

UDAH_PACT

du Loiret

**15 rue de la Bourie Blanche
45058 Orléans Cedex 1**

☎ 02 38 77 84 89

📠 02 38 81 28 43

PLH

du

Pays LOIRE-BEAUCE

OBJECTIFS

ET

PROGRAMME D' ACTIONS

Décembre 2001

PLH LOIRE-BEAUCE

OBJECTIFS ET PROGRAMME D' ACTIONS



SOMMAIRE

Le Programme Local de l'Habitat : rappels	P 2
1- La démarche en cours	P 2
2- Les principales conclusions du diagnostic	P 2
3- Les principales orientations retenues par les élus	P 3
a) Les points communs	P 3
b) Les spécificités par secteur géographique	P 3
4- Le fonctionnement du marché du logement du Pays Loire Beauce : un processus auto alimenté	P 5
I – Maîtriser le développement urbain du Pays	P 7
1- Maîtriser le cadre général du développement du Pays	P 7
a) Elaborer les documents d'urbanisme adéquats pour toutes les échelles territoriales	P 7
b) Contrôler la production foncière	P 8
2- Accompagner le développement économique du Pays	P 8
a) Evolution de la population et estimation des besoins futurs en logements	P 8
b) Augmenter l'offre de logements	P 9
c) Favoriser l'accession sociale	P 10
d) Favoriser l'investissement locatif	P 10
3- Piloter la politique de l'habitat	P 12
II – Organiser un développement solidaire et intercommunal	P 13
1- Intégrer les besoins de certaines populations fragiles	P 13
a) Une politique du logement pour les personnes âgées	P 13
b) Des actions pour les ménages les plus défavorisés	P 14
2- Répartir l'offre de logements	P 15
a) Répartition territoriale de l'habitat social	P 15
b) Promouvoir la mixité de l'habitat	P 16
3- Structurer l'offre des services	P 16
III – Préserver la qualité de vie du Pays	P 17
1- Privilégier les centres bourgs	P 17
a) Réhabiliter le parc privé	P 17
b) Mieux intégrer les constructions neuves	P 18
2- Améliorer l'environnement	P 18
a) Intervenir sur les quartiers anciens HLM	P 18
b) Améliorer les installations d'assainissement individuel	P 18
IV – Le programme d'actions	P 19

PLH LOIRE-BEAUCE

OBJECTIFS ET PROGRAMME D'ACTIONS



Le Programme Local de l'Habitat : rappels

1- La démarche

Proposé comme projet par la charte de développement du Pays Loire-Beauce, l'étude du Programme Local de l'Habitat a commencé au début de l'année 2001.

Cette démarche confiée à l'UDAH-PACT du Loiret, comporte normalement trois phases principales :

- un diagnostic du territoire étudié
- la recherche des grands objectifs de la future politique de l'habitat
- l'élaboration et la description des actions à engager pour mettre en œuvre la politique déterminée.

Toutefois, dans le cadre de la présente étude, compte tenu d'investigations déjà réalisées, notamment par les services de la DDE 45, le PLH du Pays comprend deux parties principales :

- un état des lieux du Pays, notamment dans le domaine de l'habitat et du logement, actualisant, à l'aide des informations issues du recensement de 1999, les données mises en forme auparavant par les services de l'Etat,
- les objectifs souhaités par les élus locaux et le programme d'actions nécessaire à leur réalisation.

2- Les principales conclusions du diagnostic

Validée par le Comité Syndical du Pays en février 2001, cette première étape a permis :

- de distinguer plusieurs entités géographiques internes au Pays présentant des caractéristiques différenciées,
- d'apprécier les composantes essentielles du marché du logement local :
 - . la présence de nombreux indicateurs de tension, l'offre ne répondant pas suffisamment à la pression de la demande,
 - . la volonté de la majorité des élus d'organiser un développement mesuré,
 - . les difficultés, pour les communes, notamment les plus petites, de contrôler leur urbanisation,
 - . les perspectives démographiques en hausse,
 - . les perspectives de développement économique importantes sur le long terme.

Le présent document rend compte des démarches engagées pour la seconde étape de l'étude, recherche des **objectifs** de la future politique de l'habitat du Pays et **actions** destinées à sa mise en œuvre.

Pour ce faire, trois réunions de travail rassemblant des élus de chacun des secteurs géographiques du Pays, ont été organisées afin de rechercher, avec eux, les enjeux à prendre en compte pour les 5 années à venir.

Les développements qui suivent, synthétisent les apports issus de ces travaux.

3- Les principales orientations retenues par les élus

Ces réunions ont montré à la fois une certaine unité du Pays puisque des constatations apparaissent communes à l'ensemble des secteurs géographiques mais aussi le bien fondé du découpage interne du Pays. En effet, d'autres remarques sont plus spécifiques à l'un ou l'autre de ces territoires.

a- Les points communs

Tous les élus ont été d'accord pour constater :

- Une demande de logements très forte notamment en matière de logements locatifs. Toute cette demande ne peut être satisfaite.
- Une pression importante en matière de foncier alimentée par les nombreux candidats à l'accession à la propriété ainsi que par ceux, qui ne trouvant pas de logements locatifs, se retournent vers l'accession.
- La volonté de répondre modérément à ces pressions pour deux raisons principales :
 - . conserver le caractère rural des communes du Pays qui constitue leur attrait principal et leur qualité de vie,
 - . ne pas déséquilibrer gravement les finances communales par les investissements nécessités par un développement important.

b- Les spécificités par secteur géographique

- Le "rural cultivé"

Alors que les élus se prononcent pour un développement mesuré et non la "désertification" du secteur, ils sont confrontés aux problèmes de la desserte en eau des communes (extension des réseaux, puissance de débit) ainsi que celle des eaux usées (extension de l'assainissement collectif, conformité des assainissements individuels). Ce sont souvent ces raisons qui motivent l'administration pour refuser des permis de construire dans certaines communes.

- Le "rural habité"

Le sous-secteur "**axe beauceron**" connaît pour partie des problèmes similaires au secteur "rural cultivé" en matière d'eau et d'assainissement.

