solution de préfinancement des aides versées par l'ANAH et le CG, sous la forme d'un prêt sans intérêt.

V. **Les différents outils pour une politique globale de l'habitat sur la CCVS**

Afin de rendre plus lisible les politiques de l'habitat éligibles sur le territoire, nous avons réalisé des schémas pour chaque thème abordé (vétusté, adaptabilité, parc locatif, amélioration des performances énergétiques, politique foncière). Chaque fiche contient une liste exhaustive des outils, décrits de façon succincte.

OPAH

Objectif : Les Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat ont pour but de créer des conditions favorables pouvant inciter les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants à investir dans l'amélioration ou la réfection de logements existants dans un périmètre précis. Elles sont engagées pour une durée déterminée : en général 3 à 5 ans. Les enjeux doivent donc être ciblés pour que l'action soit efficace.

Programme d'actions :

- ❖ Etude pré-opérationnelle : Généralement engagée pour 6 mois à un an. Elle doit nécessairement comporter un volet de repérage de l'habitat indigne.
- ❖ La phase de suivi animation : C'est la partie opérationnelle en elle-même. Elle consiste en une mission d'animation auprès des propriétaires bailleurs et occupants (information, conseil technique, financier et administratif, montage des dossiers de subvention), et une mission de suivi social.

Remarque : Certains volets peuvent être identifiés pendant la phase pré-opérationnelle comme étant prioritaire sur le territoire, et induire la mise en place d'une OPAH spécifique : lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, copropriétés, protection du patrimoine...

PIG « Ensemble contre le mal logement »

Objectif : Le programme d'intérêt général mis en place par le Conseil Général de la Haute-Saône a pour objectif de traiter des situations d'insalubrité à la fois pour des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, ainsi que des situations d'indécence dans le cadre de rapports locatifs.

Programme d'actions :

- ❖ Cet outil résulte d'un groupement de commande du CG70 et de la communauté de communes de l'agglomération vésulienne (CCAV). Il en résulte un groupe de travail constitué de la DDASS, de l'ADIL, de la CAF, et de la Mutualité Sociale Agricole (MSA). Habitat & Développement a été désigné pour l'animation de ce programme.
- ❖ Le comité technique, composé d'un représentant de chacun des organismes se réunit toutes les six semaines afin d'étudier les nouveaux signalements et de suivre les dossiers en cours. Le montage des dossiers repose uniquement sur un signalement auprès de la DDASS.

Mode d'intervention : Cet outil est adapté lorsqu'il s'agit de lutte contre l'habitat indigne marginal et diffus. Le signalement auprès de la DDASS peut être fait par le propriétaire occupant (il pourra alors bénéficier d'aides pour réhabiliter son logement), un locataire, un voisin incommode...

VETUSTE

La MOUS insalubrité

Destinataire : La Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale a pour but de traiter des situations d'insalubrité à la fois pour des propriétaires occupants et pour des propriétaires bailleurs, ainsi que des situations d'indécence dans le cadre de rapports locatifs.

Programme d'actions : En l'absence d'opérations programmées cofinancées par l'ANAH, la MOUS permet le traitement de l'habitat insalubre par une équipe spécialisée. L'opération doit avoir un objectif minimum annuel de 15 logements vétustes à traiter. La marche à suivre est la suivante :

- ❖ Identification à l'adresse des logements concernés,
- ❖ Diagnostic local social et technique,
- ❖ Médiation, aide au relogement des occupants,
- ❖ Ingénierie du bail à réhabilitation si l'outil paraît adapté,
- ❖ Accompagnement technique et administratif du maître d'ouvrage.

Mode d'intervention : La communauté de communes peut intervenir en maîtrise d'ouvrage.

P.R.I

Objectif : Le périmètre de restauration immobilière est une procédure d'aménagement au sens du code de l'urbanisme. Il a pour objet la restauration et la remise en état d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet.

Programme d'actions : C'est à la fois un outil incitatif (aides pour réhabiliter ou vendre) et un outil coercitif. A l'intérieur du périmètre défini, les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique. La procédure comporte plusieurs étapes :

- ❖ La délimitation du périmètre
- ❖ La déclaration d'utilité publique des travaux (DUP)
- ❖ Une enquête parcellaire

Mode d'intervention : C'est un dispositif porté par la collectivité locale compétente en matière d'urbanisme. C'est une procédure complexe mais qui peut résoudre des problèmes lourds de vacance et d'insalubrité dans certains quartiers, en particulier quand celle-ci s'inscrit en complément d'autres procédures en faveur de l'habitat (OPAH, ZPPAUP, opération de sortie d'insalubrité).

Subventions du Conseil Général

Destinataire : Propriétaires occupants ou locataires (hors HLM), usufructier, logé gratuitement.

Objectif : Travaux d'aménagement et d'adaptabilité des logements des personnes âgées de plus de 70 ans.

Fonctionnement : Quatre catégories de travaux subventionnables : adaptation des sanitaires, action sur l'accès au logement, adaptation du moyen de chauffage, électricité.

Subventions de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie

- Aides à l'amélioration de l'habitat.
- Allocation personnalisée d'autonomie.

Habitat et Territoire OPH Haute-Saône

Travaux d'adaptabilité des logements à la demande des locataires.

ANAH

Subventions pour les propriétaires occupants pour les travaux d'accessibilité de l'immeuble, d'accessibilité à l'intérieur du logement, et d'adaptation du logement.

Partenariats avec les conseils généraux pour permettre aux personnes en perte d'autonomie de demeurer à leur domicile.

Crédit d'impôt pour les travaux d'aides à la personne

Qu'ils soient locataires ou propriétaires, les personnes qui effectuent dans leur résidence principale certains travaux en faveur de l'aide à la personne bénéficient de crédits d'impôt. Tout comme les personnes qui empruntent pour acheter leur résidence principale. Les dépenses pour les travaux sont prises en compte dans la limite de certains plafonds.

PACT ARIM 70

Maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées :

- Adaptation du lieu,
- Accessibilité des lieux de vie,
- Création et reconstruction d'équipements d'hébergement.

Structures d'hébergement des jeunes

Prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- Foyer des jeunes travailleurs : PLUS, PLAI et PLS,
- Logements partagés et diffus gérés par une association : PEX si la structure est déjà conventionnée APL.

Autres prêts

D'autres prêts sont accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations : PLUS, PLS, PLAI, PHARE et PEX.

Le prêt PHARE (Prêt Habitat Amélioration Reconstruction Extension) permet de financer des opérations des populations spécifiques. Sont éligibles les opérations de construction-acquisition, acquisition-amélioration, de réhabilitation des établissements et services pour personnes âgées, personnes handicapées et des résidences étudiantes.

La gamme des cinq prêts PEX (prêt expérimental) permet de financer les opérations de transfert, d'acquisition-amélioration du parc social ainsi que les opérations pour des populations spécifiques.

Les prêts spécifiques de la Caisse des Dépôts et Consignations

But : Adaptation, restructuration, mise aux normes de confort, d'hygiène et de sécurité, adaptation à la perte d'autonomie et des établissements existants.

- Création d'offres nouvelles adaptées comme les petites unités de vie, les MAPAD.
- Faciliter le maintien à domicile.

Pour les petites unités de vie (20 places) : PLS, PHARE, PLUS.

Pour l'hébergement temporaire : PHARE.

Pour l'accueil de jour : PHARE.

Pour les résidences services : PHARE, PLS.

Pour les maisons de retraite : PHARE, PLS.

Les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations

Plusieurs prêts sont disponibles comme le PLUS, le PLS et le PHARE.

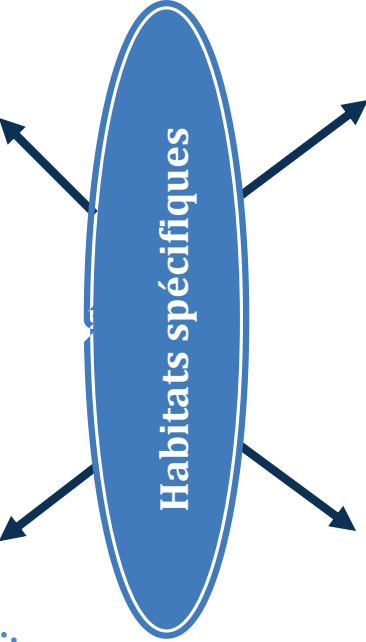
Structures d'hébergement des personnes âgées

Adaptabilité des logements des personnes âgées

Habitats spécifiques

Structures pour les jeunes

Structures d'urgence et d'insertion



Alliance Immobilière (groupe SOS)

Mise en œuvre d'une politique de l'habitat social novatrice à destination des populations en difficulté afin de favoriser leur réinsertion :

- Acquisition de logements l'accueil d'une population en situation de très grande précarité.
- Réalisation de structures d'accueil, de soins, d'insertion à la demande des associations du groupe SOS.

En plus activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage lorsque les opérations sont portées par des bailleurs sociaux externes du groupe SOS.

Prêts spécifiques de la Caisse des Dépôts et Consignations pour ce type de structures

Pour les centres d'hébergement d'urgence : PLU, PLAI.

Pour les résidences sociales, les maisons relais, les foyers des travailleurs migrants : PLAI, PLUS, PEX

Prêts de la Caisse des Dépôts et Consignation

Nous avons comme prêts le PLUS, le PLAI, le PHARE, le PEX, le PLU.

Le prêt logement d'urgence (PLU) permet de réhabiliter et d'humaniser les centres d'hébergement. Sont éligibles les opérations de réhabilitation et d'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et d'insertion.

Les prêts locatifs aidés de la caisse de dépôt et consignation :

Destinataire : Les bailleurs publics ou privés

Objectif : Aider les opérations d'acquisition de terrain, d'acquisition de locaux et des travaux correspondants et de constructions dans le but d'encourager l'offre de logements locatifs sociaux.

Mode d'intervention : Différents prêts vont être attribués aux bailleurs (publics ou privés) suivant le revenu des ménages à qui sont destinés les logements. De la population sociale la moins défavorisée à la plus défavorisée, on va avoir : Le prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), le prêt locatif social (PLS), le prêt locatif à usage social (PLUS), le prêt locatif intermédiaire (PLI).

Les allocations de la CAF :

Destinataire : Les locataires aux revenus modestes et louant un logement comme résidence principale.

Objectif : L'APL peut être directement reversée au propriétaire bailleur, lui assurant ainsi le paiement de son loyer.

Mode d'intervention : Cette aide est versée soit au locataire soit directement au bailleur pour tout logement conventionné (APL) ou non conventionné (ALS).

Le bail à réhabilitation du conseil régional

Destinataire : Les bailleurs publics (organismes HLM, SEM construisant ou donnant un bail, collectivité territoriale...).

Objectif : Aider la remise en état de logements privés désaffectés en vue de leur location à usage d'habitation à caractère social.

Mode d'intervention : Aides financières pour la réalisation de travaux d'amélioration du logement.

Le plan social thématique du Conseil Général

Destinataire : Les bailleurs privés

Objectif : Plan incitant les bailleurs privés à réhabiliter ou à améliorer des logements existants.

Mode d'intervention : Attribution d'aides financières au bailleur privé.

Les aides de l'ANAH

L'ANAH joue un rôle dans l'aide au logement locatif en attribuant des aides pour des projets précis. Elle va par exemple majorer les aides attribuées dans le cadre du Plan Social Thématique mis en place par le CG.

Le prêt pour travaux d'amélioration d'Action Logement

Destinataire : Les bailleurs privés

Objectif : Améliorer le logement locatif.

Mode d'intervention : C'est un prêt accordé aux logements locatifs bénéficiant d'un conventionnement APL avec un plafond de loyer (PLS).

Développer le parc locatif social

Louer un logement

LOGEMENT LOCATIF

La communauté de communes ne peut pas agir directement sur le parc locatif existant. Cependant nous avons vu qu'il existe des enjeux derrière cette thématique. Une politique de l'habitat dans ce domaine a son rôle à jouer.

- Elle va permettre de définir un nombre de logements locatifs à négocier avec les bailleurs publics (Habitat et Territoire).
- Elle peut inciter les bailleurs privés à améliorer les logements existants ou à investir en les informant sur les aides disponibles.
- Elle peut encourager la réflexion de la communauté de communes sur l'intérêt de posséder ses propres logements locatifs.

Assurer son parc locatif

Réhabiliter/Améliorer son logement locatif

Le Loca-Pass Action Logement:

Destinataire : L'aide est proposée à tout locataire entrant dans un logement locatif, quelque soit sa situation professionnelle et son âge, à condition que son logement appartienne à un bailleur en tant que personne morale (sauf SCI familiales) et qu'il soit conventionné par l'ANAH ou qu'il donne droit à l'APL.

Objectif : Aider les locataires financièrement dans leur location de logement. Cet outil peut aussi être utilisé pour rassurer les propriétaires bailleurs sur les impayés de logements

Mode d'intervention : Le dispositif Loca-pass est composé de deux aides : L'avance LOCA-PASS® et la garantie Loca-pass. L'avance LOCA-PASS® est un prêt à 0 % pour financer le dépôt de garantie. Dans la garantie Loca-pass, l'organisme se porte caution en garantie du paiement du loyer et des charges pendant les trois premières années du bail.

La garantie risque locatif d'Action Logement

Destinataire : Bailleur privé

Objectif : Rassurer les bailleurs privés et leur assurer le paiement de leur loyer.

Mode d'intervention : Il s'agit d'une assurance contre le risque des loyers impayés et la dégradation locative.

PALULOS : Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale

Destinataire : Bailleurs publics (organisme HLM, collectivité...) et bailleurs privés.

Objectif : Financer la réhabilitation du parc locatif social.

Mode d'intervention : C'est à la fois un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations et une prime accordée par l'Etat.

ADEME

Destinataire : Collectivité
Mode d'intervention :

- Le pré-diagnostic et le conseil d'orientation : réaliser un bilan énergétique,
- Le diagnostic énergie.

Financement :

- Le pré-diagnostic : subventionné à hauteur de 70% dans la limite de 3800€.
- Le conseil d'orientation : subventionné à hauteur de 70% dans le cadre d'une opération regroupant un ensemble de bâti.
- Le diagnostic énergie : subventionnée à hauteur de 50% dans la limite de 50 000 €.

Destinataire : Les particuliers
Mode d'intervention : Se rendre dans les espaces info énergie pour être informé.

ADEME

Destinataire : Particuliers
Mode d'intervention : TVA à 5,5 % et Le crédit d'impôt développement durable.

ADEME, Conseil Général, Conseil Régional

Destinataire : Secteur public, habitat social : bailleurs sociaux et privés, organismes consulaires, secteur privé, exploitations agricoles et secteur du tourisme, associations, porteurs de projets collectifs (2 appartements et plus) et locaux.

Mode d'intervention : aide à l'investissement

- Petite centrale hydraulique.
- Pompe à chaleur (sur nappe ou sur sonde).
- Energie solaire photovoltaïque et thermique.
- Chauffage bois énergie.

Financement : Plafond des aides dépendant de l'installation mis en place et du destinataire.

Anah

Destinataire : Particuliers
Mode d'intervention : Intégration dans les programmes PIG, OPAH, PST d'un volet développement durable.
Création d'un programme FART pour aider les propriétaires occupants modestes à financer les travaux de rénovation thermique de leur logement.

EDF bleu ciel

Destinataire : Particulier
Mode d'intervention :

- Estimation le coût des travaux.
- Simulations pour déterminer la consommation d'énergie d'un logement.
- Conseil pour des travaux d'amélioration thermique.

Financement :

- Mise en relation avec des partenaires d'EDF bleu ciel.
- Estimation : 69 TTC
- Simulation sur internet.

ADEME, Conseil Général, Conseil Régional

Destinataire : Secteur public, habitat social : bailleurs sociaux et privés, organismes consulaires, secteur privé, exploitations agricoles et secteur du tourisme, associations, porteurs de projets collectifs (2 appartements et plus) et locaux.

Mode d'intervention :

- Petite centrale hydraulique.
- Pompe à chaleur (sur nappe ou sur sonde).
- Energie solaire photovoltaïque et thermique.
- Chauffage bois énergie.

Financement : Aide de 70% du coût de l'étude, assiette plafonnée à 75 000 € HT ou TTC, selon que le bénéficiaire est assujettit ou non à la TVA (Participation de la Région : 35%).

ADEME
Destinataire : Collectivité
Mode d'intervention : Les études de faisabilité technique, l'assistance à maîtrise d'ouvrage HQE.
Financement : Subventionnée à hauteur de 70% dans la limite de 100 000 €.

ADEME
Destinataire : Particuliers
Mode d'intervention : L'éco-prêt à taux 0 pour la rénovation thermique.
Financement : Pour les bâtiments BBC : prêt à taux 0 pour l'accession : + 15 000 à 20 000 € à 0%.

Etude de faisabilité et d'investissement

Le conseil

AMELIORATION THERMIQUE

L'aide financière

Prêt

EDF bleu ciel

Destinataire : Particuliers
Mode d'intervention :

- Le Prêt Habitat Neuf.
- Le Prêt Rénovation (isolation, installation d'une pompe à chaleur,...).

Financement :

- Le Prêt Habitat Neuf : taux à partir de 1,85 % pour un prêt de 2000 à 15 500€ sur 72 mois.
- Le prêt rénovation : taux à partir de 2,95 % pour un prêt de 1 500 à 4 999 €.

Caisse des Dépôts et Consignations

Destinataire : Particuliers
Mode d'intervention :

- Le prêt énergie performance construction.
- L'éco prêt logement social réhabilitation.

Financement :

- Le prêt énergie performance construction.
- L'éco prêt logement social réhabilitation : taux d'intérêt et fixe à 1,9% sur une durée de 15 ans minimum.

Destinataire : Communes, organismes HLM et sociétés économie mixte.
Mode d'intervention : L'éco-prêt logement social pour passer des classes E, F ou G à C ou mieux.
Financement : Prêt de 9 000 à 16 000 € par logement à 1,90% et si label est réglementaire de performance énergétique : + 2000 €.

ADEME

Destinataire : Particuliers
Mode d'intervention : Appel à projet dans le cadre du programme franc-comtois Efflogis.
Fonctionnement : aide aux études et travaux sous forme de subvention de 7000€.

Destinataire : Collectivité
Mode d'intervention : Opérations exemplaires (opérations avec des technologies innovantes ou émergentes dans le but de servir d'exemple).
Financement : Aide plafonnée à 40% du surcoût.

Pass Foncier

Destinataire : particulier

Mode d'intervention : Dispositif d'aide à l'accession à la propriété de logements neufs pour des ménages disposants de ressources inférieures aux plafonds PSLA.

Il existe deux types de Pass Foncier :

- Le Pass Foncier "individuel" et faisant appel à un bail à construction : Il concerne principalement les maisons individuelles et consiste en une dissociation de l'acquisition du foncier de celle du bâti.
- Le Pass Foncier "collectif" ou Prêt Pass foncier prenant la forme d'un prêt à remboursement différé. Il concerne principalement les logements vendus en VEFA.

Financement :

- Le Pass Foncier "individuel" permet la prise en charge du terrain par un tiers. L'accédant bénéficie d'un différé total du coût du portage foncier pendant 25 ans maximum dans la limite pour une opération "accédant" de 30 000€ et pour une opération "fléchée" de 20 000€.
- Le Prêt Pass foncier : 30% du coût total de l'opération, dans la limite de 30 000€.

Subvention de 1000 à 3000€ aux communes pour chaque Pass Foncier mis en place.

PLU communautaire

Mode d'intervention : Spatialiser les orientations du projet de territoire, la recherche d'une meilleure déclinaison des engagements sectoriels de la communauté et la mise en œuvre opérationnelle de projets communautaires.

CDC : prêt Gaïa

Destinataire : Particulier et collectivité

Mode d'intervention : Permettre de financer le portage foncier ou la constitution de réserves foncières.

Sont éligibles, les opérations de portage foncier, y compris les travaux de viabilisation et de dépollution, à condition qu'au minimum 25% de la SHON totale du programme immobilier à venir soient destinés à la construction de logements locatifs sociaux.

- Gaïa portage foncier.
- Gaïa foncier long terme : destiné aux collectivités souhaitant acquérir du foncier pour le donner à bail (bail à construction, bail emphytéotique) à des bailleurs sociaux.

Financement : Gaïa portage foncier : duré sur 15 ans maximum à un taux de 1,85%

- Gaïa foncier long terme : duré sur 60 ans maximum à un taux de 1,85%.

POLITIQUE FONCIERE

Participation voiries et réseaux

Destinataire : Particuliers

Mode d'intervention : Favoriser l'urbanisme rural en apportant une réponse au problème de financement des équipements publics dans les petites communes. Celle-ci doit permettre de faire participer les propriétaires de terrains qui construisent au financement des équipements rendus nécessaires par les nouvelles constructions.

Il peut s'agir de :

- La réalisation ou l'aménagement d'une voie (acquisition des terrains, travaux de voirie : chaussée et trottoirs, y compris les pistes cyclables ou le stationnement sur voirie et espaces plantés, l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage, en souterrain, des réseaux de communication).
- La réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement (hors des secteurs d'assainissement individuel).
- Les études nécessaires à ces travaux.

La PVR doit être instaurée par une délibération du conseil municipal.

Financement : Le montant exigible par mètre carré de terrain ne peut excéder le coût des équipements à réaliser divisé par la surface totale des terrains « bénéficiant de la desserte ».

SAFER

Destinataire : Collectivités

Modes d'intervention :

- Évaluation des propriétés : Il existe un réseau local des conseillers fonciers réalisant des expertises et connaissant bien le terrain.
- Vente de biens : Les conseillers fonciers sont chargés de mener à bien des transactions foncières prenant en compte l'ensemble des contraintes législatives et réglementaires (amiante, mise aux normes, transfert des droits à produire, autorisation d'exploiter..) spécifique aux biens agricoles, forestiers et ruraux.
- Intermédiation locative : Si vous souhaitez rester propriétaire de votre bien mais le confier en location, la SAFER peut rechercher pour votre compte un locataire, en intégrant les mêmes contraintes législatives et réglementaires cités ci-dessus.
- Gestion temporaire : Vous pouvez consentir une convention de mise à disposition d'une durée de un à six ans renouvelable une fois. La SAFER de Franche-Comté se chargera alors de faire exploiter vos biens pendant le délai prévu. Ceci peut répondre à des cas précis (succession, attente d'installation d'un jeune agriculteur, terrain en stock par une collectivité...).

VI. Nos premières idées d'interventions

Suite au diagnostic, à nos remarques personnelles sur le territoire de la CCVS et à nos recherches sur les outils et acteurs pour une politique globale de l'habitat, nous avons réalisé un tableau permettant de croiser chaque axe du Contrat Territorial d'Objectifs (complété avec ses différentes opérations) avec les interventions les plus pertinentes à mettre en place pour résoudre les problèmes évoqués dans nos six thèmes principaux.

De plus, les outils sont complétés par une liste d'acteurs susceptibles de subventionner ou de participer à l'établissement de telles ou telles démarches.

Enfin, nous avons commencé à essayer de prioriser les différentes actions avec des objectifs prioritaires et secondaires :

Ordre de priorités	Objectifs Prioritaires	Objectifs Secondaires
I.	Le traitement du logement vétuste (PO, PB, public et privé).	Traiter l'accessibilité et l'inconfort du bâti ancien.
II.	Le traitement de la précarité énergétique.	Continuité au sein des centres-villes en lien avec l'OCMACS (rez-de-chaussée= vitrines des commerces)
III.	Habitat individuel à loyer maîtrisé.	Création et entretien des espaces verts et des espaces de jeux.
IV.	La politique foncière.	Dynamiser la construction neuve (maîtrise foncière)
V.	Le volet informatif.	

Opération	But	Lien avec nos objectifs (prioritaire + secondaire)	Outils cohérents + acteurs potentiels	POURQUOI? Quelles communes? OBJECTIFS
N°1 :	Traiter la vacance du parc privé pour la transformer en résidences principales (locatif et propriétaires occupants)	III	OPAH	Dans les villes pôles, il s'agit de contrebalancer le phénomène de désertification des centres-ville.
N°2 :	Résorber l'habitat partiellement indigne et très dégradé	II	MOUS insalubrité (curettage) + PIG « ensemble contre le mal logement » ; PRI : Périmètre de restauration immobilière (en complément et lancer à retardement). ETAT, équipe MOUS (associations, CAF, DDASS...), CG 70	Commencer par une politique de sensibilisation / information / prévention, avec l'aide de la DDASS, les assistantes sociales. Si peu de réactivité, passer à la méthode plus radicale du PRI. L'idée est aussi de réintroduire une offre de locatif aidé dans le CV pour casser la dynamique négative des quartiers CUCS (sur Saint-Loup).
N°3 :	Développer le logement locatif conventionné (logements conventionnés et logements conventionnés très sociaux)	II, IV	PLAI PLUS et accession sociale à la propriété => PST CG 70	Ce type de logements est à développer dans les centres bourgs pour induire de la rotation dans les logements collectifs. Utiliser la rénovation pour les réintroduire dans les centres urbains. Dans les petites communes, ils sont éventuellement à introduire en neuf pour ne pas concentrer cette classe sociale sur Saint-Loup.
N°4 :	Garantir l'aide à l'adaptabilité des logements et traiter l'inconfort	III, IIII	CG 70	* Voir avec Habitat et Territoire ce qui est prévu comme rénovation des HLM. Voir si l'isolation thermique est prévue (=> pallier au problème de la précarité énergétique qui apparaît d'ores et déjà pour certains foyers), la sécurisation des halls, les aménagements devant les immeubles. * Créer une réelle information en ce qui concerne les aides existantes pour les rénovations par des privés (PTZ, aides financières...) au RSP. Axe à prioriser dans les petites communes rurales en complément de l'installation de petites unités de vie.

Axe 2 : Conduire la requalification urbaine globale de Saint-Loup avec une philosophie de type « Rénovation Urbaine »

Opération	But	Lien avec nos objectifs (prioritaire + secondaire)	Outils cohérents + acteurs potentiels	POURQUOI? Quelles communes? OBJECTIFS
N°5 :	Poursuivre la redynamisation du Centre-ville commercial (prolongement OCMACS) avec des aménagements urbains spécifiques qui le relient avec les quartiers	II	Politique incitative des ravalements de façades	A Saint-Loup, créer une continuité entre les quartiers ==> Vitrines de magasins en rez- de-chaussée de bâtiments réhabilités.
N°6 :	Apporter un traitement spécifiquement urbain du parc privé vacant et potentiellement indigne	II, III	MOUS insalubrité (curetage) + PIG « ensemble contre le mal logement » ; PRI : Périmètre de restauration immobilière (en complément et lancer à retardement). ETAT, équipe MOUS (associations, CAF, DDASS...), CG 70	Mission particulièrement subventionnable par l'ANAH. Cibler cela pour le moment sur une ou deux rues particulièrement touchées, et visibles. Approche différente entre les PO et les PB. Opération prioritaire, à lancer le plus vite possible
N°7 :	Traiter le parc à loyer modéré existant (réhabilitation, démolition-reconstruction dans certains cas) en lien avec les aménagements nécessaires		Commune de Saint Loup	Cette action est déjà partiellement en route, avec la rénovation des HLM par H&T. Un travail de la part de la commune doit être enclenché de manière à remettre les voirie en état aux alentours de ces quartiers, créer de l'espace vert, et des espaces de jeux pour enfants.
N°8 :	Consolider l'émergence d'un pôle de services dans la ville par le développement d'une maison de services	III	Déjà fait... Création de deux prospectus sur les aides relatives aux PO et PB.	RSP. Continuer dans cette optique : voir avec les organismes d'information si une permanence dans la semaine est possible (ADIL, CAL)

Axe 3 : Dynamiser la construction neuve

Opération	But	Lien avec nos objectifs (prioritaire + secondaire)	Outils cohérents + acteurs potentiels	POURQUOI? Quelles communes? OBJECTIFS
N°9 :	Produire une offre privée en logements locatifs neufs (Loyer libre)	IV, III	Information des propriétaires sur les dispositifs mis en place par la CAF, le 1% logement (GRL : Garantie des Risques Locatifs)	Objectif important dans les petites communes pour leur éviter de trop subir les cycles de vieillissement de la population. De plus, insister sur cet axe auprès des maires pour qu'ils ne se sentent pas moins prioritaires que Saint-Loup.
N°10 :	Créer les conditions d'une nouvelle construction neuve privée	IV	Maitrise foncière : Pass-foncier, PVR	Créer une cohérence de la politique foncière sur le territoire communautaire.
N°11 :	Compléter l'offre de logements privés neufs par une offre publique à loyer modéré uniquement dans les deux bourgs centres	IV	Habitat & Territoire	Répondre à la demande en matière de T1 T2 T3 en locatif dans les deux bourgs centre (desserrement de la population). D'après l'ANAH, il est trop coûteux de réaliser deux petits logements dans une ancienne grande bâtisse... ==> Neuf?? Voir avec H&T ce qui est prévu, ce qui est possible... Se positionner dans leur CUS!

Axe 4 : Prendre en compte les habitants spécifiques

Opération	But	Lien avec nos objectifs (prioritaire + secondaire)	Outils cohérents + acteurs potentiels	POURQUOI? Quelles communes? OBJECTIFS
N°12 :	Établir des schémas territoriaux locaux relatifs à l'habitat des jeunes, des personnes handicapées, d'urgence sociale et des personnes âgées	III		Problématique du FIT : Voir quelles population est accueillies actuellement par la foyer, établir quelles travaux sont nécessaires ==> Pouvoir à terme utiliser ce foyer pour accueillir les familles contraintes de quitter leur foyer pour cause de réhabilitation (MOUS, PIG).

Axe 5 (Transversal) : Faciliter les programmations

Opération	But	Lien avec nos objectifs (prioritaire + secondaire)	Outils cohérents + acteurs potentiels	POURQUOI? Quelles communes? OBJECTIFS
N°13 :	Être vigilant sur la maîtrise foncière visant à éviter la rétention foncière et à garantir l'économie de foncier	I, IV	PLU intercommunal	Éviter l'étalement urbain, et reconquérir les centre bourgs qui proposent un certain nombre de services et commerces.
N°14 :	Veiller pour toutes les opérations à la maîtrise de l'énergie et l'intégration paysagère et environnementale (eaux et risques)	V	ADEME, ANAH, FEDER?	En effet!!! Tenter de donner à bon nombre d'opérations un caractère « protection de l'environnement » pour pouvoir cumuler un maximum de subventions.
N°15 :	Travailler sur la fiscalité immobilière via les commissions communales des impôts	?	?	?
N°16 :	Assurer une animation globale (économie, habitat, ...) et pérenne pour relayer les différents outils sectoriels à durée déterminée mis en place	III	H&D pour l'animation MOUS Permanence au sein du RSP	Perpétuer l'information des aides disponibles pour les PO et les PB.

Partie 4 : La deuxième étape, vers une stratégie opérationnelle pour l'habitat sur le territoire communautaire

I. Un travail en concertation avec les élus

1. Les réunions avec les groupes de travail

Les réunions avec les groupes de travail se sont déroulées en une semaine. Le groupe d'Aillevillers, Fontaine, Fougerolles et La Vaire s'est réuni le 31 mai. Le groupe Ainvelle, Briaucourt, Francalmont, Hauteville s'est réuni le 1^{er} juin sans la présence d'un élu d'Ainvelle. Pour finir le groupe de travail Corbenay, Fleurey, Magnoncourt et Saint-Loup-sur-Semouse s'est réuni le 3 juin sans la présence du maire de Fleurey-lès-Saint-Loup.

Dans cette partie, nous restituons les comptes rendus de réunions. Ce développement n'est constitué que des propos des maires.

a. Vétusté

Selon les maires, il existe deux populations spécifiques concernées par la vétusté :

- Les personnes vivant dans de l'indigne sont des personnes âgées. Elles n'ont jamais changé de mode de vie et vivent comme il y a 50 ans. Pour rien au monde elles ne souhaiteraient changer de logement même si leur famille les pousse à déménager : c'est le lieu où elles ont toujours vécu et elles resteront même s'il n'y a pas de salle de bains et de toilettes.
- Les personnes en difficulté sociale qui n'ont aucun moyen pour faire des réparations ou changer de logement.

On peut noter qu'une OPAH a déjà été mise en place dans les années 95 sur plusieurs communes.

❖ Les freins à la réhabilitation

Le coût de la réhabilitation freine les propriétaires, cela revient plus cher de rénover que de construire du neuf.

Avec la crise, les gens sont plus prudents. Beaucoup de maisons restent vacantes, et se dégradent. Dans de nombreux cas la vétusté est égale à la vacance.

Les propriétaires des logements vacants et les propriétaires bailleurs n'habitent pas toujours sur le territoire.

Certaines personnes ne font pas appel aux aides de l'Anah pour la réalisation des travaux de réhabilitation pour ne pas être obligées de conventionner leur logement. Ils ne veulent pas avoir des « cas sociaux » qui pourraient dégrader leur bien et ils veulent pouvoir mettre des loyers libres pour pouvoir rembourser plus facilement leur emprunt.

❖ Les difficultés des maires

Les maires ont des difficultés à se projeter sur les changements possibles de leur commune. En effet, pour eux, c'est l'affaire des propriétaires et ils ne peuvent donc pas décider à leur place.

Il est difficile de savoir si un logement est vétuste car si à l'extérieur ils ne sont pas en bon état, ils le sont peut-être à l'intérieur.

Les maires n'ont pas confiance en l'Agence Régionale de Santé (ARS). Certains maires ont fait des signalements dans le but d'obtenir un arrêté de péril, mais suite à l'évaluation du logement ils ne l'ont pas obtenu. Ainsi des maires ne font plus de signalements par peur de se tromper. Les maires « ne comprennent parfois pas l'ARS ».

De plus, les locataires de logements dégradés ne veulent pas forcément qu'un signalement soit fait car : « on ne paye pas cher, c'est en attendant de trouver autre chose ».

Pour obtenir un arrêté de péril, il faut passer par un cabinet d'études qui est un coût élevé pour la commune. Cette procédure refroidit les maires.

❖ Les problèmes des communes

Sur Fougerolles, la vétusté ne touche pas vraiment les hameaux car beaucoup de réparations sont réalisées. Elle se concentre essentiellement sur le centre-bourg.

A Francalmont, sur les 18 maisons vétustes recensées dans le diagnostic, il y en a une seule qui est habitée, trois sont vacantes, une est à vendre. Les autres logements correspondent à des remises/hangars qui restent classés en logement. En effet, le plus souvent, il y avait avant deux familles dans une maison. Une des familles part et l'endroit devient une remise qui est encore classée comme un appartement. Si le logement est déclassé, le propriétaire a peur de ne pas pouvoir refaire un ou des appartements, donc autant le laisser classer en appartement.

Sur Briaucourt il y a sept logements vétustes, dont deux inhabités d'après le diagnostic. Il n'y a pas de rénovation prévue, les habitants se trouvent bien chez eux. Ces habitants sont de tout âge : ce ne sont pas forcément des personnes âgées. Dans un premier temps, il semblait difficile à l'élu d'identifier ces logements, mais une visite de terrain les amis en évidence.

Sur Hauteville, le diagnostic a recensé seize logements vétustes mais ce nombre peut varier car on ne sait pas dans quel état sont les logements ouvriers rattachés à la tréfilerie du Beuchot. Il peut y en avoir beaucoup sur ce lieu. Cet établissement est géré en Société Civile Immobilière (SCI) et il est difficile de contacter une personne référente.

Sur Saint-Loup-sur-Semouse, une personne est spécialisée dans la mise sur le marché de logements vétustes. Il a acheté à très bas prix, sans faire de travaux, vingt à trente logements en trois/quatre ans.

Le maire de Corbenay a mentionné la présence d'un immeuble délabré à la gare d'Aillevillers où il souhaiterait voir une intervention. Quelques logements seraient à améliorer, même dans les logements communaux.

❖ Exemple de cas d'insalubrité exprimés par les maires

« Le maire a fait appel à la DSV (Direction des Services Vétérinaires) pour déloger des chiens trop nombreux dans un appartement (sept chiens dans un logement avec trois enfants en bas âge). »

« Une personne âgée ne veut pas déménager même si on lui propose mieux, ce n'est pas une question d'argent. Elle est habituée à vivre dans ces conditions »

« Intervention du maire dans le cas d'une personne dépendante à l'alcool qui vivait dans des conditions indécentes. Cette personne a été internée et est revenue deux, trois mois plus tard ».

