Communauté d'agglomération de Moulins

Programme Local de l'Habitat

2013-2018

Adopté par délibération du 15 mai 2014

Sommaire

Document réalisé sous la direction de Benoit Baduel, par Benoit Baduel et Lucie Breuil pour l'analyse et Cécile Peirolo pour les exploitations statistiques et la cartographie.

Sommaire

Sommaire 2

Introduction 4

Le PLH, un outil au service des communes ou des EPCI pour le développement de l'habitat 4

La politique de l'habitat dans la Communauté d'agglomération de Moulins 4

Les enjeux issus du diagnostic 7

Partie 1 - Les orientations stratégiques 9

Méthodologie d'élaboration des orientations et objectifs 10

Scénario démographique 12

Cadre stratégique d'ensemble 15

Axe 1 : Répondre aux besoins en logement en repensant le mode de développement 16

Orientation 1 : répondre aux besoins en logement 17

Orientation 2 : maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain 21

Orientation3 : prendre en compte les besoins spécifiques 25

Axe 2 : Améliorer l'attractivité du parc existant 27

Orientation 4 : rendre plus attractifs le parc existant et les quartiers centraux en améliorant la qualité du parc 28

Orientation 5 : améliorer l'attractivité du parc social 29

Axe 3 : Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH 31

Partie 2 - Le programme d'actions 32

Préambule : articulation des actions et des orientations du PLH 33

Action 1 : Adapter les documents d'urbanisme 34

Action 2 : Mettre en place une structure de pilotage opérationnel du PLH 37

Action 3 : Mettre en place un programme d'intervention sur le parc privé 40

Action 4 : Etudier les besoins d'amélioration du parc locatif social et des quartiers d'habitat social 45

Action 5 : Mettre en place un guichet unique sur le logement 48

Action 6 : Pérenniser et adapter l'observatoire de l'Habitat 50

Liste des sigles utilisés 52

Introduction

Le PLH, un outil au service des communes ou des EPCI pour le développement de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la **loi de décentralisation** du **7 janvier 1983.** Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat, la dernière loi conséquente en la matière datant **du 25 mars 2009 : la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** (loi « MOLLE » ou encore « Boutin »). Cette loi renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le **Code de la Construction et de l'Habitation** (CCH) aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée de 6 ans par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

La démarche de la Communauté d'agglomération de Moulins d'élaboration de son second PLH répond d'abord à un souhait de mieux encadrer son développement et de débattre des problématiques de l'habitat à une échelle plus large que la seule échelle communale et ainsi mieux répondre aux besoins des populations modestes et des publics spécifiques. Cette démarche répond également à une obligation. Depuis 2006 la loi ENL rendant le PLH obligatoire pour tous les EPCI de plus de 50 000 habitants et comptant au moins une commune de 15 000 habitants. La loi MOLLE du 25 mars 2009 a élargi l'obligation aux EPCI compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant une commune de plus de 10 000 habitants, ainsi qu'aux communes de plus de 20 000 habitants n'appartenant pas à un EPCI.

La politique de l'habitat dans la Communauté d'agglomération de Moulins

Crée le 1er janvier 2001, la Communauté d'agglomération de Moulins est un EPCI composé de 26 communes, situées dans le département de l'Allier dans la province du Bourbonnais. Le premier PLH

est arrivé à échéance et doit être actualisé, afin de définir pour une seconde période de 6 ans les objectifs et principes de la politique de l'Habitat.

Des enjeux d'envergure nationale

La loi grenelle II et le développement durable

Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale de structurer une approche « durable » autour de l'Habitat. Le PLH doit donc s'en emparer en intégrant dans ces orientations toutes les composantes du développement durable tels que la recherche de la densité, le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier et la réhabilitation énergétique du parc énergivore.

La loi SRU et la mixité sociale

L'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 relève de 20% à 25% le taux minimum de logement social, tel que décrit par l'article 55 de la Loir SRU, pour certains EPCI. D'après le décret du 24 juillet 2013, la Communauté d'agglomération de Moulins, de par sa situation de décroissance démographique, ne nécessite pas d'effort de production supplémentaire, elle n'est de ce fait pas concernée par cette majoration et conserve le taux de 20%.

Moulins agglomération a le souhait de définir sa politique de l'habitat à travers un travail de concertation et insiste sur l'importance du temps de la réflexion avant l'adoption du PLH. Cependant, celui-ci se doit d'être adopté avant la fin de l'année 2013 afin que Avermes et Yzeure, communes concernées par l'article 55 et déficitaires en logement social, puissent être en règle et ne soient pas soumises au prélèvement applicable au 1er janvier 2014.

Les enjeux définis par le PDH

Le PDH de l'Allier établi pour la période 2010-2015 vise à la mise en cohérence de l'ensemble des politiques de l'habitat entre les territoires du département. Il met en avant les enjeux de renforcement des pôles, de complémentarité entre l'habitat neuf et ancien, de création de logements adaptés et attractifs pour les jeunes. Pour l'agglomération de Moulins, le PDH met l'accent sur la nécessité de la requalification du bâti ancien et la réhabilitation du parc social.

Un SCOT ambitieux

Le PLH doit se rendre compatible avec le SCOT de Moulins Communauté qui a été approuvé en décembre 2011. Il a entre autres objectifs celui de promouvoir un aménagement équilibré du territoire autour d'un centre fort. Pour cela, le PADD fixe un objectif de croissance fondé sur la mise en œuvre d'une stratégie de développement qui se veut ambitieuse. Le SCOT préconise d'atteindre un rythme annuel moyen de 200 logements, permettant de répondre aux besoins de 58 000 à 60 000 habitants en 2020, soit une croissance démographique de l'ordre de 1,2% à 1,5% par an (taux recalculé à partir de la population ré estimée en 2013) sur la période 2009-2020, alors qu'entre 1999 et 2009, 250 logements ont été produit sur le territoire, en parallèle à une diminution de la population qui semble se poursuivre après 2009.

Dans l'élaboration de ce second PLH, les objectifs de croissance préconisés par le SCOT sont réajustés en fonction de divers éléments afin de répondre au mieux aux besoins du territoire.

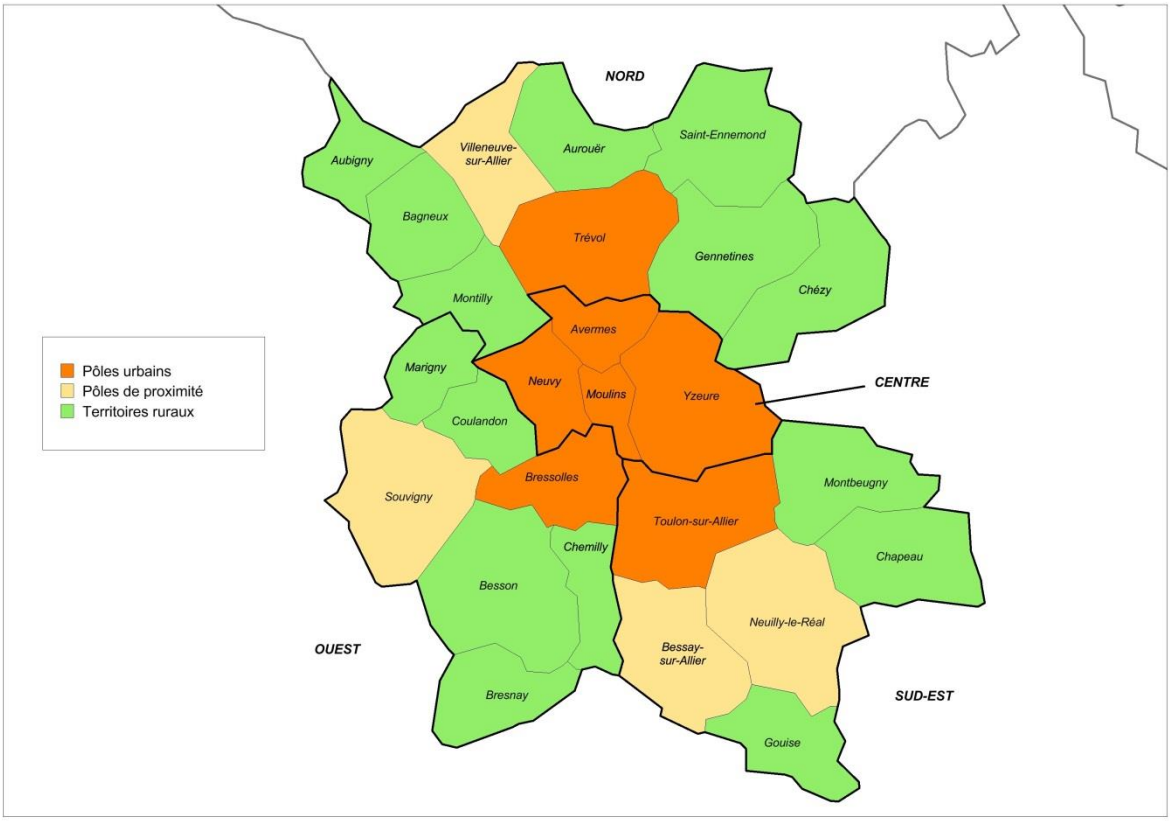
Le découpage du territoire

Afin de mieux correspondre au fonctionnement du territoire et aux principaux enjeux mis en avant par le diagnostic, les orientations et le programme d'actions s'appuieront sur les polarités définies dans le SCOT :

- Les pôles urbains que sont les communes du cœur de l'agglomération ; Moulins, Avermes, Neuvy et Yzeure auxquelles s'ajoutent les communes périphériques suivantes ; Trévol, Bressolles et Toulon-sur-Allier.
- Les pôles de proximité : Souvigny, Villeneuve-sur-Allier, Bessay-sur-Allier et Neuilly-le-Réal.
- Les territoires ruraux constitués par les 15 autres communes.

Pour une approche territorialisée plus fine, il a été convenu de maintenir les quatre sous-secteurs géographiques prédéfinis pour l'élaboration des monographies du diagnostic. Le travail de concertation s'est ainsi effectué en distinguant les territoires Centre, Nord, Ouest et Sud-Est.

Carte : Présentation des 4 secteurs et des différents pôles de Moulins Agglomération



Les enjeux issus du diagnostic

La démographie

Le territoire de Moulins Communauté est marqué par un faible dynamisme démographique. Le SCOT établit pourtant des prévisions de croissance optimistes mais celles-ci seront soumises à des aléas importants notamment quant à la réalisation de grands projets économiques et d'infrastructures.

- *Enjeu : proposer une politique de l'habitat susceptible de répondre à des prévisions optimistes tout en pouvant s'adapter aux évolutions réelles.*

On observe sur le territoire de l'agglomération de Moulins un départ des jeunes et une population qui est vieillissante. Malgré la déprise, le nombre de ménage augmente étant donné le desserrement important.

- *Enjeu : prendre en compte le vieillissement par l'adaptation de l'offre résidentielle.*

Cette tendance à la déprise et au vieillissement est plus ou moins marquée selon les territoires et alors que les secteurs centraux se vident, les communes périphériques sont plus dynamiques. Un phénomène de périurbanisation familial est assez net, notamment vers les communes du Nord de l'agglomération.

