
Pièce 4 : Programme d'Orientations et d'Actions (POA) « HABITAT »

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal valant Programme
Local de l'Habitat et Plan de
Déplacement Urbain - PLUiHD

Arrêté le 27 juin 2019
Approuvé par le Conseil communautaire du 27 février 2020



Table des matières

1. Une politique de l'habitat déjà à l'œuvre	4
1.1 Le renouveau du développement urbain et des formes urbaines	4
1.2 L'attractivité du parc ancien	5
1.3 Le parcours résidentiel des ménages	6
1.4 La réponse à des besoins particuliers	7
2. Les orientations Habitat inscrites au PADD du PLUiHD	8
2.1 Orientation 1 : Consolider la place de l'AME en tant qu'Agglomération accueillante, dynamique pour l'emploi, et solidaire	8
2.2 Orientation 4 : Adapter et améliorer l'habitat aux besoins des ménages	11
2.3 Orientation 5 : Renforcer la gouvernance des politiques publiques en lien avec le PLUiHD..	12
3. Les actions programmées	14
Action 1- Poursuivre la dynamique d'amélioration des logements initiée par l'OPAH	15
Action 2- Renforcer le conseil et l'accompagnement des particuliers et les pérenniser	18
Action 3 - Collaborer aux dispositifs destinés à lutter contre l'habitat indigne	21
Action 4 – Eviter la paupérisation et la dégradation des copropriétés	23
Action 5 – Mettre en œuvre des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés dans le quartier du Bourg/Chautemps	25
Action 6 – Informer et sensibiliser les propriétaires de logements vacants	27
Action 7 – Rassurer les propriétaires bailleurs sur les rapports locatifs	29
Action 8 – Mettre en place un Prêt à Taux Zéro (PTZ) local pour redynamiser le Cœur d'Agglomération	31
Action 9 – Donner un « coup de pouce » aux primo-accédants à la propriété	34
Action 10 – Soutenir la production de logements sociaux	37
Action 11 – Accélérer la rénovation du parc social	39
Action 12 – Piloter les attributions du logement social	41
Action 13 – Piloter la gestion de la demande de logement social	43
Action 14 – Favoriser l'accession sociale à la propriété dans le neuf	45
Action 15 – Elargir l'offre d'hébergement pour les jeunes en formation	48
Action 16 – Créer une offre nouvelle d'hébergement pour les jeunes	50
Action 17 – Faciliter le développement d'une offre de logements intermédiaires entre le domicile et la maison de retraite	53
Action 18 – Agrandir deux aires d'accueil des gens du voyage	55
Action 19 – Aménager des terrains familiaux	57
Action 20 – Créer deux logements d'urgence	59
Action 21 – Soutenir la réalisation d'une pension de famille pour les personnes en grande précarité	60
Action 22 – Renforcer la coordination et l'anticipation dans la production de logements	63

Action 23 – Articuler stratégie et projets.....	65
Action 24 – Sensibiliser les élus à un urbanisme durable	67
Action 25 – Mettre en place un observatoire foncier	69
Action 26 – Assurer le suivi de la politique de l'habitat	71
4. Synthèse des moyens à mettre en place	75
3.1 Les moyens financiers	75
3.2 Les moyens humains	75
3.3 Tableaux de synthèse	76

Avant-propos

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing (AME) a fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) en définissant un Programme d'Orientations et d'Actions spécifique (le POA Habitat). Il est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat de l'AME.

Composante obligatoire du PLUi tenant lieu de PLH, il vient notamment préciser et détailler les orientations et les objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi. En apportant tous les éléments d'information nécessaires à cette mise en œuvre, il constitue une véritable feuille de route de la politique de l'habitat pour les six prochaines années. Ainsi, le volet habitat du diagnostic, les orientations et objectifs du PADD et le POA répondent ensemble aux attendus du Code de la Construction et de l'Habitation pour la validation d'un PLH.

Ce document de programmation succède à deux programmes locaux de l'habitat, le dernier ayant été prorogé jusqu'à validation du PLUiHD.