« Deux immeubles ont été saccagés : la procédure d'expulsion a duré deux ans. Aujourd'hui le propriétaire ne veut plus rien faire car il est trop déçu ».

« Un particulier souhaite réaliser trois logements mais préfère se passer d'aides pour ne pas avoir de cas sociaux et donc des dégradations ».

A la fin de la discussion sur le thème de la vétusté, le groupe de travail s'est mis d'accord avec notre équipe pour un repérage sur chaque commune de l'habitat vétuste.

b. Adaptabilité

Toutes les communes sont d'accord sur le fait que c'est une problématique importante à traiter. Plusieurs maires ont déjà des idées de projets en tête.

Les maisons sont souvent composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Les personnes âgées s'installent alors au rez-de-chaussée lorsque leur mobilité se réduit : la salle à manger devient la chambre à coucher. Les personnes connaissent généralement les aides pour adapter leur logement. Certaines personnes âgées sont aidées et soutenues par leur famille. Lorsque les familles ne souhaitent pas se lancer dans une opération d'adaptabilité il est délicat de les faire changer d'avis.

Les maires des communes les plus importantes ont parlé de mettre en avant la mixité urbaine et générationnelle. Leurs idées étaient d'une part de mixer des immeubles R+2 et des maisons individuelles neuves. D'autre part ils trouvent intéressant d'identifier des maisons à réhabiliter en centre ville et de créer des maisons dans les lotissements pour personnes âgées pour obtenir cette mixité.

La création de neuf petites unités de vie (T2 et T3) pour personnes âgées sur Corbenay fonctionne bien. Selon le maire, les personnes y vivent bien même si elles ont eu des difficultés à laisser leur logement. Sur les neuf unités de vie construites six sont occupées par des personnes âgées et trois par des jeunes couples de passage sans enfant. Ce nombre de trois devrait diminuer.

Ce concept de petites unités de vie plait à la quasi-totalité des communes et beaucoup ont déjà des idées de lieux :

- Sur Fontaine-lès-Luxeuil, dans l'ancienne école maternelle, la municipalité voudrait réaliser deux logements de plain-pied près des commerces.
- Briaucourt aurait le projet d'adapter deux logements communaux à côté de la mairie.
- Hauteville serait aussi d'accord pour créer des petites unités de vie. Personne n'est encore venu faire de demandes mais la mairie pense que cela intéresserait un grand nombre de personnes.
- Le maire de Saint-Loup est d'accord pour créer des logements pour personnes âgées au centre dans des logements vacants par exemple, mais ce n'est pas la priorité du moment.

Cet entretien a bien confirmé le souhait des personnes âgées de rester indépendantes. En effet, les maisons de retraite n'attirent plus autant : à Fougerolles le foyer logements de quarante lits ne se remplit plus. Les personnes âgées souhaitent des maisons de plain-pied.

Pour aider les personnes âgées à rester chez elles, la mise en place de bus/navettes paraît être une bonne solution. Ce système a été installé de Corbenay à Saint-Loup pour que les personnes âgées puissent profiter des commerces, des services et du marché le lundi matin. Il y a donc un rôle de la collectivité pour permettre aux personnes âgées de pouvoir continuer à vivre chez elles.

L'ensemble des groupes de travail était d'accord pour que la CCVS abonde sur le thème de l'adaptabilité.

c. Parc locatif

Le sujet du parc locatif est traité de façon très différente selon les communes reflétant la mauvaise répartition des logements locatifs sur le territoire de la communauté de communes.

Ce ne sont pas les loyers impayés qui font surtout peur aux propriétaires mais plus la dégradation.

❖ Les communes possédant du locatif

La présence d'un grand nombre de logements locatifs sur la commune de Saint-Loup est liée à son histoire. En effet c'est le chef lieu de canton et l'usine Parisot est située en partie sur la commune. La population a donc été multipliée par deux en 20 ans: une première vague avec des personnes venant du milieu rural puis une deuxième vague avec la population de l'Afrique du Nord. Cette arrivée en masse a nécessité la création rapide de nombreux logements d'où la construction de grands HLM. Ceci explique la mauvaise répartition de la population défavorisée sur la communauté de communes. De plus, il y a eu une concentration des familles en difficulté dans le bourg centre car les logements sont peu chers. Cette situation a contribué à donner une mauvaise image au centre. Saint-Loup souhaiterait aujourd'hui un lissage c'est-à-dire une meilleure répartition de l'offre locative sur le territoire de la communauté de communes.

Sur Fontaine-lès-Luxeuil, il y a de nombreux logements locatifs privés. Il y a actuellement trois logements conventionnés qui sont en train d'être rénovés alors qu'ils étaient inoccupés depuis cinquante ans. La commune possède treize logements communaux dont onze sont occupés par des couples qui se séparent. Ce phénomène de demandes de location après divorce a explosé depuis dix ans.

Sur Corbenay, les gens sont demandeurs de locatifs et les logements vacants ne le restent pas longtemps. Habitat et Territoire est intervenu plusieurs fois sur la commune. Le maire a sollicité en 2006 Habitat et Territoire pour rénover une maison ancienne en centre bourg par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique. Actuellement l'office construit quatre logements à loyer modéré et a aménagé sept parcelles en partenariat avec la commune.

Sur Fougerolles, il y a un projet de logement HLM derrière le hameau « Fougerolles-le-Château ». Dans les grosses habitations comme les fermes, il n'y a pas de location : ce sont des résidences principales.

Aillevillers est une des communes du territoire qui a le plus de locatif, après Saint-Loup et Fougerolles. Il y a actuellement six logements locatifs en cours de rénovation.

❖ **Le positionnement des petites communes**

Briaucourt ne souhaite pas développer le locatif. Elle possède deux logements communaux dont un où elle redoute des dégradations. La gestion des logements communaux est réalisée par la mairie. Lorsqu'il faut nettoyer le logement communal, c'est la mairie qui s'en charge.

De même, Francalmont ne veut pas développer son parc locatif. Son refus vient des conséquences de la crise économique sur le logement et de la situation géographique de sa commune qui n'est pas au bord d'une route principale donc moins attractive. La commune préfère développer son lotissement : six parcelles sont en vente mais il n'y en a que deux de vendues. « Si les jeunes veulent rester dans le village, ils construisent, pas de location. »

Briaucourt et Francalmont ne veulent donc pas voir l'office HLM sur leur territoire pour construire du locatif.

Hauteville se différencie des communes voisines : la commune possède cinq logements en permanence occupés, et a des projets en cours avec deux maisons mitoyennes neuves en construction. Cependant une maison sur la commune ne se loue pas, peut être à cause de sa surface de terrain importante.

La Vaivre se positionne un peu dans le même sens qu'Hauteville. La commune trouve intéressant de développer du locatif. Elle possède cinq logements en locatif privé. Le maire reçoit des demandes de location mais il ne peut pas les satisfaire.

Les logements en location sur Magnoncourt sont occupés essentiellement par des jeunes ménages qui ne restent pas longtemps, environ six mois à un an, le temps de trouver autre chose.

❖ **Les besoins en logements locatifs**

- Pour Aillevillers-et-Lyaumont : dix logements dans les cinq ans à venir.
- Fougerolles : en face du cimetière, vingt logements par l'office.
- Fontaine-lès-Luxeuil : souhaite de faire un lotissement avec l'office.

d. Amélioration thermique

Les gens ont compris l'intérêt d'améliorer énergétiquement leur logement, ils font aujourd'hui des travaux par eux-mêmes. Les mairies sont sollicitées par les propriétaires pour des informations et les aiguillent ensuite vers l'ADEME. La demande la plus forte porte sur l'installation de panneaux solaires. Selon les maires, il reste cependant des efforts à faire sur les énergies renouvelables.

Beaucoup de personnes limitées par leurs ressources financières remplissent leur cuve de fioul et ne peuvent donc pas financer l'isolation de leur maison.

Fougerolles et Aillevillers-et-Lyaumont seraient d'accord pour un abondement de leur commune pour la rénovation thermique lors des travaux d'amélioration de l'habitat. Le maire de Saint-Loup est prudent pour faire intervenir la collectivité sur l'amélioration thermique même s'il est conscient du problème. Il souhaiterait d'abord favoriser l'accès à la propriété pour des logements construits avec les nouvelles normes sur l'énergie avec une idée d'un PASS-Foncier avec une démarche énergie renouvelable.

Briaucourt et Francalmont sont demandeurs mais ne veulent pas faire d'abondement en même temps que la rénovation : « ce n'est pas notre boulot ». De plus ces deux communes et Hauteville trouvent que le bois n'est pas vendu très cher « On donne presque le bois ».

Toutes les communes sont d'accord pour aider des personnes qui construisent et qui veulent une chaufferie à bois en plaquettes mais il faudrait mettre des prix intéressants pour l'achat de bois en plaquettes à Corbenay.

En ce qui concerne le chauffage de la mairie, Briaucourt ne souhaite pas installer de chaufferie bois pour le moment.

Corbenay souhaiterait aussi voir la construction de logements sur la norme 2015, ce qui n'est pas toujours pas le cas.

e. Politique foncière

La politique foncière est un sujet très important pour les communes car elle permet de se projeter dans l'avenir et ainsi, peut-être voir, l'installation de jeunes ménages.

Magnoncourt a évoqué l'intérêt d'avoir mis en place un PLU communautaire. Avant il fallait toujours avoir une petite zone réservée pour les zones d'activités, aujourd'hui ce n'est plus le cas car ces zones se situent sur les grandes communes.

❖ **Les communes où la construction neuve fonctionne bien**

Pour Fougerolles, le problème actuel est le prix du terrain à bâtir sans viabilisation. Il se vend entre 16€ et 20€/m², ce qui revient à un coût du terrain, après viabilisation, à environ 50€/m² (le coût de viabilisation est d'environ 30€/m²). Un terrain à 6-7€/m² serait plus adapté.

Corbenay a prévu cinq PASS Foncier sur l'année 2010, deux ont déjà été utilisés. Un PASS Foncier coûte 2000€ à la commune et le Conseil Général prend en charge 4000€. Les zones Au se trouvent dans le centre bourg permettant une extension limitée. Cependant Corbenay n'est pas dans l'optique de gagner de la population.

Sur Hauteville, un lotissement se construit et s'étend. La commune possède quelques réserves foncières.

Sur Aillevillers-et-Lyaumont, la construction neuve marche bien.

❖ **Les communes qui manquent de terrains constructibles**

Sur La Vaivre, il n'y a pas assez de zones à bâtir depuis le PLU communautaire. Avant, il y en avait mais aujourd'hui ces zones Au sont classées en terrain agricole. D'autres problèmes apparaissent pour construire du neuf : pente, sol humide...

Selon le maire de Magnoncourt il n'y a pas beaucoup de surfaces disponibles. La commune a un projet de lotissement de cinq à six maisons mais il n'a pas encore été réalisé car il y a peu de demandes. Deux parcelles ont été libérées sur un terrain communal et une parcelle privée est venue s'ajouter au programme. Par ce système, la commune souhaite favoriser l'installation de jeunes ménages, plus intéressante pour la commune. L'objectif de la commune est de maintenir le taux de population. Au dernier recensement la commune n'a pas perdu de population malgré la construction d'un lotissement de treize maisons. La technique des propriétaires de Magnoncourt est de vendre leur terrain le plus cher possible.

Sur Fontaine-lès-Luxeuil, il y a une demande forte de foncier mais il y a peu de parcelles constructibles à cause du PLU communautaire.

❖ **Les communes ne souhaitant pas plus de terrains constructibles**

Briaucourt ne souhaite pas plus de terrains constructibles car actuellement il y a des terrains à vendre qui ne s'achètent pas. La commune a encore deux terrains communaux, pour dix maisons environ, mais elle ne se lance pas dans ce projet pour le moment.

La seule réserve foncière sur Francalmont se situe sur le lotissement de 21 parcelles en cours de construction. Cependant, l'objectif aujourd'hui est de construire cinq à six maisons, ce qui est déjà difficile à caude de la faible demande.

Sur Saint-Loup-sur-Semouse, il n'y a aucune pression foncière car il y a trop de zone Au. De plus, les zones Au sont mal placées car elles se situent en périphérie. L'objectif est plutôt de redensifier le centre ville que de s'étendre à l'extérieur.

Il faudrait réfléchir sur les friches industrielles à travers le PLU communautaire.

Il y a 179ha de zone Au sur la communauté de communes : « c'est énorme »

❖ **Réflexion entre Corbenay, Magnoncourt et Saint-Loup**

Cette réflexion sur la politique foncière a amené Corbenay, Magnoncourt et Saint-Loup-sur-Semouse à se poser la question d'une gestion commune des parcelles constructibles sur ces trois communes.

La construction de logements amène aussi une réflexion sur l'assainissement. Donc s'il y a une viabilisation en commun on peut construire en commun.

Avec autant de zones Au, c'est le meilleur moyen d'avoir de la rétention. Il faudrait donc unifier les prix des terrains sur les trois communes. En effet, lorsque quelqu'un cherche à construire, il va se renseigner sur le prix du terrain auprès des trois mairies pour construire finalement sur le terrain le moins cher. Il faudrait construire un parcours résidentiel à travers ces trois communes.

Saint-Loup-sur-Semouse souhaiterait réfléchir aussi sur la mise en place de transports entre ces trois communes.

f. Priorités d'actions selon les groupes

Pour Fougerolles, Fontaine-lès-Luxeuil, Aillevillers-et-Lyaumont, La Vaivre :

1. Logement vétusté (requalification des centres bourg).
2. Adaptabilité.

Le locatif viendrait en parallèle de la vétusté, et il faut conforter l'existant plutôt que miser sur le locatif.

Pour Hauteville et Briaucourt :

1. Amélioration thermique.
2. Adaptabilité.

Pour Francalmont :

1. Adaptabilité.
2. Vétusté.

Pour Saint-Loup-sur-Semouse et Magnoncourt :

1. Logement vétusté.

2. Le repérage plus précis de l'habitat sur chaque commune

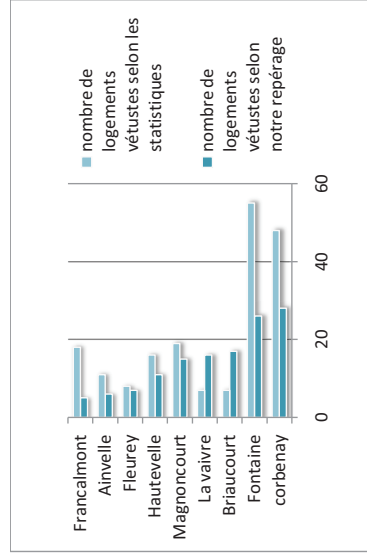
Lors des groupes de travail, les élus ont évoqué l'idée de réaliser des visites de repérage sur toutes les communes, dans le but d'identifier les différents types de logements. Nous avons donc établi une grille d'évaluation permettant de faire ressortir les logements vacants, les logements vétustes, les logements à vendre ainsi que le statut des occupants. Voici la grille que nous avons utilisée :

Nom de la rue	N°	PO	PB	Vacant	Nombre de logements	Vétuste		en cours de rénovation	à vendre
						isolation	chauffage		
						Façade	état général		
							mauvais		

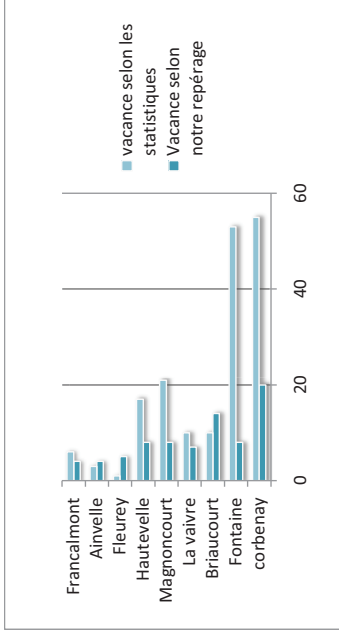
Sur les trois communes les plus étendues et les plus touchées par la vétusté et la vacance (Saint-Loup sur Semouse, Fougerolles et Ailleillers), nous avons analysé uniquement le cœur de village. Ces repérages ont fait ressortir un grand nombre de logements et ont confirmé la problématique du dépeuplement des cœurs de village que nous avions déjà constatée.

Sur Saint-Loup, le repérage nous a permis d'infirmier le fait que son centre délabré était principalement dévolu par deux-trois propriétaires. En effet, sur un total de 103 logements que nous avons repérés en mauvais état, il existe 85 propriétaires différents. Une dizaine de propriétaires possède cependant plusieurs logements. Les principaux sont : la STE immobilières des usines Réunies avec sept logements, l'office HLM Habitat et Territoire avec quatre logements et la commune de Saint-Loup avec trois logements.

Pour les neuf autres communes, nous n'avons pu visiter la totalité des rues. Nous avons ainsi comparé le nombre de logements qui nous paraissent vétuste et/ou vacant d'aspect extérieur avec le nombre de logements désignés vétuste et/ou vacant dans le diagnostic. Cette comparaison nous a permis de réaliser les graphiques suivants :



Graphique 17 : Comparaison du nombre de logements vétustes par notre repérage et les statistiques
Source : Repérage réalisé par l'équipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010



Graphique 18 : Comparaison du nombre de logements vacants par rapport à notre repérage et aux statistiques
Source : Repérage réalisé par l'équipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

Nous remarquons à travers ces graphiques que les nombres de logements que nous avons repérés ne sont pas identiques à ceux inscrits dans le diagnostic. Plusieurs faits expliquent ces résultats. Tout d'abord, l'appréciation de la qualité d'un logement et de son aspect extérieur est très subjective. Les repérages effectués dépendent de notre évaluation et de celle des élus.

De plus, le diagnostic s'appuie sur les commissions communales des impôts pour chiffrer le nombre de logements insalubres. Or, comme nous l'avons constaté durant nos visites, et en particulier sur la commune de Francalmont, certains bâtiments, encore classés comme habitation ne sont plus utilisés en tant que telle, mais servent de remise ou garage. Ce constat soulève le problème du reclassement. En effet, il existe chez les propriétaires une peur de ne plus pouvoir réutiliser leur bâtiment à des fins d'habitation une fois celui-ci déclassé.

En conclusion, ce repérage précis nous a permis d'insister sur la pertinence de mettre en place des outils traitants la vacance et l'insalubrité. Il pourra aussi servir, en le croisant avec le diagnostic, à l'élaboration des listes de logements éligibles aux futures opérations de résorption de l'habitat vétuste sur la CCVS.

Nous n'avons pas souhaité intégrer notre travail de repérage dans le dossier par soucis de confidentialité auprès des propriétaires privés

II. Discussion avec la Conseil Général sur l'avenir du programme Habitat sur la CCVS

1. La réalisation d'un tableau bilan

Suite aux groupes de travail, nous avons affiné nos premières idées d'actions susceptibles d'être mises en place sur le territoire. Pour synthétiser ce nouveau positionnement, nous avons réalisé un tableau répertoriant, les actions, son lieu d'intervention et son intérêt dans le programme d'actions.

Les actions à mettre en place	DD ?	Intérêt de l'action	Orientations	Les thèmes auxquels se réfère l'action	Référence CTO	Objectifs, chiffres du CTO
Achat et réhabilitation de deux ou trois logements par la Communauté de Communes	Probablement sur Saint-Loup sur Semouse	S'en servir d'appartement témoin : montrer ce qu'il est possible de faire sur un appartement, et faire découvrir les aides disponibles Permettre d'avoir des logements disponibles pour reloger des familles sur Saint-Loup lorsque des travaux de réhabilitation auront été entamés dans leur logement principal. Valoriser le parc de logements	Prévoir un budget pour cette opération. Calcul de la faisabilité de l'opération avec la CDC.	Vétusté + Parc localif	Opération 1, 2, 3, 7 & 14	Objectif non mentionné dans le CTO
OPAH réhabilitation	Sur le territoire intercommunal	Agir en faveur du développement durable en favorisant l'isolation des maisons par l'extérieur ou l'intérieur Redonner du cachet au village en mettant en valeur les bâtisses de caractères Développer le logement conventionné Contrebalancer le phénomène de dépeuplement des centres-villes Améliorer les conditions de vie des habitants	Subvention supplémentaire en cas d'isolation par l'extérieur lorsque traitement des façades, par l'intérieur lorsque rénovation lourde de l'intérieur du logement. Subvention supplémentaire en cas de rénovation de façade conventionnée (également l'aide mise en place par le CTO + CCVS)	Vétusté Amélioration énergétique Amélioration énergétique Parc localif Transversal	Opération 1, 2, 6 & 7 Opération 14 Opération 1, 2 & 6 Opération 3	Tout le territoire excepté Saint-Loup, 25 logements (PB) dont 50 vacants et 25 logements conventionnés en sorte d'insalubrité;
MOUS insalubrité	Sur Saint-Loup, Fougerolles et Allévillers (Unité éclairée : A négocier avec les partenaires, donc apporter les arguments, conséquence...)	Redynamiser le centre de Saint-Loup Agir en faveur du développement durable en favorisant l'isolation des maisons par l'extérieur ou l'intérieur	politique de sensibilisations et d'information importante (propriétaire, bailleurs, locataire) Subvention supplémentaire en cas d'isolation par l'extérieur lorsque traitement des façades, par l'intérieur lorsque rénovation lourde de l'intérieur du logement.	Vétusté Amélioration énergétique	Opération 2 & 6 Opération 14	Sur Saint-Loup, 50 logements, dont 25 vacants
Politique incitative des ravalements des façades	Sur le territoire intercommunal	Agir en faveur du développement durable en favorisant l'isolation des maisons par l'extérieur Redonner du cachet au village en mettant en valeur les bâtisses de caractères	Subvention supplémentaire en cas d'isolation par l'extérieur lorsque traitement des façades Embellissement du cadre de vie général	Amélioration énergétique Transversal	Opération 14	Objectif non mentionné dans le CTO
Politique d'amélioration de l'image du territoire	Sur le territoire intercommunal	Combinaison des opérations d'amélioration de l'habitat avec des projets d'aménagement de l'espace de vie extérieur (jeux pour enfants, espaces verts, abords de la Semouse)	Action qui doit être menée par les Maîtres de chaque commune. Voir également les subventionnements possibles de la part de l'UE (FEDER).			Objectif non mentionné dans le CTO
PRI : Périmètre de restauration Immobilière	Sur les lots qui n'auront pas profités des aides en faveur de la rénovation pendant la durée de la MOUS et de l'OPAH (en dernier recours donc...)	Valoriser le parc de logements Redonner du cachet au village en mettant en valeur les bâtisses de caractères	Mettre en place, à terme, un système incitatif et coercitif sur un périmètre bien défini et considéré comme « récalcitrant »	Vétusté	Opération 2 & 6	Sur Saint-Loup, Atteindre l'objectif final de 50 logements sans insalubrité dont 25 vacants.
PIG « Ensemble contre le mal logement »	Sur le territoire intercommunal	Mission d'information sur ce programme afin d'aller plus loin dans l'opération de résorption de l'habitat insalubre	Rôle des maires dans le signalement des habitations leur semblant vétustes : signalisation auprès de l'ARS (Agence Régionale de Santé)	Vétusté	Opération 2 & 6	Programme départemental...
Négocier la construction de petites unités de vie avec la SA H&T	Sur l'une des quatre communes du Sud : Ainville, Briaucourt, Francalmont ou Hauteville	Répondre à la demande grandissante en matière de logements pour personnes âgées	Réfléchir en interne et avec la SA sur l'emplacement de ce type d'habitat (sachant que déjà existant à Corbenay...). Libérer du foncier.	Adaptabilité	Opération 3 & 4	Objectif non mentionné dans le CTO
Action Phare : Négocier la construction d'un petit lotissement aux normes BBC avec la SA H&T	Allévillers : à la place de la barre allant être détruite	Développer du logement conventionné dans les communes rurales Assurer un panel de logements adaptés sur l'ensemble de l'offre locale Permettre aux personnes âgées de rester à domicile Améliorer la qualité du logement en direction de l'occupant d'une part, et en finalisation d'une capacité de cycle de habitat d'autre part Permettre au propriétaire de préserver une qualité de patrimoine	Convaincre la SA du bien fondé d'une telle action.	Parc localif + Amélioration énergétique Parc localif + Amélioration énergétique	Opération 11 (mais pas dans les Bords-Septent) & 14	Objectif mentionné dans le CTO au titre des 5 à 10 logements nouveaux. Cependant, nous ne souhaitons pas les concentrer sur Saint-Loup et Fougerolles, mais également sur Allévillers.
Politique incitative en matière d'adaptabilité des logements	Sur le territoire intercommunal	Agir en faveur du développement durable	Subvention supplémentaire de la part de la CCVS (et des communes?) en plus des aides de l'ANAH. Présence d'une mission d'animation pour informer et aider les personnes désireuses de faire des travaux.	Adaptabilité	Opération 4	100 logements traités sur tout le territoire
Aide à l'isolation	Sur le territoire intercommunal	Agir en faveur du développement durable	Informers la population sur l'aide à l'audit énergétique mise en place par la Région. Éventuellement abonder les 450€ d'aides de la région pour réduire encore la facture de l'audit. Prise en charge d'un certain pourcentage des travaux (exple : 15% pour toute réduction des consommations d'énergie constatée après travaux, 25% si le label « Bâtiment Basse Consommation Effinergie Rénovation »).	Amélioration énergétique	Opération 14	Axe transversal, doit donc être appliqué sur tout le territoire : 150 logements dont 50 sur Saint-Loup
Aide « Énergies solaires »	Sur le territoire intercommunal	Agir en faveur du développement durable	D'une part sur le solaire thermique (chauffe-eau et installation de chauffage), sur le photovoltaïque d'autre part	Amélioration énergétique	Opération 14	Objectif non mentionné dans le CTO
Aide « Bois-Énergie »	Sur le territoire intercommunal	Agir en faveur du développement durable	Aide à la mise en place de chauffage au bois labellisé Flamme Verte (en complément de la prime spécifique ANAH)	Amélioration énergétique	Opération 14	
Aide « Récupération des eaux de pluie »	Sur le territoire intercommunal	Agir en faveur du développement durable	Aide à la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie	Amélioration énergétique	Opération 14	

Remarque : Les opérations de l'axe 3 (Dynamiser la construction neuve) ne sont pas mentionnées, car elles sont entièrement liées à la politique foncière...

2. Le rendez vous avec le Conseil Général

Nous nous sommes présentées au Conseil Général le 07 juin 2010, avec un certain nombre de questions et le tableau ci-dessus. Nous avons identifié un grand nombre de problématiques sur lesquelles nous souhaitions aider la communauté de communes à agir. Ce tableau traduisait notre volonté initiale, que nous voulions confronter avec les ambitions de l'équipe du CG.

Tout d'abord, la volonté du groupe, ainsi que celle de notre maître de stage était clairement de commencer dès 2011 par une action forte, mobilisant un grand nombre de moyens, humains et financiers, et cela sur l'ensemble du territoire communautaire. L'idée initiale était donc d'enclencher simultanément une MOUS localisée sur trois bourgs (Saint-Loup, Aillevillers et Fougerolles), et une OPAH sur le reste de la CCVS. En effet, nous avions d'ores et déjà identifié le souci de l'intérêt communautaire. Consciente du fait que les élus ne valideraient jamais un projet mobilisant des crédits uniquement sur trois bourgs pendant les deux premières années, et rien sur le reste du territoire pendant ce temps là.

Du reste, nous avons identifié des problématiques telles que la performance énergétique, l'adaptabilité des logements, et l'amélioration du cadre de vie au travers d'actions comme le traitement des façades, ou le traitement des espaces publics. Nos propositions couvraient donc une grande majorité des objectifs du Contrat Territorial d'Objectifs.

La réunion du 7 juin nous a permis d'appréhender les contraintes financières du Conseil Général. En effet, il n'est absolument pas envisageable de lancer simultanément deux opérations programmées comme la MOUS et l'OPAH, et ceci sur une même communauté de communes. En outre, la MOUS est clairement définie dans les textes de loi comme un outil très localisé. Par conséquent, la répartition sur trois bourgs ne semble pas cohérent avec l'outil en lui-même. La réussite de cette action dépend quasi-intégralement du suivi social lors de la lutte contre l'insalubrité, et donc de la forte concentration de moyens humains sur un territoire très restreint. D'où le refus catégorique de la part du CG d'inclure trois périmètres dans la MOUS. L'ambition du Conseil Général, sur le territoire communautaire du Val de Semouse est :

- Tout d'abord de mettre en place une MOUS pilote (première MOUS départementale) dès janvier 2011. Le fait d'être les premiers à pouvoir expérimenter cet outil est en quelques sorte un juste retour, compte tenu de l'investissement et de la motivation dont a fait preuve l'équipe de la CCVS à propos du projet Habitat 2020. Cependant, cela n'est pas sans risque, et il va falloir gérer les éventuelles erreurs de « débutant ».
- Deuxièmement, enchaîner sur une Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat, et ceci dès janvier 2013. La totalité du territoire communautaire sera concernée par ce programme. Cette OPAH s'étalera sur trois ou quatre ans, en fonction de l'efficacité de l'opération. Le CG précise à ce propos que la MOUS a été refusée sur les bourgs d'Aillevillers et Fougerolles. Néanmoins, cela n'empêche pas d'agir dans l'esprit MOUS à l'intérieur de l'OPAH sur ces deux bourgs particulièrement touchés par l'insalubrité et la vacance.

Par ce choix, la CG souhaite maintenir son budget animation constant. En effet, la réduction du nombre d'OPAH opérationnelles simultanément sur le département à quatre au lieu de cinq, permet le financement d'une MOUS.

En ce qui concerne la gestion de l'animation, le CG subventionne aussi bien la contractualisation avec un organisme tel HRU, que l'embauche d'une personne en interne. Cette remarque nous a permis de continuer notre réflexion sur les avantages et inconvénients d'intégrer une nouvelle personne à l'équipe de la CCVS, sur le thème de l'habitat. L'absence totale de résultat de la politique de subventionnement du logement locatif conventionné (politique résultant d'une mobilisation de l'ANAH, du CG et de la CCVS) nous a amené à douter de l'efficacité de l'organisme Habitat & Développement de Vesoul. Le fait qu'aucun membre de leur bureau n'ait accepté de rencontrer notre groupe de stage pendant les trois mois de travail ne nous a pas permis de confirmer ou d'infirmes ce soupçon.

Au final, cette réunion a précisé les impératifs que nous devons faire figurer dans le calendrier d'actions. L'impossibilité de faire démarrer l'OPAH dès 2011 va nous obliger à trouver une solution de manière à satisfaire l'intérêt communautaire. Des actions bénéficiant à l'ensemble du territoire communautaire doivent être mises en place en même temps que la MOUS, de manière à ne léser personne. L'idée d'intégrer un chargé de mission Habitat au sein de la CCVS répond en partie à cette problématique. En effet, nous avons clairement identifié que des aides de l'ANAH étaient disponibles, mais trop peu mobilisées. La lourdeur des dossiers de demande de subventions et le manque de communication autour de ces aides n'aident pas à améliorer la situation. C'est pourquoi une personne référente en matière de logement pourrait pallier à ce manque, et faciliter les démarches des propriétaires auprès des organismes d'aides.

III. Une remise en question sur la pertinence de combiner certains outils

1. MOUS et PIG

Le Conseil Général nous a donné son accord pour la mise en place d'une MOUS sur la commune de Saint-Loup. Nous avons donc approfondi nos connaissances sur le programme MOUS. Suite à cette recherche, nous avons découvert plusieurs limites à cette opération, mettant en doute sa pertinence. Cette partie retrace cette phase de questionnements. Les réponses à nos questions, que nous avons obtenues suite à nos recherches et à nos contacts avec les acteurs concernés (ARS, Conseil Général) apparaissent en bleu.

a. *La définition du logement insalubre limite fortement le domaine d'action de la MOUS*

La MOUS intervient sur le logement insalubre : « Est insalubre tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation ».

Cependant il existe de nombreux logements en mauvais état qui ne sont pas insalubres pour autant. La définition juridique de l'insalubrité est restreinte peut être trop le nombre de logements pouvant être traités et pose alors la question de la portée de la MOUS. En effet, il est impossible de savoir aujourd'hui, sans une étude poussée de l'ARS de chaque logement, le nombre d'habitations vraiment insalubres sur Saint-Loup et donc éligible à une MOUS. Il est alors possible que la mise en place d'une MOUS sur la commune ne puisse pas traiter au moins 15 logements par an d'où la question de la pertinence d'une MOUS.

Il faudrait affiner notre repérage pour savoir combien il y a de logements insalubres au sens juridique. Mais comment procéder ? Voir avec l'ARS ?

Pour savoir si un logement est insalubre ou non, il est obligatoire de réaliser une évaluation technique du bâtiment. Cette évaluation doit être faite par une personne compétente (ARS, Habitat et développement...) qui sera alors obligée de rentrer dans le logement.

Est-ce que notre repérage peut obliger l'ARS à rentrer dans le logement ?

Lorsque des logements sont repérés comme potentiellement insalubres, il est nécessaire de remplir une fiche de signalement pour chaque logement. Cependant, pour le cas du propriétaire occupant, s'il ne veut pas que l'on rentre dans son logement, l'évaluation technique ne pourra pas être réalisée.

Est-ce que la communauté de communes est prête à signaler par ce repérage les logements susceptibles d'être vétustes ?

Une question encore en suspens mais aucune opposition n'est apparue.

b. *Une MOUS en plus d'un PIG, complémentarité ou redondance ?*

Il y a déjà un PIG « ensemble contre le mal logement » qui court sur tout le département. Ce PIG a aussi pour but d'intervenir sur le logement insalubre.

Donc n'y a-t-il pas un recoupement entre PIG et MOUS ? Est-il pertinent de mettre en place une MOUS alors qu'il existe actuellement un PIG qui agit sur le même domaine ?

Ces questions ont été traitées par l'intermédiaire des points suivants. Il en ressorti que la MOUS, par son caractère plus ciblée et donc une animation plus performante, pourrait avoir plus d'impact que le PIG.

❖ *Le PIG, MOUS et arrêté d'insalubrité*

Le souci du PIG est qu'il faut un arrêté pour intervenir dans le logement. Cet arrêté est mis en place uniquement sur signalement du maire, du propriétaire, du locataire, ou d'un voisin. Si aucun signalement n'est réalisé, aucun arrêté n'est pris et donc aucune rénovation n'est obligatoire. Cette question est d'autant plus importante qu'aujourd'hui les signalements se font rares surtout ceux des maires qui ont peurs de se tromper.

La MOUS quant à elle, permet un financement des rénovations d'un logement insalubre même sans arrêté.

❖ *PIG et MOUS sont coercitifs après un arrêté du préfet*

Les deux procédures sont coercitifs : le propriétaire est obligé de faire des rénovations si l'insalubrité est remédiable, ou de reloger les locataires si l'insalubrité est déclarée irrémédiable. Les plafonds d'aide de l'ANAH sont les mêmes.

❖ *PIG et MOUS insalubrité n'agissent pas sur la vacance privée*

❖ *Les freins pour atteindre les objectifs du PIG ne seront-ils pas identiques dans une MOUS ?*

Lorsque l'on regarde le bilan du PIG de l'année 2009, on remarque que les objectifs du nombre de grilles d'insalubrités remplies ont été dépassés. Par contre, en matière de lutte contre l'habitat indigne, peu de réalisations ont été faites car les grilles d'insalubrité n'ont pas abouti à un arrêté d'insalubrité. Ne va-t-on pas se retrouver dans le même cas si on met en place une MOUS ?

Il n'est pas forcément nécessaire de prendre un arrêté d'insalubrité lorsque l'on est dans le cas de propriétaires occupants, de propriétaires bailleurs et des logements vacants. En effet, c'est une procédure longue, et si le logement est vacant aucune obligation de travaux n'est possible. La mise en place d'un arrêté d'insalubrité enlève le droit, aux propriétaires occupants, de bénéficier de l'aide au logement, ce qui peut entraîner des problèmes financiers. Dans le cadre de la MOUS, des financements à la réhabilitation des logements sont disponibles même si aucun arrêté d'insalubrité n'a été pris.

❖ *Double financement PIG et MOUS ?*

L'enveloppe du PIG n'est pas utilisée entièrement, donc qu'elle est la nécessité de mettre en place une nouvelle enveloppe dans le cadre d'une MOUS ? Ne suffirait-il donc pas de faire plus d'informations sur le PIG au niveau local ?

