

III. LES ORIENTATIONS D'ACTIONS

3.1. Les objectifs de développement de l'habitat

Le parc de résidences principales entre 2006 et 2010 s'est accru de 50 logements qui ont été commencés dans la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon soit 10/an.

Ce développement a été en deçà des objectifs du SCOT (85 logements par an).

Il est prévu de maintenir le rythme prévu dans le SCOT, soit 32 logements par an.

a. Proposition de la répartition

- 2/3 des logements dans les bourgs centres

	Logements commencés	Perspectives 10 ans	
		Total	Par an
Bourg Lastic	2	80	8
Herment	0	20	2
Messeix	3	110	11
Autres communes	5	110	11
ComCom Sioulet Chavanon	10	320	32

b. Des réponses logements qui portent à la fois sur la production de logements neufs et sur la récupération de logements anciens :

Libellé géographique	1416 logements sur les 10 ans à venir		Dont logements neufs		Dont logements vacants à récupérer	
	Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an
CC Sioulet Chavanon	323	32	226	23	97	9
<i>Bourg Lastic</i>	82	8	57	6	25	2
<i>Herment</i>	19	2	13	1	6	1
<i>Messeix</i>	112	11	78	8	34	3
<i>Secteur rural</i>	110	11	77	8	33	3

3.2. Les orientations du PLH de la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon

Orientation 1 : Organiser et maîtriser la croissance de l'habitat

Les communes doivent organiser les conditions de leur développement en intégrant les préconisations du SCOT dans leurs documents d'urbanisme. La prise en compte des objectifs de développement doit s'organiser par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs définis. Les rencontres de l'ensemble des communes ont mis en avant le fait que la majorité d'entre elles souhaitent aller dans ce sens, mais peu ont prévu de mener à bien un projet dans les 2 à 3 ans à venir, faute de maîtrise du foncier. Il s'agit donc d'aider les communes à mobiliser du foncier leur permettant d'anticiper la production d'une offre de logements accessibles. Pour cela, elles devront être accompagnées dans leur mise en œuvre en s'appuyant sur une ingénierie à organiser à l'échelle du SMADC.

Mise en oeuvre

Action 1 : Inciter la mise en œuvre d'un Plan stratégique d'intervention foncière et immobilière en lien avec l'EPF SMAF

Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et accessible

La grande majorité des opérations réalisées au cours des 10 dernières années ont été conduites par des opérateurs privés. La difficulté d'accès à la propriété dans la métropole conjuguée, à la dynamique de l'emploi local, a été favorable au développement de l'offre. Quelques communes ont été concernées par la réalisation d'opérations de lotissements dans lesquelles ont été réalisés quelques logements sociaux.

Ce mouvement a donc été plutôt favorable à l'accession et à la maison individuelle sur des parcelles de 1 000 m² en moyenne.

Au regard des besoins locaux et de la structuration de la population locale (importance du public ayant des niveaux de revenu modestes), il est important d'élargir quelque peu l'offre de produits logements en :

- Développant des produits locatifs et sociaux notamment dans le parc existant plus très attractif ;
- Développant l'offre en accession au niveau de prix abordable.

Action 2 : Aider les communes à développer l'offre locative sociale

Action 3 : Développer une offre en accession à un niveau de prix abordable

Orientation 3 : Assurer la valorisation urbaine de l'habitat, moderniser le parc de logements existant et utiliser le parc vacant