Le bilan des années récentes rappelle les actions intervenues sur :

- le parc privé ancien : réalisation d'une OPAH, mise en œuvre d'un plan de sauvegarde, mise en place d'une convention avec l'ADIL-EIE puis d'une plateforme territoriale de la rénovation énergétique, ...
- le parc public : soutien financier à la production de logements sociaux, programmation ANRU, réhabilitations et adaptation de logements, ...

Le taux de réalisation du dernier PLH est, en réalité, variable selon les actions. En effet, des changements intervenus dans les critères d'éligibilité des dispositifs mobilisables, dans les modes de collaboration entre partenaires, ont pu affecter la mise en œuvre ou les retombées escomptées des actions. Le manque de gouvernance et la faible appropriation du PLH par les élus et les partenaires ont également pénalisé leur réalisation.

Par ailleurs, les modifications de comportement des ménages, qui, du fait de la crise et de la hausse du prix des énergies, revoient leur parcours résidentiel, ont eu un impact considérable sur l'évolution des marchés foncier et immobilier.

Ces évolutions de contexte peuvent difficilement être anticipées dans les programmations.

Enfin, le pilotage de la politique nécessite, de la part de toute collectivité, des moyens humains indispensables pour la mise en œuvre et l'animation des partenariats. Sur ce point, le personnel de l'AME a été renforcé en lien avec le PLUi. Toutefois, le suivi des actions n'a pu être mené de manière totalement satisfaisante et les ressources humaines restent, aujourd'hui encore, limitées.

Avec ce nouveau programme d'actions, l'AME prend toute la mesure des enjeux du territoire et, en particulier, ceux du Cœur d'Agglomération. Elle veut se donner les moyens de mettre en synergie les dynamiques déjà à l'œuvre pour aller plus loin : 1. dans l'accompagnement des ménages pour la réalisation de leur projet résidentiel ; 2. dans la prise en compte des besoins de ceux qui sont mal logés ou non satisfaits ; 3. dans l'accomplissement d'un développement durable du territoire.

1. Une politique de l'habitat déjà à l'œuvre

1.1 Le renouveau du développement urbain et des formes urbaines

LES DYNAMIQUES EN ACTION ...	CE QUI RESTE A RENFORCER ...
<ul style="list-style-type: none">▪ La mise en œuvre à l'échelle communautaire d'une politique d'acquisition foncière en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental (EPFLI) « Cœur de France ».▪ Un projet de rénovation urbaine sur le quartier du Plateau démarré en 2007 et en cours d'achèvement (opération ANRU).▪ La réalisation d'un Ecoquartier à Châlette-sur-Loing : « Les Rives du Solin » de 125 logements avec Vallogis Centre. Il témoigne de la recherche de nouvelles formes urbaines intégrées dans le paysage, dotées de liaisons douces, d'espaces de rencontre et présentant une certaine mixité sociale et fonctionnelle compatible avec l'habitat. Des équipements et services perçus comme des éléments structurants dans le choix de la localisation des nouvelles opérations de logements.▪ La construction d'un programme d'actions inscrit au Plan Climat-Energie Territorial du Gâtinais Montargois et de l'AME pour la période 2014-2020 s'engageant à rénover et à construire des bâtiments durables, à permettre une mobilité et un urbanisme durable.	<ul style="list-style-type: none">▪ La maîtrise de la consommation foncière (car le logement individuel proposé reste toujours fortement consommateur) et de l'artificialisation des sols.▪ La stratégie de renouvellement urbain par l'identification de secteurs à enjeux, notamment les friches, sur lesquels mettre en place des outils d'intervention publique.▪ L'innovation dans la conception architecturale des opérations car elle se cantonne trop souvent au seul parc locatif social et l'offre nouvelle reste majoritairement très traditionnelle.▪ La prise en compte de l'environnement dans les futures opérations de logements, en particulier pour permettre le maintien de l'activité agricole en zone urbaine (maraîchage).▪ La formation et le conseil aux particuliers et aux porteurs de projet, concernant les nouveaux modes d'aménagement de l'espace et de construction, plus économes et plus respectueux de l'environnement.