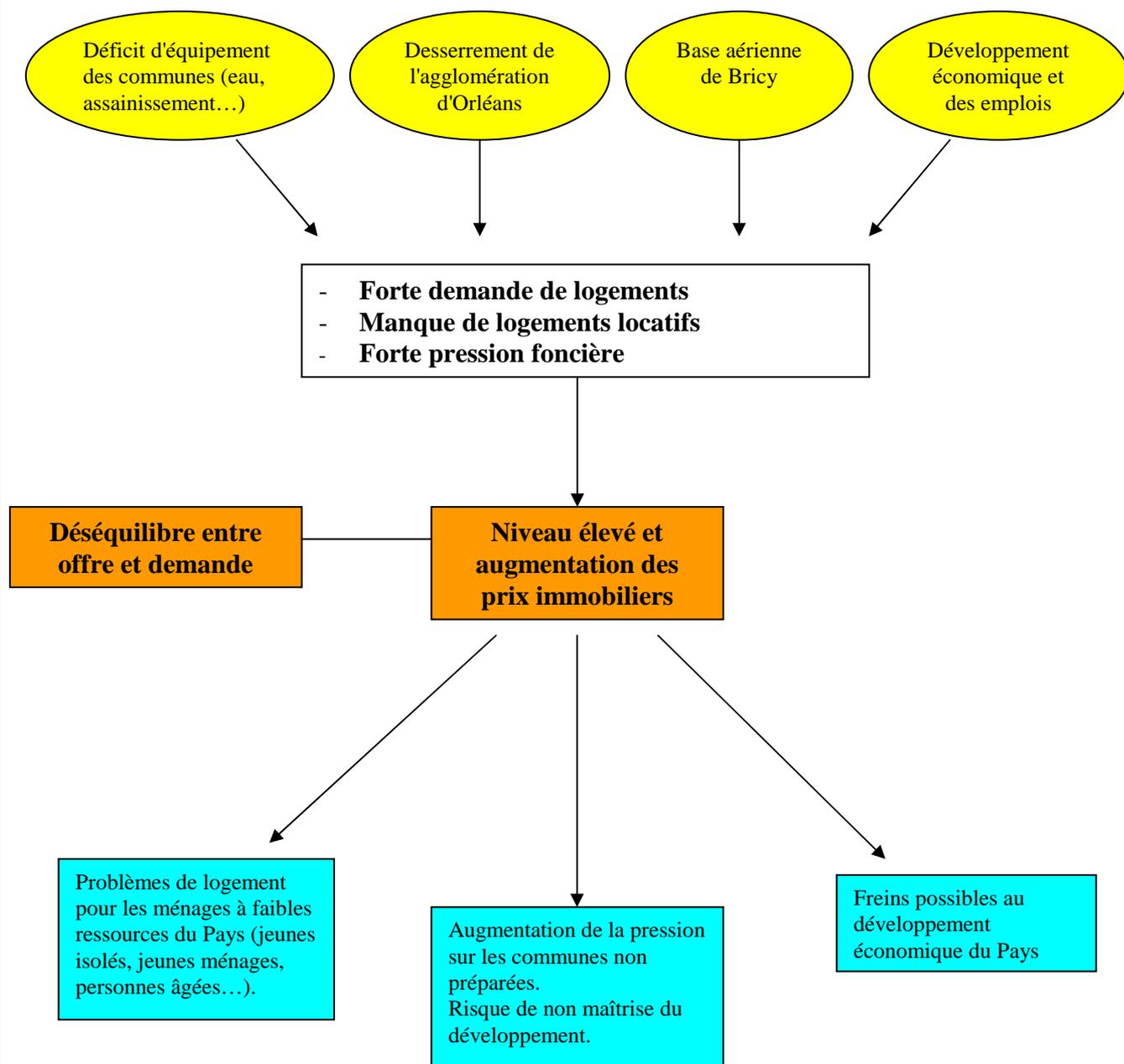
Il connaît également d'autres problèmes :

- la présence de la base aérienne de Bricy.
Si les communes retirent des avantages de cette activité et des 2800 personnes qui y travaillent, elles doivent compter également avec la zone de bruit de l'aérodrome qui stérilise plus ou moins (selon le degré d'interdiction) des terrains constructibles.
Par ailleurs, l'importance de la demande de logements liée à cette activité entraîne l'inflation des prix immobiliers (loyer et/ou foncier).
- le logement difficile d'une partie de la population locale (jeunes ménages, personnes âgées par exemple) dont les moyens financiers sont modestes et qui est confrontée au niveau des prix immobiliers évoqué ci-dessus.
- aux problèmes de circulation autour d'Artenay liés à la rencontre entre RN20, autoroute A10 et bientôt A19, qu'il est indispensable d'anticiper.

En ce qui concerne "**l'axe ligérien**", confronté aussi à une forte pression immobilière, quatre thèmes particuliers sont évoqués :

- Le problème de la maîtrise du foncier. Face à la pression de la demande, cette difficulté est connue par toutes les communes du Pays (notamment par celles qui ne disposent pas de documents d'urbanisme adaptés) mais apparaît peut-être plus sensible pour les communes peu peuplées.
- L'accroissement de l'offre de services impliqué par l'arrivée de nouveaux habitants, soit accédants à la propriété, soit dans le parc locatif. En effet, pour une grande partie, cette population est plutôt d'origine urbaine (agglomération d'Orléans, Ile de France, autres régions...) et habituée à un niveau de prestations (établissements d'enseignement, équipements sportifs, culturels...). Ils poussent donc à l'évolution des besoins dans ce domaine.
- Les quartiers HLM. Le parc locatif social public du Pays est peu développé. Les programmes réalisés en pavillons individuels et/ou dispersés dans les communes rurales sont assez récents et ne posent pas de problèmes particuliers.
Les difficultés concernent surtout les ensembles collectifs HLM, en particulier Garambaud à Beaugency, où une action de réhabilitation du bâti et des espaces extérieurs est envisagée.
- Le stationnement des gens du voyage. Il apparaît comme une question plutôt spécifique à l'axe ligérien puisque le Val de Loire est, traditionnellement, un des axes de circulation parmi les plus fréquentés. Le manque d'aires de stationnement adapté est une des questions à résoudre dans le cadre d'une action spécifique.

4 - Le fonctionnement du marché du logement du Pays Loire-Beauce



Les conclusions évoquées ci-dessus sont autant d'éléments qui contribuent à la définition des objectifs et des actions du PLH du Pays Loire-Beauce. Ils font l'objet des développements ci-après, autour des **trois objectifs principaux** suivants :

- **maîtriser le développement urbain du Pays,**
- **organiser un développement solidaire et intercommunal de l'habitat,**
- **préserver la qualité de vie du Pays.**

I - Maîtriser le développement urbain du Pays

Le Pays connaît un essor économique important. Il s'agit que l'habitat et les politiques qui pourraient être conduites dans ce domaine, contribuent à cette progression de l'activité et non qu'ils la freinent. Ainsi, certaines caractéristiques de la situation actuelle montrent deux risques si aucune action n'est engagée :

- la persistance de tensions inflationnistes sur les prix immobiliers et les loyers, au risque de perturber les projets des habitants du Pays les plus modestes,
- la réponse sans discernement à la pression de la demande au risque de contrarier au moins un des objectifs majeurs des élus locaux, la préservation de la qualité de vie des villages (dégradation du paysage, coûts d'équipement induits non prévus...)

C'est pourquoi, dans le cadre de ce premier objectif qui tend à ce que les responsables du Pays aient la maîtrise de son développement, notamment en terme spatial, **trois principes d'actions** sont proposées.

1 - Maîtriser le cadre général du développement du Pays

La loi Solidarité et Renouveau Urbain veut apporter aux autorités locales des outils pour :

- renforcer la mixité urbaine et sociale
- maîtriser l'étalement urbain
- rendre cohérent politiques sectorielles et planification globale d'un territoire

Alors que ces objectifs correspondent à ceux exprimés lors de l'élaboration du PLH, il semble logique de profiter des opportunités offertes par la loi pour que le Pays avance dans la maîtrise de son propre développement.

a) Elaborer les documents d'urbanisme adéquats pour toutes les échelles territoriales

L'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle du Pays, de Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) ou de cartes communales pour les communes présente un double enjeu pour le Pays :

- la réalisation de ces documents demande qu'à chaque niveau territorial concerné, soit élaboré **un projet de développement ou un projet urbain**, en particulier pour les communes, quelque soit leur taille.
L'existence de telles réflexions est évidemment un atout majeur pour conduire l'organisation interne du Pays et résister aux sollicitations pressantes et aux effets néfastes (mitage du territoire, dégradation du paysage, extension urbaine incontrôlée, spécialisation de programmes de logements neufs...) d'une croissance désorganisée.

- avoir une stratégie de développement est également essentiel pour l'équilibre des relations du Pays avec ses autres partenaires territoriaux (agglomération d'Orléans, autres Pays).