- *Enjeu : Redonner au centre urbain une attractivité auprès des ménages, notamment des familles.*

L'urbanisation

Le taux de vacance est élevé puisqu'il touche 10% du parc et plus de 6% du parc HLM et est en progression entre 1999 et 2009.

Le rythme de production neuve est plutôt dynamique avec plus de 200 logements commencés par an entre 2005 et 2010, dont 93% de construction nouvelle, et plus de 300 autorisations de construire délivrées en 2011 et 2012. Cette production n'a pas permis de développement démographique mais s'est accompagné d'une augmentation de la vacance.

Ainsi entre 1999 et 2009, pour chaque résidence principale supplémentaire créée, on compte 0,7 logements vacants en plus.

- *Enjeu : Utiliser en priorité le parc bâti pour le développement et maîtriser le rythme de production pour éviter les effets néfastes.*

Le territoire compte de nombreux lotissements qui ont été développés à travers une réflexion peu orientée sur la recherche d'économie foncière. L'offre se concentre en zone périurbaine avec 44% de la production neuve localisée dans les communes périphériques. Les déplacements pendulaires progressent avec les trois quarts des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

- *Enjeu : Redonner de l'attractivité aux communes urbaines et mieux organiser l'urbanisation en périphérie*

Le marché

Le marché est très détendu, avec des prix qui se stabilisent, une offre largement suffisante en volume et une vacance en hausse. De ce fait, les loyers dans le parc privé sont concurrentiels vis-à-vis du parc social et l'accession en habitat individuel est globalement abordable.

Le parc HLM est ancien et peu compétitif et la vacance y est élevée. Il n'existe pas de réel stock de demande hormis pour quelques gammes de produits attractifs : pavillons ou logements en centre-ville. Les attributions sont de plus en plus destinées à de jeunes ménages ou à des personnes âgées.

- *Enjeu : Travailler sur l'attractivité du parc social.*

Partie 1 - Les orientations stratégiques

Méthodologie d'élaboration des orientations et objectifs

La prise en connaissance des éléments de cadrage

La réalisation du diagnostic ainsi que la lecture des différentes études et documents concernant le développement du territoire, ont permis de déceler les principaux enjeux et les pistes de réflexion à suivre.

L'estimation de la situation de départ

Un second travail a porté sur une estimation de la population et de la taille moyenne des ménages au 1er janvier 2013. L'estimation basée sur une poursuite des tendances observées de 1999 à 2009 par l'INSEE a été soumise à l'avis des communes pour un éventuel ajustement. Une estimation partagée de la situation de départ est nécessaire pour estimer au mieux l'impact démographique de la politique communautaire de l'Habitat.

Approfondissement des enjeux avec les acteurs

Trois ateliers de travail tenus les 5 et 6 Février par secteurs géographiques, ont permis aux communes de réagir sur les principaux éléments observés dans le cadre du diagnostic. Ces réunions ont également amené les élus à débattre sur les évolutions à envisager sur leur territoire.

Des entretiens individuels avec les élus de mi-février à mi-mars ont ensuite permis aux élus de réagir individuellement sur les tendances observées et les tendances à envisager pour les années à venir sur leur commune. Un ajustement des estimations démographiques a également pu être réalisé ainsi qu'un premier cadrage sur les besoins en logement et les projets de chaque commune avant la tenue du séminaire avec les élus du 12 mars.

Le choix d'un scénario démographique

A partir de l'estimation de la situation de départ et suite au travail de concertation avec les communes, 3 scenarii de développement ont été produits :

- Un scénario linéaire qui se base sur une poursuite des tendances observées entre 1999 et 2009,
- Un scénario établi selon les objectifs du SCOT, ambitieux et qui semble difficilement atteignable,
- Un scénario basé sur les volontés de développement communales recueillies lors des entretiens avec les communes.

Le scénario retenu se base sur le scénario « communes » avec les ajustements nécessaires pour répondre aux enjeux du territoire tout en s'intégrant dans les orientations du SCOT.

Traduction du scénario choisi en objectif de production

En tenant compte des enjeux issus du diagnostic (résorber la vacance, développer les secteurs centraux, améliorer l'attractivité du parc social…) et du SCOT, le scénario de développement a été traduit en :

- Nombre de résidences supplémentaires nécessaires, correspondant au nombre de ménages supplémentaires attendus sur le territoire,
- Nombre de logements à produire, en prenant en compte la production liée au renouvellement urbain,
- Nombre de sortie de vacance à réaliser,
- Nombre de logements locatifs conventionnés à produire,
- Répartition des différentes formes urbaines à envisager dans la production de logement, avec des objectifs répartis selon les formes suivantes : production en individuel pur, en individuel groupé et en collectif.

Ajustement et concertation

Le séminaire de synthèse avec les élus : l'actualisation des scenarii de développement a fait l'objet d'une présentation à l'ensemble des communes de l'EPCI le 12 mars pendant laquelle les communes ont pu apporter leurs souhaits d'ajustements et de modifications. Ce séminaire a également balayé l'ensemble des champs relatifs aux enjeux repérés afin de définir les orientations.

Suite au séminaire, les propositions de production ont été encore affinées et ont fait l'objet de nombreux aller-retour entre la CA de Moulins, les communes et le bureau d'études. La DDT a également été associé à la réflexion.

Un comité de pilotage sur les orientations : cette séance tenue le 3 juin a permis de présenter une proposition d'orientations abouties, à la suite des différents échanges avec les élus, techniciens et partenaires.

Le conseil communautaire : Enfin, le projet d'orientation a été présenté et débattu au bureau communautaire, puis au conseil communautaire du 28 juin afin d'être validé.

Scénario démographique

La situation au 1er janvier 2013

L'estimation des besoins en logements sur la période du PLH impose d'approcher au plus près la situation démographique en début de période. L'estimation de la population au 1er janvier 2013 est donc une base de départ importante pour la formulation d'objectifs concordant avec la situation du territoire. L'estimation de la population 2013 a été calculée par prolongation des tendances observées de 1999 à 2009 puis soumise à validation des élus lors des entretiens individuels.

L'estimation proposée au 1er janvier 2013 est de 54 838 habitants sur la Communauté d'Agglomération, soit 25 895 ménages.

Estimation démographique sur la période du PLH

Plusieurs scénarii de cadrage ont été établis afin de constituer un cadre de travail pour le Séminaire organisé avec les élus. Les estimations démographiques de ces scénarii de cadrage se basent sur des hypothèses communes. Le desserrement des ménages a été pris en compte avec une évolution de -0,01 personnes par ménages par an, les nombres de résidences secondaires et de logements vacants estimés en 2013 sont maintenus. Dans le scénario du PLH, une marge d'erreur dans l'estimation des variations du desserrement des ménages est prise en compte.

Les trois scenarii de cadrage réalisés :

- Un premier scénario dit « linéaire », proposant une poursuite des tendances observées, en reportant l'évolution observée entre 1999 et 2009.
- Un second scénario qui prenait en compte les objectifs du SCOT (58 000 à 60 000 habitants en 2020), paraissant très ambitieux et difficilement atteignable, notamment du fait d'une croissance moins rapide que prévue sur le début de période.
- Enfin, un troisième scénario basé sur les volontés communales de production et/ou de développement recueillies dans le cadre des entretiens individuels avec les communes avait été présenté.

Le scénario retenu pour le PLH:

C'est à partir du troisième scénario de cadrage, tout en tenant compte des orientations actées dans le cadre du Scot et des enjeux mis en lumière par le diagnostic, que le scénario finalement retenu pour le PLH a été ajusté.

Tenant compte d'une croissance démographique moins rapide sur la période 2009-2013 que celle pressentie par le SCoT, il vise un rattrapage de ce dernier, dans l'objectif de soutenir le projet de développement global qu'il met en œuvre. Dans l'hypothèse la plus optimiste, l'impact du PLH permettrait d'aboutir à un nombre d'habitants proche des prévisions réalisées dans le cadre du Scot (La population est estimée en fin de PLH en proposant deux hypothèses : une hypothèse basse considère un desserrement de -0,01 personnes par ménages et par an sur toutes les communes à

l'exception de Moulins où la taille des ménages est déjà extrêmement faible, et une hypothèse haute est calculée sans desserrement).

La croissance démographique attendue sur la période PLH serait donc de l'ordre de 0,5% (fourchette basse) à 0,8% par an (fourchette haute) avec de 56 500 à 57 600 habitants en fin de période du PLH, se rapprochant ainsi des prévisions du SCoT (58 000 à 60 000 habitants). Il paraîtrait peu réaliste de rechercher une croissance démographique plus rapide au vu du contexte de développement économique. La mise en œuvre de ce scénario devra d'ailleurs faire l'objet d'une adaptation en continu à la croissance démographique effective pour limiter tout risque de surproduction.