Le PIG a été mis en place sur l'ensemble du département. Il n'est pas possible de mobiliser toute l'enveloppe du PIG uniquement sur la commune de Saint-Loup. La MOUS est un outil très ciblé. Elle est mise en place sur un petit territoire et les gens peuvent donc se sentir plus concernés. Sa mise en place nécessite la formation d'une équipe d'animation au niveau local. L'information sera donc plus efficace que celle du PIG, puisque plus ciblée. Un chargé de mission, embauché au sein de la communauté de communes, pourrait s'occuper de faire connaître différentes informations relatives à l'habitat.

c. • Pistes de réflexions sur les opérations à mettre en place

❖ Améliorer la pertinence de la MOUS

Faudrait-il que les niveaux de critères d'insalubrité soient plus faibles ?

Les critères d'insalubrité sont définis d'une manière juridique. Il n'est donc pas possible de les changer. Cependant, il peut être possible d'attribuer des financements à la réhabilitation de logements en mauvais état mais pas classés insalubres.

Faudrait-il inciter la démolition dans le cadre de la MOUS ?

Il serait intéressant de démolir dans Saint-Loup certaines maisons qui sont en très mauvais états. Ces démolitions auraient pour avantage d'aérer certaines rues qui sont trop étroites et avec une forte densité de bâti. Cependant le financement de la démolition n'est pas pris en compte dans la MOUS. Il est alors nécessaire de mettre en place d'autres dispositifs incluant la destruction : RHI et PRI.

Pourrait-on inclure le traitement de la vacance dans la MOUS ?

Le traitement des logements vacants peut être inclus dans la MOUS en ce qui concerne les aides financières. Cependant, aucun moyen coercitif n'est présent au sein de la MOUS pour résoudre cette problématique.

❖ Possibilité de créer un nouveau PIG ?

Il serait peut-être alors bien de réfléchir sur la création d'un PIG selon les caractéristiques du territoire et en le différenciant plus nettement de la MOUS :

- Tenir compte de la vacance,
- Plafonds de subventions plus élevés (abondement de la CCVS, Saint-Loup, CG).

Est-il possible de mettre en place deux PIG sur le même territoire ?

Le Conseil Général ne veut pas mettre en place un deuxième PIG sur son territoire. Cette piste de réflexion a donc été abandonnée.

2. RHI et PRI

Le PRI et le RHI sont deux opérations relativement lourdes à mettre en place. Elles sont toutes deux utilisées en dernier recours et permettent de redonner de la valeur à des quartiers en traitant leurs logements en mauvais états. Cependant, ces outils n'agissent pas sur le même type de logements et n'ont pas la même finalité. Afin de clarifier ces deux outils, nous avons décidé de les comparer.

	PRI	RHI
Logements traités	Immeubles insalubres, reconnus comme étant une verrou pour le territoire et n'ayant pas été traités avec les opérations précédentes. On peut toucher grâce au PRI les logements vacants et les logements occupés par des propriétaires ne voulant pas réhabiliter leurs logements.	Immeubles mis sous arrêté d'insalubrité irrémédiable.
Articulation de l'action dans le programme habitat	Mis en place après l'OPAH, durant les 4 dernières années.	Mis en place pendant les 8 premières années en complément de la MOUS et de l'OPAH.
Maitre d'ouvrage	La collectivité locale compétente en matière d'urbanisme	La collectivité locale compétente en matière d'urbanisme
Objet de l'opération	Obliger le propriétaire à restaurer complètement son immeuble pour le sortir de l'insalubrité, dans des délais précisés par l'autorité compétente. Si aucun travaux n'est réalisé l'opération prévoit l'expropriation des immeubles pour réaliser leur restauration.	Expropriation et relogement des occupants pour les protéger contre les risques pour la santé.
Nature de l'opération	Opération d'aménagement sous Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	Opération d'aménagement sous DUP
Nature des travaux	Restauration complète d'un immeuble et de ses abords. Le PRI permet de prescrire des travaux lourds de construction-reconstruction.	Suppression des logements pour supprimer les causes d'insalubrités et aménagement d'immeubles à des fins d'intérêt public.
Réalisation des travaux	Les propriétaires doivent exécuter tous les travaux, s'ils refusent ou s'ils sont dans l'impossibilité de faire des travaux de restauration, les propriétaires peuvent faire jouer leur droit de délaissement. S'ils ne réalisent aucun travaux, ils seront expropriés. L'obligation de faire des travaux est transférée à tout nouveau propriétaire.	La collectivité réalise toute l'opération (traitement de l'insalubrité et réalisation de projet sociaux ou de réserves foncières).
Financement des travaux	Par le propriétaire avec les aides de droit commun de l'ANAH.	L'aménagement sera financé par la collectivité avec une subvention de l'Etat de 70 à 80% et la construction par un office HLM ou une SEM logement avec les aides classiques du logement social.
Condition pour l'expropriation	Le propriétaire du logement ne veut pas faire de travaux	Le logement à été déclaré en insalubrité irrémédiable suite à un arrêté préfectoral.
Relogement en cas d'expropriation	Si le relogement est nécessaire, il est à la charge de la collectivité ayant pris l'initiative de l'opération.	Le relogement est effectué par la collectivité locale.
Condition pour l'acquisition du logement par la communauté de commune	La communauté de communes souhaite réaliser un projet déclaré d'utilité publique suite à une enquête publique.	Suite à l'arrêté d'insalubrité irrémédiable, le préfet peut déclarer d'utilité publique la cession du logement à la communauté de communes. Cette DUP est faite sans enquête publique préalable. La procédure est donc simplifiée et plus rapide.
Maitrise foncière	La DUP permet d'exproprier. La valeur foncière est celle de la valeur "Domaine". Elle permet aussi au propriétaire d'exercer son droit de délaissement.	Le RHI est plus favorable à la collectivité en cas d'expropriation puisqu'il permet d'évaluer les Domaines à la valeur dite de récupération foncière (prix nu-prix de démolition).

3. Entretien avec des opérateurs privés

Afin de mieux comprendre les freins et les motivations des particuliers à investir dans le logement locatif, nous avons rencontré plusieurs personnes qui ont investi ou qui ont comme projet d'investir dans le logement locatif.

a. Un propriétaire voulant investir dans le logement locatif

La première personne rencontrée est un habitant de Fontaine ayant comme projet de réaliser des travaux dans un bâtiment lui appartenant. Autrefois loué entièrement comme maison et aujourd'hui vacant, il souhaite le réhabiliter, avec l'aide de professionnels, pour réaliser deux logements locatifs.

Cette personne ne souhaite pas conventionner ses logements car elle a peur d'attirer les « cas sociaux ». Elle connaît des personnes qui ont connu des problèmes de dégradations dans leurs logements. Les problèmes d'impayés sont généralement moindres puisque les aides de la CAF sont directement versées aux propriétaires.

Lorsque nous lui avons évoqué les aides existantes pour la réhabilitation, la personne était tout d'abord réticente : si elle a renoncé aux aides existantes c'est à cause de sa peur des « cas sociaux » et du manque de liberté dans la fixation des prix de ses loyers. Cependant, en lui expliquant les aides disponibles par le Conseil Général sur la réhabilitation des logements vacants en logements locatifs, ainsi que l'abondement de la communauté de communes, elle s'est sentie plus intéressée. Elle n'était en réalité pas au courant des aides disponibles.

Ainsi, ce premier entretien a souligné plusieurs limites à l'investissement dans le locatif :

- Une peur de louer à des « cas sociaux » associé souvent à la dégradation.
- Une méconnaissance des aides disponibles.
- Une peur du conventionnement.

b. Vision d'un propriétaire bailleur

Le deuxième particulier que nous avons rencontré est une personne qui a déjà investi dans la création de logements locatifs. Il a réalisé lui-même les travaux pour créer deux appartements : un T3 et un T4. Pour cela, il a dû faire un emprunt sur 20 ans. Il n'a pas bénéficié des aides de l'ANAH pour réaliser ses logements. En effet, pour bénéficier de ses aides, il faut que les travaux soient réalisés par des professionnels. Or, cette personne préférerait réaliser elle-même les travaux car cela lui revenait moins cher. De plus, lorsque l'on a recours à l'ANAH, les loyers sont fixés par l'agence et ce particulier voulait être maître du montant de ses loyers. Son logement n'est pas conventionné car le prix du loyer du logement conventionné proposé par l'ANAH était plus bas que celui qu'il voulait mettre.

Sa principale motivation a été le revenu supplémentaire que ces logements allaient lui apporter. Il voulait aussi créer des logements peu chers, un loyer avec charges comprises, pour des personnes ayant des ressources financières limitées.

Il n'a pour le moment eu aucun problème pour trouver des locataires pour ces logements mais nous à avouer ne pas être difficile dans son choix. Il rencontre, pour la première fois, des problèmes d'impayés qui l'inquiètent pour les mois prochains. De plus, les locataires possèdent un chien qui dégrade le logement. Le propriétaire n'a jamais souscrit l'assurance « Gestion Risque Locatif » car il n'en avait pas eu besoin jusqu'à maintenant. Nous l'avons donc conseillé et orienté vers ce type de procédure.

En ce qui concerne l'abondement de la communauté de communes sur les aides du Conseil Général, cette personne n'en avait jamais entendu parler. Cette remarque souligne le problème de l'information des outils déjà mis en place au sein de la communauté de communes.

Ainsi, ce deuxième entretien a souligné plusieurs limites à l'investissement dans le locatif :

- Les personnes qui réalisent eux même les travaux ne peuvent pas bénéficier d'aides.
- Ces personnes sont peu informées des aides disponibles.
- Ils sont réticents à faire conventionner leurs logements (ils ne fixent pas eux-mêmes le prix du loyer).

En conclusion, les rencontres avec ces opérateurs privés ont confirmé le fait qu'il existe des lacunes dans la circulation des informations sur les aides disponibles. Une meilleure indication sur les garanties possibles pour ces propriétaires pourrait changer leurs préjugés et éviter leurs craintes à faire conventionner leurs logements.

Partie 5 : Bilan de la stratégie opérationnelle pour l'habitat

Cette dernière partie expose l'aboutissement de notre travail sur la mise en place d'un plan local de l'habitat au sein de la CCVS.

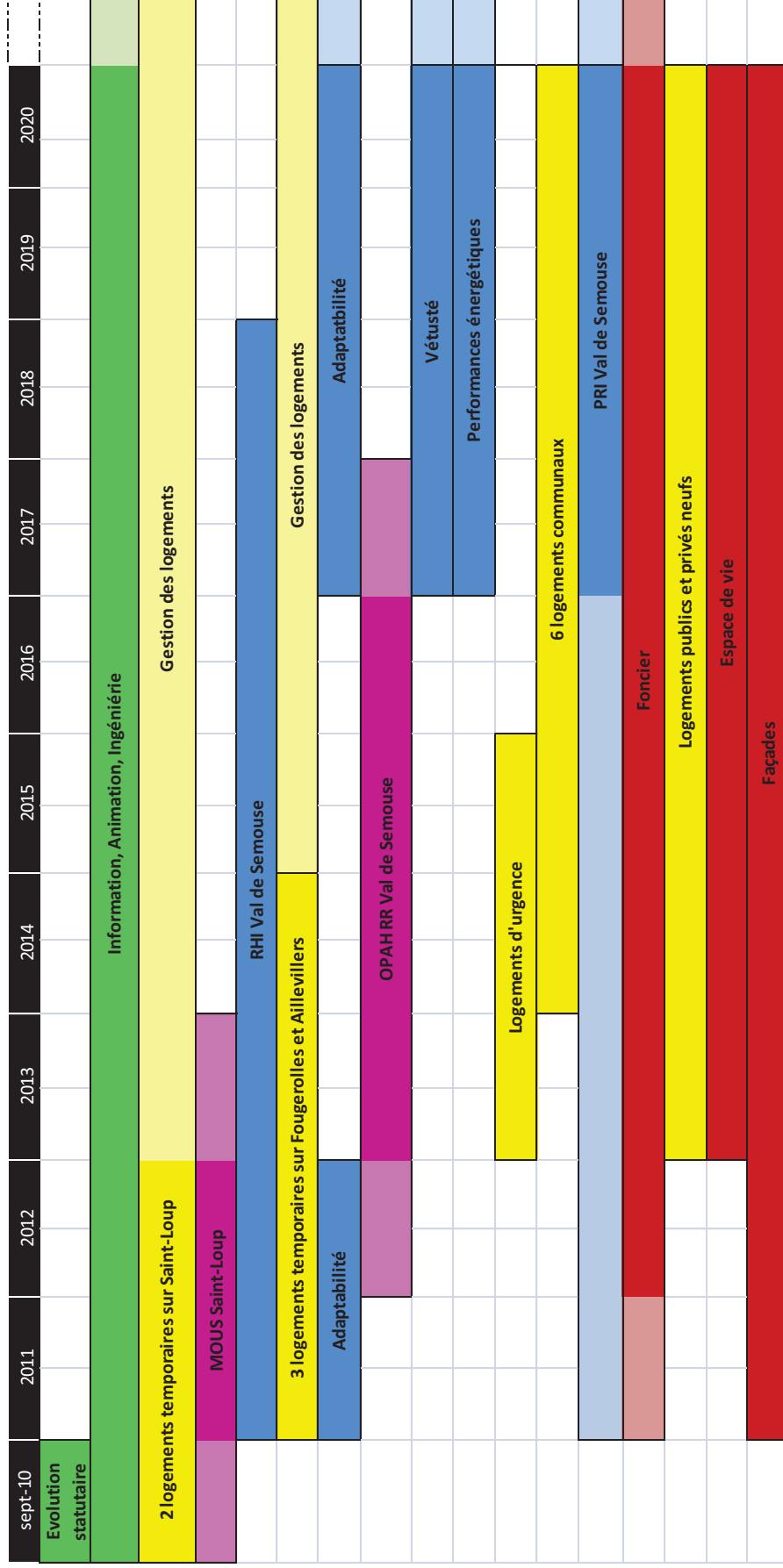
Dans un premier temps, le calendrier des opérations présente l'articulation des actions proposées qui seront développées dans le programme suivant. Il servira donc de repère tout au long de la lecture du programme et de son financement. Pour faciliter la compréhension, ce calendrier est disponible sous forme d'une fiche amovible à la fin du document. A travers le programme d'actions, une présentation par thèmes sera faite afin de traiter les problématiques de l'habitat de la CCVS.

D'autre part, un exposé plus précis de certains outils évoqués dans le programme d'actions sera réalisé. Ces présentations permettront de mieux comprendre le fonctionnement des outils, leur articulation entre eux pour ainsi mieux percevoir l'intérêt de la mise en place de tels outils sur le territoire communautaire.

Par ailleurs, le calendrier des subventions permettra d'évaluer le coût de revient de ce programme d'actions.

Enfin, à titre d'information, une présentation des différents crédits d'impôt existant sera faite, complétée par une réflexion sur le foncier. Dans cette réflexion nous donnons plusieurs pistes de développement afin de mieux intégrer et valoriser la construction de futures habitations sur le territoire.

I. Le calendrier des opérations



Légende

■	Suivi du Programme "Habitat 2020"
■	Développement et amélioration des logements locatifs
■	Gestion des logements
■	Programmes phares
■	Phases pré-opérationnelles et de répercussion des programmes phares
■	Action sur la réhabilitation des logements
■	Phase pré-opérationnelle et de répercussion du PRI
■	Diversification et amélioration du parc
■	Phase pré-opérationnelle du foncier

Ce calendrier permet d'articuler les différentes actions programmées durant les dix ans du programme « Habitat 2020 ». Des actions se feront à court terme, à moyen terme, et à long terme. Ce calendrier montre qu'il s'agit d'une politique globale car elle permet de toucher tout le territoire.

Le calendrier a pour avantage de montrer la répartition des diverses actions dans le temps. On réalise bien que le travail se fait sur dix ans, et se prolonge encore après 2020. Tout est articulé autour des deux grands programmes phares que sont le MOUS et l'OPAH.

Nous avons tout d'abord identifié quelles actions étaient indispensables à réaliser avant de démarrer la MOUS. C'est cette réflexion qui explique la présence d'une phase d'évolution statutaire avant toute chose. En effet, la CCVS doit acquérir un certain nombre de compétences en matière de logement, de manière à pouvoir par la suite suivre le programme d'actions fixé, sans entrave.

De même, la création de logements temporaires est un aspect sur lequel il est nécessaire de se pencher avant le début des travaux sur les centres de Saint-Loup, de manière à pouvoir proposer un logement de substitution à proximité du logement d'origine des familles.

Les grands thèmes que nous avons identifiés comme important à traiter se retrouvent également sur ce calendrier, soit pris à part, soit réunis au sein d'une opération programmée. Ainsi, le thème de l'adaptabilité est traité avant, pendant, et après l'OPAH. Les aides ne variant pas que l'on se situe en période d'OPAH ou non, nous considérons que le simple soutien en ingénierie mis à disposition par la CCVS suffira à couvrir les objectifs fixés.

En revanche, pour ce qui est du traitement de la vétusté, ou de l'amélioration énergétique, les aides seront majorées pendant l'OPAH. Il n'est donc pas pertinent de fixer des objectifs sur ces thématiques avant le commencement de l'OPAH, cela ne serait pas à l'avantage des habitants. Ainsi vaut-il mieux se concentrer sur la MOUS pendant les deux premières années, en effectuant en parallèle la constitution des dossiers adaptabilité sur le reste du territoire, et en entamant d'ores et déjà le repérage des habitations susceptibles d'être traitées par l'OPAH. Ainsi, des dossiers de demande de subvention pourront être prêts dès janvier 2013.

L'amélioration énergétique, et la lutte contre l'insalubrité se poursuivront après la fin de l'OPAH, car même si les aides ne seront plus majorées, les habitants pourront toujours prétendre aux subventions de droit commun de l'ANAH.

Des outils complémentaires de lutte contre l'insalubrité viennent s'intercaler tout au long des dix ans de programmation. L'outil RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) viendra donc en soutien de la MOUS dès le début de l'année 2011, et s'arrêtera fin 2018. Le PRI (Périmètre de Restauration Immobilière) lui, débutera à la suite de l'OPAH. C'est un outil très coercitif qui ne sera mis en place que s'il reste des cas réellement grave d'insalubrité sur l'ensemble du territoire. Il s'étendra jusqu'à la fin de l'année 2020, et éventuellement après si l'insalubrité persiste. De manière à alléger les budgets, la durée de la RHI sera écourtée à huit ans. Les derniers cas d'insalubrité irrémédiables, repérés durant l'OPAH auront deux ans pour être traités, ce qui devrait se révéler suffisant.

Enfin, une mission d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) devra être constituée pendant l'année 2011, de manière à lancer une réflexion sur le foncier dès 2012. Ceci permettra d'agir également sur la construction neuve, pendant que tous les autres outils énoncés précédemment agiront sur la réhabilitation et la mise en valeur de l'existant.

II. Le programme d'actions

Afin de présenter aux élus la politique globale de l'habitat pouvant être mise en place sur le territoire de la CCVS, nous avons décidé de réaliser le programme d'actions suivant. Articulé autour de cinq axes, ce programme présente des fiches thématiques traitant les problématiques de l'habitat rencontrées sur le territoire. Après une rapide explication de la situation actuelle, elles présentent les objectifs à atteindre et les actions à mettre en place pour tenter de résoudre chaque problématique.

Certaines actions présentées sont des opérations importantes et incontournables en termes de résorption de l'habitat insalubre s'étalant sur plusieurs années. D'autres sont des actions complémentaires et/ou ponctuelles à propos desquelles des choix et des négociations politiques devront parfois être faits.

NB : A ce stade nous avons décidé d'utiliser le mot « insalubrité » plutôt que « vétusté ». Ces deux mots ont un sens juridique mais c'est le terme « insalubrité » qui est le plus souvent utilisé dans les textes de lois et par l'ARS pour le classement de ces logements. Il est alors plus simple de garder ce mot.

Programme d'actions

Axe 1 : Redonner de la valeur au parc de logements

Cette problématique consiste intégralement dans la lutte contre l'insalubrité, l'inconfort et la vacance, aussi bien chez les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les copropriétaires que dans les logements communaux. Le cas du centre-ville de Saint-Loup a été identifié comme prioritaire. Par conséquent, la MOUS se révèle être la première action à mettre en place. Néanmoins, il est évident que des cas d'insalubrité, ou tout au moins de réel inconfort, existent sur le reste du territoire. C'est pourquoi l'OPAH, qui succèdera à la MOUS, présentera également un important axe de travail et une significative mobilisation des subventions sur l'insalubrité.

Enfin, pour faire de la lutte contre l'insalubrité un travail de fond sur les dix ans du projet Habitat 2020, des outils complémentaires doivent être mis en place, tels le RHI (Résorption de l'habitat insalubre) et le PRI (Périmètre de restauration immobilière). En effet, la lutte contre l'habitat indigne est un travail de longue haleine.

88

La politique globale de l'habitat présentée ici se construit autour de quatre grands axes de travail. Nous chercherons, par les actions proposées, à redonner de la valeur au parc de logements, répondre aux besoins existants en matière d'habitats spécifiques, diversifier et développer le parc de logement, et enfin assurer la mise en place et le suivi du programme « Habitat 2020 ». Le but est, grâce à ces quatre thèmes, de couvrir la totalité des problématiques identifiées dans le diagnostic, et nécessitant des aménagements sur le territoire communautaire.

Axe 1 : Redonner de la valeur au parc de logements

Axe 2 : Répondre aux besoins existants en matière d'habitat spécifique

Axe 3 : Diversifier et améliorer le parc de logements

Axe 4 : Mise en place et suivi du programme "Habitat 2020"

Fiche 1 : Lutte contre l'habitat indigne ou inconfortable et contre la vacance

Fiche 2 : Traitement de l'inconfort et de la vacance dans les logements communaux

Fiche 3 : Amélioration des performances énergétiques

Fiche 1 : Lutte contre l'habitat indigne ou inconfortable et contre la vacance

Constat

De trop nombreux logements sont répertoriés comme vacants dans le parc privé (PO et PB, maisons et immeubles) depuis plus de 6 mois sur le territoire communautaire. Ces derniers ne participent donc pas à un parcours résidentiel dynamique. Ils représentent une vacance réelle et sont en voie de dégradation.

L'ANAH affiche comme priorité l'éradication de l'habitat indigne et le traitement des problèmes de santé et de sécurité dans l'habitat. Les fonds mobilisés pour cette thématique seront donc conséquents.

On remarque que les logements faisant partie d'une copropriété font l'objet d'un traitement bien spécifique. En effet, le statut juridique de copropriété complique grandement les choses lorsqu'il s'agit de réhabilitation. Malgré tout, nous savons que le nombre de copropriété présente sur la CCVS a diminué significativement pendant les 10 dernières années.

Objectifs

L'objectif est d'améliorer la qualité des logements afin de redonner une dynamique positive au territoire communautaire.

Sur tout le territoire excepté Saint-Loup :

- Remettre sur le marché locatif des logements actuellement vacants : 5 logements par an (opération 1),
- Remettre sur le marché des logements vacants, à destination des propriétaires occupants (transformation en résidences principales) : 5 logements par an (opération 1),
- Résorber les logements potentiellement indignes et très dégradés chez les propriétaires occupants : 8 logements par an (opération 2),
- Résorber les logements potentiellement indignes et très dégradés chez les propriétaires bailleurs : 8 logements par an (opération 2).

NB : ces chiffres par année sont une moyenne sur les dix ans. Ils seront plus élevés durant l'OPAH.

Sur Saint-Loup

- Remettre sur le marché les logements vacants : 3 logements par an (opération 6),
- Résorber les logements potentiellement indignes et très dégradés chez les propriétaires occupants et bailleurs : 3 logements par an (opération 6).

NB : ces chiffres par année sont une moyenne sur les dix ans, ils seront plus importants lors de l'opération MOUS.

Actions

Mise en place d'une maîtrise d'œuvre urbaine sociale (MOUS) en janvier 2011 sur le centre ancien de Saint-Loup afin d'éradiquer l'insalubrité (cf. fiche MOUS).

Intérêts : C'est une action très localisée qui concentre beaucoup de moyens sur une zone en grandes difficultés. La multiplication des moyens sur ce territoire augmente les chances de réussite.

Freins : Cette action n'agit que sur un seul territoire de la communauté de communes, et peut alors se poser la question de l'intérêt communautaire.

Mise en place d'une OPAH en janvier 2013 couvrant tout le territoire. (cf. fiche OPAH)

Intérêts : Cette fois-ci, l'action se répartit sur l'ensemble du territoire de la CCVS, et s'inscrit totalement dans l'intérêt communautaire. Les aides seront renforcées sur cette période.

Freins : L'idéal aurait été de faire démarrer cette opération en janvier 2011. Néanmoins, l'incapacité pour le CG de gérer financièrement deux programmes simultanés sur la CCVS nous oblige à prioriser les interventions.

Mise en place du PRI (périmètre de restauration immobilière) après la MOUS et l'OPAH.

Cet outil très coercitif, permet de continuer l'éradication de l'insalubrité et de la vacance hors opération programmée, si certains logements restent dangereux pour la santé des occupants ou des voisins. Il permet aussi de traiter le cas des copropriétés en difficultés (cf. fiche PRI).

Intérêts : Opération d'ampleur avec une incidence sur le foncier et sur le bâti.

Freins : Cet outil reste lourd à mettre en place (les travaux doivent être Déclarés d'Utilité Publique : DUP). Il reste à identifier le maître d'ouvrage (La communauté de communes ou Saint-Loup).

Mise en place du RHI (résorption de l'habitat insalubre).

Cet outil permet de traiter les logements classés en insalubrité irrémédiables Il sera mis en place en parallèle de la MOUS et de l'OPAH. (cf. fiche RHI)

Intérêts : Opération très ciblée et opérationnel.

Freins : Durée de l'action.

Informier les propriétaires bailleurs et occupants. (cf. fiche conseil et information)

Fiche 2 : Traitement de l'inconfort et de la vacance dans les logements communaux

Constat

Certaines communes possèdent un parc de logements important, et elles souhaiteraient en réhabiliter certains. Néanmoins, très peu de subventions sont disponibles en direction des collectivités publiques.

Les communes se montrent désireuses de réaliser des projets dans les locaux communaux vacants (ancienne cure, école désaffectée,...). Des réalisations en direction des personnes âgées ont été évoquées.

Objectifs

- Rénover les logements communaux insalubres ou/et vacants : 4 logements communaux sur 10 ans (opération 7),
- Réaliser des opérations de logements sociaux pour personnes âgées en réhabilitant des locaux communaux : 2 logements sur les 10 ans (opération 4 & 12).

Actions

Deux options : La commune maître d'ouvrage, ou le bail à réhabilitation

- 1- La commune peut faire un bail à réhabilitation/emphytéotique avec la communauté de communes ou avec Habitat et Territoire pour la rénovation (cf. fiche bail à réhabilitation).
- 2- La commune peut réaliser ses propres rénovations
Moyens : Elle pourra bénéficier de la prime PALULOS, ainsi que d'une prime de la CCVS sous condition d'amélioration énergétique du logement.
Intérêts : La commune garde son bien et elle est aidée par la CCVS.
Freins : Les communes ont-elles les fonds pour rénover les logements ? Est-ce-que la communauté de communes veut ou peut abonder ?

Fiche 3 : Amélioration des performances énergétiques

Constat

Plus de 50% du parc sur la communauté de communes date d'avant 1949, et seulement 6% des résidences principales datent d'après 1999. Une grande majorité des logements ne bénéficient donc pas d'une isolation optimale. Il en va de même pour les logements locatifs publics qui le plus souvent ont été construits sans se soucier des problèmes d'isolation thermique. Nous serons confrontés dans un futur très proche à des problèmes de précarité énergétique. De plus en plus de ménages ne pourront plus s'acquitter des leur facture énergétique.

Les élus de la communauté de communes sont particulièrement sensibles à cette problématique.

Objectifs

- Avoir une vraie qualité énergétique en matière d'habitat.
- Avoir un parc adapté et répondant aux problématiques de demain.
- Renforcer l'attractivité du territoire avec un projet innovant.
- Veiller à la prise en compte des principes du développement durable dans l'ensemble des opérations d'habitat en création ou en réhabilitation (opération 14).

Actions

Améliorer au niveau thermique, les logements des PO, des PB.

Moyens : Les aides de l'ANAH : le thème de l'amélioration énergétique est une des priorités de l'agence.

Intérêts : Des aides très avantageuses seront proposées aux propriétaires occupants et aux bailleurs privés, pendant l'OPAH.

Construire du neuf énergétiquement performant : Inciter/Proposer à un opérateur public type Habitat et Territoire ou Néolia, la construction d'un lotissement novateur type BBC.

Intérêts : Donner une image attractive au territoire avec un projet innovant, répondant aux perspectives d'avenir en matière d'énergie. Ce type de lotissement conviendrait aux personnes désireuses d'avoir un mode de vie plus en rapport avec le développement durable.

Freins : La construction neuve dans le secteur de la CCVS n'est actuellement pas un objectif prioritaire des opérateurs publics. Néanmoins la proposition d'un projet pilote peut être un argument de poids...

Informier les propriétaires privés, les bailleurs privés sur les aides disponibles en matière d'amélioration énergétique (cf. fiche conseil et information).

Fiche 4 : Adaptation du parc au vieillissement de la population

Constat

Le vieillissement de la population est d'ores et déjà, et va l'être encore plus dans les prochaines années, une problématique particulièrement importante à traiter. Actuellement 24% de la population du territoire a plus de 60 ans. L'adaptation des logements des personnes âgées doit être considérée comme une question à part entière. En effet, le nombre de ménages de plus de 75 ans va considérablement augmenter sur le territoire d'ici 2020. Il faut donc anticiper cette thématique de l'adaptation, de l'adaptabilité et de l'accessibilité des logements afin que les personnes âgées puissent rester chez elles le plus longtemps possible. L'entrée en maison de retraite ne doit être que la dernière solution envisageable.

Le thème de l'adaptabilité est souvent couplé avec celui de la vétusté des logements des personnes âgées.

Le bâti actuel n'est plus adapté aux capacités physiques des personnes âgées. Certaines personnes ne possèdent parfois même pas les équipements de base (chauffage central, WC intérieur, salle de bain, douche), mais se sont habituées à vivre dans ces conditions.

Objectifs

- Adapter les logements des personnes âgées afin de répondre à leurs besoins et leur maintien à domicile : 10 logements par an (opération 4).
- Participer à la mise en œuvre de solutions intermédiaires et innovantes en aménageant un bâtiment en logement communautaire (opération 4).

NB : ces chiffres par année sont une moyenne sur les 10 ans. Ils seront plus élevés durant l'OPAH et la MOUS (MOUS : 3PO et 2PB par an et OPAH : 15 PO+PB par an)

Actions

Garantir l'adaptabilité des logements. Cela pourra être traité par l'intermédiaire de la MOUS et de l'OPAH lorsque le logement sera considéré comme indigne ou vétuste (cf. fiche MOUS et fiche OPAH).

Création de logements communautaires pour personnes âgées. Il serait bon d'aider les communes à la rénovation de logements vacants et/ou vétustes pour réaliser des logements dits communautaires. L'idéal serait que ces logements soient situés en centre-ville près des commerces et des services. (cf. fiche traitement des logements communautaires).

Informier : Il est nécessaire de continuer à faire circuler les informations sur les aides disponibles pour l'adaptabilité des logements auprès des personnes âgées. (cf. fiche information)

Axe 2 : Répondre aux besoins existants en matière d'habitats spécifiques

Une thématique d'importance et bien identifiée par les maires est le maintien des personnes âgées à domicile. Le parc est actuellement inadapté à la population vieillissante dans la majorité des cas. Par conséquent, il est désormais capital de penser à l'adaptation des logements, de manière à rendre la solution de la maison de retraite la plus tardive possible.

Le problème du relogement des familles vient en continuité du thème de la lutte contre l'insalubrité. En effet, les logements qui bénéficieront de subventions pour rénovation devront parfois être évacués lorsque les travaux seront lourds. Or l'offre de logements d'urgence est actuellement très restreinte sur la communauté de communes. Elle est de plus monopolisée pendant la moitié de l'année la plus rude, donc non mobilisable. C'est pourquoi il est primordial de développer cette offre.

Fiche 4 : Adaptation de parc au vieillissement de la population

Fiche 5 : Relogement lors de la MOUS et de l'OPAH

Fiche 6 : Les logements d'urgence

Fiche 5 : Relogement lors de la MOUS et de l'OPAH

Constat

Dans le cadre de la MOUS et de l'OPAH, il sera parfois nécessaire de reloger des propriétaires occupants et des locataires de manière temporaire, pendant la durée des travaux de réhabilitation.

Objectifs

- Assurer le meilleur suivi social possible à la population devant quitter son logement lors des travaux de réhabilitation.
- Anticiper le besoin en logements pour le relogement des personnes lors des grandes opérations sur l'habitat (15 logements pour la MOUS et 20 logements pour l'OPAH). Certains sont à créer, d'autres sont à mobiliser sur le parc existant.
- Etablir une liste de ces logements, et informer les propriétaires (occupants ou bailleurs) de leur existence de manière à accélérer le processus de relogement. (cf. fiche information)

Actions

Action de communication par la CCVS : Réhabilitation d'un logement vétuste et vacant par la communauté de communes.

Moyens : La communauté de communes devra choisir entre acheter ou réaliser un bail à réhabilitation ou emphytéotique auprès de ses communes ou d'un propriétaire privé (cf. fiche bail emphytéotique et réhabilitation).

Intérêts : La communauté de communes a la possibilité de s'impliquer dans l'habitat en créant une opération exemplaire de réhabilitation, et en mobilisant les acteurs de la rénovation.

Freins : Est-ce vraiment le rôle de la communauté de communes ? A-t-elle les fonds nécessaires ? Qui va gérer ces logements ? Quelles possibilités pour la gestion locative ?

Relogement MOUS : Création de logements locatifs destinés au relogement pendant la MOUS.

Moyens : Réhabilitation d'un bâtiment ancien proche du centre de Saint-Loup: (cf fiche vacance/habitat indigne). Dans un premier temps, ces logements pourront servir au relogement des personnes souhaitant réhabiliter leurs logements dans le cadre d'une MOUS. Ils deviendront ensuite des logements locatifs conventionnés. Cette opération sera aussi utile en matière de communication, de manière à montrer ce qu'il est possible de faire en matière de réhabilitation de logements anciens.

Intérêts : Cette opération servira dans le cadre du relogement de l'opération MOUS. Il serait alors plus simple de pouvoir loger les familles sur Saint-Loup pour qu'elles puissent garder leurs habitudes (école, loisirs des enfants, travail...).

Freins : Cette action doit être mise en place avant la MOUS.

Relogement OPAH : Création de logements locatifs destinés au relogement pendant l'OPAH.

Moyens : Réhabilitation d'un bâtiment ancien proche du centre d'Aillevillers et Fougerolles (cf. point ci-dessus)

Intérêts : Il y a un intérêt à créer ces logements sur les communes de Fougerolles et Aillevillers car ce sont deux bourgs de services touchés par la problématique du logement vétuste et vacant. Après l'OPAH, ces logements pourront eux-aussi devenir des logements conventionnés, dynamisant le parcours résidentiel.

Fiche 6 : Les logements d'urgence

Constat

Il existe cinq chambres réservées à l'hébergement d'urgence dans le foyer des travailleurs migrants de Saint-Loup-sur-Semouse. Le nombre de chambres n'est pas suffisant en hiver. Des personnes sans domicile fixe, ou expulsées de leur logement sont logées dans ces chambres. Cependant celles-ci ne semblent pas adaptées au relogement de familles. Or il existe aussi des cas de familles en difficultés sur le territoire, et il faut pouvoir aider cette population.

Dans les locaux du foyer des travailleurs migrants, deux étages appartenant à la mairie de Saint-Loup-sur-Semouse sont inoccupés car ils ne sont pas aux normes de sécurité.

Objectifs

- Pouvoir proposer des logements d'urgence pour les personnes en difficulté.
- Création d'un petit parc de logements d'urgence pour l'ensemble de la communauté de communes (opération 12).

Actions

Création de logements d'urgence : Négocier avec l'office HLM Habitat et territoire la création d'un ou deux logements d'urgence :

Moyens : Possibilité de leur proposer la signature d'un bail emphytéotique sur les logements du foyer des travailleurs migrants appartenant à la mairie de Saint-Loup.

Intérêts : Créer de nouveau logement d'urgence dans les bâtiments déjà existants.