1.2 L'attractivité du parc ancien

LES DYNAMIQUES EN ACTION ...	CE QUI RESTE A RENFORCER ...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 281 logements rénovés par l'ANAH entre 2009 et 2014 sur le territoire de l'AME dont 13 % de propriétaires bailleurs. ▪ Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui suscite de nombreux chantiers de rénovation notamment sur le volet « énergie ». ▪ Une amélioration globale du confort des logements sur l'ensemble du parc au cours des dernières années. ▪ Une action d'envergure menée par l'ANRU en matière de renouvellement urbain et de réhabilitation thermique du parc social ancien sur les logements sociaux du secteur dit du « Plateau », et qui s'accompagne d'une requalification des espaces publics. ▪ Un arrêté préfectoral institué, en 2013, une commission chargée de la création d'un Plan de Sauvegarde. Ce dernier a été signé en janvier 2018, pour 5 ans. Il prévoit la réhabilitation de 183 logements situés dans les 3 copropriétés du Plateau sujettes à paupérisation. ▪ Quatre quartiers classés prioritaires au titre de la politique de la ville (cf. Contrat de Ville 2015-2020) où une action d'amélioration de l'habitat est menée sur les immeubles dégradés et/ou vieillissants dans une recherche d'équilibre entre les logements privés et les logements sociaux. ▪ Un accompagnement des propriétaires économiquement vulnérables initié sur le quartier prioritaire « Le Bourg-Chautemps », afin de leur apporter des conseils sur les travaux de réparation et l'entretien de l'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La contribution à l'amélioration des performances énergétiques des logements en lien avec le Plan Climat Energie Territorial, tant en direction du parc privé (OPAH) que du parc social (HLM) pour lequel des subventions existent et se développent. ▪ L'attractivité du parc locatif social ancien en général qui tend à se vider au profit des logements sociaux neufs et individuels. ▪ La veille et le suivi des rénovations des copropriétés identifiées comme potentiellement dégradées. ▪ Les moyens mis en œuvre pour repérer et traiter les cas de logement indigne (cf. PDALPD 2014-2018). ▪ La remise sur le marché immobilier des logements durablement vacants des centres villes et centres-bourgs, afin d'éviter qu'ils se dégradent.

1.3 Le parcours résidentiel des ménages

LES DYNAMIQUES EN ACTION ...	CE QUI RESTE A RENFORCER ...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hausse de l'offre locative privée et publique particulièrement marquée dans les communes péri-urbaines mais qui s'accompagne d'une hausse des loyers. ▪ Une opération menée par la Foncière Logement (secteur ANRU) pour contribuer à la mixité sociale de l'habitat par la réalisation de 30 logements locatifs libres. ▪ Un soutien financier de l'agglomération montargoise à la production de logements sociaux neufs, notamment dans le cadre de l'opération menée par l'ANRU. ▪ La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour définir une stratégie et des critères communs d'attribution des logements sociaux, notamment en lien avec les quartiers classés prioritaires au titre de la politique de la ville. ▪ Un vieillissement de la population qui nécessite un accompagnement des plus âgés et des personnes à mobilité réduite pour entreprendre des travaux d'adaptation dans leur logement. ▪ Une production annuelle de logements neufs depuis 1999 qui a permis d'atteindre, voire de dépasser, les objectifs du précédent PLH (300 logements par an) mais qui tend à se ralentir. ▪ La mise en place de la TVA réduite dans le secteur concerné par l'opération ANRU pour favoriser l'accession à la propriété. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'offre locative privée, entre autres par la sécurisation des bailleurs qui se retrouvent parfois en difficulté face aux impayés et aux dégradations subies dans leurs logements. ▪ La gestion des attributions et de la demande de logement social (via une Convention Intercommunale d'Attribution et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur), les attributions relevant principalement d'une gestion communale qui ne facilite pas l'approche communautaire et partenariale en particulier avec les bailleurs. ▪ La mixité sociale en particulier dans les quartiers de logements sociaux (quartiers prioritaires). ▪ La production d'une offre de logements diversifiée pour mieux répondre à la diversité de la demande et des revenus des ménages. ▪ L'accession à la propriété qui permet la mobilité dans le parc social et soutient la construction neuve marquée par un tassement depuis 2010.