Graphique : Le scénario démographique du PLH en comparaison du scénario SCoT

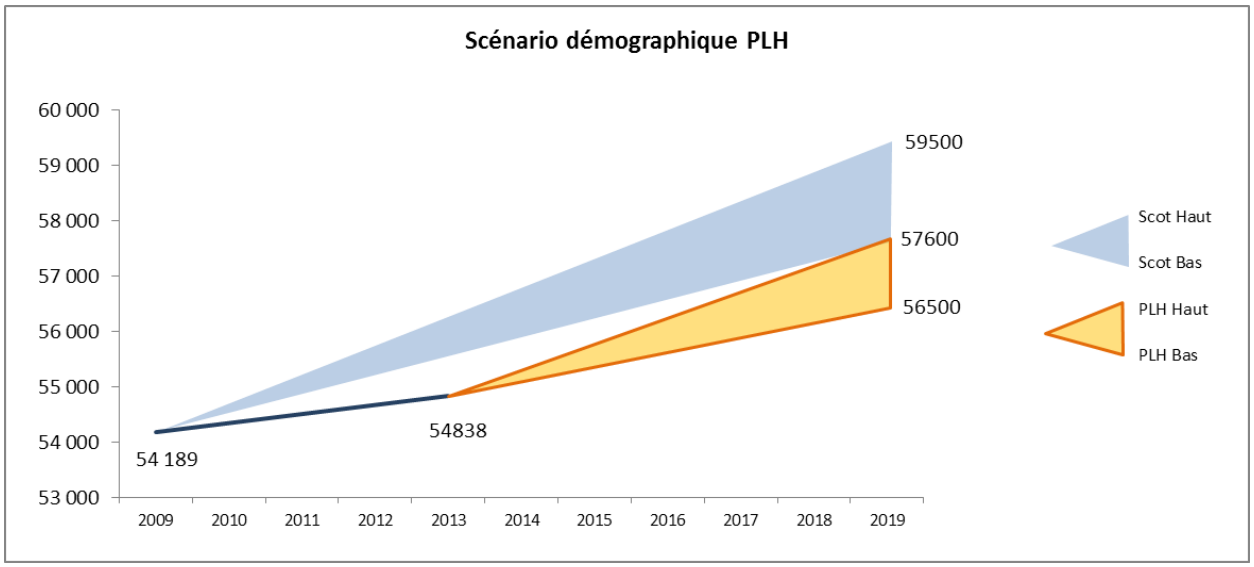


Tableau : Hypothèses démographiques retenues

	Données de base au 1/1/2013		Impacts démographiques			
	Population estimée	Nombre de ménages	Nombre de ménages supplémentaires	Population estimée en fin de PLH (hypoyhèse basse avec desserrement des ménages de -0,01 personne par ménage par an et hypothèse haute sans desserrement)	Gain démographique annuel (hypothèse basse)	Gain démographique annuel (hypothèse haute)
Avermes	3 808	1 759	167	De 4030 à 4145	0,9%	1,4%
Moulins	**19 590**	10 947	352	De 19950 à 20080	0,3%	0,4%
Neuvy	1 700	715	75	De 1815 à 1865	1,1%	1,5%
Yzeure	**13 074**	5 836	358	De 13375 à 13760	0,4%	0,9%
Centre	**38 172**	**18 923**	**952**	**De 39170 à 39850**	**0,4%**	**0,7%**
Aubigny	143	59	4	De 145 à 150	0,8%	0,8%
Aurouër	403	157	18	De 435 à 445	1,5%	1,9%
Bagneux	316	122	8	De 335 à 345	1,2%	1,2%
Chézy	210	81	8	De 225 à 230	0,8%	1,5%
Gennetines	681	265	7	De 685 à 695	0,2%	0,5%
Montilly	585	224	10	De 595 à 610	0,2%	0,7%
Saint-Ennemond	654	275	15	De 670 à 690	0,4%	0,9%
Trévol	1 700	673	35	De 1740 à 1790	0,4%	0,9%
Villeneuve-sur-Allier	1 000	423	32	De 1040 à 1075	0,7%	1,1%
Nord	**5 691**	**2 277**	**137**	**De 5870 à 6030**	**0,5%**	**1,0%**
Besson	823	344	16	De 835 à 855	0,1%	0,7%
Bresnay	401	170	7	De 410 à 420	0,4%	0,8%
Bressolles	1 066	448	29	De 1100 à 1130	0,5%	1,0%
Chemilly	650	281	18	De 670 à 690	0,5%	1,0%
Coulandon	720	276	23	De 755 à 780	0,9%	1,3%
Marigny	200	82	9	De 215 à 220	0,8%	1,6%
Souvigny	2 024	964	52	De 2060 à 2135	0,3%	0,9%
Ouest	**5 884**	**2 565**	**154**	**De 6045 à 6230**	**0,5%**	**1,0%**
Bessay-sur-Allier	1 440	614	31	De 1470 à 1510	0,3%	0,8%
Chapeau	226	98	9	De 240 à 245	1,0%	1,0%
Gouise	234	92	8	De 250 à 255	1,1%	1,7%
Montbeugny	653	252	30	De 710 à 725	1,4%	1,9%
Neuilly-le-Réal	1 401	598	36	De 1450 à 1495	0,6%	1,0%
Toulon-sur-Allier	1 137	476	54	De 1225 à 1265	1,3%	1,9%
Sud-Est	**5 091**	**2 130**	**168**	**De 5340 à 5495**	**0,8%**	**1,3%**
Moulins Communauté	**54 838**	**25 895**	**1 411**	**De 56425 à 57605**	**0,5%**	**0,8%**

Cadre stratégique d'ensemble

Axe 1 : Répondre aux besoins en repensant le mode de développement

Le premier axe consiste à répondre aux besoins des ménages tout en limitant l'étalement urbain. Le PLH se devant de mettre en œuvre les moyens de répondre au SCOT, l'objectif de production en nombre de logements est calculé pour répondre à un scenario démographiquement proche des prévisions du SCOT. Néanmoins, au vue des incertitudes relatives au développement économique, le volume de production sera à réguler en fonction du contexte local réel. Des précautions particulières devront être prises pour éviter de reproduire les déséquilibres observés sur la période du précédent PLH.

Aujourd'hui, il apparait nécessaire de limiter la consommation foncière liée au développement de l'habitat et avant tout de mieux l'organiser. Il s'agit de renforcer les polarités et les secteurs bien desservis en favorisant les outils de densification et d'optimisation du foncier, sans pour autant remettre en cause les volontés de développement du territoire. Le réinvestissement des centres urbains doit se faire à travers une réappropriation du foncier libre dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) et en mobilisant le parc vacant, tout en développant des produits adaptés à la demande.

- Orientation 1 : répondre aux besoins en logement
- Orientation 2 : maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain
- Orientation 3 : prendre en compte les besoins spécifiques

Axe 2 : Améliorer l'attractivité du parc existant

Le deuxième axe vise à travailler sur l'amélioration du parc, avec comme objectif principal de confirmer le rôle des secteurs centraux. En effet, c'est aussi en confortant le rôle d'accueil des pôles que la périurbanisation et l'étalement urbain pourront être limités. Le vieillissement, le départ des familles ainsi que le fort taux de vacance notamment dans le parc social, posent la question de la capacité des secteurs centraux à maintenir cette population. La qualité du parc ainsi que l'adaptation de l'offre sociale à la demande doit fait l'objet d'une réflexion.

- Orientation 4 : rendre plus attractifs le parc existant et les quartiers centraux en améliorant la qualité du parc
- Orientation 5 : améliorer l'attractivité du parc social

Axe 3 : Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH.

Enfin, et afin d'organiser le volume d'offre disponible et de limiter les risques de surproduction, un suivi précis et régulier doit être assurée.

Axe 1 : Répondre aux besoins en logement en repensant le mode de développement

Orientation 1 : répondre aux besoins en logement

Eléments de contexte

Entre 2005 et 2010, malgré une diminution constante de la population, 210 logements sont produits chaque année. On observe, sur le noyau urbain particulièrement, un desserrement important des ménages créant des besoins supplémentaires en résidences principales.

Enjeux

Il s'agit de permettre aux territoires une reprise de la croissance démographique, mais de façon maîtrisée, en développant une offre de logements adaptée tout en structurant les territoires autour des pôles définis par le SCOT.

Le développement de l'offre devra prendre en compte les besoins des ménages et être adapté à leurs revenus.

Le scénario retenu se base sur un ajustement d'un premier scenario établi à partir des volontés des communes. Ce scénario prend en compte une reprise du dynamisme démographique, de l'ordre de 0,5 à 0,8% par an sur la période du PLH, fourchette établie en fonction de l'évolution du phénomène de desserrement. A l'échelle de la Communauté d'agglomération de Moulins, ce sera donc entre 1600 et 2767 habitants supplémentaires qu'il faudra accueillir entre 2013 et 2019.

L'augmentation de population devrait conduire à une augmentation de 1410 ménages supplémentaires.

Cependant, la mise en œuvre du PLH devra tenir compte de l'éventualité probable que le développement de l'activité économique ne soit pas suffisant pour atteindre le développement démographique attendu.

Les besoins en logements pour la période du PLH sont estimés selon trois facteurs :

- Les besoins liés au développement démographique,
- Les besoins induits par le desserrement des ménages (séparation, décohabitation des jeunes…)
- Le renouvellement des résidences principales : reconstruction ou réhabilitation lourde de logements occupés.

Pour répondre aux besoins de 1410 ménages supplémentaires, il sera nécessaire de produire environ 1290 logements et de sortir 315 logements de la vacance.

Cependant, la production neuve et notamment sur les communes au profil rural, devra faire l'objet de précautions particulières dans sa régulation, pour éviter toute surproduction. La Communauté d'agglomération pourra mettre en place une ingénierie adaptée pour accompagner les communes dans leurs projets de production de logements. Cette ingénierie s'appuiera notamment sur un suivi très précis de la construction neuve et de la commercialisation des lots et logements sur le territoire, appuyé à un suivi du contexte économique et démographique.

Le tableau suivant décline les objectifs par communes. Les chiffres annoncés doivent être entendus comme une capacité de production à prévoir et non comme un objectif précis à atteindre. Ils tiennent compte de la nécessité de reconquérir une partie du parc vacant.

Tableau : Objectif de production de résidences principales supplémentaires et objectifs de sortie de vacance

	Données de base au 1/1/2013		Objectifs du PLH			
	Population estimée	Nombre de ménages	Capacité de production à anticiper en nombre de logements	Dont lié au renouvellement du parc	Sorties de vacance à réaliser	Nombre de ménages supplémentaires
Avermes	3 808	1 759	180	*13*		167
Moulins	**19 590**	10 947	290	*79*	140	352
Neuvy	1 700	715	80	*5*		75
Yzeure	**13 074**	5 836	320	*42*	80	358
Centre	**38 172**	**18 923**	**870**	**139**	**220**	**952**
Aubigny	143	59	4	*0*	1	4
Aurouër	403	157	15	*1*	4	18
Bagneux	316	122	6	*1*	3	8
Chézy	210	81	6	*1*	3	8
Gennetines	681	265	6	*2*	3	7
Montilly	585	224	8	*2*	3	10
Saint-Ennemond	654	275	14	*2*	3	15
Trévol	1 700	673	40	*5*	1	35
Villeneuve-sur-Allier	1 000	423	25	*3*	10	32
Nord	**5 691**	**2 277**	**124**	**17**	**31**	**137**
Besson	823	344	12	*2*	5	16
Bresnay	401	170	6	*1*	3	7
Bressolles	1 066	448	35	*3*		29
Chemilly	650	281	20	*2*		18
Coulandon	720	276	20	*2*	5	23
Marigny	200	82	10	*1*		9
Souvigny	2 024	964	35	*7*	25	52
Ouest	**5 884**	**2 565**	**138**	**18**	**38**	**154**
Bessay-sur-Allier	1 440	614	25	*4*	10	31
Chapeau	226	98	6	*1*	3	9
Gouise	234	92	8	*1*	1	8
Montbeugny	653	252	30	*2*	2	30
Neuilly-le-Réal	1 401	598	30	*4*	10	36
Toulon-sur-Allier	1 137	476	60	*3*		54
Sud-Est	**5 091**	**2 130**	**159**	**15**	**26**	**168**
Moulins Communauté	**54 838**	**25 895**	**1291**	**189**	**315**	**1 411**

Objectifs de logements conventionnés

Pour répondre aux besoins des ménages modestes de la Communauté d'agglomération, 278 logements devront être conventionnés sur la période, soit 20% des résidences principales attendues. La majorité de ces conventionnements (78%) est à réaliser sur le centre urbain.

Les communes d'Yzeure et Avermes, en situation de rattrapage face à la loi SRU, doivent faire en sorte d'aller dans le sens des objectifs de la loi, soit atteindre 20% de logements social sur leur parc. Afin de marquer l'effort de rattrapage, l'objectif pour ces deux communes sera de produire 25% des résidences principales en locatif conventionné.

La production de logement locatif social publique

La convention des aides à la pierre prévoit un maximum de 20 agréments par an sur le territoire communautaire de 2012 à 2017. L'effort de production devra donc se concentrer sur le secteur Centre et plus spécifiquement sur les communes en rattrapage.

De plus, au vu des objectifs de délégation des aides à la pierre et des capacités et objectifs de production affichés dans les Conventions d'Utilité Social des principaux bailleurs sociaux, il sera nécessaire de compléter l'offre en développant le conventionnement privé.

Le conventionnement privé

En finançant des travaux d'amélioration de logements dans le cadre de conventions ANAH, le développement du conventionnement privé s'accorde avec les objectifs de sortie de vacance.