Freins : Convaincre Habitat et Territoire de faire des rénovations (limite de rentabilité)

Fiche 7 : Développement du parc locatif conventionné

Constat

Un cercle vicieux s'est installé : des propriétaires bailleurs louent des logements en mauvais état, à des personnes aux revenus très faibles. Les locataires se plaignent très rarement de la qualité du logement, par peur, suite à la réalisation de travaux, d'une augmentation du loyer.

D'un autre côté, les propriétaires sont eux-aussi réticents à la création de logements locatifs par crainte des dégradations et des impayés.

Le parc locatif public et privé est dans l'ensemble mal réparti sur le territoire communautaire : 50% de l'offre se situe sur Saint-Loup. Le parc locatif public est concentré dans certains quartiers : certains immeubles sont en bon état, en particulier à la suite des quelques travaux ayant été effectués dernièrement. Néanmoins, on constate une négligence sur d'autres logements, ainsi que vis-à-vis des espaces publics (espaces verts, aires de jeux, ...).

Objectifs

- Produire une offre locative privée neuve sur l'ensemble du territoire : 3-4 logements par an (opération 9).
- Favoriser le conventionnement des logements locatifs privés existants : 5 logements par an (opération 3A).
- Réhabiliter le parc locatif public de Saint-Loup : 10 logements par an (opération 7).
- Encourager la remise en état du parc locatif privé : 8 logements par an (cf fiche vacance et insalubrité) (opération 2B).
- Remettre sur le marché des logements locatifs privés en traitant le parc vacant : 5 logements par an (cf. fiche vacance et insalubrité) (opération 1).

Actions

Réhabiliter l'existant : Argumenter auprès d'Habitat et Territoire (HT) afin d'engager des travaux d'entretien sur les logements locatifs publics existants, dont le parc HLM.

Intérêts : Cette discussion permettra à la collectivité de défendre l'attractivité de son territoire. Elle pourra aussi permettre de faire le point sur les objectifs fixés par le CTO (à savoir 200 logements locatifs publics à réhabiliter sur Saint-Loup).

Moyens : Utiliser le poids de la contractualisation qu'est le CTO pour rappeler à HT ses obligations.

Freins : Habitat et Territoire veillera nécessairement à la rentabilité d'une action. Les suggestions devront donc être particulièrement crédibles et bien argumentées.

Inciter les opérateurs publics (Habitat et Territoire, Néolia...) à investir sur le territoire.

Moyens : La communauté de communes pourrait abonder sur ce type de projet.

Intérêts : La participation de la CCVS pourrait inciter les promoteurs publics à construire du locatif.

Freins : Est-ce que cette aide suffira à attirer le promoteur sur un territoire qualifié comme étant peu attractif ? L'opération sera-t-elle rentable ? Est-ce une des priorités de la communauté de communes ?

Informers les propriétaires et les locataires. (cf. fiche conseil et information)

Axe 3 : Diversifier et améliorer le parc de logements

Même si la totalité des maires ne s'est pas saisie de cette problématique, il apparaît important de rééquilibrer l'offre de logements locatifs sur l'ensemble du territoire communautaire, et en particulier l'offre de logements conventionnés. En effet, il existe un fort potentiel en réhabilitation dans les centres bourgs, et il est important d'inciter les promoteurs privés à investir.

En outre, cette offre doit être complétée par une offre locative neuve. Une réflexion sur la politique foncière doit donc être menée de manière à déterminer les zones qui seront destinées aux propriétaires occupants, et celles consacrées aux propriétaires bailleurs. Cela permettra également d'accélérer l'occupation des zones AU en levant les ambiguïtés qui existent actuellement sur les règles de constructions de ces parcelles.

Fiche 7 : Développement du parc locatif conventionné

Fiche 8 : Réflexion sur la politique foncière

Fiche 9 : Amélioration des espaces de vie

Fiche 10 : Traitement des façades

Fiche 8 : Réflexion sur la politique foncière

Constat

A l'échelle intercommunale, 122 ha ont été classés en zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat (1AU). Ces zones seront à urbaniser de manière prioritaire par rapport aux zones 2AU. On constate donc qu'une réflexion a été menée sur le thème de la gestion foncière. Néanmoins, il n'existe pas de règle précisément définie de manière à régir la construction. Or, des outils de gestion foncière existent, et doivent être mis à disposition des élus et de la communauté de communes.

Objectifs

- Créer une véritable cohérence dans le domaine du foncier en fonction de secteurs définis.
- Définir une politique d'accueil des constructions neuves privées pour encourager la construction de 20 nouveaux logements par an sur l'ensemble du territoire.
- A travers la mise en place d'une politique foncière sur l'ensemble du territoire, inciter la construction neuve de logements locatifs privés : 4 logements PB par an.

Actions

Définir une stratégie foncière, et constituer une réserve foncière publique

Moyen : Missionner la SAFER pour mettre en place un observatoire du foncier.

Intérêt : L'observatoire du foncier va permettre de comprendre les processus des valeurs foncières dans le temps et dans l'espace (selon les communes, leur localisation, la proximité des services et équipements, selon les zones PLU...), de mettre en évidence les évolutions de prix, de connaître si possible les consommations annuelles par le marché foncier (agricole, brut, équipé, renouvellement urbain), de repérer les gisements potentiels ou opportunités d'intervention notamment pour le renouvellement urbain. Les informations transmises par la SAFER permettront à la CCVS de se positionner sur le marché du foncier agricole, de la même façon qu'elle l'est sur le foncier urbain.

Frein : Priorisation et coût de cette opération.

Prioriser l'urbanisation des zones AU sur la CCVS et définir un plan d'aménagement d'ensemble de ces zones.

Une réflexion est à mener sur les prescriptions à introduire dans le PLU communautaire, de manière à structurer l'urbanisation. Des axes de recherches ont été énoncés dans un autre document (cf. fiche foncier) de manière à orienter la réflexion (forme des parcelles, disposition du bâti sur la parcelle, agir sur le paysage, ...).

Les étapes de cette action sont les suivantes :

- Avoir une réflexion globale sur l'ensemble des zones AU de la CCVS. Une priorisation des zones à urbaniser doit être faite par commune, et en fonction des situations foncières et des objectifs d'occupation.
- Définir des plans d'aménagement d'ensemble zone par zone.
- Définir des conditions d'aménagement et les outils juridiques et financiers à mobiliser, en intégrant les études préalables.

Moyen : Etablir une mission d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) qui coordonne l'ensemble des missions nécessaires.

Intérêt : Une réflexion d'ensemble permettra une certaine homogénéité des aménagements futurs. Elle permettra d'accélérer les décisions d'occupation des zones AU en levant les ambiguïtés qui existent actuellement sur les règles de constructions de ces parcelles.

Une politique d'accueil commune. Travailler sur la possibilité d'une réflexion partagée sur les communes par secteur (Saint-Loup, Corbenay et Magnoncourt par exemple) pour réfléchir à une politique foncière commune : prix du terrain, calendrier et objectifs de constructions ...

Intérêt : Les communes ont des caractéristiques différentes, la création de secteurs permettra de regrouper les communes en fonction de leurs ressemblances.

Frein : L'homogénéisation ne sera pas faite sur l'ensemble de la communauté de communes.

Fiche 9 : Amélioration des espaces de vie

Constat

Le territoire contient peu d'aménagements au sein des espaces publics, ce qui surprend en particulier dans les quartiers HLM (jeux pour enfant, espace vert ...).

On constate un manque de liens (zones de circulation piétonne, cyclable, espaces publics de qualité) entre les centres et les quartiers HLM existants.

Peu d'aménagement mettent en valeur le patrimoine naturel (La Lanterne, La Combeauté, la Semouse...) et certains commerces de proximité sont délaissés.

Objectifs

- Améliorer la qualité de vie et l'attractivité du territoire.
- Améliorer l'image de Saint-Loup.
- Créer des espaces de vie favorisant rencontres et mixité sociale.

Actions

Amélioration des espaces publics. Réaliser une démarche de diagnostic et de préconisation autour des espaces publics.

Moyen : Le CAUE (conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) pourra soutenir les communes dans l'assistance technique et paysagère.

Intérêts : Ce soutien inciterait les communes à réfléchir avec leurs administrés à l'aménagement de leur espaces de vie (projet social, d'insertion ...)

Freins : Un frein financier. Est-ce la priorité des communes ?

Faciliter la circulation piétonne. Réfléchir à des actions permettant de faciliter la circulation piétonne entre les quartiers HLM et le centre bourg.

Moyen : Le CAUE peut soutenir les communes.

Intérêts : Cette action permettrait une meilleure insertion de la population défavorisée en désenclavant les quartiers.

Freins : Un frein financier. Est-ce la priorité des communes ?

Les Programmes d'aménagement d'ensemble. Anticiper l'aménagement des nouveaux quartiers à travers le PAE (Le Programme d'Aménagement d'Ensemble) (cf. politique foncière).

Revitaliser les centres bourgs grâce aux commerces. Inciter la mixité des commerces et des habitats au sein des centres bourgs en réservant un espace commercial au rez-de-chaussée des immeubles réhabilités. Réciproquement, une bonification de la subvention OCMACS pourra être imaginée dans le cas où des logements sont aménagés au-dessus du local commercial.

Moyen : Cette action devra être réfléchie en lien avec l'OCMACS (Opérations Collectives de Modernisation de l'Artisanat des Commerces et des Services).

Intérêts : Mettre en place cette opération croisant politique de l'habitat et opération de développement des commerces et des services permettrait de redynamiser le centre bourg.

Fiche 10 : Traitement des façades

Constat

Sur l'ensemble de la communauté de communes, de nombreuses façades sont en mauvais état, rendant le territoire moins attrayant. Or l'aspect visuel est important dans une politique de l'habitat car le premier ressenti influence le choix d'installation.

Objectifs

- Avoir une harmonie dans la couleur des façades.
- Améliorer l'aspect visuel des communes : traitement de 5 façades par an.

Actions

Mise en place d'un nuancier : Réalisation d'une étude préalable permettant la mise en place d'une politique de rénovation de façade. Ce nuancier pourra être réalisé dans le cadre du PLU.

Moyen : Contacter un service externe à la CCVS compétente dans la réalisation d'un nuancier.

Intérêts : Créer une unité à travers l'habitat au sein du territoire communautaire.

Freins : Le coût de l'étude par rapport à l'importance de la rénovation des façades.

Incitation financière pour la rénovation des façades

Moyen : Mettre en place un abondement de la CCVS pour toute rénovation de façade. Cette action sera permanente sur tout le territoire pendant les dix ans, et les opérations MOUS et l'OPAH viendront la renforcer.

Intérêts : Un impact positif sur l'image de la CCVS.

Freins : Se pose la question de la priorité de la communauté de communes par rapport à la résorption de l'habitat indigne.

Axe 4 : Mise en place et suivi du programme « Habitat 2020 »

La première fiche de ce thème concerne la gestion locative qui vient en parallèle du développement de l'offre locative sur le territoire. Les propriétaires bailleurs doivent être rassurés par rapport au fait de réaliser des logements locatifs.

Les deux fiches suivantes portent sur l'animation et l'information qui doit être faite autour des outils mis en place. C'est de la qualité de la prestation en matière d'animation et d'information que dépendra la réussite de la politique de l'habitat présentée ici. C'est pourquoi nous avons décrit en quoi consisteront les missions d'animation dans le cadre de l'OPAH et de la MOUS dans un premier temps, et la mission d'information auprès de la population dans un deuxième temps.

La dernière fiche de cette thématique concerne une modification statutaire des compétences de la CCVS.

Fiche 11 : La gestion locative

Constat

Le parc locatif privé accueille 30% des ménages de la communauté de communes. Ce parc locatif joue un rôle essentiel dans la fluidité du parcours résidentiel des ménages. Les logements à loyer maîtrisé du parc privé et communal représentent des alternatives très intéressantes pour les ménages modestes. Mais suite à de nombreuses dégradations, les bailleurs privés sont de plus en plus réticents à rénover et à louer leurs biens. Les loyers sont le plus souvent libres (logements non conventionnés).

Objectifs

- Gérer les nouveaux logements locatifs qui doivent arriver sur le marché du territoire (environ 165 logements).
- Conforter les propriétaires bailleurs existants dans la gestion de leurs logements.

Actions

Incitation financière. Inciter les propriétaires bailleurs à prendre une assurance en cas d'impayés ou de dégradations. (cf. fiche sur les garanties locatives).

Moyen : Les communes pourront aider les propriétaires bailleurs en payant 50% du prix de l'assurance sur 2 ans (cf. tableau de financement).

Intérêts : Atténuer l'appréhension des propriétaires bailleurs.

Freins : Cette assurance ne peut pas tout prendre en charge en cas de grosses dégradations.

La gestion locative. Proposer un accompagnement des propriétaires bailleurs dans la gestion des logements locatifs

Moyen : Contacter la SIRES partenaire d'Habitat et Développement

Intérêts : Les propriétaires se sentiront moins seul en cas de problèmes.

Freins : Le prix de ce suivi.

Informier et suivre les locataires sur les aides disponibles par Action Logement (Avance Loca-Pass, Garantie Loca-Pass...) et l'APAGL afin d'éviter les incidents locatifs (impayés, dégradations, etc.).

Intérêts : Impliquer les locataires dans les problèmes de loyers impayés et de dégradation.

Freins : Il faut que le locataire soit volontaire.

Fiche 11 : La gestion locative

Fiche 12 : Le conseil et l'information auprès des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des locataires

Fiche 13 : L'animation des opérations MOUS et OPAH

Fiche 14 : L'évolution statutaire des compétences de la CCVS en matière d'habitat

Fiche 12 : Le conseil et l'information auprès des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des locataires

Constats

Aucun pôle d'information n'est mis en place en matière d'habitat sur la CCVS.

Des aides sont disponibles sur ce territoire Malgré cela et peu de gens en sont informés et y ont recours.

Aucune opération ne peut être mise en place sans information.

Objectifs

- Faire connaître les aides disponibles en matière d'habitat. (Opération 16).
- Être capable d'orienter, de conseiller et d'aider les personnes pour tout projet relatif à l'habitat. (Opération 16).
- Inciter les opérateurs privés à agir en faveur de l'habitat grâce à un système d'information (Opération 16).

Actions

Le bureau de l'habitat. Tout comme le RSP l'est pour le volet social, l'idée est de créer un pôle d'information de référence en matière d'habitat. Les particuliers pourront être conseillés, aidés et rassurés. Pour toute idée de projet, ce pôle d'information pourra les accompagner dans le montage des dossiers de demandes de subvention.

Intérêts : Les personnes pourront venir s'informer spontanément.

Freins : Ce volet informatif aura un impact positif uniquement si les personnes sont à la recherche d'informations et ont des attentes déjà définies, il n'atteindra pas les personnes qui ne se sentent pas concernées : il faut donc réfléchir à un lieu stratégique.

Information par brochures. Mise à disposition de brochures informatives dans des lieux ciblés : certains sites sont des lieux de références en matière d'habitat (commune, agence immobilière, notaires ...). Mettre des plaquettes informatives dans ces lieux stratégiques pourrait sensibiliser la population et les inciter à agir. Plusieurs plaquettes thématiques pourraient être réalisées (plaquette ADEME pour la rénovation énergétique, plaquette ANAH pour l'adaptabilité des logements des personnes âgées, plaquette pour les bailleurs privés, pour inciter la réhabilitation...).

Intérêts : Une fois les plaquettes réalisées, le suivi de cette opération prend peu de temps.

Freins : Cette technique d'information n'est pas personnalisée.

Repérage et incitation des potentiels opérateurs privés. Inciter des personnes ciblées à agir en faveur de la politique de l'habitat en les contactant individuellement. Cette technique d'information nécessite d'établir une liste préalable des personnes concernées par telle ou telle problématique. Il faudra ensuite envoyer des brochures informatives et/ou contacter les personnes individuellement.

Intérêts : L'information est destinée directement aux personnes. Les personnes peuvent se sentir plus concernées et s'intéresser au problème sans y avoir réfléchi avant.

Freins : Cette technique d'information nécessite le recrutement d'une personne.

Fiche 13 : L'animation des opérations MOUS et OPAH

Constat

La mise en place d'une MOUS ou d'une OPAH nécessite la détermination d'un opérateur.

L'animation de l'opération de subventionnement de 5% de la part de la communauté de communes a été confié à l'organisme Habitat et Développement, mais très peu de personnes ont sollicité cette aide.

Une permanence information est nécessaire lorsque l'on met en place de telles opérations.

Objectifs

- Assurer la réussite d'une MOUS insalubrité sur Saint-Loup.
- Assurer la réussite d'une OPAH sur la communauté de communes.

Actions

Animer les opérations programmées. Disposer d'une personne référente en matière d'habitat pour accompagner le porteur d'un projet vers la faisabilité de son opération. Il existe deux moyens pour réaliser cette action :

Moyen 1 : Embaucher une personne chargée de mission au sein de la communauté de communes pouvant assurer l'étude préalable et le suivi de la MOUS et de l'OPAH. (cf. embauche d'un chargé de mission)

Intérêt : La personne embauchée aura une mission unique. Elle pourra donc avoir une meilleure connaissance du territoire et être plus proche des acteurs locaux.

Frein : Il faudra trouver une personne ayant des compétences en matière d'habitat, d'urbanisme et de finances publiques. Il faudra aussi prévoir un temps d'adaptation et de découverte du territoire. Le prix de l'embauche peut également être coercitif.

Moyen 2 : Confier le suivi de la MOUS et de l'OPAH à un organisme public agréé (Habitat et Développement)

Intérêt : L'organisme est destiné à réaliser le suivi d'opération d'habitat. Elle a donc déjà une expertise et des plans de suivi établis.

Frein : L'organisme ne travaille pas uniquement sur la CCVS et son investissement sera moindre. Le coût d'un tel organisme est à comparer avec l'embauche d'un chargé de mission, en particulier si un nombre important de missions lui sont confiées.

Fiche 14 : L'évolution statutaire des compétences de la CCVS en matière d'habitat

Constat

La communauté de communes met en place une politique globale de l'habitat mais n'a pas toutes les compétences dans ce domaine. Elle n'a pas actuellement la compétence d'acheter des bâtiments, de les réhabiliter ou de signer des baux emphytéotiques.

Il sera aussi nécessaire d'évoluer le statut de la CCVS pour la mis en place du RHI et du PRI. En effet, dans le cadre de l'utilisation de l'outil RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre), il est possible pour le maître d'ouvrage d'acquiescer du bâti dégradé frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable. Le bâtiment sera alors soit réhabilité soit détruit par l'organisme préempteur. Dans les deux cas, les aménagements devront être justifiés d'utilité publique. Néanmoins, pour pouvoir réaliser de telles opérations, la CCVS nécessite l'ajout d'une compétence en matière d'habitat dans ses statuts.

Objectifs

Donner à la communauté de communes la possibilité d'acheter des bâtiments ou des terrains dans le but de créer des logements locatifs (par-bail emphytéotique/à réhabilitation ou par elle-même).

Intérêt

- Avoir une continuité dans la gestion de l'habitat,
- Renforcer la cohérence de la politique de l'habitat,
- Être acteur de la politique de l'habitat mise en place,
- Se donner la possibilité de constituer des réserves foncières (bâties ou non bâties) dans le but de travailler sur des projets d'aménagement ayant un intérêt communautaire.

Réflexion sur la modification statutaire de la CCVS

Nous avons identifié comme primordiale la modification des statuts de la CCVS en lien avec le programme d'action en direction de l'habitat établi sur le territoire jusqu'en 2020. En effet, les outils de lutte contre l'habitat indigne que sont le PRI et le RHI génère une possibilité d'expropriation des biens en dernier recours, et après Déclaration d'Utilité Publique (en procédure accélérée ou non). Ainsi, l'assurance de pouvoir de préempter après DUP préfectorale doit figurer dans les statuts de la collectivité. La possibilité d'opérer la démolition et le réaménagement de ces espaces, ou tout au moins la capacité de pouvoir céder ces terrains à un organisme en mesure de les réaménager (type office HLM ou SEM dans le cadre d'un projet de logement) doit également être incluse dans les compétences.

La capacité de définir le périmètre du PRI appartient déjà à la CCVS, puisque cette dernière possède dans ses statuts le « Mise en place d'un Programme Local de l'Habitat ». D'autre part, une autre des compétences de la CCVS est, dans le cadre de l'Aménagement de l'espace : « Aménagement de sites, sur la base de projets définis pas le Conseil Communautaire ».

Ainsi, dans le but de compléter les compétences de la collectivité, et dans le but d'être en mesure d'enclencher les outils que nous avons détaillés dans le programme d'action, nous proposons l'ajout du statut suivant :

« Acquisition dans le cadre des opérations de PRI et de RHI, de parcelles, bâties ou non, classées insalubres, et dont le traitement est déclaré d'utilité publique. Exploitation du foncier communautaire par opération de démolition, d'aménagement d'espaces publics, de reconstruction en maîtrise d'ouvrage directe, par cession, par bail ou par délégation; ou par simple constitution de réserve foncière communautaire. »

III. Les fiches outils

A la suite du programme d'actions, présenté dans la partie précédente, voici une série de fiches outils. En effet, chaque action s'appuie sur la mise en place d'un ou plusieurs outils-programmes, que nous n'avons pas développés de façon rigoureuse dans la partie précédente, par soucis de lisibilité. Ainsi, voici une présentation très précise est faite de chaque outil que nous avons identifié, et intégré dans la politique globale de l'habitat. Seront tout d'abord détaillés les programmes phares, tels que la MOUS, l'OPAH, et les programmes complémentaires que sont le PRI et le RHI. Viennent ensuite des outils de plus faible influence, mais qui possèdent néanmoins leur importance : le bail à réhabilitation et le bail emphytéotique. Les outils financiers complémentaires seront décrits dans la partie suivante (la prime PALULOS, la gestion locative et les crédits d'impôts). Enfin, au terme de notre réflexion, nous avons clairement mis en évidence l'importance d'embaucher un chargé de mission au sein de la CCVS sur le thème de l'habitat. Une fiche vient donc préciser les missions qui seront les siennes.

Les arrêtés d'insalubrités

Voici la définition d'un arrêté d'insalubrité, procédure souvent utilisée dans les opérations à mettre en place dans le programme « Habitat 2020 »

La différence entre le remédiable et l'irremédiable réside dans la somme de travaux nécessaire à la remise en état de l'immeuble. En effet, une autorité de police ne peut imposer à un propriétaire des travaux de construction ou de reconstruction, car beaucoup sont trop lourds financièrement. Lorsque l'immeuble en question est réellement délabré, et que seule la reconstruction peut améliorer la situation, c'est l'arrêté d'insalubrité irrémédiable qui est le plus pertinent. Cette procédure permet l'expropriation des immeubles concernés pour assainissement, en application de la loi Vivien.

Les arrêtés d'insalubrité peuvent être pris selon deux procédures différentes :

- Celle des articles 1331-26 à 31 du code de la santé publique, modifiés par la loi SRU : l'ARS (ou le Service Communal d'Hygiène Santé (SCHS) quand il existe) intervient sur plainte (tout locataire ou occupant des immeubles concernés), en auto saisine, ou encore sur demande de la commune (ou de l'EPCI compétent) ; elle procède à une enquête, rédige un rapport qui est présenté au Conseil Départemental d'Hygiène (CDH), aux fins de signature par le préfet d'un arrêté d'insalubrité, remédiable ou irrémédiable (dans le second cas il y a interdiction définitive d'habiter, avec une date butoir qui ne peut être supérieure à 6 mois).
- Celle de l'article L 1331-23 du code de la santé publique, dite des "périmètres insalubres" : l'initiative est prise par le préfet qui, après avis du CDH, définit un périmètre par arrêté, qui vaut interdiction définitive d'habiter pour l'ensemble des immeubles ; cette procédure a normalement pour objectif opérationnel l'expropriation des terrains et immeubles dans le cadre d'une opération de RHI (qui peut cependant être également engagée au titre de la procédure précédente) ; l'utilisation de cet article dans les années 1970 a ainsi permis la résorption des bidonvilles et la démolition des flots insalubres les plus denses et les plus importants, après expropriation et démolition ; cette procédure est dénuée de tout caractère contradictoire et donc de source de contentieux. Aujourd'hui, il est vivement conseillé de la réserver aux bidonvilles et aux locaux et installations précaires.

Fiche 1 : Une MOUS ciblée sur Saint-Loup-sur-Semouse

Pertinence de la MOUS

- Le traitement de l'habitat dégradé

Le diagnostic de l'habitat de la communauté de communes a fait ressortir le caractère très ancien et dégradé du centre de Saint-Loup-sur-Semouse. L'habitat dégradé est condensé dans certaines rues et dévalorise l'image de la commune. En effet, le centre-ville renvoie une mauvaise image et héberge de plus en plus une population en difficultés. L'attractivité de Saint-Loup souffre beaucoup de cet état de fait. L'outil MOUS insalubrité permettrait de revaloriser le parc de logements du centre, en incitant la sortie d'insalubrité pour un grand nombre d'habitations.

- Un outil s'inscrivant dans une politique globale de l'habitat

L'opération MOUS ne serait qu'un volet de la politique globale de l'habitat. Dans un premier temps, l'idée était de mettre en place une MOUS sur les trois centres de village les plus atteints par le problème de la vétusté, à savoir Aillevillers-et-Lyaumont, Fougerolles et Saint-Loup-sur-Semouse. Or les orientations de l'ANAH et du Conseil Général permettent uniquement la mise en place d'une seule opération MOUS ciblée sur une seule commune. Saint-Loup est, parmi les trois communes ciblées, celle qui comporte le plus de logements à la fois occupés et insalubres.

Cette première opération, en agissant sur un des deux bourgs pôles, pourrait avoir des répercussions sur l'ensemble de la communauté de communes. Il est vrai que Saint-Loup-sur-Semouse est souvent fréquenté par les habitants des autres communes car on y trouve un nombre intéressant de commerces et services

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les propriétaires de logements vacants.

Principe de fonctionnement

La MOUS est une opération qui agit sur les logements insalubres occupés soit par leurs propriétaires soit par des locataires, et situés dans un périmètre prédéfini.

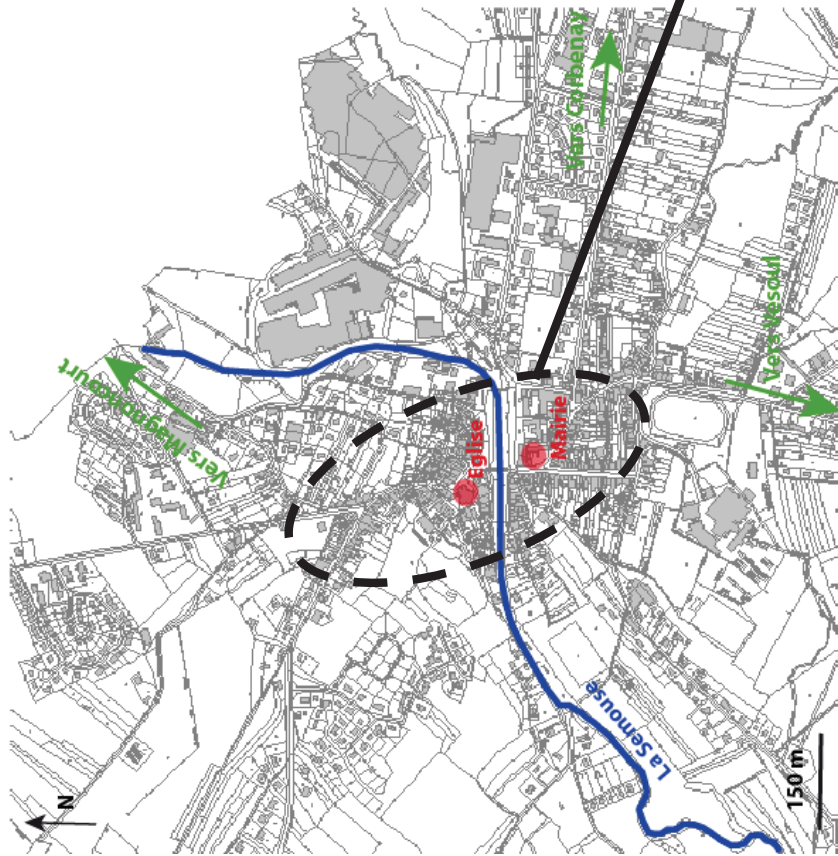
❖ La durée de la MOUS

La MOUS s'étalera sur deux années, du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2012. Elle comportera une phase opérationnelle qui débutera en septembre 2010, la phase pré-opérationnelle est déjà en cours, grâce au travail réalisé dans la cadre du stage de groupe.

❖ L'étude pré-opérationnelle

Dans un premier temps, une étude pré-opérationnelle doit aboutir à l'élaboration d'une liste d'immeubles susceptibles d'être insalubres. Cette liste servira de point de départ à l'opération. Un périmètre sera défini au centre de Saint-Loup.

Le périmètre de la MOUS (périmètre éclaté)



Carte 9 : Situation du périmètre de la MOUS sur Saint-Loup -sur-Semouse
Source : PLU communautaire

Nom des rues :

- Rue du Puits
- Rue des Jardins
- Rue de la Cure
- Rue Montelots
- Rue du Mont
- Rue de la Vanne
- Place du 16 septembre
- Place de l'Eglise
- Rue Aristide Briand
- Avenue Jules Ferry : du n°1 au n°30
- Rue Henry Lebrun

Carte 8 : Périmètre de la MOUS et possibilité d'une zone pour le RHI
Source : PLU communautaire



Le RHI pourrait intervenir sur quelques maisons très délabrées de la rue de la Croix Parthey. (Le fonctionnement du RHI sera expliqué à la page 90.

❖ **L'étude opérationnelle et la mise ne œuvre**

Les propriétaires occupants, bailleurs et les locataires seront informés de l'opération MOUS mise en place, des conditions d'éligibilité et des opérations financées.

S'ils reconnaissent que leur logement est insalubre, ils pourront alors contacter le responsable MOUS pour une expertise gratuite de leur logement et se faire aider dans l'élaboration du dossier de demandes de subvention.

Si l'équipe MOUS n'a aucun retour de la part de l'utilisateur (propriétaire ou locataire), elle pourra, d'après la liste des logements susceptibles d'être insalubres, faire réaliser une étude technique du logement par une personne de l'ARS. Suite à cette étude, et si le logement répond aux critères d'insalubrité, alors il devra être traité par la MOUS.

Lorsque le propriétaire accepte le fait que son logement est insalubre et prend la décision de faire réaliser des travaux, l'équipe MOUS l'aidera dans la constitution du dossier de demandes de subvention, du montage financier, et, le cas échéant, dans le logement des occupants.

Lorsque le propriétaire ne se montre pas désireux de réaliser les travaux pour sortir son logement de l'insalubrité, l'équipe MOUS doit réaliser un dossier de signalement, cela pouvant aboutir, à terme, à la prise d'un arrêté d'insalubrité. En cas d'arrêté d'insalubrité remédiable, le préfet oblige le propriétaire à réaliser des travaux pour sortir le logement de l'insalubrité. Dans le cas des propriétaires bailleurs, il pourra être nécessaire de reloger les locataires lors des travaux.

Pour les propriétaires occupants, l'arrêté d'insalubrité ne résout pas les situations mais complexifie et rend les choses encore plus difficile à traiter. En effet, dès lors qu'un arrêté est pris, les propriétaires ne peuvent plus prétendre aux Allocations Logement (AL) de la CAF tant que les travaux n'ont pas été réalisés et donc que l'arrêté n'a pas été levé. De ce fait, le problème financier est aggravé car l'AL couvre chaque mois une partie du remboursement de leur prêt.

Dans le cas où l'insalubrité est irrémédiable, les locataires doivent être relogés et l'habitation condamnée. Ce classement montre la nécessité de mettre en place une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (cf. fiche RHI), en complément de la MOUS, afin de permettre à la commune ou communauté de communes de préempter les logements classés en insalubrité irrémédiable.

❖ **Le suivi de la MOUS**

Le suivi de la MOUS nécessite :

Une équipe MOUS. Elle est composée d'un opérateur et de trois ou quatre acteurs. Elle est chargée de l'animation de l'opération. Elle peut être constituée de :

- Un chargé de mission,
- Le Conseil Général,
- La CAF et la MSA.

Un comité de pilotage : Il définit les grandes orientations de la MOUS et a un rôle d'arbitrage. C'est aussi lui qui va évaluer la MOUS à l'issue des deux ans.

Un comité technique ou instance de suivi : Il suit les différentes missions de la MOUS et valide les propositions faites par les opérateurs. C'est lors de ses réunions que l'engagement du paiement des enquêtes de recevabilité, des diagnostics, des opérations montées, sera abordé.

Les différents acteurs de ce suivi :

- **Le Conseil Général** : aide à la réhabilitation au travers de subventions (aide à la pierre).
- **La préfecture** : peut mettre des arrêtés sur signalement de l'ARS.
- **Le CODERST** : valide la décision de l'arrêté d'insalubrité.
- **ANAH (Bureau situé à la DDT)** : aide à la réhabilitation au travers de subventions.
- **L'ARS**: personne permettant d'identifier les logements éligibles à la MOUS, grâce au remplissage des grilles d'insalubrité de l'ANAH.
- **La communauté de communes** : rôle d'information, d'aide à la réalisation des dossiers. Une personne sera peut-être chargée de l'animation de la MOUS. Elle aidera financièrement à la réhabilitation.
- **La commune de Saint-Loup-sur-Semouse** : rôle d'information. Elle aidera financièrement à la réhabilitation.
- **CAF et MSA** : pour le conventionnement des logements.
- **Les associations de propriétaires privés, locataires et de quartiers.**
- **Un responsable d'Habitat et Territoire** : en cas de rachat par la communauté de communes de logements vacants et insalubres, il y aura discussion sur la possibilité de céder ces logements à Habitat et Territoire, avec un bail emphytéotique, afin que l'organisme HLM réalise des logements locatifs sociaux.
- **La DDT** effectue un contrôle quantitatif et qualitatif au moment des demandes de versement de subvention par l'opérateur.
- **PROCIVIS** : cet organisme possède un partenariat avec le Conseil Général. Cela pourra permettre, en étudiant les dossiers au cas par cas, de permettre le préfinancement des travaux.

Objectifs

La réalisation de la MOUS se décline en plusieurs axes :

❖ **Le traitement des flots insalubres**

Cette partie concerne les logements qui sont déclarés insalubres selon la grille d'insalubrité de l'ARS (classement > 0,4). Cette grille d'insalubrité est placée en annexe

Schéma bilan du fonctionnement de la MOUS

Etude pré-opérationnelle

Etablir une liste de logements potentiellement insalubre et évaluer l'éligibilité du logement à être traité au sein de la MOUS

Etude opérationnelle

L'opérateur a pour mission d'entrer dans le logement pour faire un diagnostic d'insalubrité (description détaillée du logement et photos)

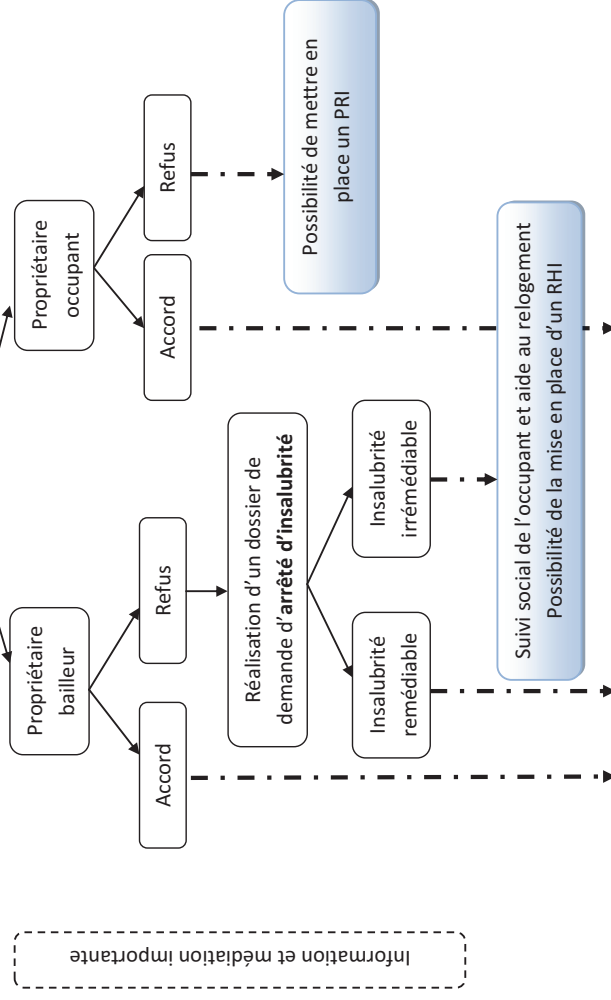
Social et économique :
services sociaux

Technique du bâti :
ARS

Juridique : situation de l'occupant (PO ou PB)



Insalubrité du logement reconnue selon la grille de l'ARS



Le but est d'inciter les propriétaires à effectuer les travaux, sans avoir à passer par la mise en place d'un arrêté d'insalubrité. En effet, cette procédure est très coûteuse en temps. La MOUS ne s'étalant que sur deux ans, il est nécessaire d'agir le plus rapidement possible. Ainsi, une nuance a été introduite dans les taux de subventionnement. Pour les propriétaires occupants, une fois que l'ARS a constaté l'insalubrité du logement, le traitement va se décomposer en deux cas :

- Si le propriétaire est volontaire pour réaliser les travaux sans monter jusqu'à une procédure d'arrêt d'insalubrité : le Conseil Général subventionnera plus que s'il y a arrêté d'insalubrité.
- Si le propriétaire ne souhaite pas faire les travaux, une procédure d'arrêt d'insalubrité est enclenchée. Le Conseil Général subventionne moins les travaux, mais en revanche, leur montant est dé plafonné.