1.4 La réponse à des besoins particuliers

LES DYNAMIQUES EN ACTION ...	CE QUI RESTE A RENFORCER ...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La confirmation par rapport à l'ancien PLH de besoins particuliers : <ul style="list-style-type: none"> - <u>logements meublés</u> à loyer accessible pour des périodes de 3 à 6 mois destinés aux jeunes en apprentissage ou en formation (lycée hôtelier, école de soins infirmiers) et intérimaires ; - <u>logements adaptés</u> pour personnes âgées qui soient une étape intermédiaire entre leur domicile actuel et leur entrée dans un établissement médical ; - <u>logements adaptés aux familles sédentarisées</u> des gens du voyage. ▪ La mise en place d'une commission « Accessibilité » en direction des PMR et le recensement des logements adaptés dans le parc social. ▪ La prise en compte des besoins d'adaptation des logements dans un des volets de l'OPAH. ▪ Des structures d'hébergement et des dispositifs d'accompagnement locatif développés pour répondre aux cas prioritaires d'un public en situation précaire : 10 places en hébergement d'urgence, deux pensions de famille (une trentaine de lits au total), mobilisation du Solibail (intermédiation locative). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les solutions d'accueil temporaire et l'information des jeunes en recherche d'un logement : étudiants, apprentis, ou en voie de professionnalisation. ▪ La gestion des demandes d'adaptation de logements sociaux afin d'apporter une réponse plus complète. ▪ L'aide aux travaux d'adaptation au domicile des personnes âgées dont le logement nécessite des travaux d'adaptation à la perte de mobilité. ▪ Une offre nouvelle pour répondre aux besoins de personnes âgées autonomes qui souhaitent trouver un logement proche des commodités, des services, d'un encadrement médical et d'un environnement amical, ... ▪ Les solutions d'accueil des Gens du Voyage au regard des obligations réglementaires qui s'imposent à l'agglomération montargoise. ▪ Les structures permettant de faire face à une augmentation des demandes de personnes démunies et/ou en situation précaire et pouvoir y répondre plus complètement.

2. Les orientations Habitat inscrites au PADD du PLUiHD

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) de l'Habitat, présenté ici, s'inscrit entièrement dans la démarche du PLUiHD que les élus ont souhaité élaborer pour leur territoire. La construction collaborative du projet de territoire a fait émerger les grandes orientations de la politique de l'Habitat pour les années à venir. Il apparaît important de les rappeler ci-dessous afin de voir en quoi les actions retenues par l'AME, et détaillées en partie 3 de ce document, s'inscrivent directement dans le projet d'aménagement et de développement durable de l'agglomération.

2.1 Orientation 1 : Consolider la place de l'AME en tant qu'Agglomération accueillante, dynamique pour l'emploi, et solidaire

Objectif : Consolider et resserrer la structure urbaine au bénéfice d'une enveloppe rurale et naturelle productive et valorisée

Accueillir de nouveaux ménages tout en assurant le parcours résidentiel de la population

- Favoriser le développement de l'habitat en renouvellement comme en extension urbaine dans les secteurs bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun (TC), voire conditionner des projets d'extension urbaine lorsque la desserte TC sera garantie.
- Localiser un potentiel ou une part de développement urbain et/ou de requalification urbaine dans le corridor des principales lignes de bus et à proximité de la gare ferroviaire.
- Répondre aux besoins de tous les ménages en assurant une diversité de l'offre de logements dans le secteur locatif (privé ou social) et en accession à la propriété.
- Définir des objectifs de production de logement suivant l'armature urbaine et les potentialités de requalification de l'habitat.