Plus que les documents d'urbanisme qui ne font que les traduire sur le plan spatial, il s'agit donc que chacune des communes et le Pays se dote d'un **projet de développement** dont le PLH est une des composantes.

b) Contrôler la production foncière

Malgré la réalisation de documents d'urbanisme, un des risques lié à la pression de la demande est que les communes ne puissent maîtriser leur développement comme elles le souhaiteraient. Ce risque peut être d'autant plus élevé que les communes sont petites et pas forcément « armées » (manque de structures, de moyens financiers pour préempter) pour résister aux efforts de certains lotisseurs.

C'est pourquoi, la production de terrains à bâtir nécessaires à l'accueil de nouveaux logements pourrait être organisée avec la mise en place d'un **outil foncier**.

Son action serait déclenchée à la demande des communes ou des établissements intercommunaux à l'occasion d'opportunités de transactions amiables, d'exercice du droit de préemption.

2 - Accompagner le développement économique du Pays

Le développement de l'emploi et des activités dans le Pays implique un accroissement de la population salariée et des membres de leurs familles même si certains souhaiteront habiter ailleurs qu'à proximité de leur lieu de travail. Toutefois, il s'agit d'offrir à ces nouveaux habitants les possibilités de s'installer dans le Pays.

Compte tenu de la situation de pénurie déjà diagnostiquée, quelles peuvent être les perspectives de croissance de la population et du parc de logements ?

a) Evolution de la population et estimation des besoins futurs en logements

- Evolutions de la population

Plusieurs hypothèses de croissance peuvent être adoptées :

- poursuite des tendances démographiques, soit + 0.5% par an entre 1982 et 1999 pour l'ensemble du Pays
- accélération de l'augmentation de la population avec le desserrement de l'agglomération d'Orléans, l'augmentation du solde migratoire du Pays compte tenu de son développement interne, soit + 1.3% par an pour les 10 ans à venir.

Selon ces hypothèses, l'évolution de la population du Pays évoluerait entre 49 000 et 54 000 habitants à l'horizon 2010 (46384 en 1999).

Un des enjeux de la politique locale de l'habitat à venir pourrait être la répartition de ces nouveaux habitants entre les différents sous-secteurs du Pays.

Sur longue période, la part de la population résidant dans le "rural cultivé" diminue (22% en 1968 contre 16% en 1999) à l'inverse des deux autres secteurs. Compte tenu de pôles de développement tels que la base de Bricy, l'arrivée de l'A19 ou du contournement de l'A10, la population du Pays pourrait se répartir ainsi :

- "rural cultivé"	7 800 à 8 600 habitants
- "axe beauceron"	8 800 à 9 700 habitants
- "axe ligérien"	32 300 à 35 600 habitants

- Estimation du parc de logements à construire

Toutes les méthodes pour estimer le nombre de logements à construire en fonction des prévisions de population reposent sur une variable essentielle : le nombre de personnes par ménage. En fonction de la valeur de ce paramètre le nombre de logements nécessaires pourra évoluer de façon importante.

Pour cette note, l'hypothèse a été faite que le nombre de personnes par ménage (et donc par logement) évoluait au même rythme que durant la dernière période intercensitaire (soit -0.73% entre 1990 et 1999).

Dans ces conditions, ce sont entre 2 200 et 4 400 logements qui sont à construire dans les 10 prochaines années dans le Pays contre environ 1500 réalisés (170 par an) entre 1990 et 1999.

Devant ces conclusions, deux propositions d'actions peuvent être formulées :

- augmenter l'offre de logements
- augmenter le nombre de logements locatifs

b) Augmenter l'offre de logements

Selon la méthode du "point mort", développée par le bureau d'étude G.Taieb, cette production neuve serait utile pour moitié pour maintenir la population du Pays à un niveau constant (environ 1100 logements nécessaires au remplacement du parc ancien, à la fluidité du parc, à la décohabitation au sein de la population) et pour l'autre moitié pour répondre à la demande des nouveaux habitants.

Ces estimations, à prendre avec les précautions d'usage, peuvent également être réparties selon les différents secteurs déterminés au sein du Pays (cf carte ci-contre).

Cette progression du nombre de logements neufs devra se répartir sur l'ensemble des créneaux de l'offre mais avec une attention particulière pour le locatif en fonction des manques identifiés en la matière (cf conclusions du rapport "diagnostic") et du développement économique du Pays.

A partir des caractéristiques de la construction neuve durant la période 1990-1999, la répartition pourrait être la suivante :

- 62% en accession à la propriété (prise en compte de la demande interne au Pays, du desserrement de l'agglomération orléanaise, de l'arrivée de nouvelles populations stables...)
- 18% en locatif privé
- 20% en locatif HLM

c) Favoriser l'accèsion sociale

L'accèsion est une étape importante dans le parcours résidentiel d'un ménage. Toutefois, dans les secteurs de marché tendu comme le Pays Loire-Beauce, le niveau des prix immobiliers empêche souvent que des familles à ressources modestes puissent réaliser un tel projet.

Toutefois, des solutions existent telles que l'accèsion sociale ou la location accèsion.

L'accèsion sociale suppose l'aide d'une collectivité publique (commune par exemple) mettant à la disposition d'un constructeur sans but lucratif (Coopératives HLM) du foncier équipé pour réaliser des logements.

Par ailleurs, compte tenu de leurs ressources modestes, les accédants pourront disposer de systèmes financiers facilitant leur projet : prêt à taux zéro, prêt accèsion social, prêt 1%.

De plus, ce système permet une garantie contre l'échec puisque, par contrat, l'organisme constructeur pourra racheter le bien immobilier en cas de problèmes financiers de l'accédant et le reloger.

La location accèsion consiste à ce qu'une collectivité territoriale prête un montant donné à des ménages pour leur permettre de constituer un apport personnel pendant les premières années d'une location. A la fin de cette période, le prêt est remboursé (analogie avec le système des prêts mis en œuvre durant la période des CRIL) et le ménage devient propriétaire de son logement. Cette solution suppose un engagement important d'une collectivité territoriale, en l'occurrence le Conseil Général.

d) Favoriser l'investissement locatif

L'accèsion à la propriété doit être accompagnée par la production de foncier constructible mais il n'est pas besoin d'encourager les futurs propriétaires.

Par contre, l'offre locative peut demander quelques incitations pour se réaliser. C'est pourquoi, un des axes de la politique de l'habitat serait de la favoriser.

- Remettre sur le marché le parc vacant existant.

Bien que les statistiques aient montré que le parc vacant n'est pas très important, une action spécifique peut toutefois être engagée dans ce domaine. Il est donc possible de recourir, notamment dans le cadre d'OPAH, à **une action d'information et de sensibilisation** auprès des propriétaires sur les aides financières possibles en matière de réhabilitation (inconfort et vacance sont souvent corrélées).

- Produire des logements neufs

Cette solution produira l'effet quantitatif le plus important (cf. les restrictions ci-dessus liées au parc vacant existant).

Compte tenu de la volonté de préserver la diversité des solutions de logements pour les différentes catégories de ménages, il s'agit de jouer sur plusieurs possibilités :

. **L'investissement locatif privé.**

On sait que, sur les périodes récentes, aux dires des professionnels, l'investissement locatif, contrairement à l'accession à la propriété, n'a pas beaucoup bénéficié de l'embellie économique.

Il est donc proposé qu'avec l'aide des milieux professionnels locaux, une **action d'information** soit mise en place pour susciter l'intérêt des particuliers aussi bien dans l'ancien que dans le neuf (subventions pour l'amélioration, défiscalisation...).