Les communes ont engagé tout le long de ces dernières années un réel travail de valorisation urbaine et de l'habitat de leur centre bourg. Néanmoins, l'engouement du développement du parc neuf individuel a eu **un effet négatif direct sur l'habitat ancien**. L'exiguïté des logements anciens du centre bourg, l'accessibilité, le manque de terrain, la faible luminosité dans les logements ont entraîné un certain délaissement de ce patrimoine architectural, dont l'illustration la plus marquée porte sur des ensembles bâtis mais également des « **Maisons de bourgs** ». Les raisons de cette désertion sont notamment liées aux évolutions modernes qui réclament plus de mobilité, le tout voiture, le développement des petites surfaces au détriment des commerces de proximité, un habitat pavillonnaire contemporain, des emplois éloignés du lieu de vie. Ce constat se retrouve de manière marquée dans les centres bourgs dont le tissu ancien est aujourd'hui délaissé, vacant. Elles ont néanmoins mené des opérations de valorisation urbaine, parfois, mobilisé du foncier pour mener une opération souvent accompagnée d'interventions sur les « façades ». Par conséquent, il est important d'inciter les communes à engager **des réflexions sur la reconquête de leurs centres anciens** mais également sur le traitement **d'îlots et de bâtis délaissés**.

Aujourd'hui, La Communauté de Communes de Sioulet Chavanon s'est engagée, en relais avec les dispositifs départementaux sur la précarité énergétique « **Habiter Mieux** » et le **Pôle d'habitat indigne**. Au regard du retard dans le processus de modernisation du parc privé ancien, il est important d'intervenir de manière plus forte et plus ciblée. Il pourrait être envisagé pour une plus grande cohérence, efficacité des moyens à mettre en œuvre, d'organiser à la suite **de l'action relais des dispositifs départementaux**, une action élargie sur certaines thématiques ciblées dans le **cadre d'une OPAH « à l'échelle du Pays des Combrailles dans laquelle La Communauté de Communes de Sioulet Chavanon s'inscrira pleinement**.

Mise en œuvre des actions :

Action 4 : Inciter les communes à répondre à l'appel à projet pour la mise en œuvre d'opérations pilotes de traitement d'îlots dégradés ou de redynamisation de bourgs

Action 5: Renforcer le dispositif de traitement de la précarité énergétique – Cadre Habiter Mieux

Action 6 : Élargir le dispositif de traitement de l'habitat privé ancien dans les communes- Cadre PIG ou OPAH multi thématiques

Orientation 4 : Répondre de manière solidaire aux besoins spécifiques en matière de logement

Le diagnostic habitat a montré que le Pays des Combrailles et la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon, était confronté à quelques besoins spécifiques en matière de logement. Si ces besoins sont limités, il apparaît dans certains cas que les réponses apportées sont parfois insuffisantes, ou doivent être anticipées. Il s'agira de mieux identifier les besoins qui concernent Sioulet Chavanon et d'organiser des réponses adaptées :

- Des personnes âgées et ou à mobilité réduite confrontées à des besoins d'accès à une offre de logements adaptés, d'amélioration et d'adaptation de leur logement et d'évolution dans le logement ;
- Des publics précaires vivant dans des conditions difficiles dans des logements indignes, de manière précaire ;

Mise en œuvre des actions :

Action 7 : Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population
Action 8 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis-à-vis du logement

Orientation 5 : Organiser les conditions de mise en œuvre et de suivi des actions habitat

La réussite de la politique de l'habitat va être fortement conditionnée par la capacité à offrir aux acteurs de l'habitat un dispositif opérationnel de mise en œuvre, d'animation de suivi et d'évaluation des actions en matière d'habitat. Cela passe par le renforcement de l'action du comité de pilotage à l'échelle du Pays de manière coordonnée avec la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon.

PROGRAMME D' ACTIONS

IV. PROGRAMME D' ACTIONS

Action 1 : Plan stratégique d'intervention foncière et immobilière en lien avec l'EPF SMAF

Constats

Les communes sont confrontées, aujourd'hui, à des situations, mal maîtrisées, qui freinent leur développement. Nombreuses d'entre elles ont laissé l'initiative aux privés, notamment sur les communes où la pression foncière est la plus forte. Cependant, quelques communes ont sollicité un bailleur social pour la réalisation d'une opération de quelques logements sur des fonciers dont elles ont la maîtrise où sur lesquels elles ont mobilisé l'EPF SMAF lorsqu'une opportunité s'est montrée.