Pour les propriétaires bailleurs, cette différence n'a pas été mise en place car les aides sont déjà suffisamment élevées. Une politique en faveur du logement locatif conventionné a déjà été négociée entre l'ANAH, le CG et la CCVS.

❖ La réduction l'inconfort

Ce thème agit sur les logements qui ne sont pas déclarés insalubres par l'ARS mais qui nécessitent néanmoins des rénovations.

Pour le propriétaire occupant, la réduction de l'inconfort se décompose aussi en deux parties :

- Le logement est classé entre 0,3 et 0,4 (zone intermédiaire) selon la grille d'insalubrité de l'ARS.
- Le logement est classé inférieur à 0,3.

Les taux de subvention seront plus élevés dans le cas de logements classés entre 0,3 et 0,4.

De la même façon que précédemment, cette différence n'a pas été mise en place pour les propriétaires bailleurs car les aides sont déjà très élevées.

❖ L'accessibilité

Cette partie concerne les travaux d'adaptabilité du logement. Les aides sont cumulables avec celles de sortie d'insalubrité ou de mise aux normes de confort.

L'objectif est aussi d'améliorer le niveau d'information sur les aides déjà existantes concernant l'accessibilité.

❖ Le traitement des façades

Il est nécessaire de rénover les façades visibles depuis le domaine public. Les aides seront débloquées par la CCVS et seront cumulables avec les aides de l'ANAH, lorsque les travaux de sortie d'insalubrité ou d'inconfort ne portent pas sur les façades.

❖ La vacance

Une aide sera versée en cas de mobilisation de la vacance, que ce soit dans le cas d'une transformation en logement locatif, ou en propriété principale avec propriétaire occupant.

- Définir les travaux étant prioritaires, élaborer un calendrier et réaliser le montage financier de l'opération.
- Monter un dossier de demandes de subventions.
- Evaluer régulièrement l'état d'avancement des travaux
- Organiser le logement et le suivi social

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Thèmes	Intervention	ANAH		CG 70	CCVS	Saint-Loup	
		Taux logement	Plafond des travaux (HT) / logement				
Traitement des flots insalubres	Insalubrité non reconnue par arrêté	50%	30 000 €	Majoré	10%	-	5%
	Insalubrité reconnue par arrêté préfectoral	50%	Néant	Majoré	5%	5%	
Réduction de l'inconfort	Classement entre 0,3 et 0,4 dans la grille de l'ARS	30%	30 000 €	Majoré	15%	-	5%
	Classement < 0,3 dans la grille de l'ARS	20%	13 000 €	Base			
Accessibilité	Travaux d'adaptabilité des logements. Aide cumulable avec les aides de sortie d'insalubrité ou de mise aux normes de confort.	70%	8 000 €	Néant			
Traitement des façades	Rénovation des façades visibles depuis le domaine public. Aide cumulable avec les aides de l'ANAH lorsque les travaux de réhabilitation ne portent pas sur la façade.		10 000 €	Néant		20%	
Vacance	Mobilisation d'un logement pour le transformer en locatif ou en résidence principale				1 000 €		

Tableau 5 : Tableau de financement de la MOUS pour les propriétaires occupants
Auteur : Equipe Polytech / Tours, Val de Semouse, 2010

Subvention à négocier

Thèmes	Intervention	ANAH	CG 70	CCVS	Saint-Loup	Objectif / an	Travaux engagés / an
Traitement des flots insalubres	Insalubrité non reconnue par arrêté	105 000 €	21 000 €	0 €	10 500 €	7	210 000 €
	Insalubrité reconnue par arrêté préfectoral	35 000 €	1 750 €	1 750 €	0 €	1	70 000 €
	Classement entre 0,3 et 0,4 dans la grille de l'ARS	63 000 €	31 500 €	0 €	10 500 €	7	210 000 €
Réduction de l'inconfort	Classement < 0,3 dans la grille de l'ARS (dans l'idéal, il faudra privilégier les cas entre 0,3 et 0,4)	0 €	0 €	0 €	0 €	0	0 €
Accessibilité		16 800 €	3 000 €	0 €	0 €	3	24 000 €
Traitement des façades (PO + PB)		0 €	0 €	20 000 €	0 €	10	100 000 €
Vacance	Mobilisation d'un logement pour le transformer en résidence principale	0 €	4 000 €	0 €	0 €	4	
TOTAL		219 800 €	61 250 €	21 750 €	21 000 €	28	614 000 €

Tableau 6 : Enveloppe mobilisée lors de la MOUS pour les propriétaires occupants
Auteur : Equipe Polytech / Tours, Val de Semouse, 2010

PROPRIETAIRES BAILLEURS

Thèmes	Intervention	ANAH		CG 70	CCVS	Saint-Loup
		Taux	Plafond des travaux (HT)			
Traitement des îlots insalubres	- loyer libre	15% + 20% (sortie d'insalubrité)	500€ / m ²	Néant		
	- loyer conventionné intermédiaire	20% + 20% (sortie d'insalubrité)	500€ / m ²	Néant	5%	
	- loyer conventionné social	35%	500€ / m ²	Néant	5%	
	- loyer conventionné très social	55%	500€ / m ²	Néant	5%	
	- loyer libre	15%	500€ / m ²	Néant	10%	
	- loyer conventionné intermédiaire	20%	500€ / m ²	Néant	5%	
Réduction de l'inconfort	- loyer conventionné social	35%	500€ / m ²	Néant	5%	
	- loyer conventionné très social	55%	500€ / m ²	Néant	5%	
Accessibilité	Travaux d'adaptabilité des logements. Aide cumulable avec les aides de sortie d'insalubrité ou de mise aux normes de confort.	70%	8 000 €	Néant		
Traitement des façades	Rénovation des façades visibles depuis le domaine public. Aide cumulable avec les aides de l'ANAH lorsque les travaux de réhabilitation ne portent pas sur la façade.		10 000 €	Néant	10%	10%
Vacance	Mobilisation d'un logement pour le transformer en locatif			1 000 €		
Aide au financement de la GRL					50% du montant de l'assurance pendant 2 ans	

Tableau 7 : Tableau de financement de la MOUS pour les propriétaires occupants

Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

Thèmes	Intervention	ANAH	CG 70	CCVS	Saint-Loup	Objectif / an	Travaux engagés / an	Prêt adapté
Traitement des îlots insalubres	- loyer conventionné intermédiaire	14 000 €	1 750 €	1 750 €	0 €	1	35 000 €	PLS
	- loyer conventionné social	24 500 €	3 500 €	3 500 €	0 €	2	70 000 €	PLUS
	- loyer conventionné très social	38 500 €	7 000 €	3 500 €	0 €	2	70 000 €	PLAI
Réduction de l'inconfort	- loyer conventionné intermédiaire	7 000 €	1 750 €	1 750 €	0 €	1	35 000 €	PLS
	- loyer conventionné social	24 500 €	3 500 €	3 500 €	0 €	2	70 000 €	PLUS
	- loyer conventionné très social	38 500 €	7 000 €	3 500 €	0 €	2	70 000 €	PLAI
Vacance		0 €	4 000 €	0 €	0 €	4		-
Accessibilité		11 200 €	2 000 €	0 €	0 €	2	16 000 €	-
Aide au financement de la GRL				3 650 €		2,5 (5 tous les 2ans)		-
TOTAL		158 200 €	30 500 €	21 150 €	0 €	16	366 000 €	
TOTAL PO + PB		378 000 €	91 750 €	42 900 €	21 000 €	44	980 000 €	

Tableau 8 : Enveloppe mobilisée lors de la MOUS pour les propriétaires occupants

Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

Fiche 2 : L'OPAH Revitalisation Rurale

Pertinence

L'ambition dans la mise en place du contrat Habitat 2020 est de créer une politique réellement globale de l'habitat. Les autres communes souffrent de l'image de Saint-Loup, c'est pourquoi il est d'abord important de chercher à agir de manière forte sur l'habitat insalubre dans le centre ville de Saint-Loup, afin de l'embellir, et ainsi redonner à cette commune une dynamique positive. Néanmoins un travail conséquent est également à fournir sur la totalité du territoire. C'est pourquoi une OPAH en continuité de la MOUS insalubrité est particulièrement nécessaire.

En effet, il existe également des cas de logements potentiellement insalubres sur les autres communes, ainsi qu'un enjeu important en ce qui concerne les économies d'énergie. Les Maires en sont conscients, et attendent une action en ce sens. La création de logements locatifs de manière à rééquilibrer l'offre locative sur le territoire est aussi une problématique à ne pas oublier... Et le caractère des cœurs de village ne sera pas omis, avec la mise en place du même thème de traitement des façades que dans la MOUS. Ainsi, le but est de toucher un maximum de logements, en mobilisant des partenaires et des subventions sur toutes les problématiques ciblées lors du diagnostic.

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les logements vacants.

Principe de fonctionnement

L'OPAH concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations. Cette opération agit sur des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces. Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, en lien avec le Conseil Général et l'Anah, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier.

❖ La durée de l'OPAH

L'OPAH s'étalera sur trois années, de début 2013 à fin 2015. Elle pourra être prolongée d'un an si tous les objectifs n'ont pas été atteints, et si l'on peut assurer l'efficacité d'une année supplémentaire. Ce programme comportera aussi une phase opérationnelle qui débutera en 2012. La phase pré-opérationnelle a été en partie réalisée grâce au travail fait dans le cadre du stage de groupe.

❖ L'étude pré-opérationnelle

Elle porte notamment sur l'état du bâti, l'occupation des logements, la structure de la propriété, la capacité des propriétaires à investir. Elle permet de confirmer l'opportunité de l'opération et de définir les conditions de sa réussite. Un dispositif de subventions est défini.

❖ L'étude opérationnelle et la mise en œuvre

Cette phase se déroule sur trois années civiles avec un suivi-animation sur le terrain.

L'équipe de suivi-animation a pour rôle :

- D'informer les propriétaires de leur intérêt à réhabiliter leur patrimoine,
- De les conseiller gratuitement : conseils sur la pertinence de leur projet de travaux, assistance administrative et financière pour le montage du dossier, accompagnement social vis à vis des occupants,
- De mobiliser les partenaires : EDF, GDF, Télécom, artisans, banques, administrateurs de biens, investisseurs potentiels, associations.

En ce qui concerne la mise en œuvre, il faut remplir plusieurs critères pour qu'un dossier soit retenu :

- Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise.
- Le logement ne doit pas avoir fait l'objet d'un autre financement de l'Etat ou d'un prêt à taux zéro dans les dix années précédant le dépôt de la demande, sous réserve de modifications réglementaires.
- Les travaux doivent être d'un montant minimum de 1 500€ et doivent être compris dans la liste des travaux subventionnables (voir ANAH).
- Ils doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

Chaque projet est étudié sous ses différents aspects : social, technique et financier.

Nous ferons remarquer que l'Anah a également mis en place une charte de manière à subventionner également l'autoréhabilitation. Les travaux peuvent alors être réalisés par les propriétaires occupants, sans passer par des entreprises, à condition que cette autoréhabilitation soit encadrée par un organisme ayant souscrit aux engagements de la charge (cf. Annexe).

L'autoréhabilitation s'accompagne obligatoirement d'une prestation technique couvrant notamment les postes suivants :

- Aide à la définition de travaux et diagnostic technique,
- Choix des matériaux,
- Etablissement du budget,
- Organisation du chantier,
- Définition des missions des artisans intervenant en amont ou en complément de l'autoréhabilitation le cas échéant,
- Aide à la réalisation des travaux effectués par le bénéficiaire,
- Suivi du chantier,
- Contrôle de la réalisation du chantier.

Objectifs

La réalisation de l'OPAH se décline en plusieurs axes :

- Le traitement des flots insalubres,
- La réduction de l'inconfort,
- L'accessibilité,
- Le traitement des façades,
- La vacance,
- L'amélioration énergétique.

Les cinq premiers thèmes se déroulent comme décrit dans le cas de la MOUS, avec des taux de subventions parfois différents. Le thème de l'amélioration thermique est spécifique à l'OPAH. Il concerne uniquement les propriétaires occupants et se décline en plusieurs sous-thèmes.

❖ L'amélioration énergétique

Le montage d'un dossier de demandes de subvention auprès de l'ANAH, dans le cadre de l'amélioration énergétique nécessite un certain nombre d'évaluations énergétiques préalable du logement. Ces expertises coûtent chères, et elles peuvent parfois représenter un frein à la constitution d'un dossier, et de ce fait à la réalisation de travaux. Par conséquent, le reste à charge créé par la constitution de ce dossier sera pris en compte par la CCVS. Le remboursement se fera après vérification que les travaux ont été réalisés.

❖ L'économie d'énergie selon les critères de l'ANAH :

Ce thème agit sur les propriétaires éligibles aux conditions de ressources de l'ANAH. Les plafonds de ressources, de travaux et les taux de subvention ont cependant été réévalués pour toucher une plus large population.

En effet, on trouve sur la communauté de communes :

- 37,6% des ménages dont la personne de référence est ouvrier,
- 29,1% des ménages dont la personne de référence est retraitée.

Les niveaux moyens de ressources sont les suivants :

- Revenu net de prélèvement d'un ouvrier qualifié en Haute-Saône : 15 302€,
- Niveau de vie moyen annuel d'un ménage dont la personne de référence a 65 ans ou plus : 21 390€.

Or, les plafonds de ressources de l'ANAH sont les suivants :

Nombre de personnes par ménage	Prioritaire	Base	Majoré
1	8606 €	11187 €	17211 €
2	12986 €	16362 €	25172 €
3	17684 €	17684 €	30271 €

Tableau 9 : Plafonds de ressources de l'ANAH
Source : site de l'ANAH (www.anah.fr)

Ainsi, par exemple, si nous conservons le plafond de base, comme cela est le cas actuellement dans la politique de l'ANAH, un ouvrier, vivant seul, ne pourra pas être éligible aux aides d'amélioration de l'habitat. Or, nous avons déjà identifié dans le diagnostic la problématique du desserrement des ménages. Ce phénomène n'est pas uniquement dû au vieillissement de la population, ou au départ des jeunes du foyer parental. Cela est également fortement justifié par l'augmentation du nombre de divorces. Les personnes seules sont donc nombreuses, et il est important de ne pas les exclure du système d'aides.

De même, si l'on considère les plafonds de base de l'ANAH, les personnes retraitées (personne seule, ou couple) ne seront pas non plus éligibles aux subventions. Or cette population est importante sur la CCVS.

❖ L'économie d'énergie aux propriétaires très sociaux

Cela permet d'agir sur les propriétaires les plus en difficultés. Le taux de subvention de l'ANAH est dans ce cas le plus élevé.

❖ L'économie d'énergie hors plafond de l'ANAH

Ce thème est présent pour améliorer un plus grand panel de logements. Il est dans ce cas possible d'avoir des aides du Conseil Général et de la CCVS lorsque les personnes sont à la limite des plafonds de ressources de l'ANAH (dépassement jusqu'à 20% du plafond majoré).

❖ La performance BBC :

La Région propose d'ores-et-déjà une aide aux particuliers propriétaires occupants et propriétaires bailleurs qui souhaitent bénéficier du conseil personnalisé d'un thermicien afin de déterminer la nature des travaux à envisager pour répondre aux exigences de la performance BBC. Le Conseil Régional apporte une aide financière participant au coût d'un audit énergétique réalisé par un bureau d'étude thermique agréé par la Région. Cet audit comporte une étude du bâti (isolation des parois et des ouvrants, ponts thermiques, étanchéité à l'air) et une étude des équipements (ventilation, chauffage et production d'eau chaude sanitaire, systèmes utilisant les énergies renouvelables, éclairage).

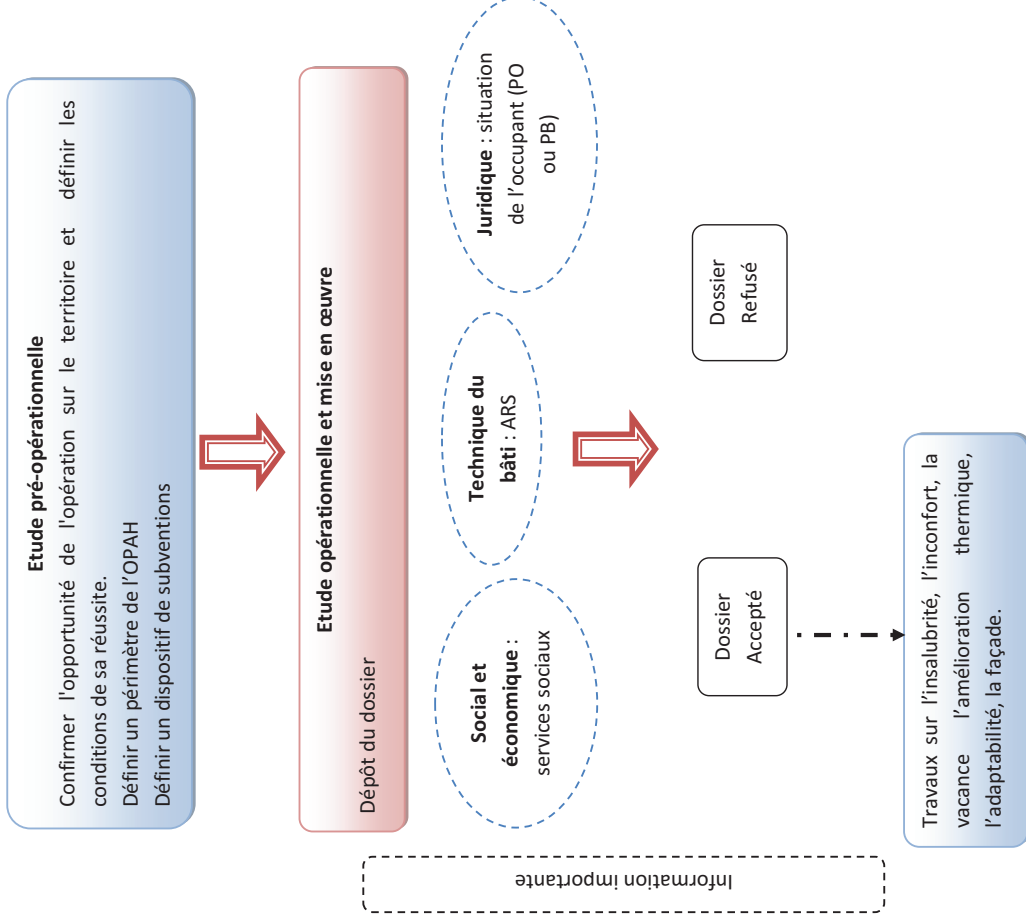
Pour ce qui est des propriétaires bailleurs, les aides à l'amélioration énergétique sont comprises dans les aides à la réhabilitation. En effet, l'ANAH subventionne aussi bien les travaux d'isolation (isolation pas la façade, remplacement des fenêtres...) que l'installation de systèmes à usage domestique utilisant les énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne), ou les dispositifs de récupération des eaux de pluie. Liste des travaux subventionnables par l'ANAH est mis en annexe.

De plus une éco-prime a été mise en place par l'ANAH, dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique. Elle se décline en deux versions :

- Une prime de 1000€ pour les propriétaires occupants « prioritaires ». Pour l'obtenir, deux conditions doivent être remplies :
 - A l'occasion de l'évaluation thermique effectuée avant les travaux, le logement doit être classé en étiquette F ou G.
 - Après travaux, le gain énergétique doit être d'au moins 30% sur la consommation conventionnelle.
- Une prime de 2000€ pour les propriétaires bailleurs. Pour l'obtenir, trois conditions doivent être remplies :
 - Le diagnostic de performance après travaux doit attester d'un gain d'au moins deux classes d'étiquette « énergie ».
 - Le niveau de performance énergétique atteint doit être au minimum l'étiquette C ou D.
 - Le logement doit faire l'objet d'un conventionnement social ou très social ou d'un financement au titre de la sortie d'insalubrité ou de péril.

Enfin, dans la politique de l'ANAH, et ce depuis 2009, pour tout montant de travaux supérieur à 25 000€ HT, une évaluation énergétique doit être menée.

Schéma bilan du fonctionnement de l'OPAH



PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Thèmes	Intervention	ANAH		CG 70	CCVS	Communes	Région	
		Taux	Plafond des travaux (HT)					
Traitement des îlots insalubres	Insalubrité non reconnue par arrêté	50%	30 000 €	10%	-	5%		
	Insalubrité reconnue par arrêté préfectoral	50%	Néant	10%	-			
	Classement entre 0,3 et 0,4 dans la grille de la DDASS	30%	30 000 €	15%	-	5%		
Réduction de l'inconfort	Classement < 0,3 dans la grille de la DDASS	20%	13 000 €					
Accessibilité	Travaux d'adaptabilité des logements. Aide cumulable avec les aides de sorte d'insalubrité ou de mise aux normes de confort.	70%	8 000 €	50% de subvention du reste à charge par bénéficiaire dans la limite de 1000€ de subvention				
Traitement des façades	Rénovation des façades visibles depuis le domaine public. Aide cumulable avec les aides de l'ANAH lorsque les travaux de réhabilitation ne portent pas sur la façade.		10 000 €		20%			
Vacance	Mobilisation d'un logement pour le transformer en localif ou en résidence principale			1 000 €				
Amélioration énergétique	Évaluation énergétique				Prise en compte du reste à charge des évaluations énergétiques nécessaires à la constitution des dossiers ANAH			
		Économie d'énergie Critères ANAH	30%	20 000 €		10%		
		Économie d'énergie propriétaires très sociaux	35%	20 000 €	15%			
		Économie d'énergie hors plafond ANAH	-	20 000 €	15%	10%		
		Aide à la réalisation d'un audit énergétique		Prix unitaire : 600€			200 €	400 €

Tableau 10 : Tableau de financement de l'OPAH pour les propriétaires occupants
Auteur : Equipe Polytech Tours, Val de Semouse, 2010

Thèmes	Intervention	ANAH	CG 70	CCVS	Communes	Région	Objectif / an	Somme de travaux engagés
Traitement des îlots insalubres	Insalubrité non reconnue par arrêté Insalubrité reconnue par arrêté préfectoral Classement entre 0,3 et 0,4 dans la grille de la DDASS Classement < 0,3 dans la grille de la DDASS	Enveloppe annuelle 120 000 € 70 000 € 90 000 €	Enveloppe annuelle 24 000 € 14 000 € 45 000 €	Enveloppe annuelle 12 000 € 7 000 € 15 000 €			8 2 Max 10 0	240 000 €
								280 000 €
								300 000 €
Accessibilité	Classement < 0,3 dans la grille de la DDASS	84 000 €	15 000 €	30 000 €	0 €		15 PO + PB	120 000 €
							15 PO + PB	150 000 €
Traitement des façades	Évaluation énergétique		3 000 €				3 PO	
							15	
Lutte contre la précarité énergétique	Économie d'énergie Critères ANAH Économie d'énergie propriétaires très sociaux Économie d'énergie hors plafond ANAH Aide à la réalisation d'un audit énergétique	66 000 € 28 000 €	33 000 € 12 000 € 15 000 €	15 600 € 8 000 €	22 000 € 10 000 € 800 €		11	220 000 €
							4	80 000 €
							5	100 000 €
							4	1 600 €
TOTAL		455 000 €	161 000 €	60 600 €	27 000 €	1 600 €	53	1 490 000 €

Tableau 11 : Enveloppe mobilisée lors de l'OPAH pour les propriétaires occupants
Auteur : Equipe Polytech Tours, Val de Semouse, 2010

PROPRIETAIRES BAILLEURS

Thèmes	Intervention	ANAH		CG 70	CCVS	Communes
		Taux	Plafond des travaux (HT)			
Traitement des îlots insalubres	- loyer libre	15% + 20% (sortie d'insalubrité)	500€ / m ²			
	- loyer conventionné intermédiaire	20% + 20% (sortie d'insalubrité)	500€ / m ²	5%	5%	
	- loyer conventionné social	35%	500€ / m ²	5%	5%	
	- loyer conventionné très social	55%	500€ / m ²	10%	5%	
	- loyer libre	15%	500€ / m ²			
Réduction de l'inconfort	- loyer conventionné intermédiaire	20%	500€ / m ²	5%	5%	
	- loyer conventionné social	35%	500€ / m ²	5%	5%	
	- loyer conventionné très social	55%	500€ / m ²	10%	5%	
Accessibilité	Travaux d'adaptabilité des logements. Aide cumulable avec les aides de sortie d'insalubrité ou de mise aux normes de confort.	30%	8 000 €	50% de subvention du reste à charge par bénéficiaire dans la limite de 1000€ de subvention		
Traitement des façades	Rénovation des façades visibles depuis le domaine public. Aide cumulable avec les aides de l'ANAH lorsque les travaux de réhabilitation ne portent pas sur la façade.		10 000 €		20%	
Vacance	Mobilisation d'un logement pour le transformer en locatif			1 000 €		

Tableau 12 : Tableau de financement de l'OPAH pour les propriétaires bailleurs
Auteur : Equipe Polytech'
Tours, Val de Semouse, 2010

Thèmes	Intervention	ANAH	CG 70	CCVS	Communes	Objectif / an	Somme de travaux engagés	Prêts adaptés
Traitement des îlots insalubres	- loyer conventionné intermédiaire	28 000 €	3 500 €	3 500 €		2	70 000 €	PLS
	- loyer conventionné social	24 500 €	3 500 €	3 500 €		2	70 000 €	PLUS
	- loyer conventionné très social	19 250 €	3 500 €	1 750 €		1	35 000 €	PLAI
Réduction de l'inconfort	- loyer conventionné intermédiaire	28 000 €	7 000 €	7 000 €		4	140 000 €	PLS
	- loyer conventionné social	122 500 €	17 500 €	17 500 €		10	350 000 €	PLUS
	- loyer conventionné très social	192 500 €	35 000 €	17 500 €		10	350 000 €	PLAI
Vacance			7 000 €			7 PB		-
Aide au financement de la GRL	Subventionnement de 50% sur deux ans des frais de financement de la GRL				9 360 €	13		-
TOTAL		414 750 €	77 000 €	50 750 €	9 360 €	29	1 015 000 €	
TOTAL PO + PB		872 750 €	231 000 €	111 350 €	36 360 €	82	2 505 000 €	

Tableau 13 : Enveloppe mobilisée lors l'OPAH pour les propriétaires bailleurs
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

Fiche 3 : Le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)

Pertinence

Grâce à cet outil, on va chercher à traiter les derniers cas d'insalubrité et de vacance chez les propriétaires et les copropriétaires les plus réticents. Cet outil incitatif et surtout coercitif est une procédure qui permet de résoudre des problèmes lourds de vacance et d'insalubrité dans le tissu urbain dense des centres anciens comme celui de Saint-Loup par exemple. De plus, il peut s'inscrire en complément d'autres procédures de lutte contre l'habitat indigne.

La procédure administrative est complexe, mais plus aisée à manipuler sur un nombre restreint d'immeubles ce qui sera le cas puisque la MOUS sur Saint-Loup et l'OPAH sur le reste du territoire auront résolu la plupart des situations d'insalubrité et de vacance. Cependant, les coûts des études et des expropriations éventuelles sont à la charge de la collectivité initiant la procédure. Cet outil couvrira l'ensemble de la CCVS pendant une durée de quatre ans (2017 – 2020).

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont à la fois les propriétaires et les collectivités.

Principe de fonctionnement

Le Périmètre de Restauration Immobilière est une procédure d'aménagement au sens du code de l'urbanisme, ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet. Le PRI vise notamment à résorber l'habitat vacant et insalubre des communes.

C'est à la fois un outil incitatif (aides pour réhabiliter ou vendre) et un outil coercitif. À l'intérieur du périmètre défini, les travaux de mises en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée.

C'est un dispositif complexe porté par la collectivité locale (étude pré-opérationnelle de faisabilité, étude opérationnelle très détaillée, immeuble par immeuble, mise en place d'outils spécifiques pour répondre aux différentes situations, mobilisation des acteurs immobiliers privés...). L'existence d'un secteur sauvegardé ou d'une ZPPAUP sur la commune permet de bénéficier d'un régime fiscal privilégié. Il y a aussi un fort enjeu foncier pour les collectivités s'il y a acquisition d'un bien.

Le PRI peut agir sur les copropriétés si un ou plusieurs propriétaires d'un immeuble ne souhaitent pas réaliser des réhabilitations sur les parties communes (sol, cour, voie d'accès, toiture, murs, escaliers, couloirs). En effet si l'immeuble est inclus dans PRI et que les travaux ne sont pas réalisés dans les temps, il peut y avoir expropriation si

❖ La durée du PRI

Cet outil serait mis en place début 2017, à la suite de la MOUS et de l'OPAH. La phase pré-opérationnelle et opérationnelle seront réalisées durant ces deux programmes phares. En effet ils

serviront à repérer les logements sur lesquels il aura été impossible d'agir et qui nécessitent une réhabilitation. Cet outil devra être prolongé après 2020 pour avoir un impact sur le territoire car les procédures sont souvent longues.

❖ Couverture géographique

L'objet de ce PRI est un immeuble ou un ensemble d'immeubles vétustes justifiant des travaux d'importance, qu'ils soient situés dans des quartiers anciens ou non, à caractère historique ou non.

La délimitation du périmètre relève de la collectivité locale si elle est dotée d'un POS ou d'un PLU approuvé, sinon elle relève du préfet. A l'intérieur du périmètre délimité par la collectivité locale, les travaux de remise en état de certains immeubles et de leurs logements sont déclarés d'utilité publique, prescrits par arrêté préfectoral, puis notifiés aux propriétaires qui doivent exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée. Les immeubles sont éligibles aux aides renforcées pour les travaux de sortie d'insalubrité. Le périmètre peut être éclaté et s'appliquer à l'échelle du quartier, de l'îlot ou de l'immeuble.

❖ Etude pré-opérationnelle :

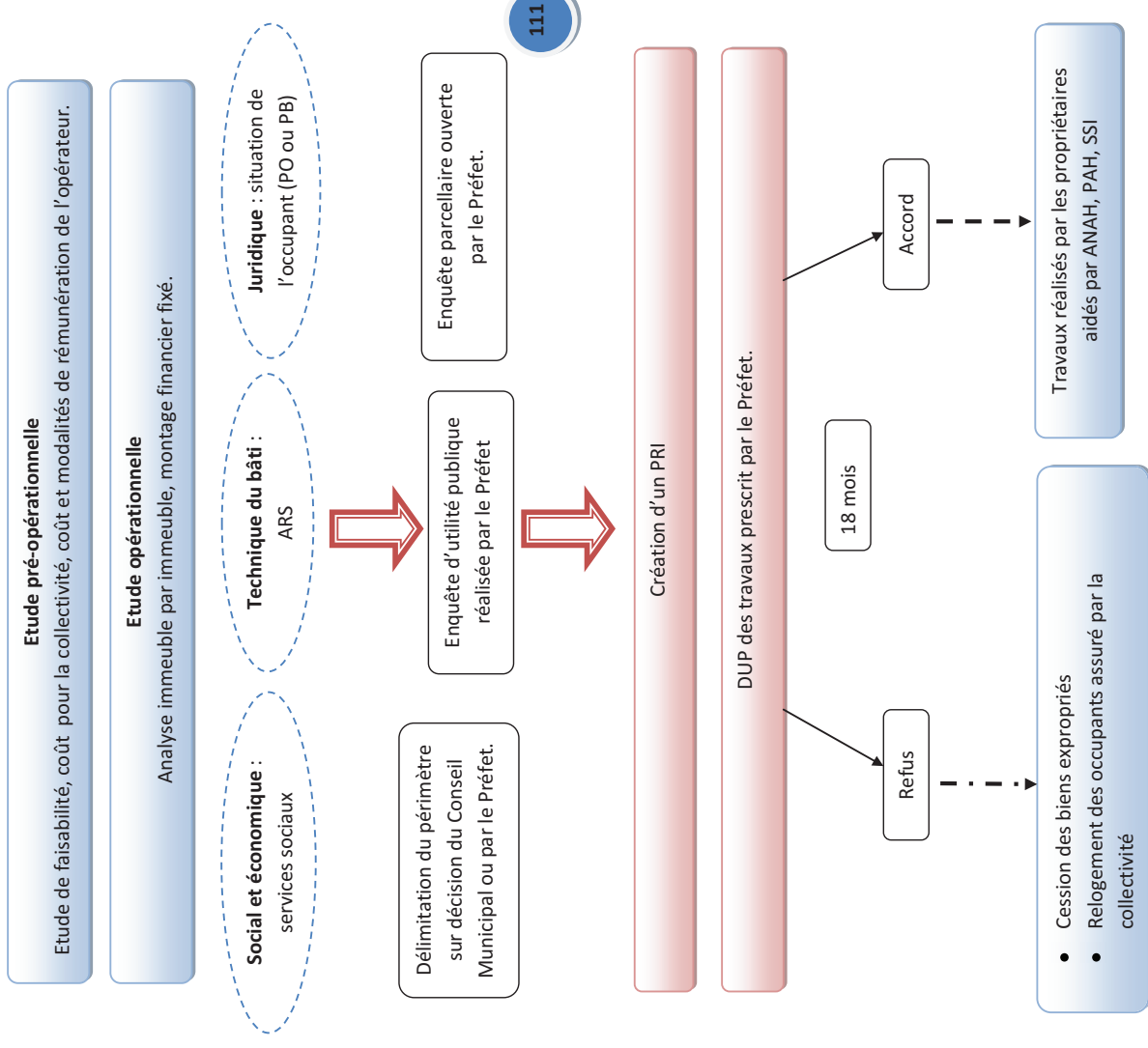
Elle comporte une étude de faisabilité sur le plan juridique, financier, social, architectural, immobilier qui tient compte des données socio-économiques du quartier. Elle devra aussi contenir un bilan de l'opération, des coûts éventuels pour la collectivité, et des coûts et modalités de rémunération de l'opérateur.

❖ Etude opérationnelle et mise en œuvre

L'étude opérationnelle consiste en :

- L'analyse immeuble par immeuble, permettant de préciser ceux à inclure dans le PRI, d'évaluer la nature et le coût des travaux, les capacités d'investissement des propriétaires actuels ou des nouveaux investisseurs.
- Le montage financier doit être précisé et comprend les coûts estimatifs des acquisitions (expropriations), des travaux à faire concernant les extérieurs et le gros œuvre ainsi que les intérieurs...

Schéma bilan du fonctionnement du PRI



La mise en œuvre, elle consiste en :

La création d'un PRI avec :

- Délimitation du périmètre :
 - Sur décision du Conseil Municipal, ou par le Préfet (si la collectivité n'est pas compétente ou dans le cas d'une Opération d'Intérêt National).
 - Réalisation d'un dossier indiquant l'objet de l'opération, le périmètre envisagé, le plan de situation.
 - Enquête publique suite à laquelle le PRI est institué.
 - Délimitation de périmètre indispensable pour engager la DUP des travaux.
- Déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux :

Constitution d'un dossier par le bénéficiaire de la DPU qui précise le programme des travaux pour chaque bâtiment. L'évaluation financière des acquisitions (si expropriation) doit être donnée.