Outre les moyens de communication mis en œuvre, des moyens financiers pourraient être dégagés pour **inciter les particuliers à conventionner** des logements locatifs privés, dans le cadre d'OPAH.

En effet, l'expérience montre que, dans la situation du marché du logement connue par le Pays, la différence entre le niveau de loyer du marché et le loyer conventionné est souvent trop importante pour rentabiliser les opérations. De ce fait, peu de logements privés sont conventionnés malgré les autres avantages afférents à cette pratique.

Aussi, des subventions complémentaires pourraient être allouées par le Pays pour améliorer les équilibres d'opérations sociales privées. En effet, **la constitution d'un parc privé conventionné**, très souvent dispersé dans le tissu urbain et plutôt en centre bourg proche des services existants, est une alternative intéressante à la construction de logements HLM.

. **La construction de logements HLM.**

C'est l'autre solution pour répondre aux besoins locatifs enregistrés par les communes. Surtout concentré sur les secteurs et les communes les plus urbaines, le développement du parc HLM dans les communes les plus rurales, déjà engagé, doit se poursuivre, notamment dans le cadre de l'intercommunalité. Les 5 prochaines années peuvent être l'objet d'une **programmation de logements sociaux** dans les différents secteurs du Pays.

Selon les estimations de logements évoquées plus haut, **la production neuve pourrait être de 50 à 100 logements par an** contre 35 aujourd'hui.

. **Les incidences de la base de Bricy**

On sait que la demande importante de logements liée à l'activité de la base aérienne ainsi que des pratiques en matière d'indemnité de logement entraîne une hausse des prix, notamment des loyers, dénoncée par les élus locaux car préjudiciable aux jeunes habitants des communes proches.

Afin de réduire cet impact, il pourrait être proposé de travailler avec la Société Nationale Immobilière (SNI) qui gère une grande partie des demandes de logements des fonctionnaires intéressés, pour constituer un parc dédié, selon des besoins à préciser à partir des ressources des personnels (pavillons HLM ou autres financements non HLM) dans les communes proches, en concertation avec les élus.

3 - Piloter la politique de l'habitat

La maîtrise du développement, outre la mise en œuvre de certaines politique telle que celle élaborée en matière d'habitat, demande la création d'outils afin de connaître, d'analyser, d'anticiper les modifications des caractéristiques du marché du logement pour s'y adapter. Par la suite, l'application du programme d'actions choisi par les élus du Pays devra également faire l'objet d'un suivi. Il pourra être ainsi réorienté et modifié selon les évolutions évoquées ci-dessus et les décisions des élus.

La politique de l'habitat doit donc être portée par les élus du Pays à travers la mise en place de deux types d'outils :

- **une instance politique de suivi.** C'est une commission d'élus interne au Pays ayant en charge l'application et le suivi de la politique de l'habitat. Elle est donc une commission technique mais également politique puisqu'elle pourrait prendre en charge les concertations entre communes pour les problèmes liés à l'habitat ainsi que les relations avec les partenaires du Pays dans ce domaine.
- **un outil technique de suivi.** Cet observatoire de l'habitat, outil léger en lien avec d'autres instruments de connaissance du développement économique, social, est destiné au suivi des paramètres importants du marché du logement et de l'évolution des caractéristiques socio-économiques du Pays. En relation avec l'instance politique, il sera l'occasion de réunions de bilan et de travail avec les partenaires institutionnels, économiques et sociaux locaux, conviés périodiquement à échanger sur les problèmes d'habitat du Pays.

II – Organiser un développement solidaire et intercommunal

Les éléments de diagnostic, les résultats des réunions avec les élus sur la détermination des grands objectifs de la future politique de l’habitat et les principes d’actions, ont montré que devant la pression forte de la demande de logements, certaines catégories de ménages habitant le Pays (jeunes ménages, personnes âgées, personnes défavorisées) pouvaient être contraintes de renoncer à leur projet (compte tenu de coûts trop élevés), ou être même dans l’obligation de quitter le Pays pour chercher une autre solution (dans l’agglomération d’Orléans par exemple).

1- Intégrer les besoins de certaines populations fragiles

Dans cet esprit, la production de logements destinée à répondre à la forte demande exprimée auprès des communes du Pays ne doit donc pas occulter certains besoins spécifiques.

a) Une politique du logement pour les personnes âgées

Parallèlement à l’ensemble du territoire national, la population du Pays évolue aussi vers un vieillissement qu’il s’agit de préparer.

Certaines personnes âgées encore indépendantes peuvent ainsi souhaiter changer de logements (pour se rapprocher de leur famille, des centres bourgs...). Ces besoins sont donc à intégrer dans les programmes à réaliser tant en accession qu’en locatif.

Mais, il faut se préoccuper également du parc de logements actuellement occupés par des personnes âgées et qui souhaitent y demeurer. En effet, leur maintien à domicile, qui est par ailleurs un des axes forts de la politique du Conseil Général en matière d’action sociale, est souvent un facteur de longévité. Toutefois, ce maintien à domicile passe souvent par une adaptation des conditions de logement que le Pays pourrait promouvoir.

- **Adaptation des logements occupés par les personnes âgées.** En partenariat avec les services sociaux concernés (Conseil général, CRAM, caisses de retraite...), le Pays pourrait engager une action visant à permettre, pour les personnes qui le souhaitent, la réalisation de travaux destinés à faciliter leur vie et leurs déplacements dans leur logement (intervention possible sur les installations sanitaires, la largeur des portes pour le passage des fauteuils, le dédoublement des marches pour réduire leur hauteur...).

Une action telle que celle-ci intéresse l’ensemble du Pays mais plus particulièrement les secteurs dont la démographie montre une part importante de population âgée (« rural cultivé » par exemple).

Troisième catégorie, certaines personnes âgées ne souhaitent plus ou ne peuvent plus occuper un logement autonome à longueur d’année, d’où la nécessité de répondre localement à ces perspectives.

Créations de programmes dédiés aux personnes âgées.

L’idée est de **créer des structures** (moins de 10 logements par structure) ou elles seraient accueillies temporairement (l’hiver, le temps de soins particuliers...) et entourées de quelques services.

Une expérimentation de ces propositions pourrait être réalisée dans les chefs lieux de cantons, ou des communes très proches (Patay, Saint Ay...).

La création de structures plus spécialisées telles que maisons de retraite médicalisées apparaît du ressort d'autres compétences que celles du PLH.

b) Des actions pour les ménages les plus défavorisés

Outre le cas des personnes âgées, l'actualisation du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Défavorisés (PDALPD) sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'Etat et du Conseil Général du Loiret a montré, à travers l'exploitation de quelques critères (les proportions de ménages relevant des minima sociaux, les situations professionnelles fragiles, l'importance des ménages bénéficiaires d'aides au logement...) que des situations de fragilités existaient dans les communes les plus urbaines (Meung s./Loire, Beaugency ou Artenay). Par ailleurs, le marché du logement étant relativement tendu dans le Pays, il apparaît donc que les ménages concernés ont des difficultés à se loger compte tenu de la faiblesse relative du parc locatif social.

- Réalisation de logements très sociaux pour les ménages les plus en difficultés

En fonction des résultats des entretiens auprès des élus du Pays et des préconisations du PDALPD, **20 logements très sociaux** seraient nécessités pour des ménages en difficulté.

Si la situation, notamment financière, de certaines familles du Pays nécessite la réalisation de logements très sociaux, au loyer peu élevé, d'autres ménages ont des modes de vie incompatibles avec l'habitat courant.