Les objectifs annuels de l'ANAH attribués aux propriétaires bailleurs à l'échelle du département s'élèvent à 92 opérations dont 34 opérations de résorption d'habitat indigne et 16 rénovations de logements très dégradés. La convention prévoit 10% des aides attribués pour des niveaux de loyers conventionnés en Loyer Conventionné Très Social (LCTS) et 90% en Loyer Conventionné Social (LCS).

Afin d'atteindre les objectifs, il sera nécessaire de s'appuyer également sur le conventionnement sans travaux, levier qui peut également favoriser les sorties de vacance.

Développer une offre en accession sociale

Le développement du logement en accession sociale est aussi un moyen de proposer une offre jusqu'alors inexistante dans les secteurs centraux, n'étant pas attractifs auprès des familles. Ce type de produit doit être privilégié sur la commune de Moulins et certains secteurs d'Yzeure.

Tableau : Objectif de répartition de la production de logement locatif social

	Logements conventionnés						
	Part de locatif conventionné à produire (en % des RP supplémentaires sur la période)	Dont % de PLAI ou LCTS	Dont % de PLUS ou LC	Nombre de logements conventionnés supplémentaires	Dont PLAI ou LCTS privé	Dont PLUS ou LC privé	Dont production publique
Avermes	25%	**33%**	**67%**	42	14	28	1/3 PLAI 2/3 PLUS
Moulins	**20%**	**33%**	**67%**	70	23	47	
Neuvy	20%	**33%**	**67%**	15	5	10	
Yzeure	25%	**33%**	**67%**	90	30	60	
Centre	**23%**	**33%**	**67%**	**217**	**72**	**145**	**120**
Aubigny	10%		100%	0	0	0	
Aurouër	10%		100%	2	0	2	
Bagneux	10%		100%	1	0	1	
Chézy	10%		100%	1	0	1	
Gennetines	10%		100%	1	0	1	
Montilly	10%		100%	1	0	1	
Saint-Ennemond	10%		100%	2	0	2	
Trévol	**15%**	15%	85%	5	1	4	
Villeneuve-sur-Allier	**15%**		100%	5	0	5	
Nord	**13%**	**6%**	**94%**	**18**	**1**	**17**	**0**
Besson	10%		100%	2	0	2	
Bresnay	10%		100%	1	0	1	
Bressolles	**15%**	15%	85%	4	1	3	
Chemilly	10%		100%	2	0	2	
Coulandon	10%		100%	2	0	2	
Marigny	10%		100%	1	0	1	
Souvigny	15%		100%	8	0	8	
Ouest	**13%**	**5%**	**95%**	**20**	**1**	**19**	**0**
Bessay-sur-Allier	15%		100%	5	0	5	
Chapeau	10%		100%	1	0	1	
Gouise	10%		100%	1	0	1	
Montbeugny	10%		100%	3	0	3	
Neuilly-le-Réal	**15%**		100%	5	0	5	
Toulon-sur-Allier	**15%**	15%	85%	8	1	7	
Sud-Est	**14%**	**4%**	**96%**	**23**	**1**	**22**	**0**
Moulins Communauté	**20%**	**27%**	**73%**	**278**	**75**	**203**	**120**

Orientation 2 : maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain

Eléments de contexte

L'offre récente se concentre en zone périurbaine avec 44% de la production neuve localisée dans les communes périphériques. Ce phénomène d'étalement urbain induit entre autres une forte progression des déplacements pendulaires entre le lieu d'habitation et les secteurs centraux qui concentrent les activités. La production entre 2005 et 2010 est toujours fortement tournée vers de l'individuel pur avec des lotissements qui consomment de l'espace.

Enjeux

L'objectif de développement démographique s'accompagne, au-delà de la répartition de l'offre nouvelle, d'orientations visant à renforcer les polarités urbaines définies par le SCOT et à maitriser l'étalement urbain.

Favoriser l'épaississement plutôt que l'étalement

Il s'agit de limiter au maximum la consommation foncière. Pour cela, il faut densifier les zones urbanisées, en privilégiant les principes relatifs à l'épaississement de la tache urbaine en opposition à l'étalement.

Cette orientation vise à favoriser la compacité de la tâche urbaine Il s'agit notamment d'éviter :

- Une urbanisation qui se réalise uniquement le long des axes routiers principaux
- Une urbanisation qui entraine la création de dents creuses
- Une urbanisation qui entrainerait un « déséquilibre » de l'urbanisation par rapport aux centralités des communes

Figure : étalement et épaississement *source : SCOT du Grand Besançon*

Mieux organiser l'urbanisation en réduisant la surface des parcelles

Il est proposé, pour chaque type de pôles, des superficies souhaitables pour les opérations d'aménagement de lots individuels avec maîtrise publique. Il s'agit de suggestions de surface moyennes vers lesquelles les communes devraient tendre dans le cadre de leurs opérations et qui pourraient être inscrites dans les documents d'urbanisme.

- pôle urbain : 600m² (superficie moyenne préconisée pour de l'individuel groupé)
- pôle de proximité : 700 m²
- communes rurales : 800 m²

Travailler sur les formes urbaines en développant l'individuel groupé

La maîtrise de la ressource foncière passe nécessairement par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace. L'image de la notion de densité est souvent connotée négativement ; les ménages quittent les centres villes au profit d'espaces péri-urbains afin de fuir les nuisances de la densité et vivre au milieu d'espaces naturels et agricoles à l'écart de la ville. Il est donc nécessaire d'accompagner cet objectif de densification par un recours à une forme urbaine adaptée aux territoires et aux besoins, tout en apportant une attention particulière à la qualité paysagère des opérations.

Trois grands types de formes urbaines existent :

- L'individuel pur : se définit ainsi par l'INSEE « maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement ». Le logement comporte une entrée individuelle et n'a aucun mur mitoyen.
- L'individuel groupé : se définit ainsi par l'INSEE : « maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ». Le logement comporte une entrée individuelle mais peut avoir des murs mitoyens (exemple : maisons en bande le long d'un axe routier).
- Le collectif : le logement fait partie d'un bâtiment avec plusieurs logements et l'entrée du logement donne sur un espace commun. Le collectif suggère fortement la notion de superposition des logements. Le petit collectif peut notamment bien s'adapter à des constructions sur des terrains en pente où il est visuellement moins impactant.

Aujourd'hui, se développent également des formes dites intermédiaires entre l'individuel groupé et le collectif, tentant de privilégier le maintien d'entrées individuelles, la présence d'espaces privatifs extérieurs et la densité du collectif obtenue grâce à la superposition des modules de vie.

La densification doit se faire au regard des trames et des pratiques traditionnelles qui caractérisent le paysage rural du territoire. L'habitat collectif est préconisé, mais sur certains secteurs l'habitat individuel groupé peut aussi s'inscrire dans des trames urbaines à forte densité.

- Dans les pôles urbains qui doivent être confortés, la part d'habitat individuel pur devra diminuer au profit de l'individuel groupé ou du petit collectif, en lien avec le développement du parc locatif et en priorité sur les sites bien desservis par les transports collectifs. Dans le cas de Moulins, une hausse de l'individuel pur ou groupé peut cependant être une solution pour améliorer l'attractivité de la commune.

- Le rôle d'accueil des pôles de proximité doit être perpétué, tout en développant l'individuel groupé afin de limiter les surfaces des maisons individuelles.
- Pour les communes rurales, il est nécessaire de maintenir des surfaces constructibles de superficie raisonnables, afin de limiter leur extension urbaine.

Pour atteindre ces objectifs, un développement de la maîtrise publique du foncier sera nécessaire. La Communauté d'agglomération devra jouer un rôle d'aide aux communes en termes d'ingénierie pour acquérir le foncier utile ou mettre en place les règlements nécessaires au sein des documents d'urbanisme.

Dans le tableau suivant, la part en individuel pur doit être entendue comme un objectif à ne pas dépasser, dans la mesure du possible. La répartition entre individuel groupé et collectif doit être vue comme une préconisation vers lesquelles les communes devront tendre. Une estimation du foncier nécessaire est précisée par communes, leur permettant ainsi d'évaluer le volume de foncier à acquérir.

Tableau : Objectif de répartition des formes urbaines de la production neuve

	Objectifs de répartition de la production nouvelle par formes urbaines							
	Individuel pur		Individuel Groupé		Collectif		Densité nette de la production nouvelle estimée	Estimation du foncier nécessaire
Avermes	90	**50%**	54	**30%**	36	**20%**	16	11,3
Moulins	87	30%	87	30%	116	40%	22	13,1
Neuvy	56	**70%**	16	**20%**	8	**10%**	13	6,2
Yzeure	160	**50%**	80	**25%**	80	**25%**	16	19,7
Centre	**393**	**45%**	**237**	**27%**	**240**	**28%**	**17**	**50,2**
Aubigny	4	**100%**	0	**0%**	0	0%	10	0,4
Aurouër	12	**80%**	3	**20%**	0	0%	12	1,3
Bagneux	6	**100%**	0	**0%**	0	0%	10	0,6
Chézy	6	**100%**	0	**0%**	0	0%	10	0,6
Gennetines	6	**100%**	0	**0%**	0	0%	10	0,6
Montilly	6	**80%**	2	**20%**	0	0%	12	0,7
Saint-Ennemond	11	**80%**	3	**20%**	0	0%	12	1,2
Trévol	28	**70%**	8	**20%**	4	**10%**	13	3,1
Villeneuve-sur-Allier	15	60%	6	25%	4	15%	14	1,8
Nord	**94**	**76%**	**22**	**18%**	**8**	**6%**	**12**	**10,2**
Besson	10	**80%**	2	**20%**	0	0%	11	1,1
Bresnay	6	**100%**	0	**0%**	0	0%	10	0,6
Bressolles	21	60%	9	25%	5	15%	14	2,5
Chemilly	14	**70%**	6	**30%**	0	0%	13	1,6
Coulandon	14	**70%**	6	**30%**	0	0%	13	1,6
Marigny	8	**80%**	2	**20%**	0	0%	12	0,9
Souvigny	21	60%	9	25%	5	15%	14	2,5
Ouest	**94**	**68%**	**34**	**25%**	**10**	**7%**	**13**	**10,7**
Bessay-sur-Allier	15	60%	6	25%	4	15%	14	1,8
Chapeau	6	**100%**	0	**0%**	0	0%	10	0,6
Gouise	6	**80%**	2	**20%**	0	0%	12	0,7
Montbeugny	24	**80%**	6	**20%**	0	0%	12	2,6
Neuilly-le-Réal	24	**80%**	6	**20%**	0	**0%**	12	2,6
Toulon-sur-Allier	42	**70%**	12	**20%**	6	**10%**	13	4,7
Sud-Est	**117**	**74%**	**32**	**20%**	**10**	**6%**	**12**	**12,9**
Moulins Communauté	**698**	**54%**	**325**	**25%**	**268**	**21%**	**15**	**84,0**

Agir sur le parc existant avec le renouvellement urbain

Le bâti existant doit être utilisé au mieux afin de limiter l'étalement urbain. La priorité doit être donnée aux opérations de renouvellement urbain, dont la production peut se faire selon différentes méthodes.