L'efficacité de la mobilisation du foncier et de l'immobilier dépend de plusieurs facteurs dont la réalité du potentiel, la nécessité d'anticiper et d'organiser les conditions de la mobilisation du foncier. Elle dépend aussi de la volonté des communes à aller plus loin dans la réalisation d'une opération d'aménagement de qualité.

Le partenariat avec l'EPF SMAF doit permettre aux communes de s'engager dans la mise en œuvre d'une réelle stratégie foncière, leur permettant d'anticiper pour les années à venir et ainsi de maîtriser la qualité de leur développement.

Il faut anticiper aujourd'hui, pour agir dans les années à venir.

Objectifs

- Organiser un plan d'intervention foncier à l'échelle de la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon ;
- Mobiliser des opportunités foncières (et immobilières) pour réaliser les objectifs de développement d'une offre de logements plus accessibles tant en locatif qu'en accession ;

Actions à mettre en œuvre

1. Définir par commune, à partir des sites stratégiques de développement de l'habitat, les gisements fonciers et immobiliers qu'elles souhaiteraient mobiliser

Dans le cadre du SCOT, **une loupe territoriale** a été élaborée pour à la fois définir l'organisation du développement par secteur et notamment pour les bourgs centres et les pôles urbains.

La Communauté de Communes de Sioulet Chavanon, en lien avec les communes doit inciter ces dernières à mettre en œuvre un plan d'intervention foncière. Il s'agit de définir par commune, au regard du (ou des) **secteur(s) de développement, , les gisements fonciers, ainsi que les immeubles intéressants à mobiliser** pour en anticiper la maîtrise, réaliser une opération de qualité et surtout développer les objectifs de développement d'une offre diversifiée de logements. Une **étude des gisements fonciers** permettrait de définir **les secteurs où elles souhaiteraient engager une action** et les conditions de mobilisation du foncier.

2. S'appuyer sur l'EPF SMAF pour maîtriser le foncier (et des bâtis anciens), pour assurer la réalisation d'opérations de qualité

Relevé des gisements foncier ou bâtis que la commune souhaiterait mobiliser en sollicitant le SMAF
Dans l'enveloppe urbaine
Terrains :
immeubles ou maisons :
Friche :
En extension urbaine
Terrains :
Préciser : référence cadastrale - surface - niveau d'équipement - propriété actuelle

En maîtrisant le foncier, les communes, notamment sur les secteurs tendus, pourraient envisager de :

- Réaliser une **opération communale** et proposer des parcelles de plus petites tailles à un niveau de prix 20/30€/m² ;
- Réaliser une **opération** en direct ou en appui sur un bailleur social pour réaliser une opération de logement accessible, en locatif et en accession ;
- Faire de la réserve foncière en vue de réaliser une opération dans le temps.

Pour cela, les communes pourraient s'appuyer sur le partenariat avec l'EPF SMAF, qui permet à partir de la définition des secteurs prioritaires par les communes (et des immeubles vacants intéressants à mobiliser), de :

Organiser les moyens d'anticipation :

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

Mobiliser les opportunités foncières et immobilières (acquisitions et portage)

- Procéder, à la demande de la commune ou de la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon, à des acquisitions foncières et immobilières, à partir de négociations, de bilans d'opérations permettant de définir les conditions ;
- Assurer le coût du portage foncier entre le temps de l'acquisition et celui de la réalisation du projet en matière d'habitat. De plus, il assurera la gestion foncière des biens acquis ;
- La Communauté de Communes de Sioulet Chavanon ou la commune s'engage à racheter ou à faire acheter par un tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF SMAF selon un prix de cession défini (pour les projets de nature publique, correspondant au prix de revient actualisé...).