Ainsi le problème de l'accueil des gens du voyage intéresse surtout les communes de l'axe ligérien, traditionnellement axe de transit important pour cette communauté. Afin de diminuer les désagréments engendrés périodiquement, il est proposé :

- la création d'aires de stationnement adaptées aux besoins des gens du voyage.

Le plan départemental de stationnement des gens du voyage demandait, en 1997 la création d'environ 50 emplacements, répartis sur Artenay, Baule, Beaugency, Huisseau s/Mauve, Lailly en Val, Meung s/Loire, Patay et Saint Ay et la réhabilitation des 30 à 40 emplacements existants à Beaugency et Meung s/Loire.

La réglementation actuelle impose aux communes de plus de 5000 habitants, la réalisation d'aires de stationnement. Les communes les plus intéressées dans le Pays restent donc Beaugency et Meung s/Loire.

La réalisation prochaine d'un nouveau plan départemental de stationnement tenant compte des évolutions réglementaires pourra préciser les besoins locaux qui restent importants dans le val de Loire mais également sur l'axe RN 20. Par ailleurs, l'offre quantitative est à étudier en relation avec les propositions effectuées dans l'agglomération d'Orléans.

- la création (ou l'intervention d'une structure existante) de moyens pour la gestion et le suivi technique et social des aires de stationnement.

Plusieurs expériences ont montré que procurer des aires de stationnement ne suffisait pas toujours à la solution des problèmes. Le décalage entre les modes de vie étant tel, il est souhaitable d'envisager un accompagnement humain indispensable afin que la politique engagée soit reconnue et que les installations soient respectées.

2- Répartir l'offre de logements

Un des objectifs d'une politique locale de l'habitat est de résoudre à l'échelle d'un territoire comme le Pays, au travers de la coopération intercommunale, les problèmes posés à des communes et pour lesquels les solutions et les moyens à mettre en œuvre seraient hors de portée.

L'intérêt du travail partenarial entre les communes est, par exemple, de résoudre des questions comme :

- concevoir les solutions à mettre en place devant :
 - . les besoins suscités par la création d'une zone d'activités,
 - . les distorsions engendrées par les pratiques d'entreprises ou d'institutions en matière immobilière et qui perturbe le marché local du logement (exemple de la base aérienne de Bricy).
- la répartition territoriale de l'habitat social

a) Répartition territoriale de l'habitat social

Les élus l'ont rappelé, la demande de logements locatifs est forte dans les communes du Pays. Une grande proportion de ces demandes concerne des logements HLM. Il a été recensé une moyenne **de 300 demandes** sur les communes du Pays. L'application d'un taux de 20% (constat effectué sur l'agglomération d'Orléans) de comptes multiples laisserait environ 250 demandes non satisfaites.

Par ailleurs, les perspectives minimum en matière de construction de logements (cf page 11) demandent la réalisation d'un **minimum de 450 logements HLM** pour les 10 ans à venir.

Les éléments du diagnostic ont également montré que si la situation avait évolué entre 1990 et 1999, la répartition du parc HLM apparaissait encore déséquilibrée. 21 communes du Pays, parmi les moins peuplées, n'ont pas de logements sociaux. Cinq communes possèdent une proportion de logements HLM compris entre 14 et 20% :

- Chevilly 19.7%
- Beaugency 18.1%
- Artenay 17.3%
- Meung s/Loire 15.5%
- Patay 14.1%

Une des actions du Pays en matière d'habitat sera (à partir du travail de l'instance politique de suivie du PLH) de **proposer une programmation annuelle de logements sociaux** tenant compte des caractéristiques spécifiques des communes (taille, volume de la demande, autres opérations prévues...), des secteurs géographiques et des autres actions prévues ou en cours (programme d'accession sociale par exemple, parc privé conventionné)

Pour tenir compte des poids démographiques de chacun des secteurs mais aussi d'un nouvel équilibre à atteindre en matière de construction HLM, il est proposé de répartir les logements à construire ainsi :

- environ 50 logements dans le secteur "rural cultivé"
- environ 80 logements pour l'axe beauceron
- environ 310 logements pour l'axe ligérien

b) Promouvoir la mixité de l'habitat

Si l'équilibre en matière d'habitat est important à garder ou à retrouver au niveau du Pays, il en est de même au sein de n'importe quel programme un peu conséquent.

Il est indispensable que les communes du Pays conserve la diversité de leur population qui est un de leur attrait par rapport aux concentrations urbaines et un des éléments de leur qualité de vie. Pour ce faire, elles doivent, par les règlements d'urbanisme ou la négociation avec les constructeurs et les aménageurs, **imposer une mixité des types de logements** (accession/locatif notamment) dans les programmes à l'étude.

3- Structurer l'offre de services

La nouvelle population accueillie dans les communes rurales du Pays, souvent plutôt urbaine, se révèle souvent plus exigeante que la population locale en matière de services (garderies, activités sportives ou culturelles...). Peu de communes sont à même de répondre à cette demande compte tenu de leur taille et de leurs moyens.

L'intercommunalité semble être un des outils privilégié pour résoudre cette question en permettant la « mutualisation » des moyens et donc l'économie de certains investissements qui pourraient être multipliés dans des communes proches les unes des autres.

Si l'utilité de l'intercommunalité apparaît d'évidence dans ces domaines, elle semble une réponse majeure à l'ensemble des défis lancés notamment en matière d'habitat par les perspectives de développement du Pays.

III - Préserver la qualité de la vie du Pays

Les enquêtes menées, dans le cadre du diagnostic, auprès des élus et des professionnels, ont montré que la qualité de vie rurale était une des raisons (avec le développement de l'emploi) expliquant les nombreuses demandes de logement et la volonté des ménages de s'installer dans le Pays. Cet atout doit être pris en compte et préserver avec deux principes d'actions qui concernent :

- la priorité donnée au développement « urbain » en renforçant le plus possible les centres bourgs et non la création de nouveaux hameaux, à la fois pour contrarier le « mitage » qui abîme souvent le paysage mais aussi renchérit les coûts.
- améliorer l'environnement à travers surtout l'action pour la remise aux normes des installations d'assainissement individuel, nombreuses dans le Pays.

1- Privilégier les centres bourgs

Le maintien de la qualité de vie dans les communes passe aussi par un parc de logements existant rénové et susceptible de répondre aux modes de vie moderne des habitants, sous peine de rester vacant ou de dégrader l'image de la commune.

Pour ce faire, des actions en faveur de la réhabilitation sont à promouvoir en direction du parc privé et du parc HLM.

a) Réhabiliter le parc privé

Les principales actions passent principalement par **la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**. Certaines villes ou parties du territoire du Pays ont déjà bénéficié, dans le passé, de cette procédure. Selon les caractéristiques des secteurs du Pays, cette procédure peut contribuer à différents objectifs.

- Le « **rural cultivé** » est le secteur qui rassemble nombre de critères pour lesquels la mise en œuvre d'une OPAH serait bénéfique : parc privé ancien, taux d'inconfort et de vacance élevés, proportion importante de personnes âgées... Il apparaît donc comme un **secteur prioritaire** pour une telle procédure.
- Par ailleurs, cette OPAH classique destinée à la remise aux normes d'un parc inconfortable pourrait être conjuguée avec une **action spécifique en direction de l'habitat des personnes âgées** et la **réhabilitation de l'assainissement individuel**.
- L'OPAH concernant le « rural cultivé » pourra également être étendue à certaines communes de « l'axe beauceron » avec pour objectif de contribuer à la solution de certaines difficultés locales (Bricy par exemple).
- « L'axe ligérien » ("rural habité") qui présente des indicateurs (confort des logements plus élevé, vacants moins nombreux...) moins propice à la mise en place d'une OPAH, compte toutefois un nombre de logements privés, potentiellement à réhabiliter, plus conséquent, compte tenu de sa taille de son parc plus important. Dans ce cas, l'action pourrait être orientée vers une **OPAH favorisant fortement la réhabilitation de logements privés conventionnés et/ou un Programme Social Thématique (PST)**.