- La reconquête du parc vacant, dans un territoire ou la vacance est prégnante notamment dans les centres urbains et les bourgs, représente un potentiel important. L'objectif de 315 sorties de vacance sur la durée du PLH, dont 220 sur les communes du centre, devra être approché (cf. orientation 1).
- La rénovation de logements dont l'état est très dégradé permet de remettre sur le marché des logements vétustes ou insalubres.
- Les terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine doivent être mobilisés pour la construction de bâtiments, avec le comblement des dents creuses en priorité dans les centres bourgs.
- La division parcellaire peut être également envisagée selon la densité préconisée. Il s'agit de diviser une parcelle déjà bâtie et d'ajouter une nouvelle construction sur le terrain.
- Le développement de l'offre en secteurs centraux passe aussi par la destruction/reconstruction d'un bâtiment pas (ou plus) adapté, ou par le changement d'usage d'un bâtiment existant (friche industriel…)

L'émergence de projets d'éco quartiers et d'éco lotissements

Préconisés par le Grenelle de l'environnement, les aménagements durables (éco quartier, éco lotissement) sont des enjeux majeurs pour les années à venir. Ces constructions sont conçues de façon à minimiser leur impact sur l'environnement, en termes de surface foncière et d'empreinte écologiques.

- Les démarches favorisant l'intégration du développement durable dans les opérations devront être soutenues.
- La Communauté d'agglomération devra apporter l'ingénierie nécessaire pour aider les communes à développer ce type de bâti. L'instance de suivi du PLH devra également veiller à la bonne qualité des projets développés

Orientation3 : prendre en compte les besoins spécifiques

Eléments de contexte

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes en mobilité professionnelle, ménages en grande difficulté sociale, gens du voyage…) disposent d'une offre de logements adaptés à leurs besoins.

Le diagnostic a pointé un vieillissement constant de la population induisant de ce fait une réduction de la taille des ménages, qu'il faut prendre en compte dans les orientations de production de logements. Le schéma gérontologique estime cependant une offre suffisante en hébergement pour les personnes âgées. C'est en orientant la réflexion sur une amélioration du parc que l'on pourra répondre aux besoins des personnes âgées, par une adaptation des logements à la durée de la vie

mais aussi par une amélioration de leur efficacité énergétique, pour lutter contre la précarité énergétique des ménages âgés modestes.

Bien que le public jeune soit peu représenté sur le territoire, leurs besoins et notamment ceux des jeunes en formation ou en situation peu stable géographiquement, doivent être pris en compte, pour permettre à ce public de se maintenir sur le territoire.

Le nouveau Schéma départemental d'accueil des gens du voyage s'attache à trouver des solutions face à la sédentarisation de cette population, en affichant un certain nombre de recommandations pour trois communes. Pour les communes d'Yzeure et Villeneuve-sur-Allier il est préconisé d'accompagner les ménages à la sédentarisation, ce qui permettrait, notamment pour Yzeure, un désengorgement de l'aire d'accueil. A Moulins, le SDAGV propose que l'aire de grand passage soit améliorée.

Enjeux

- Pour permettre le maintien à domicile des ménages vieillissant, des améliorations peuvent être apportées dans l'accessibilité extérieure des logements (création de rampes d'accès, élargissement des pas de porte) et les équipements d'usage courant (adaptation de la robinetterie, commande des systèmes de fermetures). Les dispositifs d'aides matériels et financières en direction des personnes âgées et handicapées (ANAH, Caisses de retraite…) doivent être mieux mobilisés et relayés en direction de ces publics pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements et d'amélioration énergétique.
- La prise en compte des besoins des ménages âgés et handicapés autonomes peut aussi être assurée par le développement de logements adaptés en termes d'accessibilité dans les nouveaux programmes.
- Un travail doit être fait quant à la bonne connaissance de l'offre disponible, afin d'aiguiller le public handicapé. La mise à jour du recensement de l'offre en logements accessibles aux personnes handicapées sur la Communauté d'agglomération, instauré par la loi du 11 février 2005, pourrait être assurée.

- Une vigilance doit être apportée quant à la production de typologies adaptées à la diminution de la taille des ménages (T2 et T3), dans le parc locatif privé et social, en centre bourg et à proximité des transports collectifs.

- Les politiques en faveur des jeunes, en matière de logement, d'emploi, d'insertion, devront être mobilisées et accompagnées. Une réflexion partenariale peut être portée quant à la mise en place d'une structure regroupant l'information et accompagnant les jeunes dans le logement sur le territoire de la CA, de type CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes).

- La prise en compte des recommandations du SDAGV pour les communes de Moulins, Yzeure et Villeneuve-sur-Allier, en répondant le cas échéant aux besoins des gens du voyage, constitue également un enjeu de la politique communautaire de l'habitat.

Axe 2 : Améliorer l'attractivité du parc existant

Orientation 4 : rendre plus attractifs le parc existant et les quartiers centraux en améliorant la qualité du parc

Eléments de contexte

Le taux de vacance sur le parc de l'agglomération en 2009 est de 10%. Ce taux est supérieur sur le noyau urbain, notamment dans le centre de Moulins qui voit son parc vieillir. Certains quartiers d'Yzeure proches de Moulins connaissent un développement de problématiques similaires, avec une hausse de la vacance (quartier des Bataillots par exemple).

L'attractivité de l'agglomération est à renouveler, notamment dans les secteurs centraux touchés par le phénomène de périurbanisation. Les familles ont plutôt tendance à s'installer dans les communes périphériques du nord de l'agglomération, plus dynamiques. Ce phénomène induit une spécialisation des communes, avec un indice de jeunesse plus élevé sur le Nord du territoire et des ménages de plus grande taille.

On observe un grand nombre de logements potentiellement indignes et peu performants énergétiquement. Les communes du noyau urbain sont les plus touchées par ce phénomène de vieillissement du parc, notamment dans le parc privé, ce qui contribue à rendre les secteurs centraux peu attractifs.

Une MOUS départementale de lutte contre l'habitat indigne a été mise en place mais on compte très peu de dossiers déposés sur le territoire de Moulins Communauté. Une OPAH-RU est également effective sur le centre ancien de la commune de Moulins depuis 2011. Elle a pour objectifs de développer une offre nouvelle et notamment une offre à loyers et charges maîtrisées, d'améliorer les conditions d'habitat et de redynamiser le cœur de ville en améliorant la qualité de vie. L'OPAH vise notamment à faire revenir les propriétaires occupants en centre-ville, pour plus de mixité sociale. A ce jour, des projets sont en cours et ciblent principalement des travaux d'adaptation aux personnes âgées et l'amélioration du parc locatif privé.

Enjeux

- La reconquête du parc vacant de ces secteurs centraux et des bourgs doit être privilégiée afin de retrouver une attractivité, et notamment auprès des familles. Cette reconquête passe par la réhabilitation du parc ancien.
- La démarche de l'OPAH-RU de Moulins doit être poursuivie et accompagnée. Le dispositif peut être réévalué en fonction des résultats afin d'envisager un élargissement du périmètre d'intervention sur les secteurs proches manquant d'attractivité et présentant des enjeux similaires en termes de vacance.
- Des dispositifs de type OPAH ou OPAH-RU pourraient être mis en place sur certains secteurs périphériques. Le centre de Souvigny de par son taux de vacance particulièrement élevé, peut faire état d'une attention particulière. Cette commune recense un patrimoine ancien important qu'il est nécessaire de sauvegarder. A Villeneuve, les problématiques de vacance sont prégnantes en centre-ville, autour de l'axe RN7 qui traverse la commune.
- Un dispositif de type PIG pourrait également être envisagé à l'échelle communale de sorte à ce que chaque ménage éligible du territoire puisse bénéficier d'aides pour l'amélioration de son logement, notamment pour les ménages en situation de précarité énergétique.

- Dans ce cadre, le programme « Habiter Mieux » de l'ANAH doit être mieux relayée auprès des publics. Sa mise en œuvre permet d'apporter une amélioration à la performance thermique du parc privé et ainsi de lutter contre le phénomène de précarité énergétique.
- Une meilleure mobilisation de la MOUS départementale de lutte contre l'habitat indigne est nécessaire.

Orientation 5 : améliorer l'attractivité du parc social

Eléments de contexte

Dans un marché détendu, le parc locatif social est peu compétitif et est de ce fait fortement impacté par la problématique de la vacance. Plus de 6% du parc est touché par la vacance sur le territoire de Moulins Communauté, et notamment les T4. Le stock de demande est presque inexistant et porte exclusivement sur de l'habitat en pavillonnaire ou en centre-ville. Le parc social, globalement ancien, souffre de précarité énergétique.

Un PRU est en place sur les communes de Moulins et Yzeure depuis 2005 et concerne 2400 logements sur les quartiers de Moulins Sud et du Plessis (Yzeure), tous deux classés en ZUS. Il aura permis des démolitions, des reconstructions, des opérations de résidentialisation et de restructuration avec des normes de performances énergétiques élevées.

Un important programme de reconstruction va impacter les secteurs Champins et Champmilan/Nomazy à Moulins-Sud, où des bâtiments vont être démolis et leur emprise réaffectée à des logements en individuel groupé.

La ZUS des Chartreux à Moulins jusque-là non traitée dans le cadre du PRU, présente des caractéristiques semblables aux deux autres quartiers ZUS, avec 91% de locataires HLM dans un parc majoritairement ancien, et une vacance importante. Ce quartier se détache des autres ZUS par un nombre élevé de grands ménages et un taux d'activité plus faible.

De même, le quartier de Bellecombe à Yzeure, hors ZUS mais intégré dans le CUCS, connaît des problématiques similaires. Ce quartier résidentiel compte quelques poches de vétusté potentielle, notamment parmi son parc locatif social datant des années 70.

Enjeux

- Afin d'améliorer et d'adapter la qualité du parc locatif social sur le territoire communautaire, la démarche du PRU doit être envisagée sur d'autres secteurs à enjeu comme les quartiers des Chartreux et de Bellecombe.
- La démarche du PRU doit être accompagnée et une stratégie développée afin d'assurer une attractivité aux futures constructions (secteurs Champins et Champmilan/Nomazy notamment).
- L'effort de rééquilibrage de l'offre entre les différents secteurs territoriaux doit être poursuivi. Une attention doit être apportée quant à la qualité de l'offre produite, qui doit s'adapter d'une part aux attentes des ménages (pour le public vieillissant sur l'exemple des « papi loft » et pour les jeunes ménages dont les parcours résidentiels doivent être favorisés) et d'autre part aux enjeux territoriaux en termes de formes urbaines, d'architecture et de performance énergétique.

- Il sera nécessaire de mettre en place une réflexion sur l'amélioration de la diversité de l'offre dans les quartiers en PRU (par exemple dans le cadre du PSL).

Axe 3 : Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH

Eléments de contexte

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Afin de ne pas reproduire les déséquilibres observés sur la période précédente, il convient de prendre des précautions particulières en mettant en place un suivi précis et une mise à jour des besoins et objectifs.