Modalités de mise en œuvre

Un travail préalable pourrait être mené à l'échelle des communes afin à la fois de :

- Faire un repérage des terrains et bâtis intéressants à mobiliser pour organiser le développement à partir d'une analyse des documents d'urbanisme
- Sensibiliser les élus aux moyens règlementaires d'intervention

Ce travail « alimentera » la réflexion des élus concernant la mise en place d'une politique foncière.

Il peut être fait en interne ou par recours à une aide extérieure.

Plan stratégique foncier – Convention avec l'EPF SMAF ou système actuel à la demande des communes sur la base d'une stratégie définie.

Etude à lancer en préalable pour cibler les sites prioritaires

Maîtrise d'ouvrage

La Communauté de Communes de Sioulet Chavanon

Coût

- Étude gisements fonciers : 8 à 10 K€ ;

Financement

Étude gisements fonciers : La Communauté de Communes de Sioulet Chavanon – EPF SMAF;

Acquisition foncier : EPF SMAF - Bailleurs (cadre convention EPF SMAF – Accès au dispositif : acquisition et portage sur une période de 4 ans ;

→ frais de portage 2%,

Partenariat

EPF SMAF + la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon + Communes.

Calendrier prévisionnel

2014/2015

Critères d'évaluation

- Nombre de secteurs stratégiques et d'opportunités foncières + cartographies ;
- Capacité des secteurs stratégiques (en m²) ;
- Niveau de foncier ou bâtis mobilisé.

Action 2 : Développer l'offre locative sociale

Constats

Un parc de logements sociaux présent avec 102 logements sociaux dont 78 à Messeix.

Le parc s'est peu développé ces dernières années

Cependant aujourd'hui, les besoins ne sont pas toujours bien cernés

Il est donc important d'aider les bailleurs à développer une petite offre complémentaire de logements sociaux dans une logique de renouvellement du parc, afin de répondre à la demande locale.

Objectifs

- Développer l'offre de produits répondant à la réalité des besoins.

Actions à mettre en œuvre

1. Organiser la programmation, de logements sociaux

a. Mobiliser localement, les données de l'observatoire de la demande de logements sociaux géré par la DDT et à organiser à l'échelle du SMADC, afin de mieux connaître les besoins à satisfaire et définir le contenu de la programmation

Besoins de connaissance :

- Volume des demandeurs de logements ;
- Réalité de la diversité de cette demande et notamment celle issue des publics repérés par l'étude habitat : personnes âgées et/ou à mobilité réduite, jeunes, salariés des entreprises, public loi DALO (personnes dépourvues de logement, menacées d'expulsions sans possibilité de relogement, hébergée temporairement, logées dans des locaux impropres à l'habitation, logées dans des logements sur occupés, non décents...).

b. Définir les modes opératoires

Dans le cadre de la révision de leurs documents d'urbanisme, les communes peuvent prévoir de :

- Définir les conditions de réalisation d'un programme de logements locatifs accessibles, dans un secteur de développement ;
- Acquérir en lien avec un opérateur, du foncier ou un immeuble ancien (en mobilisant l'EPF SMAF) et améliorer des logements en mobilisant des financements PLUS en neuf ou en AA ou PLAI ;

c. Proposer un dispositif d'aide au logement social

Deux champs d'interventions possibles :

- Aider à la mobilisation de foncier ou d'immobilier en s'appuyant sur l'EPF SMAF : définition des secteurs ou batis stratégiques, suivi des mouvements, mobilisation et acquisition des opportunités et portage foncier (entre le temps de l'acquisition et de la réalisation de l'opération) → **Mise à disposition du foncier** ;
- Aider à l'équilibre d'opérations dans l'ancien : possibilité d'une aide de la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon aux bailleurs :

Niveau d'aide : à définir en lien avec les dispositifs existants :

Exemple : 4 à 5000 € par logement en acquisition amélioration.

2. Transmission de cette programmation au SMADC / chargé de négocier annuellement, l'enveloppe de financement pour les Combrailles avec l'Etat et le Conseil Général.