Dispersés dans les communes, notamment les plus urbaines, ces logements privés sociaux réhabilités auraient l'avantage de réduire d'autant la construction de logements HLM sur ces communes déjà les mieux pourvues. Ils permettraient également la diversification des réponses en logements sociaux face aux besoins recensés (cf action pour le logement des ménages les plus défavorisés).

b) Mieux intégrer les constructions neuves

Trop souvent les programmes neufs se trouvent peu en harmonie (c'est d'autant plus flagrant dans les plus petites des communes) avec le bâti existant. Cette distorsion trop grande contribue à dégrader l'environnement paysager des communes.

Il est donc proposé, en attendant la mise en œuvre des PLU, la rédaction et la mise en œuvre de **cahiers des charges** (charte architecturale ?), fonction des différents styles qui coexistent au sein du Pays.

2- Améliorer l'environnement

a) Intervenir sur les quartiers anciens HLM

Le quartier Garambaud à Beaugency est sans doute, comparé aux autres quartiers d'habitat social du Pays, celui qui, par ses caractéristiques (implantation, conception architecturale, taille des immeubles...) doit être l'objet d'attentions particulières sur le plan du bâti (réhabilitation, restructuration / démolition ?), des espaces extérieurs et des habitants. Le problème est à l'ordre du contrat entre la ville et la région. Il sera de la compétence du PLH, dans le cadre de la mission de suivi et d'évaluation, de suivre l'évolution des travaux et d'en tenir compte pour ses programmations ou les réorientations possibles de ses actions.

b) Améliorer les installations d'assainissement individuel

Le problème de l'assainissement, notamment dans les plus petites communes du Pays (communes du « rural cultivé » ou « axe beauceron ») est crucial, principalement pour l'habitat existant.

L'absence d'équipement ou des installations individuelles souvent hors normes sont un problème pour l'environnement des communes.

Il est proposé des actions spécifiques en matière de **réhabilitation des installations d'assainissement autonome**.

Ces actions nécessitent la mobilisation de différents partenaires (agence de l'eau, Conseil Général, éventuellement région et Pays) pour inciter financièrement les particuliers à entreprendre les travaux adéquats. La nouvelle loi sur l'eau et ses décrets d'application devraient aider, en donnant aux communes la compétence pour réaliser les travaux, à l'avancée de la question.

IV – Le programme d’actions

Les pages suivantes listent les différentes actions envisagées précédemment en les déclinant selon les trois objectifs retenus par les élus du Pays Loire Beauce.

Chaque fiche présente une proposition d’action de façon synthétique en s’efforçant, chaque fois que cela est possible, d’en présenter :

- les objectifs
- les modalités de mise en œuvre ultérieure (maîtrise d’ouvrage, maîtrise d’œuvre...)
- le coût. Dans ce cas, les montants sont donnés à titre indicatifs. Ce sont pour la

plupart des évaluations réalisées à partir d’hypothèses ou d’expériences. Les coûts définitifs dépendront des appels d’offre, des résultats de consultations ou des études préalables qui seront à mener.

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION : Production de documents d'urbanisme traduisant les projets de développement des différents échelons territoriaux du Pays.

CONTEXTE :

Face aux pressions actuelles et aux perspectives d'avenir, les élus souhaitent disposer des différents moyens stratégiques et opérationnels pour réguler le développement des territoires.

OBJECTIFS :

- Organiser un développement acceptable des communes et du Pays dans le temps.
- Favoriser une répartition équilibrée des services aux habitants.
- Mieux intégrer les programmes de logements neufs dans le paysage existant.

CONTENU :

Description des principaux axes et principales caractéristiques du projet de développement global du Pays et de la contribution des différents composantes territoriales du Pays.

LOCALISATION :

Les différents échelons territoriaux du Pays :

- Pays.
- Secteurs du Pays.
- Communes.
- Regroupement de communes.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays et Collectivités locales

Maîtrise d'œuvre

- Services d'urbanisme
- Bureaux d'études
- DDE

Calendrier

- à partir de 2002

Coût estimé :

Variable en fonction des documents

Partenariat :

- Etat

PROGRAMME D'ACTIONS

ACTION : Mise en œuvre d'une action foncière.

CONTEXTE :

Le contrôle de l'urbanisation passe par l'élaboration de projets de développement et la mise en œuvre de règles d'urbanisme.
Il passe également par une maîtrise du sol.

OBJECTIFS :

Production du foncier nécessaire au développement réfléchi et voulu des communes du Pays (extension urbaine ou renouvellement).

CONTENU :

- Réservation anticipée des espaces prévus dans les projets de développement.
- Portage des réserves foncières.
- Production éventuelle de foncier équipé.

LOCALISATION :

Territoires déterminés du Pays en fonction des projets de développement.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays
- Communes
- ...

Maîtrise d'œuvre

A rechercher

Calendrier**Coût estimé :****Partenariat :**

- Etat
- Conseil Général
- SEM
- SAFER
- Aménageurs
- Caisse des Dépôts

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION : Favoriser l'accession sociale.

CONTEXTE :

Le coût de l'accession en individuel est devenu trop élevé pour beaucoup de ménages.
Le risque d'échec augmente ainsi que l'éloignement des centres urbains et de services avec la recherche de foncier moins cher.

OBJECTIFS :

Permettre à des ménages à ressources modestes (souvent locataires du parc HLM) d'accéder à la propriété dans leur commune ou leur environnement proche, sans risque financier grave.

CONTENU :

Produit immobilier aidé par la collectivité (en général apport gratuit du terrain) mis en œuvre par un partenaire spécialisé à but non lucratif (Coopérative HLM) et pour lequel l'accédant bénéficie d'un montage financier particulier (PTZ + PAS + 1%) ainsi que d'une sécurité de relogement en cas d'échec.

LOCALISATION :

A privilégier :

- les communes centres et la proximité des services.
- la mixité des programmes (accession libre, locatif).

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays
- Communauté de Communes
- Communes

Maîtrise d'œuvre

Coopératives HLM

Calendrier

En fonction des disponibilités foncières

Coût estimé :

Environ 100 000 F. par logement.

(équivalent à l'apport gratuit du foncier viabilisé).

Partenariat :

- Conseil Général (possibilité de développer la formule de la location accession)
- Etablissements financiers (C.E, Dexia)
- 1%
- Aménageurs (OPAC)

PROGRAMME D'ACTIONS

ACTION : Favoriser l'investissement locatif privé.

CONTEXTE :

La pression de la demande de logements est très forte. Elle concerne l'accession à la propriété en pavillon mais également le parc locatif.

OBJECTIFS :

- Accroître les capacité du parc locatif privé afin de diversifier l'offre de logements.
- Diminuer la vacance dans le parc privé.

CONTENU :

- Information sur les possibilités existantes (subvention, défiscalisation...).
- Participation financière du Pays à la constitution d'un parc locatif conventionné (cf. OPAH), alternative au parc HLM.