Enjeux

- Une instance de suivi devra annuellement faire un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions sur la communauté d'agglomération. Cette ingénierie s'appuiera notamment sur un suivi très précis de la construction neuve et de la commercialisation des lots et logements sur le territoire, en parallèle à un suivi du contexte économique et démographique. Il s'agira également de conseiller les communes pour les aider à qualifier et quantifier leurs projets (en termes de formes urbaines, de procédures d'aménagement, etc.).
- Ce dispositif de suivi permettra, le cas échéant, de réévaluer constamment les besoins et de réactualiser le programme et les objectifs, notamment sur les besoins en production neuve pour chaque commune.
- Un observatoire local de l'habitat a été mis en place dans le cadre du premier PLH et assure le suivi du PLH. L'évaluation du PLH via un observatoire portant sur l'ensemble des thématiques du programme facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire.
- La pérennisation des instances de pilotage permettra de poursuivre la réflexion autour de l'Habitat.

Partie 2 - Le programme d'actions

Préambule : articulation des actions et des orientations du PLH

Dans ce document, les six orientations sont déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle.

Ce programme d'actions donne une valeur opérationnelle au PLH pour une durée de 6 ans, permettant aux communes de la CA de Moulins de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

La mise en œuvre de ce programme d'actions sera accompagnée par l'animation d'ateliers réunissant les communes et les acteurs de l'Habitat. Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront ensuite de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions.

Ce tableau présente l'imbrication des 6 actions que propose le programme d'actions avec les orientations. Chaque action est mise en place en prenant soin de respecter l'ensemble des orientations du PLH.

		Orientations de la politique communautaire de l'habitat					
Actions		Répondre aux besoins en logements	Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain	Prendre en compte les besoins spécifiques	Rendre plus attractifs le parc existant et les quartiers centraux en améliorant la qualité du parc	Améliorer l'attractivité du parc social	Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH
1	Adapter les documents d'urbanisme	■	■				
2	Mettre en place une structure de pilotage opérationnel	■	■	■			■
3	Mettre en place un programme d'intervention sur le parc privé	■	■	■	■		
4	Etudier les besoins d'amélioration dans le parc locatif social				■	■	
5	Mettre en place un guichet unique sur le logement			■	■	■	
6	Pérenniser et adapter l'Observatoire de l'Habitat						■

Action 1 : Adapter les documents d'urbanisme

Contexte et enjeux

- Les PLU constituent le support de la mise en œuvre de la grande majorité des actions du PLH et orientent la politique de l'habitat au niveau communal.
- Une obligation légale de mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans les 3 ans suivant l'adoption du PLH (délai ramené à 1 an en cas de contradiction majeure avec le PLH).
- Un territoire qui se caractérise par un habitat individuel fortement consommateur d'espace impliquant la nécessité de faire évoluer les pratiques en termes de consommation foncière et de formes urbaines.
- Une nécessité de mieux réguler le marché et surtout la production pour éviter le développement de la vacance dans un contexte économique et démographique peu dynamique.
- Des communes sans document d'urbanisme et donc sans capacité d'anticipation et d'organisation de leur développement.

Objectifs

- Disposer de documents d'urbanisme cohérents avec le PLH mais surtout favorisant la mise en œuvre des orientations et l'atteinte des objectifs ;
- Faire évoluer les règles d'urbanisme pour favoriser, dans les documents d'urbanisme communaux, la diversité des formes d'habitat, la mixité sociale dans l'offre de logements et l'inscription d'outils fonciers ;
- S'assurer de la bonne traduction des enjeux du PLH pour favoriser l'atteinte des objectifs et améliorer la régulation du marché pour avoir un volume d'offre adapté à la demande ;
- Intégrer les outils permettant l'atteinte des objectifs d'accueil des publics spécifiques (Jeunes, personnes âgées, gens du voyage) ;
- Mettre en place des documents d'urbanisme sur toutes les communes.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Il s'agit pour la CA de Moulins, personne publique réglementairement associée à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux, d'apporter à ses communes membres - compétentes en matière d'urbanisme - son assistance, ses conseils lors de l'élaboration de leurs documents de planification pour assurer leur compatibilité, permettre une bonne adéquation de leurs objectifs avec le PLH ainsi que les autres documents d'urbanisme ou de planification (SCOT notamment) et de permettre une amélioration de la régulation du marché :

- Travail de relecture de l'ensemble des documents d'urbanisme par la CA avec l'appui de la DDT, pour vérifier les besoins effectifs d'adaptation.
- Organisation d'un suivi communautaire des procédures d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme dans le cadre de l'action n°2.
- Inciter à l'élaboration d'un document d'urbanisme les communes qui n'en possèdent pas.

Sur la durée du PLH, lors de l'élaboration, la modification ou la révision des documents d'urbanisme communaux :

- Introduire et faire référence aux objectifs du PLH dans les Plans d'Aménagement de Développement Durable (PADD) des PLU.
- Favoriser le développement de l'offre abordable (locatif conventionné et accession sociale) grâce notamment à la mise en place de secteurs de mixité sociale et d'emplacements réservés sur les communes déficitaires en logements sociaux au regard de la loi SRU.
- Optimiser la consommation foncière et limiter l'étalement urbain en régulant le développement en fonction du contexte démographique et économique :
    - Cibler les dents creuses en travaillant sur les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation et la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux
    - Développer des procédures d'aménagement avec maîtrise publique permettant aux communes, avec appui technique de la CA, de réaliser (ou faire réaliser) des programmes sur des terrains à enjeu (ZAC, lotissements, utilisation du DPU) en les accompagnants d'une politique foncière adaptée (voir action n°2)
    - Inciter à la densification en mobilisant les leviers fiscaux

Liens avec d'autres actions

Action n°2 : Mettre en place une structure de pilotage opérationnel

Action n°3 : Mettre en place un programme d'intervention sur le parc privé

Maîtrise d'ouvrage

Les communes et Communauté d'Agglomération de Moulins.

Partenariat

- DDT (appui technique)
- Service urbanisme des communes
- Personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme (Chambres Consulaires, Conseil Régional, Conseil Général…)

Echéancier

Tout au long du PLH, et notamment dès que celui-ci est exécutoire, dans le cadre des processus de mise en comptabilité des PLU.

Moyens financiers prévisionnels

- Eventuelle participation de la CA en soutien aux communes (à préciser)

Modalité de suivi

- Suivi chronologique des procédures d'élaboration et d'évolution des documents
    - Nombre de documents d'urbanisme révisés
    - Evolution du nombre de communes n'ayant aucun document d'urbanisme
- Suivi qualitatif des évolutions apportées aux documents existants
    - Nombre d'emplacements réservés/OAP/etc. mis en place, permettant une meilleure organisation et maîtrise publique de l'urbanisation.

Action 2 : Mettre en place une structure de pilotage opérationnel du PLH

Contexte et enjeux

- Une multiplication et une complexité croissante des règles et normes en matière d'urbanisme et de production de logements
- Un SCOT qui établit des prévisions de croissance optimistes, soumises à des aléas importants notamment quant à la réalisation de grands projets économiques
  - Des objectifs de production de logements qui devront s'adapter aux évolutions réelles du territoire
- Un rythme de production neuve plutôt dynamique malgré une vacance élevée
  - Une offre majoritairement individuelle qui se concentre en périphérie avec une consommation foncière excessive
  - Une production quantitativement au-dessus des besoins
  - Nécessité de réguler l'offre nouvelle mise sur le marché
- Une partie du parc existant potentiellement en mauvais état

Objectifs

- Assurer la régulation du développement de l'Habitat :
  - Ajuster les objectifs de production en fonction des aléas économiques et démographiques pour éviter les effets néfastes du développement, notamment le phénomène de vacance
  - Evaluer les impacts de cette production sur le reste du parc : surveiller la vacance, la mixité de l'offre et l'évolution des phénomènes de périurbanisation
  - Effectuer un suivi précis de certaines données en lien avec l'observatoire (Action n°6), notamment sur les ouvertures de chantier pour du logement, et les mises en vente de lots
  - Effectuer le bilan du PLH afin de réévaluer les objectifs quantitatifs pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social
- Accompagner les communes qui le souhaitent, dans les travaux d'adaptation ou d'élaboration de leurs documents d'urbanisme (en lien avec l'action n°1)
- Conseiller, à la demande des communes, sur une stratégie d'acquisition foncière pour permettre une anticipation à plus long terme :
  - Identifier le foncier libre ou pouvant être densifié à travers la mise en place d'étude foncière
  - Orienter le droit des sols vers un urbanisme raisonné en mobilisant les espaces délaissés
  - Poursuivre le rapprochement avec l'EPFL

- Améliorer la maîtrise publique des opérations de logements :
  - Assister les communes qui en font la demande dans leurs projets de production de logements pour assurer la qualité architecturale et environnementale des programmes
  - Aiguiller les communes sur les outils mobilisables pour produire des programmes
    - Qui répondent aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de densité (ZAC, lotissement avec maîtrise publique ; voir fiches outils n°7 et 8)
    - Qui répondent aux enjeux environnementaux en favorisant l'émergence d'un urbanisme durable (éco quartiers, éco lotissements…)
- Assister sur leur demande, les communes dans leurs actions de requalification du parc existant, pour faciliter la reconquête de ce parc et ainsi aider à la résorption de la vacance et de la précarité énergétique (Action n°3)
- Assister les communes confrontées à la question de la sédentarisation des gens du voyage

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, animation d'une **réunion de travail préparatoire** qui regroupera les élus communaux, la CA, l'Etat, Conseil Général et l'ADIL03 pour valider les principes de montage et de fonctionnement de cette structure.
- Mise en place effective de cette structure de pilotage :
  - Un **volet technique** qui sera assuré par les services la communauté d'Agglomération, les communes souhaitant disposer d'une assistance pourront saisir la cellule en amont du projet dans le cadre :
    - D'adaptation, de révision ou d'élaboration de documents d'urbanisme,
    - D'études foncières,
    - De procédures foncières (ZAC, lotissement) et autre production de logements avec maîtrise publique,
    - Pour solliciter l'avis sur des projets privés, (en lien avec un éventuel service d'instruction des permis de construire à la CA),
    - D'amélioration ou de réhabilitation de logements.

    Selon les besoins et en fonction des problématiques, pourront être sollicités pour participer aux réflexions les services :
    - de la DDT,
    - de l'ADIL,
    - du CAUE,
    - des bailleurs, promoteurs, aménageurs
    - du Conseil Général.
  - Un **Comité de pilotage** qui sera composé de la Communauté d'Agglomération, de représentants des communes, de la DDT, du Conseil Général et de l'ADIL et sera chargé de :
    - faire un bilan du PLH et proposer une adaptation des objectifs (en lien avec le travail réalisé par l'ADIL dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat) ;
    - faire le bilan qualitatif de la mise en place du programme d'actions et proposer des objectifs opérationnels pour la période suivante.

L'animation d'une réunion semestrielle, complémentaire à une réunion annuelle du Comité de Pilotage, dans une composition restreinte (CA/DDT/Adil) permettrait de partager les informations, faire un point d'étape sur le développement de l'offre, les éventuels problèmes dans la mise en place des actions, et évoquer d'éventuels projets pour lesquels la cellule n'aurait pas été sollicitée.