Maîtrise d'ouvrage

SMADC

Modalités de mise en œuvre

Fichier demande : Pays en relais avec la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon, la DDT et le Conseil Général ;

Dispositif d'aide : la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon – Conseil Général – DDT et bailleurs à prévoir ;

Espace de programmation : Conseil Général – DDT et bailleurs.

Coût

- Aide au logement locatif social :
Exemple : 10 logements par an x 5000 € en moyenne = 50 K€

Financements

Aides financières	Constructions neuves de logement social	Acquisition / Amélioration
État (aide à la pierre)	1 000 €	1 000 €
Fonds propres bailleurs
Aides des collectivités	5 000 € sur la base de la charge foncière : 2/3 Communauté de communes 1/3 commune	5 000 €

Critères d'évaluation

- Nombre de demandes ;
- Caractéristiques de la demande ;
- Nombre de logements programmés par an : en PLUS neuf, en PLUS ancien, en PLAI neuf et en ancien ;
- Type de logements programmés ;
- Nombre de logements aidés par la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon;
- Niveau d'aide par logement.

Calendrier prévisionnel

2014 : Mise en œuvre de l'espace de programmation et organisation du dispositif d'aide.

Action 3 : Développer une offre en accession à un niveau de prix abordable

Constats

Dans la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon, 76% des logements sont occupés par des propriétaires, 61% pour le Puy de Dôme et 63,5% pour l'Auvergne. Les données de la DDT à l'échelle des Combrailles, 350 ménages ont accédé à la propriété, en ancien et en neuf, entre 2000 et 2009 en bénéficiant d'un prêt à « taux zéro », traduisant bien le **niveau de budget** peu élevé des ménages désireux d'accéder à la propriété.

Objectifs

- Assurer le développement d'une offre de logements en accession à prix modéré ;
- Sécuriser l'accession dans l'ancien.

Actions à mettre en œuvre

1. Produire dans le cadre d'opérations communales du foncier accessible

La mobilisation de foncier par les communes doivent leur permettre, par la mise en œuvre de lotissement, de mettre sur le marché du foncier accessible aux ménages primo accédants ayant des niveaux de revenus modestes (en prenant par exemple comme référence le niveau de ressources pour bénéficier d'un prêt à taux zéro +).

2. S'appuyer sur les opérateurs publics pour développer une offre en accession sociale en PSLA

Il s'agirait, en lien avec un opérateur social, de réaliser quelques petits programmes permettant d'offrir un produit à un futur acquéreur pour lequel il s'engagerait sur une période de 4 à 5 ans à payer une redevance (comprenant un loyer et/ou un apport personnel). À la fin de cette période, le ménage pourrait décider de devenir propriétaire (ou non : dans ce cas, il pourra relever son option d'achat et être relogé). Sa redevance devient alors une mensualité d'emprunt qu'il continue à rembourser selon la durée et les conditions négociées initialement par le bailleur avec un organisme de crédit. La charge mensuelle de remboursement ne devra pas dépasser la redevance fixée lors des mois précédents le transfert de propriété. Le futur acquéreur continue de bénéficier de l'APL. Pour cela, il s'agit de mobiliser des prêts sociaux à la location-accession (PSLA), complétés éventuellement par des prêts du 1% logement et d'assurer le bon fonctionnement du dispositif (location, transfert de propriété, garantie de relogement si besoin et gestion de la copropriété).

Les bailleurs peuvent être sollicités pour réaliser :

- Une opération mixte proposant des produits en locatif et en accession social ou PSLA ;
- Une opération globale dans laquelle ils organiseront l'offre à produire tout en assurant la prise en compte des exigences urbaines et paysagères des pratiques du développement.