LOCALISATION :

- Territoire de Pays :
 - . Privilégier les communes « urbaines »
 - . Proximité des centres d'activités.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays
- Secteurs d'OPAH

Maîtrise d'œuvre

- Pays
- animateurs d'OPAH

Calendrier**Coût estimé :**

Environ 15 000 F par logement locatif privé conventionné

Partenariat :

- Etat
- Conseil régional
- Conseil général
- Secteur bancaire
- Notaires, agences immobilières

PROGRAMME D'ACTIONS

ACTION : Programmer la réalisation de logements locatifs HLM.

CONTEXTE :

Face à la pression de la demande en logements locatifs, la construction de logements HLM est un des moyens de réponse.

OBJECTIFS :

- Accroître les capacité d'accueil du parc locatif HLM.
- Participer à la diversification de l'offre de logement ainsi qu'à sa répartition spatiale.

CONTENU :

- Négociation au niveau du Pays de la construction de programmes HLM (programmation spatiale, dans le temps).
- Enveloppe financière du Pays, pour aider la réalisation de programmes HLM dans les plus petites communes.

LOCALISATION :

- Proximité des centres urbains et d'emplois.
- Implantation ponctuelle dans les territoires ruraux en fonction des besoins.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays
- Communes

Maîtrise d'œuvre

Organismes HLM

Calendrier**Coût estimé :**

Environ 70 000 F par logement

Partenariat :

- Etat
- Conseil régional
- Conseil général

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION : Constituer un parc de logements spécifiques pour Bricy.

CONTEXTE :

Le pôle de Bricy entraîne une forte demande de logements et des évolutions sur les prix immobiliers défavorables aux projets d'une partie de la population locale.

OBJECTIFS :

Il s'agit de limiter les tensions inflationnistes liées à la forte demande autour du pôle de Bricy.

CONTENU :

- Constituer un parc de logements (HLM ou non) « dédié » aux personnels de Bricy.
- Composante particulière des incitations concernant le parc locatif.

LOCALISATION :

Communes proches de la base de Bricy.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays
- SNI

Maîtrise d'œuvre

- Constructeurs
- Particuliers

Calendrier**Coût estimé :**

Cf politiques en faveur du logement locatif

Partenariat :

- Etat
- Constructeurs

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION : Piloter la politique d'habitat du Pays.

CONTEXTE :

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat et son suivi dans le temps (sa réorientation éventuelle) demande :

- un organe partenarial de suivi.
- un outil de suivi et d'analyse.

OBJECTIFS :

Suivi et appréciation de la politique de l'habitat du Pays.

Avis sur les décisions en matière d'implantation, de financement...

Capacité de réorientation selon les évolutions de l'environnement.

CONTENU :

Le suivi du PLH nécessite à la fois une instance technique et politique capable d'émettre des avis ou des décisions en matière de logements et d'habitat ainsi que la création d'un observatoire rassemblant les principaux indicateurs pour alimenter les réflexions de l'instance technique.

LOCALISATION :**MISE EN ŒUVRE**Maître d'ouvrage

- Pays

Maîtrise d'œuvre

- Pays

Calendrier**Coût estimé :**

Pour mémoire

Partenariat :

- Etat, collectivités territoriales
- Organismes HLM
- Socio-professionnels

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION : Adaptation des logements aux handicaps (notamment personnes âgées).

CONTEXTE :

La population française et les habitants du Pays vieillissent. Mais la plupart des personnes âgées souhaitent rester chez elles.

OBJECTIFS :

- Faciliter la demande pour le maintien à domicile (facteur d'économie pour la collectivité) par des actions de prévention concernant l'adaptation des logements.

CONTENU :

- Campagne d'informations et relais des campagnes existantes.
- Subventionner en partie, (pour certaines catégories de personnes âgées), les travaux et le conseil nécessités par leur maintien à leur domicile.

LOCALISATION :

Toutes les communes du Pays, en particulier les territoires ayant les plus fortes proportions de personnes âgées.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays

Maîtrise d'œuvre

- Particuliers

Calendrier**Coût estimé :**

Participations à déterminer en fonction de l'action des autres partenaires institutionnels. Les coûts moyens sont d'environ 50 000 F par logement pour les travaux et de 5000 F pour le conseil.

Partenariat :

- Etat
- Conseil Général
- CRAM
- Caisses de Retraite

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION : Création de structures « expérimentales » pour l'accueil temporaire des personnes âgées.

CONTEXTE :

Des personnes âgées isolées mais autonomes peuvent avoir envie de se rapprocher des services urbains durant certaines périodes de l'année ou de façon définitive.

OBJECTIFS :

Accueil temporaire ou définitive de personnes âgées dans des logements autonomes regroupés proches de services.

CONTENU :

Immeubles neufs ou en acquisition réhabilitation de 5 à 10 logements pour l'accueil des personnes âgées isolées intégrant tous les éléments de sécurité liés à l'âge mais pas de services proches.

LOCALISATION :

- Chefs lieux de canton

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays

Maîtrise d'œuvre

Organismes HLM

Calendrier**Coût estimé :**

Cf montage d'opérations de logements locatifs sociaux

Partenariat :

- Etat
- Conseil Général
- CRAM
- Caisses de Retraite

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION : Participation à la création de logements très sociaux (PLAI).

CONTEXTE :

Les entretiens avec les élus du Pays et les préconisations du PDALPD indiquent la nécessité de loger décentement quelques ménages du Pays en grandes difficultés.

OBJECTIFS :

Création de 20 logements PLAI dans le Pays.

CONTENU :

Participation financières à la construction de logements adaptés.

LOCALISATION :

En fonction des besoins.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Communes
- Pays

Maîtrise d'œuvre

- Organismes HLM
- Autre structure à créer

Calendrier**Coût estimé :**

Environ 70 000 F. par logement (prise en charge du foncier équipé).

Partenariat :

- Etat
- Conseil Général
- Associations

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION : Création d'aires de stationnement pour les gens du voyage.

CONTEXTE :

Les axes structurants du Pays(axe ligérien, RN 20) sont très fréquentés par les gens du voyage. Peu d'équipement étant prévus pour leur passage, leurs migrations périodiques sont sources de situations conflictuelles.

OBJECTIFS :

- Répondre aux obligations légales de certaines communes.
- Organiser les migrations des gens du voyage sur les principaux axes du Pays.
- Permettre l'application de la loi en matière d'occupation induite d'espaces publics ou privés.

CONTENU :

- Création d'aires d'accueil (fonction des résultats du plan départemental pour l'accueil des gens du voyage dont l'étude est en cours).
- Participations complémentaires éventuelles aux aides publiques existantes pour la création et la gestion des aires de passage.

LOCALISATION :

En fonction des résultats de l'étude lancée pour l'actualisation du Plan Départemental d'Accueil des gens du voyage.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays
- Regroupements de Communes
- communes

Maîtrise d'œuvre

- Communes

Calendrier**Coût estimé :**

A priori prise en charge intégrale par les aides des différents partenaires.

Partenariat :

- Etat
- Conseil régional
- Conseil Général
- CAF

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION : Développement des structures de suivi (social, technique) des populations spécifiques.

CONTEXTE :

La pérennité de l'insertion par le logement des populations en difficulté ainsi que la permanence des installations des aires de stationnement pour les gens du voyage impose accompagnement social et gestion technique.

OBJECTIFS :

- Réalisation de l'accompagnement social des personnes en difficulté (jeunes,...).
- Assurer la gestion et l'entretien des équipements destinés aux gens du voyage.
- Maintien des équipements.
- Intermédiation entre gens du voyage et élus.