Liens avec d'autres actions

- Action n°1 : Adapter les documents d'urbanisme
- Action n° 3 : Mettre en place un programme d'intervention sur le parc privé
- Action n°6 : Pérenniser et adapter l'Observatoire de l'Habitat

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Moulins

Partenariat

Communes, DDT, CG, Bailleurs, ADIL, CAUE.

Echéancier

Sur la durée du PLH

Moyens financiers prévisionnels

Evolution éventuelle de la Direction Urbanisme Habitat et Développement Durable de la CA en lien avec l'action n°5

Modalité de suivi

- Evaluation de la sollicitation de cette cellule par les communes : nombre de demandes des communes, types de services attendus
- Evolution de l'urbanisation sur le territoire de la communauté d'Agglomération : évolution de la vacance, des formes urbaines et de la densité, nombre de programmes réalisés avec maîtrise publique, etc.

Action 3 : Mettre en place un programme d'intervention sur le parc privé

Contexte et enjeux

- Un grand nombre de logements potentiellement indignes et peu performants énergétiquement. Les communes du noyau urbain sont particulièrement touchées par ce phénomène de vieillissement du parc.
- Une attractivité des secteurs centraux qui est à renouveler, notamment auprès des familles qui ont tendance à s'installer dans les communes périphériques.
- Une population âgée davantage concentrée sur le noyau urbain et sur les pôles de proximité.
- Un rythme de production neuve plutôt dynamique, qui n'a pas permis de développement démographique mais s'est accompagné d'une augmentation de la vacance.
- Le centre de Moulins qui est particulièrement touché par la vacance.
- Certains quartiers du centre d'Yzeure, proches de Moulins, sont également concernés par le phénomène de vacance, notamment les Bataillots, dont le parc privé est ancien et mérite d'être préservé.
- Quelques secteurs périphériques sont touchés par la vacance, comme le centre de Souvigny où l'enjeu de la préservation de la qualité patrimoniale est également à prendre en compte.
- Un territoire qui compte de nombreux lotissements et l'offre se concentre en zone périurbaine contribuant ainsi à l'étalement urbain. Le parc existant doit être utilisé au mieux afin de limiter l'étalement urbain et la priorité doit être donnée au renouvellement urbain.

Objectifs globaux

- Mettre en œuvre des dispositifs de type PIG sur l'ensemble du territoire pour lutter contre l'habitat indigne et non décent, faciliter l'adaptation du parc au vieillissement de la population et améliorer le parc de logement sur le plan thermique en lien avec le programme national de rénovation énergétique de l'habitat.
- Encourager une meilleure utilisation du parc existant, améliorer sa qualité et son attractivité.
- Poursuivre et accompagner la démarche de l'OPAH-RU de Moulins, en réévaluant le dispositif en fonction des résultats.
- Réfléchir à la mise en place d'un dispositif adapté à la résolution des problématiques de vacance que rencontrent les centres villes comme les centres bourgs.
- Mieux mobiliser la MOUS départementale de lutte contre l'habitat indigne.

Objectifs spécifiques

- **Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne** en améliorant la qualité du parc existant :
  - Optimiser le dispositif « Habiter Mieux » sur le territoire, qui propose aux propriétaires occupants à revenus modestes de les aider à améliorer le confort thermique de leur logement, en subventionnant des travaux dès lors que ceux-ci génèrent 25% de gain sur leur consommation énergétique. Ce programme est désormais ouvert aux propriétaires bailleurs, dès lors que les travaux génèrent un gain de 35% et que les logements sont conventionnés. La mise en œuvre de ce programme est déclinée dans le département de l'Allier par un Contrat Local d'Engagement signé le 8 mars 2011.
  - Affirmer la position de la CA en poursuivant ou renforçant les financements complémentaires dans le cadre du programme Habiter Mieux
  - Mieux mobiliser la MOUS départementales de lutte contre l'habitat indigne
- **Adapter le parc existant au vieillissement de la population :**
  - Sensibiliser les communes et les propriétaires sur les procédures existantes avec l'ANAH (Action n°5).
  - Réfléchir à la mise en place d'une aide supplémentaire suffisante (complémentaire ou non aux aides de l'ANAH) par la Communauté d'Agglomération pour les ménages âgés aux revenus modestes.
- **Répondre aux objectifs de mixité sociale** en utilisant le parc existant :
  - Inciter au conventionnement privé avec l'ANAH notamment sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU. Pour rappel, la CA de Moulins n'est pas concernée par le passage de 20 à 25% de logements sociaux (décret du 24 juillet 2013).
  - S'appuyer également sur le conventionnement privé sans travaux, ce levier pouvant participer à favoriser les sorties de vacance.
  - Inciter les bailleurs sociaux à investir le parc existant dans le cas d'une réhabilitation de bâti ancien (immeuble, maison…) par exemple, en lien avec l'action n°4, notamment à Yzeure actuellement en déficit de logements sociaux. Il s'agit de produire une offre locative sociale à proximité des services et permettant d'améliorer la rotation en centre bourg.
  - Le développement de l'offre en accession sociale peut aussi être un levier pour répondre au manque d'offre attractive pour les familles dans les secteurs déjà urbanisés du pôle urbain.
- **Traiter les phénomènes de vacance** en rendant plus attractive l'offre existante :
  - Réfléchir à la mise en place d'une « prime sortie de vacance » pour l'amélioration et la mise en location d'un logement vacant
  - Réfléchir à la mise en place d'une aide supplémentaire pour un ménage accédant à un logement de plus de 15 ans ayant besoin de travaux de réhabilitation

- Améliorer la connaissance des problématiques urbaines et sociales des secteurs centraux aux travers d'une étude pré-opérationnelle.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, validation des orientations retenues et lancement de la mission lors d'un **atelier opérationnel** rassemblant la CA, les élus, les services de l'Etat, le Conseil Général et les équipes d'animation des différents programmes en faveur de l'amélioration du parc de logement en cours sur le territoire communautaire
- Rédaction d'un **cahier des charges pour l'étude pré-opérationnelle**, indiquant notamment, en s'appuyant sur le diagnostic du PLH:
  - Les enjeux prioritaires selon les secteurs :
    - Amélioration énergétique, adaptation à la perte de mobilité, résorption de la vacance et mixité sociale dans l'ensemble du territoire
    - Résorption de la vacance, indignité et qualité patrimoniale dans les centres bourg
  - L'étude pré-opérationnelle définira le(s) programme(s) approprié(s) à mettre en œuvre :
    - Une poursuite ou un renforcement/extension de l'OPAH-RU déjà en place sur le centre de Moulins
    - Une opération sur l'ensemble du territoire de type PIG :
    - Une opération complémentaire de type OPAH ou OPAH-RU sur certains secteurs

- Identifier, en partenariat avec les communes, les contreparties communales au financement communautaire :
  - Dans le cadre d'une OPAH ou OPAH-RU : Actions coercitives, actions incitatives, investissement financier pour les subventions, actions d'accompagnement, prise en charge de l'animation ;
  - Dans le cadre d'un PIG : niveau de participation au financement des travaux par la CA et les communes, actions incitatives complémentaires, rôle de la CA et des communes dans l'animation.
- Anticiper sur la mise en place des modalités de l'animation :
  - Pour l'OPAH : Communauté d'agglomération et/ou commune(s) concernées.
  - Pour le PIG : en régie communautaire ou en externalisation.
- Identifier les mesures d'accompagnement nécessaires :
  - Aides à l'accession pour les ménages qui achèteraient dans l'ancien (même sans travaux)
  - Dispositif de conventionnement sans travaux
  - Actions relatives aux aménagements urbains dans le cadre d'une recherche d'attractivité
  - Mobilisation éventuelle de l'EPFL pour les secteurs ou les opérations complexes

- Mettre en place une communication efficace en direction du public dans l'objectif de susciter une forte adhésion, en lien avec l'action n°5. Cette information doit concerner :
  - Les aides mobilisables dans le cadre des dispositifs opérationnels
  - Les aides spécifiques de la CA : aide à l'accession le cas échéant
  - Les dispositifs de droit commun : conventionnement sans travaux par exemple.

Liens avec d'autres actions

Action n°2 : Mettre en place une structure de portage opérationnel

Action n°5 : Mettre en place un guichet unique sur le logement

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Moulins et communes concernées

Partenariat

- Communes
- DDT, ANAH
- Conseil Général
- Equipes d'animation des programmes spécifiques en faveur de l'amélioration de l'habitat en cours sur le territoire communautaire
- Bailleurs sociaux notamment dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration
- EPFL

Echéancier

- Animation d'un atelier de validation des orientations dès que le PLH est exécutoire
- Lancement de l'étude pré-opérationnelle au cours de la 1ère année

Moyens financiers prévisionnels

- Pour l'étude pré-opérationnelle : environ 30 000 à 40 000 euros
- Pour le financement des travaux : à affiner en fonction des résultats de l'étude
- Animation des dispositifs : selon externalisation ou pas

Financements mobilisables à titre indicatif

- Pour l'étude pré-opérationnelle :
  - ANAH : jusqu'à 50% d'un montant maximum de 200 000 € ;
- Pour l'animation :
  - ANAH : 35% (maximum PIG) à 50% (maximum OPAH-RU) d'un montant plafonné à 250 000 € par an ;
- Pour les travaux :
  - ANAH : cf. tableau ci-dessous ;

PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION

Propriétaires occupants		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT		50 %	50 %	+ Aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux lorsque le projet financé par l'Anah génère un gain énergétique suffisant
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	35 %	
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux)	50 %	35 %	

PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION

Propriétaires bailleurs		Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention	Primes complémentaires
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 € HT/m² dans la limite de 80 000 € par logement	35 %	Aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux, distribuée par l'Anah Prime de réduction du loyer Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires
Projets de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/m² dans la limite de 60 000 € par logement	35 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne		35 %	
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25 %	
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques		25 %	
	À la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence		25 %	
	Transformation d'usage (si prioritaire)		25 %	

Tableau : les aides de l'ANAH aux propriétaires occupants et bailleurs *(source : ANAH 01/06/2013)*

Indicateurs de suivi

- Evolution du nombre de logements vacants (ratio logements vacants supplémentaires sur résidences principales supplémentaires - source FILOCOM) ;
- Evolution du nombre de logements conventionnés privés (source DDT) ;
- Résultats et bilans des dispositifs

Action 4 : Etudier les besoins d'amélioration du parc locatif social et des quartiers d'habitat social

Contexte

- Un parc locatif social peu compétitif dans un territoire au marché détendu, de ce fait fortement impacté par la problématique de la vacance (notamment le parc de Moulins Habitat)
- Un PRU en place sur les communes de Moulins et Yzeure depuis 2005 qui concerne les quartiers Le Plessis et Moulins Sud tout deux classés en ZUS, avec un important programme de déconstruction et reconstruction
- La ZUS des Chartreux non traitée dans le PRU mais présentant des problématiques similaires aux deux autres quartiers ZUS : vacance élevée et parc majoritairement ancien

Objectifs globaux

- Améliorer l'attractivité du parc social en poursuivant la démarche de requalification du parc, notamment celle engagée dans le cadre du PRU
- Pérenniser les acquis du PRU par l'organisation d'une réflexion partenariale autour de la mise en place d'un Plan Stratégique Local (PSL).
- Poursuivre l'effort de rééquilibrage de l'offre entre les différents secteurs et de diversification de l'offre dans les secteurs déséquilibrés (par exemple en développant l'accession sociale)
- Inscrire le PRU dans une stratégie Habitat globale au niveau de l'agglomération, afin d'assurer une attractivité aux nouvelles constructions.
- Adapter l'offre en logement social aux attentes des ménages afin d'éviter les phénomènes de vacance