Ont été retenus :

1)

Les objectifs globaux de production de logements sur 12 ans	
Production totale de logements	3 226
... soit un rythme annuel moyen de :	269

2) La déclinaison par secteur, par commune et par type de logements à produire (moyenne annuelle) présentée dans les tableaux suivants :

Objectifs moyens annuels de la construction neuve

Communes	Total de l'offre nouvelle		... dont dans le neuf		... dont dans l'existant		Nombre de locatifs sociaux dans le neuf ou dans l'existant	
	Nombre de logements	% dans le total de l'AME	Nombre de logements	% dans l'offre nouvelle de la commune ou du secteur	Nombre de logements	% dans l'offre nouvelle de la commune ou du secteur	Nombre de logements	% dans l'offre nouvelle de la commune ou du secteur
Amilly	51	19%	41	80%	10	20%	12	24%
Chalette-sur-Loing	55	20%	44	80%	11	20%	13	24%
Cepoy (dans le Cœur d'Agglomération)	8	3%	8	100%	0	0%	3	38%
Corquilleroy (dans le Cœur d'Agglomération)	7	3%	7	100%	0	0%	3	43%
Montargis	53	20%	17	32%	36	68%	14	26%
Pannes (dans le Cœur d'Agglomération)	11	4%	11	100%	0	0%	4	36%
Villemandeur	31	12%	25	81%	6	19%	10	32%
Total Cœur d'Agglomération	216	80%	153	71%	63	29%	59	27%
Cepoy (hors Cœur d'Agglomération)	6	2%	5	83%	1	17%	0	0%
Chevillon-sur-Huillard	6	2%	5	83%	1	17%	1	17%
Corquilleroy (hors Cœur d'Agglomération)	9	3%	7	78%	2	22%	0	0%
Pannes (hors Cœur d'Agglomération)	7	3%	6	86%	1	14%	0	0%
Saint-Maurice-sur-Fessard	5	2%	4	80%	1	20%	1	20%
Vimory	5	2%	4	80%	1	20%	1	20%
Total communes périurbaines	38	14%	31	82%	7	18%	3	8%
Conflans-sur-Loing			2					
Lombreuil			2					
Mormant-sur-Vernisson			1					
Paucourt			5					
Solterre			2					
Total espace à dominante rurale	15	6%	12	80%	3	20%	2	13%
Total AME	269	100%	196	73%	73	27%	64	24%

- RAPPELS -

**Objectifs moyens annuels de construction des logements sociaux
par type de financement**

Communes concernées	Logements sociaux à produire	dont PLAI	dont PLUS
Amilly	12	4	8
Chalette-sur-Loing	13	4	9
Cepoy (dans le Cœur d'Agglomération)	3	1	2
Corquilleroy (dans le Cœur d'Agglomération)	3	1	2
Montargis	14	4	10
Pannes (dans le Cœur d'Agglomération)	4	1	3
Villemandeur	10	3	7
Total Cœur d'Agglomération	59	18	41
Total communes périurbaines	3	1	2
Total espace à dominante rurale	2	0	2
Total AME	64	19	45

**Objectifs moyens annuels de construction des logements sociaux
par taille de logement**

Communes concernées	Logements sociaux à produire	dont T1-T2	dont T3	dont T4	dont T5 et +
Total Cœur d'Agglomération	59	24	19	13	2
Total communes périurbaines	3	1	1	1	0
Total espace à dominante rurale	2	1	1	0	0
Total AME	64	26	21	14	3

Objectif : Optimiser l'enveloppe urbaine et maîtriser la consommation foncière

Viser la densification dans les zones urbanisées

- Cibler les sites fonciers mobilisables pour la densification : dents creuses, sites en renouvellement urbain,
- Prendre en compte, dans les choix d'urbanisation, un mode de gestion durable des réseaux (assainissement, eaux pluviales, bornes incendie, ...) et des équipements publics,
- Lutter contre les friches urbaines (économiques, habitat, ...),
- Densifier les espaces bâtis dans les centralités locales, tout en tenant compte de leur place au sein de l'armature urbaine,
- Localiser un potentiel ou une part de développement et/ou de requalification urbaine dans le corridor des principales lignes de bus et à proximité de la gare ferroviaire.