Elle permet aux propriétaires des immeubles de demander à la collectivité d'acquiescer leur bien.

Une Enquête d'Utilité Publique est réalisée par le Préfet.

- Enquête parcellaire :

Dossier comprenant le plan parcellaire, la liste des propriétaires et le détail des travaux. L'enquête parcellaire est ouverte par le Préfet, au cours de laquelle les propriétaires déclarent leur intention ou non de réaliser les travaux.

La mise en œuvre opérationnelle avec :

- Cession des biens expropriés
- Les biens immobiliers peuvent être cédés à l'amiable ou concédés sous condition de les utiliser aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession.
- Régime juridique des travaux
- Les travaux doivent être soumis à autorisation spéciale de travaux (AST). Dans un secteur protégé, les travaux sont également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

- Relogement des occupants

Dans le cas d'expropriation, la collectivité doit assurer le relogement des occupants et le coût induit. Elle doit veiller à ce que les droits des occupants soient respectés.

Financements

- Subventions
- Les aides accordés aux propriétaires pour le financement des travaux prescrits sont celles de droit commun en matière d'amélioration de l'habitat : ANAH, Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH), Subvention pour Sortie d'Insalubrité (SSI).
- Régime fiscal des travaux réalisés
- Les travaux conformes à la DUP et régulièrement autorisés peuvent être inclus dans les charges foncières lorsqu'ils correspondent à la restauration complète de l'immeuble concerné, sous attestation de l'ABF.

Fiche 4 : Résorption de l'habitat insalubre (RHI)

Pertinence

- **Le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique**

La MOUS, l'OPAH et le PIG encourage le traitement des logements insalubres. Ces programmes incluent une évaluation du niveau d'insalubrité des logements. Suite à ces procédures, les logements peuvent être classés en état d'insalubrité irrémédiable, ce qui oblige les habitants à quitter leur logement. Le logement peut cependant rester vacant, les propriétaires ne sont pas obligés de faire des travaux. La mise en place de la procédure de RHI par la CCVS sur l'ensemble du territoire lui permettrait d'acquiescer des habitations et par conséquent de traiter la problématique des logements vacants et dégradés figés suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable.

- **Un outil s'inscrivant dans une politique globale de l'habitat**

La RHI, dans une optique de renouvellement urbain et de lutte globale contre l'habitat indigne, a vocation à être couplée avec d'autres outils, dans une approche de quartier associant sortie d'insalubrité, amélioration de l'habitat et restauration immobilière. Dans notre cas, le RHI viendra compléter la MOUS, l'OPAH et le PIG.

- **Permettre à la CCVS la réalisation de projet sociaux ou d'obtenir une réserve foncière**

Cette procédure permet à la CCVS d'acquiescer le bien classé en arrêté d'insalubrité irrémédiable si elle a l'ambition de réaliser un projet social ou de constituer une réserve foncière. Cela va donc permettre de redynamiser le parc immobilier de centre urbain.

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont à la fois les propriétaires et les collectivités.

Principe de fonctionnement

Les opérations de résorption de l'habitat insalubre sont normalement engagées à l'initiative des communes ou des établissements de coopération intercommunale ayant compétence en matière d'habitat. Ce sont des opérations publiques, sous maîtrise d'ouvrage locale, bénéficiant de financements substantiels de l'État (70 à 100 %). Ce dispositif a pour objectif le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique, principalement sous forme de DUP, de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation, dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

- **Une procédure d'acquisition par DUP plus rapide**

Suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable, le préfet peut déclarer d'utilité publique l'expropriation des immeubles. Cette DUP est prononcée sans enquête publique préalable. La procédure d'acquisition est donc plus rapide.

❖ La durée du RHI

Le RHI commencera en même temps que la MOUS et durera pendant toute la durée de la MOUS et de l'OPAH. En effet, un des objectifs de ces deux opérations est de détecter et de classer les logements insalubres. Elles dégageront donc des logements classés en insalubrité irrémédiable que le RHI pourra prendre en charge. Le RHI continuera deux ans après l'OPAH pour une raison de durée des opérations de classement des logements en insalubrité irrémédiable.

La démarche de RHI comporte deux phases (pré-opérationnelle et opérationnelle) entre lesquelles s'intercale logiquement la prise des arrêtés d'insalubrité. Cependant, il est vivement recommandé de réaliser en amont une étude préalable en vue d'apprécier l'opportunité de mettre en œuvre une opération de RHI, en procédant au pré-repérage de l'insalubrité. Cette étude est finançable à partir du chapitre 65-48/50 du ministère de l'équipement. Dans notre cas, l'étude déterminant les logements insalubres et la préparation des arrêtés d'insalubrité seront prises en charge dans les opérations MOUS, OPAH et PIG mises en place en parallèle.

❖ L'étude opérationnelle

Cette phase a pour objectif :

- La préparation des arrêtés d'insalubrité,
- La préparation et la mise en œuvre partielle ou totale de la phase opérationnelle de relogement,
- La définition d'un projet urbain immobilier et social sur les terrains et immeubles insalubres ou en ruine à traiter.

Trois dimensions doivent être prises en compte :

- La dimension technique (bâti et urbanisme)

Cette phase comprend l'étude technique du bâti et un diagnostic urbain. L'étude technique du bâti permet d'apprécier le degré d'insalubrité des immeubles repérés et de préparer ainsi la réalisation des rapports d'insalubrité par les inspecteurs de l'ARS ou du SCHS. Le diagnostic urbain doit quant à lui analyser la faisabilité des opérations foncières et immobilières en regard des documents d'urbanisme et des différents régimes de protection. Il identifie également les différents immeubles, ou éléments annexes, dont l'acquisition et la démolition, totale ou partielle, sont nécessaires au traitement durable de l'insalubrité de l'ilot, quand bien même ils ne relèvent pas de l'insalubrité irrémédiable. Ce diagnostic se doit de présenter l'opération RHI dans un projet urbain d'ensemble, chaque fois que celle-ci n'est pas limitée au traitement d'immeubles ponctuels.

- La dimension foncière

Il s'agit de déterminer, de façon précise, la propriété de chaque immeuble, de chaque bâtiment et de chaque lot de copropriété, ainsi que la nature des titres d'utilisation.

- La dimension sociale

Le traitement de l'insalubrité doit avoir comme préoccupation première le suivi des occupants. L'enquête d'insalubrité doit donc être accompagnée d'une étude sociale fine sur la situation des occupants, de façon à identifier les besoins en relogement mais aussi à déterminer les mesures éventuelles d'accompagnement social.

Il faut insister sur le fait qu'une opération de RHI n'est éligible aux subventions de l'État que pour les interventions relatives aux immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou d'un arrêté de péril, assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter. Suite à la phase pré-opérationnelle, des arrêtés d'insalubrités pourront être pris. (cf. fiche arrêté d'insalubrité). Si le logement est classé en arrêté d'insalubrité irrémédiable, la phase opérationnelle pourra commencer.

❖ **La mise en œuvre**

Cette phase comprend les volets relogement, acquisition, expropriation, et la mise en œuvre du projet lui-même.

Au titre de la maîtrise d'ouvrage, la collectivité adopte le parti d'aménagement de l'opération, prend en charge le financement, sollicite les subventions de l'État et des autres partenaires, et assure le pilotage de l'opération. Elle engage la concertation (non obligatoire mais fortement conseillée) avec les habitants et les associations du secteur concerné. Elle décide également du mode opératoire. Si elle a la possibilité de mener en régie l'ensemble de l'opération, elle a la plupart du temps, compte tenu de la complexité et de la technicité de la démarche, recours à un ou des organismes d'exécution, opérateur ou aménageur, à qui elle confie tout ou partie des missions à réaliser.

La mission de l'opérateur peut faire l'objet de prestations de services, d'un mandat limité ou d'une concession. Dans le cas d'un mandat (régé par les dispositions de la loi MOP), l'intervention est réalisée au nom et pour le compte de la collectivité locale. La convention publique d'aménagement (CPA) est régie par les dispositions de l'article L 300-4 nouveau du code de l'urbanisme issu de la loi SRU. La collectivité peut également déléguer son droit d'expropriation.

Les dépenses relatives à la conduite de projet peuvent être prises en compte au coût réel dans le bilan de la RHI.

Dans l'acquisition et l'expropriation, deux aspects sont à considérer :

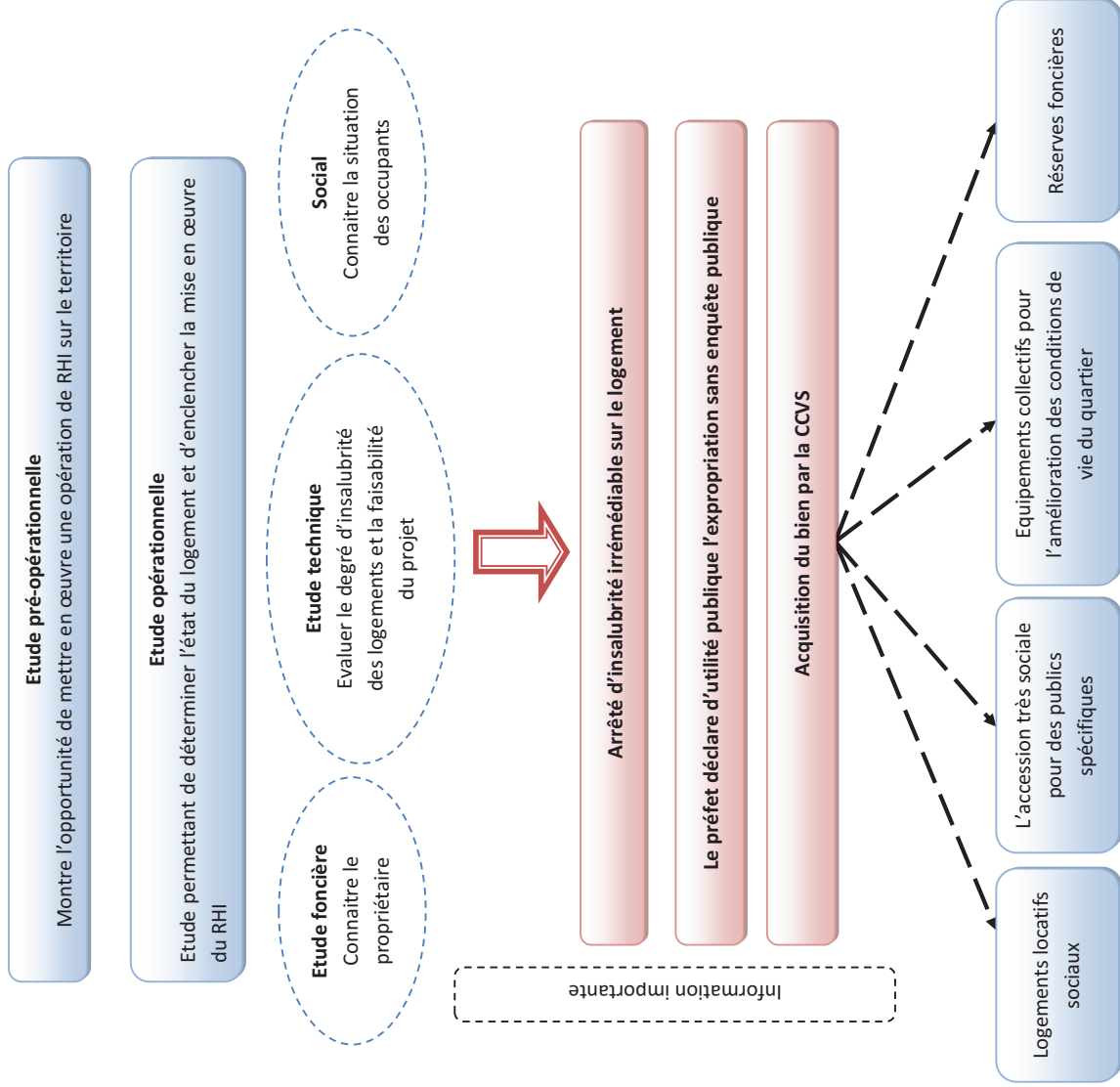
- celui de la prise en compte des acquisitions dans le bilan de l'opération RHI (sur la base duquel seront calculées les aides de l'État) ; peuvent dorénavant être pris en compte les acquisitions : sous DUP (déclaration d'utilité publique), d'immeubles frappés d'insalubrité irrémédiable ; d'éléments annexes, d'immeubles frappés d'insalubrité remédiable, d'immeubles salubres, d'immeubles menaçant ruine, si pour chacun d'entre eux la démolition est nécessitée par l'opération de RHI ; d'immeubles vacants sous certaines conditions.
- Celui de la DUP dérogatoire de la "loi Vivien", dont le champ a été élargi par la loi Engagement national pour le logement :
 - À côté de la DUP classique, l'article 14 de la loi Vivien dispose de façon dérogatoire le préfet déclare d'utilité publique, par arrêté, l'expropriation des immeubles qui ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable et d'une interdiction définitive d'occuper les lieux ; cet arrêté vaut un arrêté de cessibilité des immeubles à acquérir et mentionne le bénéficiaire de l'expropriation ; cette DUP est donc prononcée sans enquête publique préalable.
 - De façon à faciliter la mise en œuvre de l'opération de RHI, la loi Engagement National pour le Logement (article 44) a élargi la liste des immeubles expropriables sous loi Vivien : en sus des immeubles insalubres irrémédiables, l'expropriation peut porter dorénavant sur des immeubles d'habitation ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter, et exceptionnellement sur des terrains qui comprennent, outre des immeubles insalubres, des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

Destination des biens acquis

Cette question renvoie à celle de la nature du projet que la collectivité poursuit lorsqu'elle engage une opération de RHI. Selon la loi Vivien, l'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'urbanisme, notamment la création de réserve foncière. Les immeubles acquis ont ainsi vocation à :

- Être cédés en vue d'accueillir des logements locatifs sociaux PLUS ou PLA-1 (et marginalement PLS),
- Être destinés à l'accession très sociale pour des publics spécifiques,
- Permettre la réalisation d'équipements collectifs nécessaires à l'amélioration des conditions de vie du quartier
- Constituer des réserves foncières, dont l'utilisation sera gelée pour dix ans pour toute réalisation autre que de logements locatifs sociaux ou d'équipements collectifs.

Schéma bilan du fonctionnement du RHI



Financement

La décision de mise en place des financements de l'Etat relève du niveau national. C'est une commission interministérielle qui instruit et décide des financements au vu d'un dossier présenté par la collectivité locale (ou autre maître d'ouvrage) et transmis par le Préfet. Cette transmission se fait auprès du ministère en charge du logement (DGUIHC), lequel le porte devant la commission interministérielle.

Selon le dossier dont elle est saisie, la commission peut financer l'opération selon deux modalités :

- Soit avec une décision unique de financement, établie sur la base du bilan de l'opération : la demande est présentée après la notification des arrêtés d'insalubrité irrémédiable, et elle comprend le plan de logement nominatif des occupants concernés.
- Soit avec un financement en deux phases :
 - Le financement pré-opérationnel : il correspond à la réalisation des études pré-opérationnelles et la mise en œuvre du plan de logement préalable à la prise des arrêtés d'insalubrité. L'octroi de ce financement est conditionné par la prise par la commune ou l'EPCI, d'une délibération qui l'engage à mettre en œuvre une opération de RHI dans le délai maximum de quatre ans après la décision favorable de la commission interministérielle ; le taux de subvention est celui qui est applicable à l'opération elle-même.
 - Le financement de l'opération elle-même : il est arrêté sur la base du déficit prévisionnel de l'opération ; une seconde demande de financement est donc adressée à la commission après la signature des arrêtés d'insalubrité.

Le dossier soumis à la commission interministérielle est présenté sous forme d'un bilan prévisionnel de dépenses-recettes, dont le déficit est subventionné à 70, 80 ou 100 % par l'Etat. Le taux de 70 % est la règle. Il peut être porté à 80 % si la population étrangère de la commune est supérieure à 8 %, ou si la RHI est mise en œuvre dans le cadre d'un protocole d'éradication de l'habitat indigne signé entre l'Etat et la collectivité locale. Le taux est de 100 % lorsqu'il s'agit de résorption de bidonville.

Le plus grand soin doit être apporté à l'établissement de ce bilan dans la mesure où c'est le déficit TTC (recettes-dépenses suivantes) tel qu'il en ressort qui constitue l'assiette de la subvention de l'Etat.

Sont inclus dans les dépenses :

- L'appropriation des sols qui comporte le coût d'acquisition des immeubles, y compris les évictions commerciales,
- La libération des sols, qui intègre les démolitions éventuelles,
- Les travaux de VRD,
- Un poste d'aide au logement, dont l'accompagnement social éventuel,
- Les frais financiers et les frais d'étude.

Sont inclus dans les recettes :

- L'estimation des charges foncières avec le plafond de référence pour les différentes catégories de financements mobilisés (PLUS, PLA-I ...) pour la construction de logements sociaux.

La revente des terrains, s'il y a lieu, à la collectivité publique (réalisation d'équipements), et la revente aux acteurs privés.

Financement PRI RHI

La mise en place d'un PRI est entièrement portée par la collectivité locale qui l'impulse. Les coûts (qui vont même jusqu'au logement des familles) devront donc être supportés par la CCVS.

Étapes	Nature de l'action	Coût
Délimitation d'un périmètre	Réalisation d'un dossier indiquant l'objet de l'opération, le périmètre envisagé, le plan de l'opération. Enquête publique	Ingénierie : ? € Engager un commissaire : ? €, mais non comparable aux autres coûts engagés par le PRI...
Déclaration d'utilité publique des travaux	Constitution d'un dossier qui précise le programme des travaux pour chaque bâtiment, ainsi que l'évaluation financière des acquisitions (si expropriation il y a). Enquête d'utilité publique faite par le préfet	Ingénierie : ? €
Enquête parcellaire	Constitution du plan parcellaire, liste des propriétaires, et détail des travaux. Phase ouverte par le préfet	Ingénierie : ? €
Cession des biens expropriés	Acquisition du foncier bâti	? €
Régime juridique des travaux	Travaux	Démolition : ? € Reconstruction : ? €
Relogement des occupants	Relogement : le droit des occupants doit être respecté	? €
Reconstruction	Travaux de reconstruction sur les parcelles qui ont été acquises.	? €

Le RHI, lui, est une procédure subventionnée par l'Etat (de 70% à 100% lorsqu'il s'agit de résorber un bidonville). Le taux peut être porté à 80% lorsque la population étrangère de la commune est supérieure à 8%.

Phase pré-opérationnelle	Préparation des arrêtés d'insalubrité Préparation et mise en œuvre de la phase de relogement Définition d'un projet urbain immobilier et social sur les terrains et immeubles à traiter	En principe, cela aura déjà été réalisé lors de la MOUS ou de l'OPAH. Ce sont donc les crédits d'ingénierie de ces programmes qui seront consommés. Coût du suivi social : ? € Coût du relogement : ? € Coût AMO ou ingénierie en interne : ? €
Phase opérationnelle	Sollicitation des subventions de l'Etat, pilotage de l'opération, organisation de la concertation avec les habitants et les associations du secteur concerné. Articulation avec les autres outils : OPAH, MOUS, PIG, PRI, ...	Ingénierie : ? € Ingénierie : ? €
Reconstruction	Acquisition et expropriation des biens, en tenant compte de la procédure accélérée de DUP dérogatoire de la « Loi Vivien » Destination des biens acquis. L'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'urbanisme, notamment la création de réserves foncières. Un projet doit donc être établi en ce sens.	Ingénierie : ? € Coût AMO ou ingénierie en interne : ? €

Remarque : Toutes les cases où figure la mention « Ingénierie » seront des missions qui pourront être réalisées par le chargé de mission interne à l'équipe de la CCVS.

Fiche 5 : Le bail emphytéotique

Pertinence

Il est nécessaire de créer des logements temporaires pour accueillir les personnes qui seront délogées pendant la MOUS et l'OPAH. Ce bail pourra permettre de créer ces logements temporaires et en même temps de continuer à renforcer la lutte contre la vétusté.

Bénéficiaires

Le bénéficiaire peut être une collectivité territoriale, un établissement public des collectivités ou un groupement prenant la qualité de bailleur des collectivités.

Principe de fonctionnement

Le bail emphytéotique est un contrat de longue durée ; cette durée ne peut être inférieure à dix-huit ans et peut atteindre quatre-vingt-dix-neuf ans. En cours de bail, le preneur ou l'emphytéote bénéficie d'un droit de jouissance sur les lieux, plus étendu que celui du locataire ordinaire : il peut entreprendre n'importe quels travaux, sauf évidemment ceux qui diminueraient la valeur du bien.

Le preneur doit améliorer, entretenir et réparer les constructions existantes ou construites pendant le bail. L'inexécution de ces obligations ou la constatation de graves détériorations sur le bien justifierait une résolution judiciaire du contrat, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts. Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'héritage ainsi que des réparations de toutes natures.

❖ Le bailleur/le preneur

Les bailleurs peuvent être :

- Les collectivités territoriales,
- Les établissements publics des collectivités,
- Les groupements prenant la qualité de bailleur des collectivités.

Les preneurs peuvent être :

- Une personne publique,
- Une personne privée physique ou morale.

❖ Condition de consentement

Un Bail emphytéotique peut être réalisé pour :

- L'accomplissement d'une mission de service public pour le compte d'une collectivité locale,
- La réalisation d'une opération d'intérêt général entrant dans les compétences de la collectivité,
- L'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public,
- La réalisation d'enceintes sportives et des équipements connexes nécessaires à leur implantation.

❖ Durée et condition du bail

Ce bail est soumis à des conditions particulières :

- Il n'est cessible, avec l'autorisation de la collectivité publique, qu'à une personne qui remplace le preneur initial dans les droits et obligations découlant du bail ;
- Il ne peut être hypothéqué, après autorisation de la collectivité concernée, que pour garantir des emprunts contractés en vue de financer la réalisation des ouvrages situés sur le bien loué.

La collectivité locale, ou son établissement public, a la possibilité de résilier le bail, sans toutefois porter atteinte aux droits pécuniaires du preneur qui constituent la base de l'équilibre financier du bail.

❖ Le loyer

Le loyer (ou redevance) du bail emphytéotique est généralement réduit pour tenir compte des obligations qui pèsent sur le preneur. En l'occurrence, l'intérêt de la collectivité territoriale ne réside pas dans la perception d'un loyer substantiel, mais dans la valeur des constructions ou aménagements réalisés par le preneur.

Le principe de la libre fixation du loyer n'est donc tempéré que par l'obligation pour la collectivité locale de ne pas concéder d'avantages exorbitants à une société, et de ne pas mettre gratuitement à disposition de personnes privées des équipements financés par la collectivité publique

D'une manière générale, il semble que la plupart des loyers des BEA soient fixés à au moins 5 % de la valeur vénale des terrains (3 % pour la construction de logements sociaux), et indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction.

❖ Fin du bail

À l'expiration du Bail emphytéotique, l'ouvrage réalisé devient la propriété de la collectivité qui a fait le bail, sans qu'elle ait à verser une indemnité au preneur. Ce dernier doit quitter les lieux sans rien détruire de ce qui augmente la valeur et sans contrepartie.

Financement

Les aides de la région sont les mêmes que pour le bail à réhabilitation si le preneur est :

- un organisme HLM
- une SEM dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements
- une collectivité territoriale
- un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cet effet par le Préfet du département, qui souscrivent en tant que preneurs un bail emphytéotique.

Fiche 6 : Le bail à réhabilitation

Pertinence

Le bail à réhabilitation est réservé à l'amélioration et à la réhabilitation de l'habitat social. Cet outil est pertinent sur le territoire car il manque des logements sociaux (sauf sur Saint-Loup). Il peut servir à la réhabilitation de logements communaux. C'est la communauté de communes qui aurait la charge de ces réhabilitations.

Il présente le double avantage de réinsérer sur le marché un bien qui, autrement, en serait resté exclu, tout en créant de l'habitat social, auquel il est destiné de par la qualité du preneur.

Il pourra servir sur la communauté de communes à la création de logements locatifs temporaires de communes à communauté de communes, de la même façon que le bail emphytéotique.

Bénéficiaires

Le bénéficiaire peut être une personne publique, ou bien une personne privée physique ou morale.

Principe de fonctionnement

Le bail va permettre au preneur de réhabiliter une habitation et ainsi de créer des logements locatifs sociaux. Il est d'une durée minimale de 12 ans.

❖ Le bailleur/Le preneur

Le preneur est celui qui loue le bâtiment pendant la durée du bail. Il peut être :

- Soit un organisme HLM (offices publics d'aménagement et de construction, offices publics d'habitation à loyer modéré, fondations d'habitation à loyer modéré, sociétés de crédit immobilier),
- Soit une société d'économie mixte dont l'objet social est de construire et de donner à bail des logements,
- Soit une collectivité territoriale,
- Soit encore un organisme dont l'un des objets sociaux est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin.

Le preneur s'engage, d'une part, à réaliser, dans un délai convenu, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du propriétaire et, d'autre part, à louer le dit immeuble à usage d'habitation et enfin, à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature.

Le bailleur peut être une personne publique, ou bien une personne privée physique ou morale.

❖ La nature des droits détenus :

Le preneur détient sur l'immeuble du propriétaire un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque et de saisie dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce droit réel est cessible avec accord du bailleur. En outre, la cession doit porter sur l'ensemble de l'immeuble ce qui exclut toute possibilité de vente fractionnée. Le preneur, pendant toute la durée du bail, peut user de l'immeuble comme le propriétaire : c'est l'intérêt de ce contrat pour lui.

❖ Le loyer

Il y a une liberté dans la fixation du loyer. (cf. bail à réhabilitation)

❖ La fin du bail

Au terme contractuellement prévu, les améliorations effectuées par le preneur profitent, sans indemnisation, au bailleur, qui retrouve tous les pouvoirs de propriétaire sur son bien. En principe, les locaux réhabilités doivent lui revenir libres de toute occupation. Le bailleur peut cependant :

- Proposer aux occupants en place un contrat de location. Dans ce cas, six mois avant la date d'expiration du bail, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date.
- Vouloir récupérer son bien libre, le preneur doit alors les reloger. Dans ce cas, six mois avant la date d'expiration du bail, le preneur est tenu d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. Si cette proposition de location ou de logement est refusée, il faudrait considérer qu'il perd aussitôt tout droit d'occupation, devant alors restituer l'immeuble libre de toute occupation et location.

Financement

Les aides de la région

Pour obtenir les aides de la région :

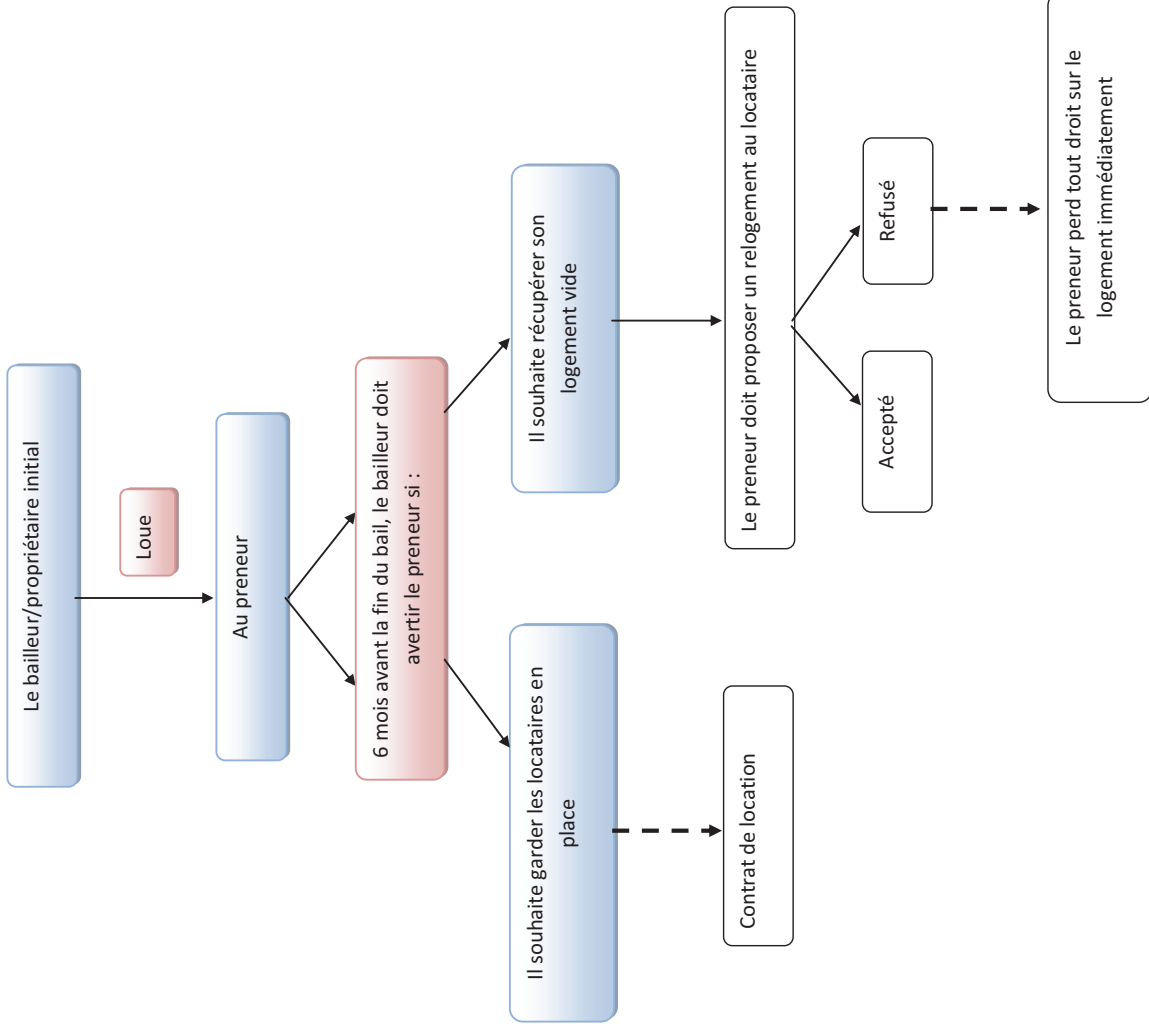
- Les constructions concernées doivent être d'anciens bâtiments d'habitation désaffectés et nécessitant des travaux très importants ou des bâtiments divers (agricoles, entrepôts, friches...) destinés au logement après travaux.
- Il faut prendre en compte les aspects architecturaux et sociaux du projet, ainsi qu'à l'évolution des besoins de logement sur le secteur concerné.
- Les opérations doivent être labellisées BBC-Effinergie.

Montant des aides

Le montant des aides dépend du type de logement (T2, T3,...).

Lorsqu'un bâtiment fait l'objet d'une transformation en plusieurs logements, le montant total des travaux sera réparti au prorata du nombre de m² affecté à chaque logement. La participation régionale maximum par opération est limitée à 50 000 €.

Schéma bilan du fonctionnement du bail à réhabilitation



IV. Les outils complémentaires

Les outils présentés dans cette partie sont des outils complémentaires aux opérations expliquées au dessus.

Fiche 1 : La Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatifs (PALULOS)

Pertinence

Plusieurs communes nous ont parlé de leurs envies de réaménager leurs locaux communaux en logements.

Cette prime permet d'avoir du locatif conventionné sur les communes, surtout dans le cas de réhabilitation de bâtiment pour personnes âgées.

Bénéficiaire

Le bénéficiaire est la commune qui réalise les travaux.

Principe de fonctionnement

Une convention doit être passée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire. Elle permet de fixer un plafond de loyer modulé selon le type de logement et la zone géographique. Une convention APL doit aussi être conclue au plus tard à la date de la décision de subvention. Pour les logements déjà conventionnés, un avenant est signé avant l'obtention de la décision de PALULOS et le nouveau loyer éventuel n'entre en vigueur qu'à la date d'achèvement des travaux.

❖ Les travaux éligibles :

- La mise en conformité aux normes minimales d'habitabilité des logements achevés depuis au moins 15 ans (sauf dérogation préfectorale),
- L'économie d'énergie dans les logements existants au 1er juillet 1981,
- La réalisation des économies de charges,
- Le renforcement de la sécurité des biens et des personnes,
- L'amélioration de la vie quotidienne (notamment par l'adaptation aux besoins des personnes handicapées ou âgées).

Financement

❖ La subvention

Dans le cas de la communauté de commune du Val de Semouse le taux de subvention est porté à 25% (au lieu de 10%) si la commune est maître d'ouvrage, car toutes les communes ont moins de 5 000 habitants.

Ce taux peut monter à 40 % si :

- Le maître d'ouvrage rencontre des difficultés financières particulières,
- La réalisation de travaux porte sur l'adaptation aux besoins de personnes handicapées ou de personnes âgées,

❖ Les plafonds

Les travaux subventionnés sont :

- Plafonnés à 13.000 € par logement, sauf dérogation du préfet,
- Plafonnés à 20.000 € par logement, pour une augmentation de surface habitable d'au moins 10 % (logements achevés au 31 décembre 1960).

La subvention est versée par tranches entre le début et la fin des travaux et peut être désormais accordée même si le logement ou l'immeuble bénéficiant déjà d'un financement de l'Etat pour leur acquisition (sauf prêt PLUS, PLAI, PLS ou subvention de l'ANAH depuis moins de 5 ans).

❖ Le prêt

La subvention PALULOS peut être complétée par un prêt de la CDC (ou tout établissement habilité à consentir des prêts aux collectivités locales).

Le taux : Le taux du prêt est de 2,95 %.

La durée : 15 ans maximum.

❖ La TVA

Les opérations de réhabilitation bénéficiant du taux réduit de TVA de 5,5 %. La diminution de la TVA de 20,6 % à 5,5 % étant équivalente à une aide d'environ 12 %, l'aide totale de l'Etat pour une subvention de base de 10 % atteint 22 % du coût des travaux.

Fiche 2 : La gestion locative pour les propriétaires bailleurs privés et les communes.

Pertinence

Plusieurs logements locatifs vont être construits ou rénovés sur la communauté de communes dans le cadre du programme « Habitat 2020 ». La plupart des propriétaires, dont les communes, ont peur de la gestion de leurs logements en particulier à cause des problèmes d'impayé et surtout de dégradation. Il est donc nécessaire que la population du territoire soit informée de l'existence de cette « Garantie Gestion Locative ». Ainsi les propriétaires souhaitant créer des logements ne seront moins freinés par cette peur de la gestion locative.

Principe de fonctionnement

❖ Les locations pouvant en bénéficier

Toutes les résidences principales du parc privé, situées sur le territoire français DOM-TOM compris, louées nues ou meublées, et dont le montant du loyer ne dépasse pas 2 000€ mensuel charges comprises.

❖ Les bailleurs

Tout bailleur, personne physique, propriétaire de logements du parc privé (conventionnés ou non), et tout bailleur, personne morale, propriétaire de logements privés non conventionnés (sauf conventionnés Anah).

❖ Les locataires

- Tout locataire dont les ressources sont au moins égales au double du montant du loyer charges comprises, même si elles ne résultent pas d'un contrat de travail à durée indéterminée. Peuvent être pris en compte : CDD, intérim, allocations, prestations sociales, pensions, etc.
- Un locataire déjà en place depuis au moins 6 mois et n'ayant pas connu d'impayé est également éligible.

❖ Les garanties de la GRL

Loyers impayés charges comprises	Frais de contentieux	Dégradations locatives
Dans la limite d'un plafond de 70 000 €. Pendant toute la durée du bail. Jusqu'au départ du locataire.	Dans le plafond de 70 000€.	Remboursement des frais dans la limite de 7 700€ pour les non-meublés et 3 500 € pour les meublés après franchise égale au dépôt de garantie.

Financement

- Le taux de prime est fixé librement par les compagnies d'assurances. Il varie entre 2 et 3% du montant annuel des loyers, charges comprises, selon les garanties optionnelles proposées mais indépendamment de la situation du locataire.

Les primes sont totalement déductibles des revenus fonciers, ou donnent lieu à un crédit d'impôt de 50% de leur montant dans le cas de logement conventionné.

Fiche 3 : Les crédits d'impôt

Bénéficiaires

Tout contribuable, qu'il soit propriétaire locataire, usfruitier ou occupant à titre gratuit, qui supporte, pour son habitation principale, des dépenses d'équipements ou paie des intérêts d'emprunt pour l'acquisition ou la construction de son logement, est susceptible de bénéficier d'un crédit d'impôt.