Objectifs spécifiques

- Définir avec précision les **besoins de requalification** du parc social
  - Identifier les besoins d'amélioration du parc en termes de requalification, de résidentialisation et d'amélioration des performances énergétiques
  - Envisager une extension du PRU sur d'autres secteurs à enjeu notamment sur la ZUS des Chartreux

- Assurer la finalisation et la continuité du PRU sur les secteurs déjà traités
  - Poursuivre la réflexion sur l'amélioration de la diversité de l'offre dans les quartiers PRU

- Porter une attention plus poussée à la qualité de l'offre produite, afin qu'elle soit adaptée aux attentes des ménages, pour rendre plus attractif le parc social
  - Analyser les besoins pour négocier avec les bailleurs sociaux la production d'une offre adaptée au public : logements adaptés aux ménages vieillissants et accessibles aux jeunes ménages dont les parcours résidentiels doivent être fluidifiés
  - Accompagner la démarche de PRU en assurant une attractivité aux futures constructions notamment sur le secteur Champins.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, en lien avec l'élaboration du prochain contrat de ville, animation d'une première **réunion de travail** sur la base d'éléments de diagnostic rassemblant les acteurs de l'habitat (CA, communes concernés, bailleurs, équipe d'animation du PRU). Cet atelier permettra, par un apport qualitatif, d'affiner les enjeux et de définir les orientations, le cas échéant les objectifs pour la durée du PLH :
  - Dans les secteurs non concernés par le PRU
  - Dans les secteurs du PRU, au travers notamment d'une réflexion sur un futur Plan Stratégique Local

- Si nécessaire, rédaction d'un **cahier des charges** précis s'appuyant sur le diagnostic approfondi lors de l'atelier et indiquant, pour la **mise en œuvre d'études complémentaires** :
  - Les secteurs concernés par un besoin de requalification et/ou d'attractivité du parc social : les ZUS intégrées au PRU (Le Plessis et Moulins Sud) et la ZUS des Chartreux. Peuvent être intégrés aussi en fonction du diagnostic l'offre en centres bourg et le quartier Bellecombe à Yzeure.
  - Les enjeux prioritaires et les thèmes à analyser selon les secteurs: vétusté, performance énergétique, vacance, mixité de l'offre, besoins d'adaptation à la perte de mobilité…

- Poursuivre la rénovation, notamment thermique, du parc social
  - Intégration des objectifs actualisés des CUS et des PSP des bailleurs

- Aide à la commercialisation des nouvelles opérations de logements sociaux.
  - Information dans le cadre de l'action n°5

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération, communes concernées

Partenariat

- Etat
- ANRU
- Conseil Général
- Bailleurs sociaux
- Caisse des Dépôts
- 1% Logement
- ADIL03

Echéancier

- Animation d'un atelier dès que le PLH est exécutoire
- Lancement des études au cours de la 1ère année le cas échéant
- Actions de sensibilisation sur toute la durée du PLH

Moyens financiers prévisionnels

- Pour les études complémentaires éventuelles : environ 30 000 à 40 000 euros par étude
- Pour les actions de sensibilisation : dans le cadre de l'action n°5

Indicateurs de suivi

- Evolution du nombre de logements vacants dans le parc social (source FILOCOM) ;
- Evolution du nombre de logements sociaux réhabilités (source ANAH) ;
- Evolution de la demande en logement social (source : ADIL)

Action 5 : Mettre en place un guichet unique sur le logement

Contexte

- Une information liée au logement qui est dispersée et peu lisible sur le territoire sans lieu d'accueil centralisé et de coordination des acteurs
- Un besoin de communiquer sur les enjeux du développement durable : qualité énergétique des logements, notion de densité…
- Une nécessité de mettre en lumière les actions mises en place sur le territoire en communiquant sur les dispositifs de rénovation du parc, sur les projets portés par les communes et sur l'offre en logement social

Objectif

- Disposer d'une cellule permettant d'améliorer le service, l'information et la communication à destination des habitants et des nouveaux arrivants qui souhaiteraient trouver un logement, construire, rénover, vendre ou encore louer leur logement
- Centraliser l'information par la mise en réseau d'acteurs de l'habitat afin de créer un espace dédié à toutes les questions liées à l'habitat et au logement
- Inciter à une amélioration de la qualité de la production neuve
- Travailler sur l'image du parc social pour participer à l'amélioration de son attractivité
- Disposer d'un espace d'information et de services unique, de type « Maison de l'Habitat », identifiée par la population, et qui sera en mesure de rendre un avis objectif sur le volume et les caractéristiques de la demande en logement (quel que soit le type de demande, pas uniquement celle portant sur le logement social)

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Mise en place d'un **groupe de travail avec tous les partenaires de l'Habitat** afin de définir les modalités de mise en place du guichet unique.
- Le guichet unique, en tant qu'acteur central de l'habitat, proposerait un soutien, une orientation et des conseils personnalisés à travers différents services, en particulier:
  - Services juridiques avec l'ADIL
  - Informations sur la réhabilitation avec l'ANAH et les équipes d'animation des différents programmes en faveur de l'amélioration du parc de logement en cours sur le territoire communautaire
  - Sensibilisation sur la rénovation énergétique et les économies d'énergie avec l'Espace Info Energie de l'Allier (PACT 03)
  - Informations sur les différentes aides mobilisables : aides à l'accession, sur le conventionnement avec ou sans travaux, sur l'adaptation des logements aux personnes âgées

  - Informations sur le logement et l'hébergement destiné aux jeunes
  - Sensibilisation à la qualité architecturale et aux formes urbaines denses avec le CAUE

- Le guichet unique pourrait jouer un rôle d'enregistrement et de suivi de la demande
  - Suivi de la demande des ménages souhaitant louer ou accéder à la propriété et mise en place d'une base d'information recensant la demande (nécessité de réaliser une déclaration auprès de la CNIL)
  - Au sein du guichet unique, un service de la Communauté d'Agglomération pourrait éventuellement être habilité à l'enregistrement de la demande en logement social

- Le guichet unique pourrait assurer un rôle de conseil et d'information en matière de conception architecturale

Liens avec d'autres actions

Action n°2 : Mettre en place une structure de pilotage opérationnel

Action n°3 : Mettre en place un programme d'intervention sur le parc privé

Action n°4 : Etudier les besoins d'amélioration dans le parc locatif social

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Moulins

Partenariat

Communes, ANAH, ADIL, CAUE, Conseil Général, Espaces Info Energie (PACT 03), Bailleurs sociaux, bailleurs publics, agences immobilières, 1% logement, offices notariaux, CAF, PIJ, équipes d'animation des différents programmes en faveur de l'amélioration du parc de logement en cours sur le territoire communautaire

Echéancier

Mise en place d'un groupe de travail dès la première année du PLH

Moyens financiers prévisionnels

Mobilisation des partenaires de l'action (permanences…) et de financements extérieurs (fonds européens…)

Modalité de suivi

- Nombre de partenaires mobilisés
- Nombre de personnes accueillies

Action 6 : Pérenniser et adapter l'observatoire de l'Habitat

Contexte

La communauté d'Agglomération de Moulins possède depuis 2006 un Observatoire Local de l'Habitat articulé avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat, adossé à l'ADIL de l'Allier. Il porte ses analyses sur l'ensemble du département et prévoit des zooms sur les communautés d'agglomération et les communes. Un diagnostic Habitat sur la CA de Moulins a été réalisé en 2011.

Dans le cadre de ce PLH, il convient de consolider l'Observatoire communautaire en lien avec les actions identifiées, avec une analyse plus fine sur certains enjeux.

Objectif

- Poursuivre la réalisation de bilans annuels, à mi-parcours et final du PLH, en veillant à l'actualisation des données de cadrage
- Améliorer la réactivité de la politique de l'Habitat en se donnant les moyens de suivre les évolutions du contexte pour éventuellement ajuster les orientations et les objectifs
- Apporter une assistance aux communes pour traiter la problématique de sédentarisation des gens du voyage (en lien avec l'action n°2).

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- Consolider l'actuel Observatoire de l'Habitat en définissant et mettant en œuvre les indicateurs permettant le suivi de la réalisation du projet de l'agglomération et notamment :
  - Le suivi de la densité des logements réalisés et des formes urbaines
  - Le suivi des actions en faveur du parc privé
  - Le suivi des sorties de vacance
  - Le suivi de la réalisation des logements locatifs sociaux
  - Le recensement des logements accessibles aux personnes handicapées
- Alimenter la « structure de pilotage » par la mise en place d'un suivi dynamique le plus proche possible de la réalité du marché (Action n°2) :
  - Suivi des opérations : permis de construire, déclarations d'ouvertures de chantier, ventes des lots dans les différents lotissements, notamment communaux, etc.… en lien avec les communes
  - Renseigner en temps réel les évolutions du parc de logement social (Action n°4)
  - Suivi des besoins en logements en lien avec le recensement de la demande du guichet unique (Action n°5)
- Réflexion sur l'intégration à moyen terme
  - D'un suivi du foncier

  - De nouvelles thématiques : sédentarisation des gens du voyage, recensement des logements accessibles aux personnes handicapées
- A minima, une réunion annuelle, en lien avec le volet Pilotage de l'action n°2, pour évaluer et réorienter les actions du PLH en fonction de l'évolution de la situation sociale ou démographique.

Liens avec d'autres actions

Action n°2 : Mettre en place une structure de pilotage opérationnel

Action n°4 : Etudier les besoins d'amélioration dans le parc locatif social

Action n°5 : Mettre en place un guichet unique pour le logement

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Moulins, ADIL 03

Partenariat

Ensemble des acteurs locaux de l'Habitat

Echéancier

Durée du PLH

Moyens financiers prévisionnels

Gestion assurée par l'ADIL avec un co-financement par la CA

Modalité de suivi

Sans objet

Liste des sigles utilisés

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ALUR : (loi pour) l'Accès au Logement et un Urbanisme Raisonné

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

CA : Communauté d'Agglomération

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CG : Conseil Général

CLE : Contrat Local d'Engagement

CNIL : Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

CR : Conseil Régional

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DDT : Direction Départementale des Territoires

DPU : Droit de Préemption Urbain

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPFL : Etablissement Public Foncier Local

HLM : Habitat à Loyer Modéré

LLS : Logements Locatifs Sociaux

MOUS : Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale

OAP : Orientation d'Aménagement Programmé

OPAH (RU): Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (Renouvellement Urbain)

PACT : Association pour l'amélioration de l'Habitat

PADD : Projet d'Aménagement et de développement Durable

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

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

POS : Plan d'Occupation des Sols

PRU : Programme de Rénovation Urbaine

PSL : Plan Stratégique Local

RP : Résidence Principale

RS : Résidence Secondaire

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SMD : Seuil Minimal de Densité

SMS : Secteurs de Mixité Social

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

VSD : Versement pour Sous Densité

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZUS : Zone urbaine Sensible