CONTENU :

- Création d'associations adéquates ou partenariat avec des structures existantes susceptibles de développer leur activité (CCLAJ, Etape, Association pour l'accueil des gens du voyage...).

LOCALISATION :

Territoires et Pays en fonction des besoins et des aires de passage des gens du voyage.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays
- Communes

Maîtrise d'œuvre

- Associations

Calendrier**Coût estimé :**

A déterminer en fonction des financements des différents partenaires.

Partenariat :

- Etat
- Conseil Général
- Organismes HLM
- Associations

PROGRAMME D'ACTIONS

ACTION : Instaurer la mixité dans les opérations de plus de 10 logements.

CONTEXTE :

La forte demande de logements et les procédés de production (lotissement d'accédants, quartiers HLM...) ne favorisent pas la diversité et le mélange des types d'habitat et des habitants.

OBJECTIFS :

- Favoriser la diversification de l'offre de logements.
- Répondre à la pression locative.
- Favoriser la mixité de l'habitat et des habitants.

CONTENU :

Contractualiser avec les opérateurs (constructeurs, aménageurs) pour que 20% des programmes de plus de 10 logements soit locatifs.

LOCALISATION :

Toutes les communes ayant un projet de plus de 10 logements.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Communes
- Pays

Maîtrise d'œuvre

- Aménageurs et promoteurs

Calendrier**Coût estimé :**

Pour mémoire

Partenariat :

- constructeurs

PROGRAMME D'ACTIONS

ACTION : Améliorer le confort de l'habitat privé ancien.

CONTEXTE :

Les qualités de confort du parc privé ne sont pas également réparties dans le Pays. Il s'agit de remédier à ce déséquilibre.

De plus, la contribution du parc privé à une réponse diversifiée à la demande de logements peut également être accentuée.

OBJECTIFS :

- Améliorer le confort des logements du parc privé.
- Réduire le nombre de logements vacants.
- Augmenter le parc locatif social avec l'aide du parc privé.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
- Mettre aux normes les installations d'assainissement individuel.

CONTENU :

Etudier la faisabilité et mettre en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire du Pays. Dégager des thématiques spécifiques à certains territoires.

LOCALISATION :

Deux territoires peuvent être suggérés :

- Le « rural cultivé » peut être l'objet d'une OPAH thématique sur l'amélioration du confort et le maintien à domicile.
- Le « rural habité » peut être l'objet d'une OPAH thématique en matière de conventionnement du parc privé (alternative à la construction HLM).

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays
- Regroupements de communes

Maîtrise d'œuvre

- Bureaux d'études
- associations PACT

Calendrier**Coût estimé :**

Une OPAH comprend :

- une étude préalable
- une période d'animation de 3 ans

Etude et animation sont subventionnées par l'Etat et la Région.

Le coût restant à charge pour la collectivité peut être estimé à 350 000 F par OPAH.

Partenariat :

- Etat
- Conseil Régional
- Conseil Général
- Secteur bancaire
- Organismes HLM

PROGRAMME D'ACTIONS

ACTION : Participer à l'entretien des espaces extérieurs du parc HLM.

CONTEXTE :

Le parc HLM tend à se déqualifier compte tenu des problèmes connus par un nombre croissant de ses locataires. Par ailleurs, l'accent est surtout mis sur l'entretien et la réhabilitation des logements alors que les espaces extérieurs participent également à l'image et à la qualité de vie.

OBJECTIFS :

- Lutter contre la déqualification des ensembles locatifs HLM.

CONTENU :

Participation financière à l'aménagement et à l'entretien des espaces extérieurs des quartiers HLM.

LOCALISATION :

- Parc locatif social, en particulier, quartiers d'habitat collectif.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Communes
- Pays

Maîtrise d'œuvre

- Organismes HLM
- Communes

Calendrier**Coût estimé :**

A déterminer

Partenariat :

- Etat
- Région
- Conseil Général

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION : Engager un programme d'amélioration des installations d'assainissement individuels.

CONTEXTE :

Les directives européennes imposent une mise à niveau des installations d'assainissement individuel existantes dont plus de 80% sont hors normes.

OBJECTIFS :

- Améliorer les conditions de vie des habitants.
- Améliorer les qualités de l'environnement.
- Respecter la législation européenne.

CONTENU :

Résorber les situations les plus difficiles (« points noirs ») en proposant aux particuliers volontaires (dans le cadre d'une OPAH ou non) une somme d'aides financières publiques conséquente (70 à 80% du montant des travaux).

LOCALISATION :

Le problème est réparti sur l'ensemble du territoire du Pays. Toutefois, il concerne surtout les communes les plus rurales.

MISE EN ŒUVREMaître d'ouvrage

- Pays
- Regroupements de communes

Maîtrise d'œuvre

- Bureaux d'études
- Associations PACT

Calendrier**Coût estimé :**

A déterminer

Partenariat :

- Etat
- Conseil Général/Régional
- Agence de l'Eau

ANNEXES

I Maîtriser le développement urbain du Pays

1- Maîtriser le cadre général du développement

- . Elaborer les documents d'urbanisme adéquats pour toutes les échelles territoriales
 - . SCOT
 - . POS, PLU, cartes communales
- . Contrôler la production foncière
 - . Mise en œuvre d'un outil foncier

2- Accompagner le développement économique du Pays

- . Augmenter l'offre de logements
 - . en accession
 - . en locatif
- . Favoriser l'investissement locatif
 - . Logements privés vacants
 - . Logements neufs privés
 - . Logements neufs hlm

3- Piloter la politique de l'habitat

- . création d'une instance de suivi
- . création d'un outil de suivi

II Organiser un développement solidaire et intercommunal

1- Intégrer les besoins de certaines populations fragiles

- . Politique pour les personnes âgées
 - . Adaptation des logements privés
 - . Définition de nouveaux programmes
- . Actions pour les ménages les plus défavorisés en liaison avec la mise en œuvre du PDALPD.
 - . Création de logements HLM très sociaux
 - . participation du parc conventionné privé
 - . Création d'aires de stationnement pour les gens du voyage
 - . Mise en place de moyens de gestion des aires de stationnement

2- répartir l'offre de logements selon les secteurs

- . Répartition territoriale de l'habitat social
- . Mixité des programmes de logements

3- Structurer l'offre de services aux habitants

- . Miser sur l'intercommunalité

III Préserver la qualité de vie

1- Privilégier les centres bourgs

- . Réhabiliter le parc ancien privé
- . Mieux intégrer les constructions neuves

2- améliorer l'environnement

- . Intervenir sur les quartiers anciens hlm
 - . Intervention sur le bâti
 - . Intervention sur les espaces extérieurs
- . Améliorer les installation d'assainissement individuel dans le parc privé

Les éléments de la démarche

Le Pays décide de prendre en charge son propre développement en tenant compte de son environnement. En matière de politique d'habitat, il faut augmenter l'offre pour tendre vers l'équilibre avec la demande et diminuer les tensions, notamment en terme de prix immobiliers dont le niveau gêne les projets de certains habitants (ceux ayant le moins de ressources) du Pays.

Compte tenu de ces éléments, il est donc proposé au Pays la définition d'une politique solidaire en matière d'habitat. Elle est destinée à la résolution des difficultés connues par chacun des territoires en fonction des potentialités de l'ensemble du Pays. Une des solutions semble passer par l'intercommunalité.

L'objectif ultime est de conserver (ou d'améliorer) l'attractivité du Pays. Cela passe aussi par la préservation des éléments de la qualité de vie locale : les conditions de logement et le cadre d'habitat comptent pour beaucoup.