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

Le marché de l'occasion offre de réelles opportunités. Le potentiel de logements vacants peut être intéressant pour de futurs accédants, dans les meilleures conditions possibles. Il s'agit de sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien. En effet, l'accédant à un logement ne possède pas toujours l'expertise nécessaire pour définir les travaux de remise en état. Il arrive que certains accédants découvrent tardivement le coût global de leur acquisition (réparation parfois supérieure à leur capacité de remboursement). De même, certains acquéreurs réalisent eux-mêmes les aménagements et travaux qui débouchent parfois, faute de conseils, sur une dévalorisation de leur bien. Par conséquent, dans le cadre d'un dispositif d'intervention sur le parc ancien et en appui avec l'ADIL 63, sera mise en œuvre un conseil au accédants :

- Lors de l'achat d'un logement ou d'une maison :
 - Une évaluation technique et économique des biens qu'il souhaite acquérir dans un double objectif :
 - > De déterminer la valeur réelle du bien (comparaison au marché local) ;
 - > De déterminer la nature et le montant des travaux nécessaires à la réhabilitation du logement.
 - Une évaluation financière permettant de comparer la capacité financière du ménage avec l'investissement nécessaire (achat + travaux).
- Au moment des travaux de réhabilitation :
 - Sur la nature des travaux à réaliser ;
 - Sur la chronologie des travaux ;
 - Sur le mode d'intervention (professionnelle ou auto-réhabilitation).

4. Mettre en place une accession d'occasion à paiement différé

La Communauté de Communes de Sioulet Chavanon connaît une vacance importante et de nombreux logements ne sont pas mis sur le marché du fait des travaux de restauration nécessaires.

Certaines communes sont prêtes à ? à un achat de logement en vu de les réhabiliter et de les remettre sur le marché de la vente de logements.

Ce dispositif pourrait être accompagné par un opérateur de location accession.

5. Assurer la promotion du nouveau dispositif d'accèsion – cadre « Prêt à taux zéro Plus » dans le neuf

Pour être éligible au dispositif, le ménage doit être primo accédant.

Le PTZ + touche plus de ménages et notamment les familles de classe moyenne.

Le PTZ + permet un montant de prêt plus important sur une durée pouvant aller jusqu'à 30 ans pour les ménages les plus modestes.

Modalités de mise en œuvre

- Opérations publiques - vente de parcelles accessibles :
 - Définir les opérations sur lesquelles intervenir ;
 - Définir des critères d'attribution bénéficiaires : les personnes primo-accédants dont le revenu fiscal est celui du PSLA.
- Dispositif « PTZ + » : promotion à prévoir ;
- Dispositif sécurisation dans l'ancien : journée de prestations spécifiques à prévoir dans le cadre de l'OPAH ou PIG multi thématiques ;
- Programme de vente de logements sociaux ;
- Achat par la commune et réhabilitation communale.

Maîtrise d'ouvrage

- Communes – cadre opérations publiques ;
- Bailleurs publics dans le montage de programmes mixtes en locatif et en accèsion et de vente ;
- Pays pour la sécurisation dans l'ancien (cadre OPAH ou PIG multi thématiques) ;
- Communes.

Coût

- Produits en accèsion sociale dans le cadre d'une opération publique. Niveau foncier 20-30 €/m² ;
- Dispositif de sécurisation dans l'ancien :
 - Coût d'une intervention : 2 jours x 5-600 € = 1 000 à 1 200 € ;
 - Pour 5 interventions par an : 5 à 6 000 € ;
 - > lier cette action avec la mission OPAH ou PIG.
- Opération équilibrée à terme mais une avance de financement importante.

Financement

- État : prêts PTZ+ ;
- Ménages ;
- 1% logement ;
- Conseil Général (aide PSLA) ;
- Communes.

Critères d'évaluation

Nombre d'opérations comprenant : Lotissement à parcelles différenciées – PSLA.

Nombre de PTZ+ et PSLA.

Montant moyen d'une opération aidée.

Nombre de dossiers impulsés par la Communauté de Communes de Sioulet Chavanon.

Nombre d'opérations réalisées.

Calendrier prévisionnel

2015 : Cadre opération programmée