Conditions d'éligibilité générales

Les installations devront être fournis et installés par un professionnel

Calcul de l'impôt

L'imputation du crédit d'impôt s'effectue sur le montant de l'impôt sur le revenu après :

- Celle des réductions d'impôts (frais de garde de jeunes enfants...),
- De l'avoir fiscal,
- Des autres crédits d'impôt,
- Des prélèvements ou retenues non libératoires.

Si l'impôt dû est supérieur au crédit d'impôt, il est opéré une réduction de l'impôt. A l'inverse, si le crédit d'impôt est supérieur à l'impôt dû, la différence est restituée au contribuable par le Trésor public soit par chèque, soit par virement bancaire.

Les différents crédits d'impôt

a. Le crédit d'impôt en faveur du développement durable

❖ Opérations visées

On peut bénéficier d'un crédit d'impôt pour certaines installations :

- Dans les résidences principales que l'on soit propriétaire ou locataire,
- Dans les logements loués depuis plus de deux ans en tant qu'habitation principale. Cette location doit être une location non meublée. Le propriétaire doit s'engager à louer pendant une durée minimale de 5 ans.

Ce crédit d'impôt concerne les dépenses :

- D'acquisition de chaudières à basse température, de chaudières à condensation, de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage intégré dans un logement achevé depuis plus de deux ans
- De production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, les pompes à chaleur, les équipements de raccordement à un réseau de chaleur et les équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales intégré dans un logement neuf ou ancien.
- D'un diagnostic de performance énergétique, en dehors des cas où la loi le rend obligatoire.

❖ Le montant des crédits d'impôts

Le crédit d'impôt est calculé sur le prix des matériaux et équipements, hors main d'œuvre. Toutefois, pour les dépenses réalisées à compter de 2009, sont intégrés à la base de calcul :

- Les frais de main d'œuvre relatifs à la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques.
- L'ensemble des frais de diagnostic thermique, en dehors des cas où la loi les rend obligatoire. Le taux du crédit d'impôt est variable selon le type d'installation, de 25 à 50 %.

❖ Plafond de dépenses

Le montant total des dépenses en faveur du développement durable ouvrant droit au crédit d'impôt ne pourra excéder :

- 8 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée.
- 16 000 € pour un couple marié ou passé (soumis à une imposition commune).

Ce plafond est majoré de 400 € par personne à charge. Cette majoration est divisée par deux pour les enfants vivant en résidence alternée.

b. Le crédit d'impôt pour l'adaptabilité des logements des personnes âgées

❖ Opération visées

Plusieurs équipements ouvrent droit à l'avantage fiscal, on y trouve notamment :

- Les équipements sanitaires attachés à perpétuelle demeure (éviers et lavabos à hauteur réglable, baignoires à portes, cabines de douches intégrales...)
- Les autres équipements de sécurité et d'accessibilité attachés à perpétuelle demeure (mains courantes, barres de maintien ou d'appui, poignées de rappel de portes, rampes fixes, systèmes de commande, de signalisation ou d'alerte, dispositifs de fermeture, d'ouverture ou systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, mobilier à hauteur réglable).

Les travaux peuvent être réalisés dans un logement neuf ou ancien. Aucune condition relative à la présence d'une personne âgée ou handicapée dans le logement où sont installés les équipements n'est exigée. Seules importent les caractéristiques de l'équipement devant faire l'objet du crédit d'impôt.

❖ Montant et modalité du crédit d'impôt :

La base du crédit d'impôt est constituée par le coût d'acquisition de l'équipement toutes taxes comprises et également des frais liés à la main d'œuvre. Le taux du crédit d'impôt est fixé à 25% pour cette catégorie d'équipements.

Lorsque le contribuable bénéficie d'une prime ou d'une aide pour la réalisation des travaux (de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, ADEME ou de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ANAH), il doit la déduire du montant des travaux avant de calculer le montant du crédit d'impôt.

Pour les logements anciens, le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes est applicable pour le calcul de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de paiement de la dépense.

Pour les logements acquis neufs, le crédit d'impôt est applicable pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

❖ **Plafond des dépenses**

Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt est plafonné à :

- 5 000 euros pour une personne seule,
- 10 000 euros pour un couple marié soumis à imposition commune.

Cette somme est majorée de 400 euros par personne à charge (les majorations pour enfant à charge sont divisées par deux lorsqu'il s'agit d'enfants réputés à charge égale des deux parents). Pour l'imposition des revenus 2005, cette majoration est portée à 500 euros pour le second enfant, et 600 euros par enfant à compter du troisième (ces sommes sont aussi divisées par deux lorsqu'il s'agit d'enfants réputés à charge égale des deux parents).

c. **Le crédit d'impôt pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale**

❖ **Opérations visées**

L'emprunt doit être contracté pour financer notamment :

- L'acquisition d'un logement neuf ou d'un logement ancien, avec ou sans travaux ;
- La construction d'une maison et, le cas échéant, l'achat du terrain sur lequel vous faites construire ;
- Des travaux dans un local non affecté à l'habitation dont vous êtes propriétaire ou que vous achetez, afin de le transformer en logement (transformation d'une grange en habitation, par exemple) ;
- L'agrandissement d'un logement existant dont vous êtes déjà propriétaire, en créant une pièce supplémentaire (une nouvelle chambre, par exemple) ; cette addition doit, après achèvement des travaux, former une seule et même unité d'habitation.

Les logements visés :

- Le logement doit constituer l'habitation principale.
- Le logement doit respecter des normes minimales de surface et d'habitabilité.
- Le respect des normes thermiques en vigueur

❖ **Montant et modalités du crédit d'impôt**

L'avantage fiscal prend la forme d'un crédit d'impôt sur les intérêts des prêts payés au titre des cinq premières annuités.

Le crédit d'impôt est égal à 40 % du montant des intérêts payés la première annuité et 20 % pour les quatre annuités suivantes, dans la limite d'un plafond des intérêts variable en fonction de votre situation et du nombre d'enfants à charge :

	1ère année	2ème année	3ème année	4ème année	5ème année	Total
Personne célibataire, veuve ou divorcée	1 500	750	750	750	750	4 500
Personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée	3 000	1 500	1 500	1 500	1 500	9 000
Couple soumis à imposition commune	3 000	1 500	1 500	1 500	1 500	9 000
Couple dont l'un des membres est handicapé	6 000	3 000	3 000	3 000	3 000	18 000
Couple soumis à imposition commune avec un enfant	3 200	1 600	1 600	1 600	1 600	9 600
Couple soumis à imposition commune avec deux enfants	3 400	1 700	1 700	1 700	1 700	10 200

Tableau 14 : Plafonds du crédit d'impôt en €
Source : ww.impots.gouv.fr

❖ **Majoration du crédit d'impôt**

Le crédit d'impôt est majoré pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les intérêts d'emprunts sont ceux payés au titre des sept premières annuités, et le taux du crédit d'impôt est porté à 40% pendant toute cette période.

❖ **Cumul du crédit d'impôt avec d'autres avantages**

L'ensemble des prêts aidés ou des subventions est cumulable avec le crédit d'impôt. On peut ainsi obtenir le crédit d'impôt, alors que l'on a bénéficié d'un prêt à 0%.

On peut également, le cas échéant, profiter de plusieurs crédits d'impôt de nature différente (exemple : le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts et celui pour les dépenses d'équipement de l'habitation principale).

Seul le cumul avec la réduction d'impôt en faveur de l'acquisition d'une résidence principale située outre-mer n'est pas autorisé.

❖ **Crédit d'impôt et revente du logement**

On peut bénéficier de plusieurs crédits d'impôt successifs en cas de revente du logement et de souscription d'un nouvel emprunt pour acquérir une nouvelle résidence principale. Si la personne bénéficie déjà d'un crédit d'impôt pour l'acquisition antérieure, celui-ci redémarre pour cinq nouvelles annuités, toutes les autres conditions devant être par ailleurs remplies.

V. Le calendrier des subventions

1. Calendrier général

Le tableau suivant illustre, pour chaque action identifiée dans le calendrier des opérations, l'enveloppe de subvention mobilisée par acteur, l'enveloppe totale de subvention, ainsi que les objectifs chiffrés sur les 10 ans, et la somme de travaux que cela engage. Les objectifs chiffrés ont été définis en accord avec le contrat territorial d'objectif, lorsque cela était possible. Lorsque des actions externes aux CTO sont proposées, les objectifs ont été fixés en s'appuyant sur le diagnostic, et sur le réalisme d'une telle action.

Tableau 15 : Calendrier général des subventions,
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

Opération	Enveloppe État (PALULOS séparée de l'aide à la Pierre)	Enveloppe ANAH	Enveloppe CG	Enveloppe CCVS	Enveloppe Commune	Enveloppe Région	Objectif chiffré	Enveloppe TOTAL	Somme de travaux engagés
2 logements temporaires Saint-Loup	0 €	0 €	0 €	240 000 €	0 €	0 €	2	240 000 €	240 000 €
3 logements temporaires Fougerolles Allevillers	0 €	0 €	0 €	360 000 €	0 €	0 €	3	360 000 €	360 000 €
6 logements communaux	90 000 €	0 €	0 €	12 000 €	258 000 €	0 €	6	360 000 €	360 000 €
Vétusté + infort	0 €	722 400 €	169 500 €	38 500 €	42 000 €	0 €	30 PO + 20 PB	972 400 €	1 712 000 €
Vacance	0 €	0 €	16 000 €	0 €	0 €	0 €	16	16 000 €	0 €
Adaptabilité	0 €	33 600 €	6 000 €	0 €	0 €	0 €	10	39 600 €	80 000 €
Traitement des façades	0 €	0 €	0 €	40 000 €	0 €	0 €	20	40 000 €	200 000 €
Développement Foyer Travailleurs	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0	0 €	0 €
Adaptabilité hors OPAH	0 €	308 000 €	55 000 €	0 €	0 €	0 €	55	363 000 €	440 000 €
Performance énergétique hors OPAH	0 €	149 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	40 + 10 très sociaux	149 500 €	650 000 €
Vétusté + Infort hors OPAH	0 €	1 428 115 €	229 500 €	78 750 €	91 500 €	0 €	45 PO + 45 PB	1 827 865 €	3 245 000 €
Vacance	0 €	0 €	30 000 €	0 €	0 €	0 €	30	30 000 €	0 €
Adaptabilité	0 €	252 000 €	45 000 €	0 €	0 €	0 €	45	297 000 €	360 000 €
Performance énergétique	0 €	282 000 €	180 000 €	70 800 €	98 400 €	4 800 €	60 PO	636 000 €	1 200 000 €
Vétusté + infort	0 €	2 084 250 €	459 000 €	152 250 €	81 000 €	0 €	60 PO + 87 PB	2 776 500 €	5 505 000 €
Traitement des façades	0 €	0 €	0 €	90 000 €	0 €	0 €	45	90 000 €	450 000 €
Traitement des façades hors MOUS et OPAH	0 €	0 €	0 €	280 000 €	0 €	0 €	140	280 000 €	1 400 000 €

2. Calendrier adaptabilité

CALENDRIER ADAPTABILITE										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de logements traités	5 MOUS + 2	5 MOUS + 3	15 OPAH	15 OPAH	15 OPAH	8	8	8	8	8

TOTAL ADAPTABILITE	ANAH	CG	CCVS	Communes	Région	Objectif 2020	Enveloppe Totale	Somme de travaux engagés
560 000 €	100 000 €	0 €	0 €	0 €	100	660 000 €	800 000 €	

Tableau 16 : Calendrier de subvention pour le thème adaptabilité
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

3. Calendrier performance énergétique

CALENDRIER PERFORMANCE ENERGÉTIQUE										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de logements traités	0	0	20 OPAH	20 OPAH	20 OPAH	10	10	10	10	10

TOTAL PERFORMANCE	ANAH	CG	CCVS	Communes	Région	Objectif 2020	Enveloppe Totale	Somme de travaux engagés
431 500 €	180 000 €	70 800 €	179 400 €	4 800 €	110	866 500 €	1 850 000 €	

Tableau 17 : Calendrier de subvention pour le thème de la performance énergétique
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

4. Calendrier vétusté et inconfort

CALENDRIER VÉTUSTE + INCONFORT										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de logements traités en PO	15	15	20	20	20	5	5	5	5	5
Nombre de logements traités en PB	10	10	30	30	30	5	5	5	5	5

	ANAH	CG	CCVS	Communes	Région	Objectif 2020	Enveloppe Totale	Somme de travaux engagés
TOTAL VÉTUSTE + INCONFORT PO	1 765 000 €	346 000 €	3 500 €	172 500 €	0 €	115	2 287 000 €	4 025 000 €
TOTAL VÉTUSTE + INCONFORT PB	1 747 365 €	342 500 €	227 500 €	0 €	0 €	135	2 317 365 €	4 725 000 €
TOTAL VÉTUSTE + INCONFORT	3 512 365 €	688 500 €	231 000 €	172 500 €	0 €	250	4 604 365 €	8 750 000 €

Tableau 18 : Calendrier de subvention pour le thème de la vétusté et de l'inconfort
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

5. Calendrier traitement des façades

CALENDRIER TRAITEMENT DES FAÇADES										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de façades traitées	10	10	15	15	15	15	15	15	15	140

TOTAL TRAITEMENT DES FAÇADES	ANAH	CG	CCVS	Communes	Région	Objectif 2020	Enveloppe Totale	Somme de travaux engagés
0 €	0 €	280 000 €	0 €	0 €	0 €	140	280 000 €	1 400 000 €

Tableau 19 : Calendrier de subvention pour le thème du traitement de façade
Auteur : Equipe Polytech' Tours, Val de Semouse, 2010

VI. Réflexion sur la politique foncière à destination des élus

Lors de l'élaboration du PLU, et particulièrement à l'intérieur du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), des perspectives d'évolution ont été pensées par la communauté de communes, et c'est ainsi qu'ont été définies les zones AU dans le zonage final.

Il a alors été possible de dresser un tableau de manière à préciser, pour chaque commune, le potentiel dégagé par les zones d'extension future en distinguant les potentialités dans les zones d'extension à court-moyen terme (zones 1AU – sites de développement privilégié) et les zones à plus long terme (zones 2AU).

Il s'agissait ensuite de nuancer le potentiel dégagé (calculé en tenant compte de la superficie moyenne du parcellaire de chaque commune et des particularités topographiques) en appliquant un coefficient de rétention foncière, évalué pour chaque commune, afin de mieux correspondre à l'offre réellement disponible. Ainsi, à l'échelle intercommunale, 122 ha ont été classés en zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat.

Tableau 20 : Répartition des zones AU sur le territoire
Source : PLU communautaire

Communes	Superficie (ha)	Potentialité théorique	Potentialité avec taux de rétention foncière
AILLEVILLERS zones 1AU zones 2AU TOTAL	12.4 3.2 15.6	105 18 123	40% 63 11 74
AINVELLE Zones 1AU	6	43	70% 13
MAGNONCOURT zones 1AU zones 2AU TOTAL	10.6 5.8 16.4	95 46 141	30% 66 32 98
FLEUREY zones 1AU	5.5	30	50% 15
FOUGEROLLES zones 1AU	34.4	282	50% 140
HAUTEVELLE zone 1AU	1.9	14	0% 14
SAINT LOUP zones 1AU zones 2AU TOTAL	17.6 15.3 32.9	159 130 289	40% 95 78 173
CORBENAY Zone 1AU	13.1	107	30% 75
FRANCALMONT zones 1AU	4.3	35	30% 25

zones 2AU TOTAL	3.1 6	23 58	16 41
FONTAINE zones 1AU zones 2AU TOTAL	27.7 9.5 37.2	197 80 277	50% 99 40 139
BRIAUCOURT zones 1AU zones 2AU TOTAL	2.4 3.5 5.9	19 25 44	30% 13 17 30

⇒ **TOTAUX : territoire intercommunal**

ZONES 1AU : 121.6 ha
962 parcelles théoriques
548 parcelles réelles (avec rétention foncière)

ZONES 2AU : 50.3ha
409 parcelles théoriques
189 parcelles réelles (avec rétention foncière)

ZONES 1AU et 2AU : 171.9ha
1371 parcelles théoriques
737 parcelles réelles (avec rétention foncière)

Donc une réflexion a effectivement été menée sur le thème de la maîtrise foncière. On se retrouve malgré tout avec un total de 171,9 ha de zones Au, et pas de règles précisément définies.

On remarque sur le territoire une forte volonté des habitants à vouloir acquérir leur propre parcelle constructible pour faire construire leur maison. Le lotissement est une forme urbaine particulièrement recherchée, mais qui n'est pas réellement gérée par la commune. Cette dernière décide uniquement des terrains qui seront urbanisés en les viabilisant, mais n'a, pour le moment, aucun moyen d'agir sur la forme urbaine future.

Or il existe des outils de manière à ancrer le lotissement dans le paysage. L'établissement du PLU a d'ores et déjà apporté de nombreuses précisions en ce qui concerne le patrimoine naturel et bâti de la communauté de communes.

Que la commune soit maître d'ouvrage ou non, elle a les moyens de définir un programme de construction, avec des indications très précises. Par exemple prescrire les végétaux qui ont du sens par rapport à une ancienne ferme, la conservation d'un chemin qui a un intérêt du point de vue paysager, garder ceci, modifier cela.

Quelles sont les possibilités?

❖ **Jouer sur la forme des parcelles**

Nous voyons sur ce schéma un lotissement classique, avec des parcelles plutôt carrées, et les habitations positionnées au centre de la parcelle. Cette forme de terrain offre la possibilité d'accueillir une maison clé en main, conçue hors-sol.

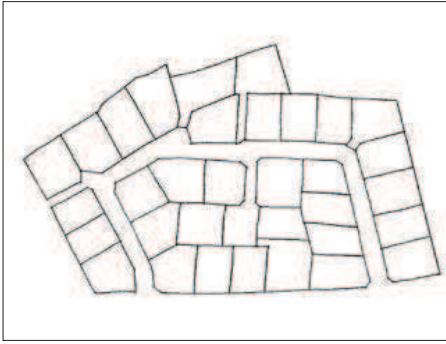


Carte 10 : Lotissement classique avec des parcelles carrées
Source : PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture)

Le parcellaire dont nous parlons est donc le suivant :

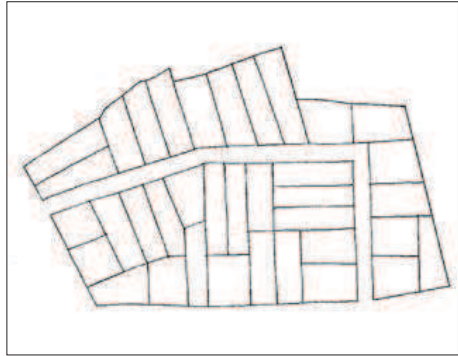
Les 33 parcelles sont aussi carrées que possibles, d'ou 400m de voirie. Le tracé tortueux de la voirie est chargé d'apporter le pittoresque dont la régularité des lots a privé l'opération. La conséquence est une forte consommation en viabilisation et en linéaire de voirie.

Néanmoins, en adoptant un autre style de parcellaire, il est possible non seulement de diminuer la longueur de voirie à réalisée, mais aussi de créer plus de parcelles à lotir.



Carte 11 : parcellaire carré
Source : PUCA

SIMULATION : Un parcellaire plus étroit



Carte 12 : simulation d'un parcellaire plus étroit
Source : PUCA

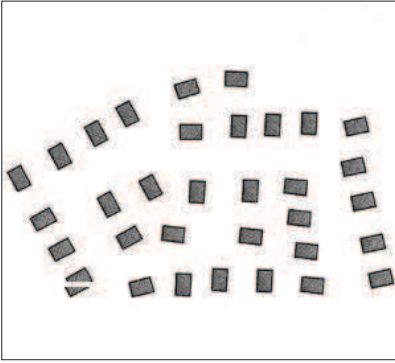
La variété n'est désormais plus dans la voirie puisque cette dernière est régulière, mais dans la forme et la disposition des lots. 1/3 des lots restent classiques, et 2/3 adoptent une proportion allongée. Les parcelles ont des surfaces équivalentes à la modélisation précédente, mais on gagne malgré tout trois lots. Le linéaire de voirie à créer par lots chute de 38%. On réduit le coût de viabilité de l'ordre de 8 à 10% sur le coût final.

❖ **Jouer sur la position du bâti**

Maisons isolées :

Dans la position classique, les maisons sont positionnées au centre de la parcelle. Chaque maison est ainsi sous le regard de huit voisins. La distance qui la sépare de chacun d'eux est rarement supérieure à sa propre longueur. Le plan montre bien une dispersion égale des vides : rue ou cœur d'îlot, tout est pareil et donc difficile à s'approprier. Malgré les à priori, le sentiment de densité et de manque d'intimité est fort dans ce type de configuration.

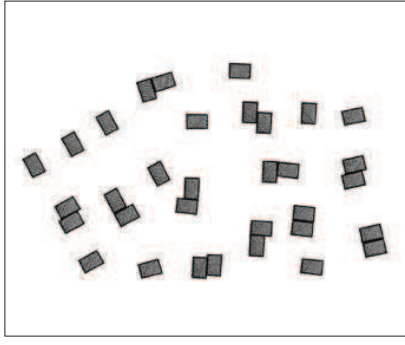
Si l'on dispose les maisons de la même manière mais sur le second parcellaire, de forme allongée, chacun se trouve également statistiquement sous le regard de huit voisins.



Carte 14 : Position classique : les maisons au centre de la parcelle
Source : PUCA

SIMULATION 1 : Maisons jumelées

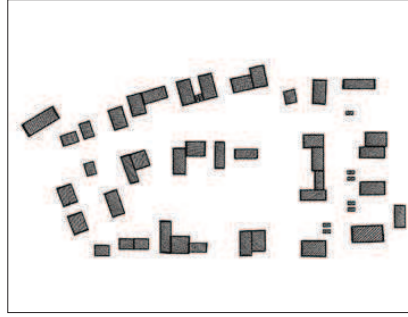
En regroupant les maisons deux par deux, les voisins s'éloignent, et seuls quatre d'entre eux demeurent dans le champ visuel frontal, puisqu'on tourne le dos à l'autre moitié. Ainsi, chaque maison n'est plus sous le regard de quatre voisins, ce qui réduit grandement le sentiment de densité et accroît l'impression d'intimité.



Carte 15 : Maisons deux par deux
Source : PUCA

SIMULATION 2 : Maisons groupées

Ici, on raisonne par groupe de deux ou trois maisons accolées, et quelques maisons isolées éparées. Le tissu est très peu répétitif, et prend alors une allure plus urbaine, on devine le tracé des rues. Le cœur de l'îlot s'élargit, on gagne des espaces privatifs, ainsi que des espaces d'extension pour les maisons. De même, on peut également introduire du petit collectif, ce qui permet de structurer un espace public au centre.



Carte 13 : Maisons regroupées par deux ou trois
Source : PUCA

Enfin, un des aspects à intégrer également dans les programmes de construction de lotissement est la mixité des fonctions. En effet, le lotissement est pour le moment considéré uniquement comme lieu d'habitat, alors qu'il peut également être un lieu d'activité. Les installations de professions libérales dans des lotissements déjà constitués sont difficilement prévisibles, car elles résultent de trajectoires professionnelles ou de choix individuels. Il est néanmoins possible de les anticiper en réservant des parcelles pour les activités à l'angle ou sur la rue principale. Cela reste une manière de lutter contre le clivage lotissement / centre bourg.

Il est possible de faire de même pour favoriser la production d'une offre privée en logements locatifs neufs (loyer libre). C'est-à-dire que la commune peut réserver des parcelles, prédéfinies dans le plan du lotissement, pour d'accueillir ce type d'opération, afin d'attirer les opérateurs privés, le prix du foncier pourra être cédé à un prix inférieur.

❖ **Agir sur le paysage**

Il est important de tisser des liens avec l'histoire des gens et des lieux tels qu'ils ont été façonnés avant le projet de lotissement. Cela peut vouloir dire garder des traces de foncier, garder un sentier, des végétaux... Il faut au préalable analyser ce qui est pertinent de sauvegarder. Or cela a déjà été en partie identifié dans le PLU, et plus particulièrement dans le cadre de l'expertise qui a été menée sur le site Natura 2000 « Vallée de la Lanterne ». De même, il faut laisser au projet des marges d'évolution pour le futur, laisser l'urbanisation ouverte.



Photo 5 : Action du paysage sur un lotissement
Source : PUCA

Sur cette image, les arbres d'anciennes fermes ont été conservés autour des cheminements publics traversant le lotissement. C'est un lotissement qui a été aménagé à côté d'une clairière forestière, avec interdiction de clôturer les lots pour garder la continuité de la forêt.

Les documents dont dispose la communauté de communes dans son PLU sont un socle de connaissances important pour mener à bien ce type d'étude d'utilisation raisonnée et pérenne du foncier.

L'analyse fine des sites dans le cadre de Natura 2000 a permis de dresser des cartes des zones d'intérêt faunistiques et floristique, les zones présentant un fort intérêt au titre de la protection et de la gestion de l'eau. Ainsi, les zones de sensibilité écologique sont d'ores-et-déjà hiérarchisées, et toutes ces cartes restent à exploiter dans le cadre d'une volonté de développement durable des communes.

Un bref résumé des caractéristiques paysagères de la CCVS nous apprend que :

- Pas moins d'un tiers du territoire est occupé par la forêt, principalement composée de hêtres et de chênes.
- Un site Natura 2000, classé ZPS, concerne les 12 communes de la communauté de communes.
- On recense des milieux humides remarquables : l'étang du Beuchot, les vallons encaissés de la Grande Gabiotte, la vallée de la Roge, les vallons au nord de Fougerolles-le-Château, le ruisseau des Prés.

❖ **Agir sur les coûts**

Agir sur les coûts, c'est décider ce qui est de l'ordre du public ou du privé. Certains postes peuvent être mutualisés. Par exemple, lorsque des acquéreurs forment une coopérative, ils peuvent faire baisser les coûts de construction par un effet de prix de gros.

❖ **Rendre le cahier des charges visuel**

Le cahier des charges pourrait être agrémenté par un document visuel expliquant les qualités du site et de tout ce qui va pouvoir nourrir le projet. Expliquer que le soleil est là, que le bon terrain pour planter son jardin est là... Il faut donner envie dans les documents d'aménagement de construire au lieu de les utiliser comme des outils réglementaires.

❖ **Assurer le suivi du projet**

Assurer le suivi du projet c'est admettre que conduire un projet d'aménagement d'ensemble signifie également la prise en charge de la maîtrise d'œuvre des aménagements publics jusqu'à la livraison de l'opération.

La qualité de l'ensemble dépend de la continuité du suivi, à savoir que l'équipe qui est chargée de la conception initiale doit aussi être celle de maîtrise d'œuvre de l'ensemble des espaces publics et qu'elle inclut la mission de suivi individuel, lot par lot.

Le suivi est indispensable et doit être engagé bien avant le permis de construire. Dès qu'un acquéreur se manifeste, il faut lui expliquer les possibilités de travail en commun afin de pouvoir agir dès le niveau de l'esquisse. Il faut vendre cette prestation dans le prix du lot comme une valeur ajoutée en termes de qualité finale de réalisation.

Il faut donc retenir l'idée de missionner la maîtrise d'œuvre pour une mission globale, et éventuellement pour le suivi-coordination. Les CAUE sont compétents pour assurer ce suivi, tout comme les DDE qui sont souvent très proches des municipalités sur ces projets d'aménagement.

❖ **Agir sur la mixité**

La mixité peut être sociale. Il faut concevoir des opérations mixant du petit collectif et de la maison individuelle. Ce qui pourrait être intéressant, c'est aussi d'avoir une mixité générationnelle avec l'installation de jeunes ménages avec ou sans enfants avec aussi l'installation de personnes âgées.

Les outils au service d'un urbanisme de Qualité

❖ **Le schéma d'aménagement**

Le schéma d'aménagement s'adresse surtout aux nouvelles zones d'urbanisation de taille assez importante. Ce schéma permet de structurer le développement de cette zone par la définition des options à prendre en termes de voiries, de structure d'équipements ou même de programme d'habitat. L'élaboration de ce document nécessite de s'adjoindre les services d'un professionnel : architecte, urbaniste, paysagiste. L'avantage principal du schéma d'aménagement est qu'il s'impose aux futurs aménageurs et notamment aux lotisseurs. Il permet de maîtriser l'urbanisation future, de structurer les quartiers, parfois réserver une zone pour un équipement public ou pour quelques éléments paysagers à maintenir, en l'imposant réglementairement au constructeur.

Mais on reste au niveau du principe, l'objectif étant de permettre aux futurs aménageurs d'adapter ce principe à leur projet. Cette souplesse permet à la commune d'avoir une maîtrise sur ces zones de développement.

❖ **La politique foncière**

La politique foncière est un autre outil souvent oublié, notamment dans les petites communes, mais reste pourtant indispensable quelque soit la taille de la commune. Par exemple, des départs en retraite peuvent entraîner des ventes de terrains susceptibles de générer une urbanisation aléatoire. Ainsi, une commune qui souhaite se développer doit s'engager au préalable dans une politique de maîtrise foncière ; il s'agit d'impulser des axes de développement, et non de subir les conséquences d'une urbanisation sauvage.

La politique foncière doit être déclinée ensuite selon le projet politique de la commune. Cette politique foncière s'appuie sur différents outils permettant d'anticiper l'acquisition du foncier :

- L'acquisition à l'amiable auprès des propriétaires ;
- Le droit de préemption urbain pour acheter du terrain pour un projet à moyen terme ;
- La ZAD (zone d'aménagement différé) qui permet d'acheter du terrain pour du long terme (jusqu'à 14 ans), afin de préparer le développement futur de la commune ;
- L'expropriation, au moyen d'une déclaration d'utilité publique. On l'utilise plutôt pour des projets à court terme, définitifs et ciblés ;
- Les emplacements réservés pour sauvegarder une emprise pour une voirie, pour une piste cyclable ou pour un équipement public. Cela permet de conserver le foncier afin de se ménager une possibilité de réalisation ultérieure d'un équipement ;
- La cession de terrain : au niveau du permis de construire, la commune peut exiger 10 % du terrain pour effectuer des travaux d'équipement public, par exemple pour mettre aux normes la largeur de la voirie qui est devant la parcelle ; cela reste un outil à manier avec précaution, mais il peut être utile dans certains cas.

❖ **Les outils de financement des équipements**

Les élus ont à leur disposition un certain nombre d'outils financiers. Le lotissement semble souvent être une solution en terme économique, car « le lotisseur fait tout ». Mais un certain nombre d'équipements publics restent du ressort de la commune, c'est pourquoi il est souvent préférable de garder une certaine maîtrise du lotissement. Le financement de ces équipements, comme les équipements privés, par exemple tous les branchements sur le réseau, s'opère par le biais de quatre grandes taxes ou participations principales :

- La Taxe Locale d'Équipement (TLE) est l'outil le plus courant. C'est une taxe qui s'applique uniformément à toute construction pour financer les équipements de la commune, que ce soient des équipements ou des voiries, quelle que soit la zone où est construit le projet ;
- Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) peut être utilisé quand l'extension de la commune génère un développement d'équipements important que la TLE ne suffit plus à couvrir. Grâce à cet outil, la commune va élaborer un programme précis d'équipements et va pouvoir décider très précisément comment ce programme sera financé, qui va y contribuer parmi les constructeurs. En contrepartie, la commune s'engage tant sur la réalisation de ces équipements que sur leur coût et leur délai de réalisation ;
- La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ;
- La Participation aux Voiries et Réseaux (PVR) permet de construire ou de mettre aux normes une voirie pour desservir les parcelles qui sont le long de cette voirie. C'est une participation très couramment utilisée et très utile.

❖ **Les outils d'aménagement**

Quatre outils d'aménagement sont utilisables :

- La ZAC, qui est un outil de mise en œuvre opérationnelle des projets d'aménagement, permet à la fois de résoudre les problèmes fonciers et le financement des équipements et des VRD. La ZAC a l'avantage de permettre à la commune de maîtriser complètement son programme, de pouvoir faire des études très poussées. Si elle impose une procédure rigoureuse, elle permet de bénéficier d'un portage financier ;
 - Le lotissement qui peut être soit public soit privé. L'avantage du lotissement communal est la liberté totale dont dispose la commune pour mener son projet ;
 - Le permis groupé, assez peu utilisé, mais qui donne en général des résultats très intéressants en termes de qualité. Le constructeur fait le découpage foncier, construit les maisons, ce qui permet d'obtenir une bonne qualité architecturale et des résultats d'optimisation de l'espace très intéressants ; ensuite il vend « clés en main » à ses clients.
- L'Association Foncière Urbaine (AFU) : les propriétaires se regroupent en association pour assurer eux-mêmes le portage foncier, la réorganisation foncière et la viabilité de leurs parcelles. La difficulté majeure réside dans le fonctionnement de l'association. Mais quand les propriétaires veulent garder la main sur leurs parcelles, c'est un outil très intéressant.

Selon le Comité de Pilotage, la constitution et le suivi de dossiers pour des demandes de subventions pour adapter les logements des personnes âgées sont complexes et les dossiers sont souvent perdus par l'administration. Un des travail du chargé de mission sera d'aider à la constitution des dossiers afin de permettre aux gens d'obtenir plus rapidement des aides.

- Pour le traitement des façades, les élus ont été frileux sur la mise en place d'un nuancier dans le cadre du PLU. En effet, ils ont évoqué le fait que ce nuancier poserait trop de contraintes d'un point de vue urbanistique. Ils ne veulent pas restreindre le choix des couleurs possibles.

VIII. La réunion avec les différents acteurs

Cette réunion, dernière d'une série de trois qui se sont étalées sur les trois mois de stage, avait pour but de présenter une synthèse de notre travail sur le thème de l'habitat. Nous souhaitions donc faire une présentation très synthétique de ce que nous avons constaté dès notre arrivée, un exposé du diagnostic, et enfin une explication du calendrier des outils. Le message à faire passer était surtout l'articulation et la complémentarité qui existait entre toutes les actions proposées, et le fait que le programme Habitat 2020 bénéficiera à l'ensemble des communes de la CCVS.

Le schéma suivant illustre bien l'articulation entre tous les thèmes abordés :

VII. La réunion bilan avec les élus.

Le but ne de notre deuxième étape de travail était d'élaborer par une démarche concertée avec le Comité de Pilotage, un schéma de réponses aux objectifs du contrat Habitat 2020 en définissant une articulation des politiques publiques de l'habitat les plus adaptées à court, moyen et long terme.

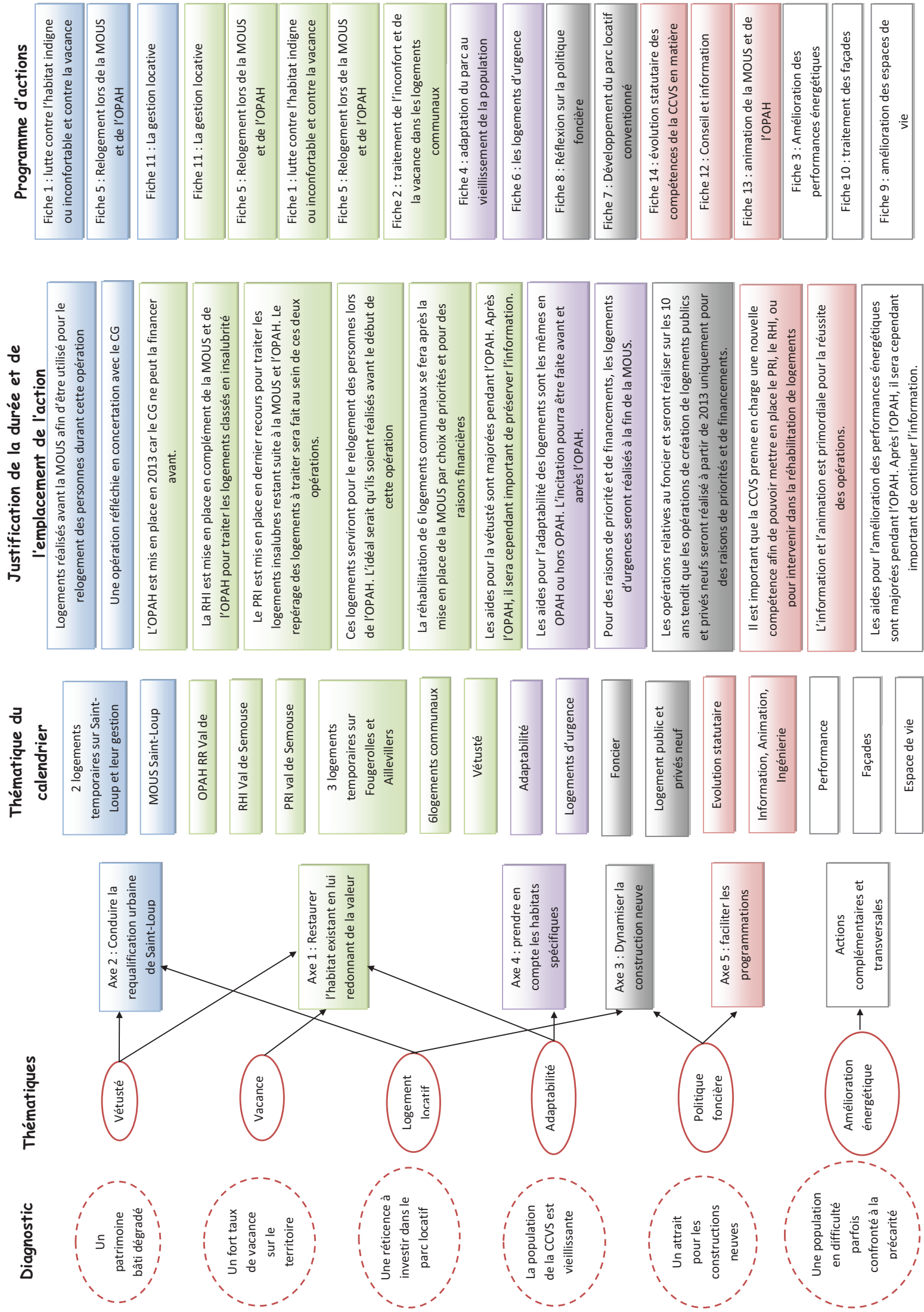
Nous avons donc, lors de la réunion du 24 juin 2010, présenté notre travail de réflexion aux élus des douze communes pour leur expliquer d'une part, la nécessité de mettre en place de telles opérations sur le territoire communautaire et d'autre part, leur expliquer pourquoi nous avions décidé d'articuler les actions de cette manière sur les dix ans du programme. De plus, un rappel sur les résultats de priorisation des trois groupes de travail a été fait au début de notre exposé.

Pendant la présentation, nous avons décrit le calendrier des opérations, le programme d'actions accompagné des tableaux de subventions. Nous avons mis en avant le fait que nous avions cherché à respecter l'intérêt communautaire. Pour cette raison, les actions touchent l'ensemble du territoire de la CCVS. Donc, même si la première action mise en place est la MOUS sur Saint-Loup pendant deux ans, les onze autres communes bénéficieront malgré tout de possibilités d'agir sur leur territoire.

Après une rapide explication du calendrier général, nous nous sommes toutes attelées à lire ensemble, fiche par fiche, le programme d'actions. Après chaque lecture d'une fiche et éventuellement des tableaux de subventions qui l'accompagnait, nous propositions à l'assemblée de s'exprimer sur la fiche développée. A la fin de notre développement, nous nous sommes encore une fois attardées sur le calendrier des actions pour montrer la pertinence de l'articulation des opérations.

Voici les différentes remarques qui sont ressorties lors de cette réunion de travail :

- Le thème de l'adaptabilité est traité en même temps que la MOUS, pendant l'OPAH et après celle-ci. Les élus nous ont dit que les propriétaires préféreraient attendre l'OPAH pour pouvoir faire des travaux d'adaptabilité car ils pensaient être plus subventionnés pendant cette opération. Or, les taux de subventions sont les mêmes pendant et hors OPAH. Par contre, pour le traitement de la vétusté, les taux de subventions sont plus élevés pendant l'OPAH.
- Lors des travaux de sortie d'insalubrité, certaines familles devront être relogées ailleurs. Nous avons proposé la création de logements temporaires par la CCVS mais selon certains élus, il sera difficile d'inciter les personnes à quitter leur logement.
- Pour le développement du parc locatif conventionné, les Maires ne sont pas contre un abondement de la communauté de communes pour inciter les opérateurs publics (Habitat et Territoire, Néolia...) à investir sur la CCVS.
- Pour le thème de la politique foncière, le Maire de Corbenay nous a fait part de son expérience sur le Programme d'Aménagement d'Ensemble. Ce Programme est revenu cher à la commune. Les élus ont aussi fait remarquer que les zones AU étaient trop grandes, d'où une nécessité de les redécouper.
- Les élus ont été d'accord pour que l'animation des opérations OPAH et MOUS soit confiée à une personne recrutée en interne. De même, ce chargé de mission aura une fonction de conseil, d'information auprès des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des locataires.



A priori, la première réaction des élus était de faire remarquer qu'il avait été utile de bénéficier d'un œil neuf, et donc plus critique sur le territoire. En effet, nos remarques ont déjà permis aux élus de se rendre compte d'un certain nombre de cas qui avec le temps, finissaient par leur sembler normaux. Notre travail de recherche a également permis de mettre en avant un certain nombre d'outils qui seront d'une grande utilité pour lutter contre les grands maux du territoire que sont l'insalubrité et la vacance. Enfin, la nécessité d'inclure un chargé de mission sur le thème de l'habitat au sein de l'équipe de la CCVS a semblé faire l'unanimité.

Les élus ont cependant été frappés par la masse de travail que nous laissons encore à faire, et dont ils n'avaient absolument pas conscience. Nos investigations ont donc seulement permis de pointer les grands axes de travail qui restent désormais à explorer. Le plus gros du travail est encore à venir, et cela n'est pas forcément rassurant...

Grâce à l'intervention de Mr Laurent Goguet, représentant d'Habitat & Développement, nous avons pu obtenir des précisions sur les futures orientations de l'ANAH pour 2011. Ainsi, les tableaux de subventionnement que nous avons établi devront être modifiés et renégociés avec les divers financeurs que seront l'ANAH, le CG, la MSA... Néanmoins, les précisions faites sont venues confirmer la discussion que nous avions déjà eu à ce propos avec Mr Emmanuel Faivre, et cela nous a conforté dans notre programme d'actions puisque l'ANAH a l'intention d'augmenter les aides en direction des propriétaires occupants, en particulier dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité et la lutte contre la précarité énergétique. Les aides en direction des propriétaires bailleurs, elles, seront sans doute revues un peu à la baisse, mais cela devrait rendre plus juste le système de subventionnement.

Habitat 2020 étant une politique s'étalant sur dix ans, il est nécessaire que notre travail soit assez compréhensible de manière à ce qu'il puisse être repris sans trop de difficultés. Le fait que notre maître de stage, M. Jean-Philippe Orion, nous ait perpétuellement accompagné dans notre réflexion et notre démarche rend cet impératif plus facilement réalisable. Nous sommes ainsi convaincus que notre travail sera suivi d'actions conséquentes de la part de la CCVS.

Conclusion générale

L'habitat, par ses enjeux multiples, est une des problématiques de la communauté de communes du Val de Semouse. On y constate des logements vétustes, vacants, mal adaptés ou tout simplement peu attrayants, qui contribuent à la perte démographique du territoire. Durant nos trois mois de stage, nous avons donc été missionnés pour réfléchir à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, politique impulsée par le Conseil Général et déjà amorcée par la signature d'un Contrat Territorial d'Objectifs.

Ainsi, une première approche du territoire et la rencontre avec les élus et les différents acteurs de l'habitat, nous ont permis de nous familiariser avec notre sujet et de mieux comprendre sa complexité et son enjeu. Six thèmes mettant en avant les problématiques du territoire ont été définis : la vétusté, la vacance, l'adaptabilité, le parc locatif, les performances énergétiques et la politique foncière. Pour chaque thème, nous avons procédé à la réalisation d'une liste exhaustive d'outils.

La définition et la priorisation des actions à mettre en place sur le territoire a été notre deuxième phase de travail. Pour cela, des groupes de travail constitués des élus des différentes communes ont été organisés. Nous avons ainsi pu discuter des volontés d'interventions de chacun. Cela a abouti à une ébauche de programme d'action, ébauche qui nous a permis une discussion avec le Conseil Général. Ce dernier a alors pu nous éclairer sur la faisabilité de chacune des opérations proposées.

Une des parties les plus difficiles de notre stage a été l'articulation des différentes opérations de manière à donner une réelle lisibilité à l'ensemble du programme d'actions à mettre en place : Les opérations étaient-elles pertinentes sur le territoire ? S'inscrivaient-elles bien dans l'intérêt communautaire ? Sur quelle durée fallait-il les mettre en place ? Était-il possible d'enclencher telle et telle action simultanément ? Nous avons également cherché à évaluer quelles étaient les contraintes budgétaires. Autant de questions qu'il a fallu prendre en compte durant cette phase de réflexion.

L'élaboration d'un calendrier, d'un programme d'actions, de fiches outils et d'un plan de financement est l'aboutissement de nos trois mois de stage. Ces documents sont les fils conducteurs de la politique de l'habitat pour les dix ans à venir. Désormais, la communauté de communes et l'ensemble des élus doivent travailler à sa mise en place et son suivi.

Il est néanmoins important de faire remarquer que cette politique s'étend sur le long terme. Elle sera donc susceptible d'être modifiée en fonction des modifications d'orientation de la part de l'Etat ou d'autres organismes financeurs. L'évolution de la situation de la communauté de communes peut également intervenir.

Ce travail nous a permis de découvrir le domaine de l'habitat de manière relativement poussée, domaine que nous n'avions au final qu'effleuré en cours. De plus, au-delà d'un travail de recherche, ce stage a été pour nous une source de connaissances, de rencontres et d'enrichissements. Nous espérons sincèrement que le programme Habitat 2020 permettra à la CCVS d'atteindre les ambitieux objectifs fixés par le CTO.

Glossaire

1% logement	Appellation usuelle en France de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). 1% logement est devenu Action Logement.
1% relance	Concours mis en place par la Convention Etat/UESL. Il se traduit par le déblocage d'une enveloppe nationale annuelle de 210 millions d'€ à compter de 2005, qui est versé aux bailleurs bénéficiaires sous forme de subventions.
ABF	Architecte des Bâtiments de France
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AFU	Association Foncière Urbaine
Aide à la Pierre	L'aide à la pierre, c'est l'ensemble des aides accordées par l'Etat et qui sont destinées à favoriser l'investissement immobilier sous forme de prêts aidés ou de primes. Les bénéficiaires sont les maîtres d'ouvrages qui s'engagent à construire des logements aidés.
ALKHOS	Filiale d'Habitat et Développement, spécialisée dans l'ingénierie thermique.
ALS	Aide de Logement à caractère Social
AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'habitat
ANIL	Agence Nationale d'Information sur le Logement
APAGL	Association pour l'Accès aux Garanties Locatives
APL	Aide Personnalisée au Logement
ARS	Agence Régionale de Santé
AST	Autorisation spéciale de Travaux
BBC	Bâtiment Basse Consommation
BE	Bail Emphytéotique
CAF/ GNAF	Caisse d'allocation familiale
CAL-CDHRU	Centre d'Amélioration du Logement et Centre Départemental d'Habitat Rural et Urbain
CAUE	Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CCAV	Communauté de communes de l'agglomération de Vesoul
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CCVS	Communauté de communes du Val de Semouse
CDC	Caisse des dépôts et consignation
CDH	Conseil Départemental d'Hygiène
CG	Conseil Général
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement
CODERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CPA	Convention Publique d'Aménagement
CR	Conseil Régional
CTO	Contrat Territorial d'Objectifs
CUCS	Contrat Urbain de Cohésion Sociale
CUS	Convention d'Utilité Sociale

DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDRM	Dossier Départemental des Risques Majeurs
DDT	Direction Départementale des Territoires
DGUHC	Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
DRASS	Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales
DRE	Direction Régionale de l'Équipement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EHPAD	Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ESH	Entreprse Sociale de l'Habitat
Espace info Energie	Espace d'information mis en place par l'ADEME
FEADER	Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural
FEDER	Fonds Européen de Développement Régional
Foncière Logement	Association à but non lucratif créée dans le cadre de la convention Etat/UESL
FSL	Fonds Solidarité Logement
FTM	Foyer des Travailleurs Migrants
Gaia	Prêt portage foncier de la Caisse des dépôts et Consignations
GRL	Garantie des Risques Locatifs
H&D	Habitat et Développement
Icade	Société immobilière filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations
Loca Pass	Les aides Loca Pass comprennent l'avance Loca Pass et la garantie Loca Pass
Logilia	CIL de Franche-Comté et du Rhin
Loi DALO	Loi relative à l'Engagement National pour le Logement
Loi ENL	Loi relative à la Maîtrise d'Œuvre Privée
Loi MOP	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
Loi SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
Loi TEPA	Loi en faveur du Travail, de l'Emploi, et du Pouvoir d'Achat
MAPAD	Maison d'Accueil pour les Personnes Agées Dépendantes
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
MSA	Mutualité Sociale Agricole
OCMACS	Opération Collective de Modernisation de l'Artisanat, du Commerce et des Services
OPAH RR	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale
OPH Haute-Saône	Office Publique de l'Habitat d'Haute-Saône
PACT	Le mouvement PACT est le premier réseau associatif national au service des personnes et de leur logement. Il est composé de 145 associations et organismes.
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAE	Programme d'Aménagement d'Ensemble
PAH	Prime à l'Amélioration de l'Habitat
PALULOS	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PAT	Programme d'Actions Territorial
PB	Propriétaire Bailleur

PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDH	Plan Départemental de l'Habitat
PEX	Prêt Expérimental de la Caisse des dépôts et Consignations
PHARE	Prêt Habitat Amélioration Reconstruction Extension de la Caisse des dépôts et Consignations
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Il est destiné à financer des logements pour des ménages cumulant de faibles ressources et des difficultés d'adaptation.
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire. Idem que le PLS
PLS	Prêt Locatif Social. Destiné à aider la construction ou l'acquisition-amélioration de logements loués à des ménages dont les plafonds de ressources sont supérieurs à ceux du PLUS.
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social. Pour des logements « classiques » en construction neuve ou en acquisition-amélioration, loués à des ménages sous conditions de ressources.
PO	Propriétaire Occupant
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PRI	Périmètre de Restauration Immobilière
PSLA	Prêt Social Location Accession
PSP	Plan Stratégique Patrimonial
PST	Plan Social Thématique
PUCA	Plan Urbanisme Construction Architecture
PVR	Participation Voiries et Réseaux
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RSP	Relais Services Publics
SA H&T	Société Anonyme Habitat & Territoire.
SAFER	Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Santé
SCI	Société Civile Immobilière
SEM	Société d'Economie Mixte
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
SICA	Filiale d'Habitat et Développement, spécialisée dans l'architecture et la maîtrise d'œuvre.
SIRES	Filiale d'Habitat et Développement, spécialisée dans la gestion locative.
SLS	Supplément de Loyer de Solidarité
SNI	Société Nationale Immobilière Filiale de la Caisse des Dépôts. Il est le bailleur des grands réservoirs publics tels que le ministère de la Défense, de la Justice, de la Santé et de l'Éducation.
SOCAD	Société Comtoise d'Aménagement et de Développement
SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SSI	Subvention pour Sortie d'Insalubrité
TLE	Taxe Locale d'Équipement
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
UESL	Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
VEFA	Vente en l'État Futur d'Achèvement

VRD	Voirie Réseaux Divers
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
Zone 1AU	Zone à urbaniser prioritairement
Zone 2AU	Zone à urbaniser après les zones 1AU
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Bibliographie

Diagnostic habitat réalisé en interne par la CCVS

Présentation du territoire d'étude

Site du Conseil Général de Haute-Saône : www.cg70.fr
 Site de la CCVS : www.cc-valdesemouse.fr
 Pour le diagnostic économique : document du serveur de la CCVS
 Site du groupe Parisot : www.parisot.com
 Site d'ITW GUNTHER : www.itwgunther.com
 Site de la distillerie Peureux : www.peureux.com
 Site des usines Réunion : www.usines-reunies.com
 PDF : Les risques majeurs en Haute-Saône, dossiers départementales des risques majeurs, préfecture de la haute Saône
 PPRI sur le PLU communautaire.
 Programme d'actions territoriales 2010 : PDF : www.haute-saone.equipement-agriculture.gouv.fr
 PDALPD : www.haute-saone.equipement.gouv.fr

Les aides financières au logement :

www.logement.gouv.fr
www.developpement-durable.gouv.fr
Les acteurs :
 Site de l'ANAH : <http://www.anah.fr>
 Site de la Caisse des Dépôts et de Consignation : <http://www.caissedesdepots.fr/>
 Site du Conseil Général de la Haute-Saône : <http://www.cg70.fr>
 Site du Conseil Régional de la Franche-Comté : <http://www.franche-comte.fr>
 Site de la CAF : <https://www.caf.fr>
 Site d'Action Logement : <http://www.actionlogement.fr/>
 Site de l'ADEME : <http://www.ademe.fr>
 Site de l'ADERA : <http://www.adera.asso.fr/>
 Site de la MSA : <http://www.msa.fr/>
 Site d'Habitat et Développement : <http://www.habitat-developpement.tm.fr/>
 Site de la Pact Arim : <http://www.pact-arim.org/>
 Site de l'ARS de la Franche-Comté : <http://www.franche-comte.sante.gouv.fr>
 Site de l'ANIL : <http://www.anil.org>
 Site d'Habitat et Territoire : <http://www.opac70.fr/>
 Site de Néolia : <http://www.neolia.fr/>
 Site de Maison d'en France : <http://www.maisonsdenfrance.com/>
 Site de la SAFER : <http://www.safer.fr/>

Site de Procvivis : <http://www.procvivis.fr/>

Site de la GRL : <http://www.grl.fr/>

Site de la CCVS : <http://www.cc-valdesemouse.fr/>

Site de la communauté de communes « Les mille étangs » : <http://www.les-mille-etangs.com/>

Site de l'INSEE : <http://www.insee.fr>

Diagnostic :

PDF : Étude sur les besoins en logement en Franche-Comté – DRE Franche-Comté – Mars 2009 – ACEIF 1308

Bail emphytéotique/à réhabilitation

Ministère de l'Énergie, de l'Écologie, du Développement durable et de la Mer, en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat :

- <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr>
- <http://www.logement.gouv.fr>

FTM

Circulaire du 3 octobre 2002 relative à la prorogation du plan de traitement des foyers des travailleurs migrants : www.dguhc-logement.fr

GRL

PDF Garantie des risques locatifs : www.grl.fr/documentation/depliant.pdf

Logement social

Circulaire du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » : www.dguhc-logement.fr

Circulaire du 22 octobre 1998 relative aux démolitions de logements locatifs sociaux, à la programmation des logements PLA construction-démolition et au changement d'usage de logements sociaux : www.dguhc-logement.fr

MOUS

PDF Convention attributive de subvention relative à une MOUS : http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/IMG/pdf/exemple_mous_cle78912e.pdf

Circulaire du 26 mars 2008 relative à la mise en œuvre des opérations de MOUS insalubrité : www.dguhc-logement.fr/

Programme d'Aménagement d'Ensemble

<http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr>

PDF : MISSION D'ANIMATION ET DE SUIVI d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire de la Communauté de Communes du pays de BOURGUEIL pour trois années à compter du 1er octobre 2009 – Cahier des charges – Communauté de Communes du Pays de Bourgueil

Politique foncière

PUCA : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

PALULOS

Finance immobilier

crédit :

http://www.financeimmo.com/Credit_Immobilier/Pret_Immobilier_Locatif/PALULOS.php

Site du grand Besançon : www.grandbesancon.fr/

Programme Local de l'Habitat

PLH: www.outil2amenagement.ceru.developpement-durable.gouv.fr

PRI

Site du CAUE : http://www.caue-p.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=251&Itemid=411
 PDF : Mise en place d'un périmètre de restauration immobilière (PRI) – Unité Habitat de la Courneuve – Septembre 2005

RHI

http://www.guyane.developpement-durable.gouv.fr/article.php3?id_article=145
http://www.outil2amenagement.ceru.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=86
<http://www.ville-draguignan.fr/draguignan-aujourd'hui/urbanisme/rhi>
<http://www.ville-clichy.fr/index.php?Rub=934>
<http://www.urcaue-idf.archi.fr/abcdaire/imprimer.php?fiche=326>

PDF : Tableau comparatif : Couplage insalubrité remédiable et irrémédiable et restauration immobilière – Juin 2005

PDF : Mise en place du Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), Unité Habitat de La Courneuve, sept.-05

Amélioration thermique

<http://www.lesopah.fr/>
<http://www.precarite-energie.org/Evolution-des-aides-de-l-ANAH-pour.html>
<http://www.eyrieux-aux-serres.fr/?-OPAH-de-Revitalisation-Rurale->

Site Le Moniteur : article « Grand emprunt : 2 milliards d'euros pour la rénovation thermique des logements sociaux » : <http://www.lemoniteur.fr/>

PDF : fiche bâtiment ADEME

PDF : Les fonds sociaux d'aide aux travaux de maîtrise d'énergie (FSATME)

PDF : L'habitat existant dans la lutte contre l'effet de serre – Enquête qualitative sur les OPAH à volet énergie de nouvelle génération – PUCA Plan Urbanisme Construction Architecture – Juillet 2009

Constitution de la mission d'animation

PARTIE 1 : PREMIER CONTACT AVEC NOTRE TERRITOIRE D'ETUDE

6	1. Présentation de la Haute Saône	21
7	II. Présentation de la communauté de communes du Val de Semouse	22
7	1. Sa situation dans la Haute-Saône	22
7	2. Sa description	22
8	3. Les différentes communes de la CCVS	22
9	4. Diagnostic économique de la CCVS	23
9	a. La communauté de communes et ses services	23
9	b. Un pôle commercial au sein de la CCVS	
9	c. Taux de chômage	
10	d. Les activités industrielles les plus importantes du territoire	
10	❖ Exemples de ces quelques sites industriels	
11	❖ Ces zones d'activité de la CCVS	
11	❖ Ces friches industrielles	
11	e. Agriculture	
12	5. Mise en place d'un PPRI sur le territoire communautaire	
12	a. L'importance de la prise en compte des risques dans l'urbanisme	
12	b. Les risques d'inondation sur le Haute-Saône	
12	c. Le PPRI sur le Val de Semouse	
13	6. Organisation du Bureau de la communauté de communes du Val de Semouse	
14	7. Les compétences de la CCVS	
14	a. Les compétences obligatoires :	
14	b. Les compétences optionnelles :	
14	c. Les compétences facultatives	
14	8. Ses projets	
14	a. Le PLU communautaire	
14	b. OCMACS : pour l'artisanat, les commerces et les services	
14	c. La charte forestière	
14	d. Le réseau Cyber Val-Se	
14	e. Le développement de site de loisirs	
14	f. Le programme APPUI+	

PARTIE 3 : LA PREMIERE ETAPE, UNE POLITIQUE GLOBALE DE L'HABITAT POUR LE VAL DE SEMOUSE 24

25	I. Le premier aperçu du périmètre d'étude	42
25	II. Analyse comparative des caractéristiques de la région Franche-Comté avec celles de la CCVS	42
42	1. DEMOGRAPHIE	42
42	a. Caractéristiques et prévisions démographiques de la région Franche-Comté	42
42	❖ En Franche Comté, la croissance est portée par l'excédent naturel :	42
42	❖ Un vieillissement généralisé de la population :	42
42	❖ Le nombre de ménages progresse plus vite que la population :	43
43	b. Les caractéristiques démographiques des zones INSEE	45
45	c. Caractéristiques démographiques de la communauté de communes	45
45	❖ Constat :	45
45	❖ Structure de la population par âge	45
46	❖ Augmentation du nombre de ménages	46
46	❖ La population à travers les classes socioprofessionnelles	46
46	❖ Capacité financière des ménages	46
47	2. LOGEMENT	47
47	a. Logement individuel	48
48	b. L'habitat collectif	48
48	c. Hébergements spécifiques	49
49	d. Qualité du bâti	49
49	e. Vacances dans le logement	50
50	f. L'importance du logement indigne	50

PARTIE 2 : LA METHODOLOGIE DE TRAVAIL

16	I. La commande	52
16	1. Contexte général de la commande	52
16	2. Présentation de la commande	52
16	3. Les documents cadres en place sur le département	52
16	a. Le PAT : Programme d'Actions Territorial	52
16	❖ Un PIG : Programme d'Intérêt Général	52
16	❖ Un PST : Programme Social Thématique	52
17	❖ Un PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées	53
17	b. Le CTO	53
20	II. La démarche	53
20	1. La première étape : « Les politiques de l'habitat pour le Val de Semouse ».	53
21	a. Connaître le territoire et les différentes politiques de l'habitat	54
21	b. Rencontrer les différents acteurs	54

b.	La problématique	54
c.	L'enjeu	54
d.	Le Contrat Territorial d'Objectifs	54
4.	Le parc locatif	55
a.	Le constat	55
b.	La problématique	55
c.	Les enjeux	55
d.	Le Contrat Territorial d'Objectifs	55
5.	L'amélioration des performances énergétiques	56
a.	Le constat	56
b.	La problématique :	56
c.	Les enjeux	56
d.	Le Contrat Territorial d'Objectifs	56
6.	La politique foncière	57
a.	Le constat	57
b.	La problématique	57
c.	Les enjeux	57
d.	Le Contrat Territorial d'Objectifs	58
7.	Conclusion	58
IV.	Les différents acteurs de l'habitat	59
1.	L'ANAH : l'Agence Nationale de l'Habitat	60
2.	Le Conseil Régional	60
3.	Le Conseil Général	60
4.	La CAF : Caisse d'Allocations Familiales	60
5.	La CDC : Caisse des Dépôts et Consignations	61
6.	Action Logement : LOGILIA	61
7.	L'ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie	61
8.	La MSA : Mutualité sociale Agricole	62
9.	L'ARS : Agence Régionale de Santé	62
10.	PACT ARIM et Habitat et Développement	62
11.	ANIL : Agence National pour l'Information sur le Logement	63
12.	La SA Habitat et Territoire et l'office de l'habitat	63
13.	Néolia	63
	❖ Activités de développement immobilier :	63
	❖ Activité patrimoniale	63
	❖ Activités locatives	63
	❖ Habitat solidaire	64
14.	La SAFER : Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural	64
	Des études foncières :	64
	❖ Des actions d'achat, de vente, de gestion et d'aménagement :	64
15.	PROCVIS	64
V.	Les différents outils pour une politique globale de l'habitat sur la CCVS	64
VI.	Nos premières idées d'interventions	70
PARTIE 4 : LA DEUXIEME ETAPE, VERS UNE STRATEGIE OPERATIONNELLE POUR L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE		99
	❖ La durée de la MOUS	99
	❖ L'étude pré-opérationnelle	99
PARTIE 5 : BILAN DE LA STRATEGIE OPERATIONNELLE POUR L'HABITAT		
I.	Le calendrier des opérations	86
II.	Le programme d'actions	87
III.	Les fiches outils	99
	❖ La durée de la MOUS	99
	❖ L'étude pré-opérationnelle	99
I.	Un travail en concertation avec les élus	74
1.	Les réunions avec les groupes de travail	74
a.	Vétusté	74
	❖ Les freins à la réhabilitation	74
	❖ Les difficultés des maires	74
	❖ Les problèmes des communes	74
	❖ Exemple de cas d'insalubrité exprimés par les maires	74
b.	Adaptabilité	75
c.	Parc locatif	75
	❖ Les communes possédant du locatif	75
	❖ Le positionnement des petites communes	76
	❖ Les besoins en logements locatifs	76
d.	Amélioration thermique	76
e.	Politique foncière	76
	❖ Les communes où la construction neuve fonctionne bien	76
	❖ Les communes qui manquent de terrains constructibles	77
	❖ Les communes ne souhaitant pas plus de terrains constructibles	77
	❖ Réflexion entre Corbenay, Magnoncourt et Saint-Loup	77
f.	Priorités d'actions selon les groupes	77
2.	Le repérage plus précis de l'habitat sur chaque commune	78
II.	Discussion avec le Conseil Général sur l'avenir du programme Habitat sur la CCVS	78
1.	La réalisation d'un tableau bilan	78
2.	Le rendez vous avec le Conseil Général	80
III.	Une remise en question sur la pertinence de combiner certains outils	81
1.	MOUS et PIG	81
a.	La définition du logement insalubre limite fortement le domaine d'action de la MOUS	81
b.	Une MOUS en plus d'un PIG, complémentarité ou redondance?	81
	❖ Le PIG, MOUS et arrêté d'insalubrité	81
	❖ PIG et MOUS sont coercitifs après un arrêté du préfet	81
	❖ PIG et MOUS insalubrité n'agissent pas sur la vacance privée	81
	❖ Les freins pour atteindre les objectifs du PIG ne seront-ils pas identiques dans une MOUS ?	81
	❖ Double financement PIG et MOUS ?	81
c.	• Pistes de réflexions sur les opérations à mettre en place	82
	❖ Améliorer la pertinence de la MOUS	82
	❖ Possibilité de créer un nouveau PIG ?	82
2.	RHI et PRI	83
3.	Entretiens avec des opérateurs privés	84
a.	Un propriétaire voulant investir dans le logement locatif	84
b.	Vision d'un propriétaire bailleur	84

❖ L'étude opérationnelle et la mise en œuvre	101	❖ Montant et modalités du crédit d'impôt	121
❖ Le suivi de la MOUS	101	❖ Majoration du crédit d'impôt	121
❖ Le traitement des îlots insalubres	101	❖ Cumul du crédit d'impôt avec d'autres avantages	121
❖ La réduction l'inconfort	102	❖ Crédit d'impôt et revente du logement	121
❖ L'accessibilité	102		
❖ Le traitement des façades	102	VI. Le calendrier des subventions	122
❖ La vacance	102	1. Calendrier général	122
❖ La durée de l'OPAH	105	2. Calendrier adaptabilité	123
❖ L'étude pré-opérationnelle	105	3. Calendrier performance énergétique	123
❖ L'étude opérationnelle et la mise en œuvre	105	4. Calendrier vétusté et inconfort	123
❖ La durée du PRI	110	5. Calendrier traitement des façades	123
❖ Couverture géographique	110		
❖ Etude pré-opérationnelle :	110	VII. Réflexion sur la politique foncière à destination des élus	124
❖ Etude opérationnelle et mise en œuvre	110	❖ Jouer sur la forme des parcelles	125
❖ Une procédure d'acquisition par DUP plus rapide	112	❖ Jouer sur la position du bâti	125
❖ La durée du RHI	112	❖ Agir sur le paysage	126
❖ L'étude opérationnelle	112	❖ Agir sur les coûts	126
❖ La mise en œuvre	113	❖ Rendre le cahier des charges visuel	126
		❖ Assurer le suivi du projet	126
		❖ Agir sur la mixité	126
IV. Financement	114	❖ Le schéma d'aménagement	127
❖ Le bailleur/le preneur	116	❖ La politique foncière	127
❖ Condition de consentement	116	❖ Les outils de financement des équipements	127
❖ Durée et condition du bail	116	❖ Les outils d'aménagement	127
❖ Le loyer	116		
❖ Fin du bail	116	VIII. La réunion bilan avec les élus.	128
❖ Le bailleur/Le preneur	117		
❖ La nature des droits détenus :	117	IX. La réunion avec les différents acteurs	128
❖ Le loyer	117		
❖ La fin du bail	117		
V. Les outils complémentaires	118		
❖ Les travaux éligibles :	118		
❖ La subvention	119		
❖ Les plafonds	119		
❖ Le prêt	119		
❖ La TVA	119		
❖ Les locations pouvant en bénéficier	119		
❖ Les bailleurs	119		
❖ Les locataires	119		
❖ Les garanties de la GRL	119		
a. Le crédit d'impôt en faveur du développement durable	120		
❖ Opérations visées	120		
❖ Le montant des crédits d'impôts	120		
❖ Plafond de dépenses	120		
b. Le crédit d'impôt pour l'adaptabilité des logements des personnes âgées	120		
❖ Opération visées	120		
❖ Montant et modalité du crédit d'impôt :	120		
❖ Plafond des dépenses	121		
c. Le crédit d'impôt pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale	121		
❖ Opérations visées	121		

Table des illustrations

Photo 1 : Hyper Casino implanté sur le pôle commercial de Corbenay	9
Photo 2 : La distillerie Peureux	10
Photo 3 : Panneau à l'entrée de la ZA de la Combeauté	11
Photo 4 : Friche industrielle entre Magnoncourt et Saint-Loup	11
Photo 5 : Action du paysage sur un lotissement	126
Carte 1 : Situation de la Haute-Saône	6
Carte 2 : Organisation des services sur le territoire de la CCVS	9
Carte 3 : Pôles industrielles et économiques de la CCVS	10
Carte 4 : Rivières traversant la CCVS	12
Carte 5 : Principales rivières traversant la Haute-Saône	12
Carte 6 : PPRI sur la CCVS	12
Carte 7 : Zonage INSEE sur la région de Franche Comté	43
Carte 8 : Périmètre de la MOUS et possibilité d'une zone pour le RHI	100
Carte 9 : Situation du périmètre de la MOUS sur Saint-Loup -sur-Semouse	100
Carte 11 : Lotissement classique avec des parcelles carrés	125
Carte 12 : parcellaire carré	125
Carte 13 : simulation d'un parcellaire plus étroit	125
Carte 14 : Position classique : les maisons au centre de la parcelle	125
Graphique 1 : Structure par âge de la population	42
Graphique 2 : Répartition de la population par tranche d'âge	45
Graphique 3 : Répartition des habitants par tranche d'âge et par commune	45
Graphique 5 : Population de 15 ans et plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2006	46
Graphique 6 : Revenus des ménages sur les 7 pôles de la Haute-Saône	46
Graphique 4 : Taille des résidences principales sur la communauté de communes	46
Graphique 7 : Répartition des bénéficiaires des APL en pourcentage des ménages de chaque commune	47
Graphique 8 : Répartition de l'habitat individuel sur la communauté de communes	47
Graphique 9 : Effectif de l'habitat collectif par commune	48
Graphique 10 : Répartition de l'habitat collectif sur la CCVS	48
Graphique 11 : Date de construction des résidences principales	49
Graphique 12 : Date de construction des résidences principales par commune	49
Graphique 13 : Répartition des logements en fonction de leur durée de vacance	49
Graphique 14 : Répartition des logements vacants par commune	50
Graphique 15 : Répartition des logements vétustes par commune	50

Graphique 16 : Pourcentage du parc vétuste par commune	51
Graphique 17 : Comparaison du nombre de logements vétustes par notre repérage et les statistiques 78	78
Graphique 18 : Comparaison du nombre de logements vacants par rapport à notre repérage et aux statistiques	78

Tableau 1 : Solde migratoire et naturel et migratoire annuel moyen de 1982 et 2010	42
Tableau 2 : Les prévisions de l'INSEE pour la période 2005-2020	43
Tableau 3 : Les sept pôles de la Haute-Saône	44
Tableau 4 : Les prévisions de l'INSEE pour ces pôles d'habitat et pour 2015	44
Tableau 5 : Tableau de financement de la MOUS pour les propriétaires occupants	103
Tableau 6 : Enveloppe mobilisée lors de la MOUS pour les propriétaires occupants	103
Tableau 7 : Tableau de financement de la MOUS pour les propriétaires occupants	104
Tableau 8 : Enveloppe mobilisée lors de la MOUS pour les propriétaires occupants	104
Tableau 9 : Plafonds de ressources de l'ANAH	106
Tableau 10 : Tableau de financement de l'OPAH pour les propriétaires occupants	108
Tableau 11 : Enveloppe mobilisée lors de l'OPAH pour les propriétaires occupants	108
Tableau 12 : Tableau de financement de l'OPAH pour les propriétaires bailleurs	109
Tableau 13 : Enveloppe mobilisée lors l'OPAH pour les propriétaires bailleurs	109
Tableau 14 : Plafonds du crédit d'impôt en €	121
Tableau 15 : Calendrier général des subventions,	122
Tableau 16 : Calendrier de subvention pour le thème adaptabilité	123
Tableau 17 : Calendrier de subvention pour le thème de la performance énergétique	123
Tableau 18 : Calendrier de subvention pour le thème de la vétusté et de l'inconfort	123
Tableau 19 : Calendrier de subvention pour le thème du traitement de façade	123
Tableau 20 : Répartition des zones AU sur le territoire	124