Définir des objectifs de modération de la consommation foncière

Les objectifs globaux de modération de la consommation foncière sur 12 ans

Totale de surface (ha)	199,44
... soit un rythme annuel (ha/an) moyen de :	16,62

2.2 Orientation 4 : Adapter et améliorer l'habitat aux besoins des ménages

Objectif : Construire une politique de développement de l'habitat, durable et attractive

Reconquérir le tissu urbanisé

- Améliorer la stratégie de renouvellement urbain en lien avec L'EPFL interdépartemental « Foncier Cœur de France »,
- Mieux connaître et suivre l'évolution de l'état du parc de logements, notamment privé, avec une attention particulière sur le locatif privé,
- Suivre et évaluer l'OPAH afin d'accompagner de façon réactive la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation de l'habitat aux besoins des ménages et l'amélioration énergétique des bâtiments,
- Cibler et accompagner des opérations d'habitat répondant aux multiples enjeux : mixité sociale et fonctionnelle, articulation avec les déplacements doux, performance énergétique, réponse adaptée aux besoins des ménages, ...

Mettre en place une politique foncière

- Renforcer la maîtrise de la consommation foncière,
- Favoriser les opportunités foncières présentes dans le tissu urbanisé,
- Accompagner sur le plan foncier les projets d'habitat des collectivités.

Concevoir des formes d'habitat dans une approche durable et environnementale de l'urbanisme

- Développer l'innovation dans la conception architecturale des opérations,
- Mieux prendre en compte l'environnement dans les futures opérations de logements,
- Améliorer le conseil aux particuliers et aux porteurs de projet pour vulgariser les nouveaux modes d'aménagement et de construction plus économes.

Objectif : Maintenir et renforcer le parc existant

Rénover le parc ancien

- Renforcer les moyens mobilisés pour les actions de réhabilitations thermiques menées dans le parc privé et social.

Concentrer une attention particulière aux copropriétés potentiellement dégradées

- Tirer parti des enseignements de la situation et des interventions sur les copropriétés du Plateau.
- Mettre en place un dispositif de veille et d'intervention sur les copropriétés :
 - Identifier plus finement les copropriétés potentiellement dégradées, y compris les petites copropriétés situées au cœur du tissu urbain,
 - Anticiper les actions requises afin d'éviter la dégradation des copropriétés.

Mieux connaître la vacance et mieux la maîtriser

- Eviter le développement d'une vacance lourde, ancienne qui s'accompagne souvent d'une dégradation du bâti préjudiciable à la dynamique des centres villes et centres-bourgs.

Objectif : Faciliter les parcours résidentiels des ménages

Fluidifier le marché locatif de l'habitat

- Veiller à un développement de l'offre locative privée répondant aux besoins des ménages modestes,
- Prévoir le développement d'une offre locative publique qui réponde à la demande.

Gérer durablement la demande sociale dans le parc existant

- Veiller à réduire les délais d'attribution, à mieux prendre en compte les cas prioritaires, à mieux informer le demandeur,
- Veiller à la mixité sociale notamment dans les quartiers de logements sociaux et les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Soutenir l'accession sociale à la propriété

- Faciliter l'accession à la propriété aux ménages et primo-accédants.

Objectif : Répondre aux besoins spécifiques

Adapter l'offre pour les jeunes en cours de professionnalisation

- Répondre à des besoins de logements temporaires à loyers faibles.

Adapter les logements, au vieillissement de la population, et aux personnes à mobilité réduite

- Accompagner et soutenir le maintien à domicile d'une grande majorité de personnes âgées du parc privé et du parc social.
- Favoriser les travaux d'adaptation dans le parc privé.

Faire face à la demande croissante de logements, des plus démunis

- Définir les publics prioritaires en matière d'attribution des logements sociaux dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.
- S'appuyer sur les structures associatives existantes pour les aider à développer l'offre de logements des personnes démunies et en situation précaire,
- Mettre en place un dispositif permettant de garantir la pérennité de l'hébergement dans le cas des ménages précaires en situation d'expulsion.

Répondre aux besoins d'accueil des Gens du Voyage

- Mettre en œuvre la politique d'accueil des Gens du Voyage et répondre aux obligations réglementaires qui s'imposent à l'AME.

2.3 Orientation 5 : Renforcer la gouvernance des politiques publiques en lien avec le PLUiHD

Objectif : Structurer la gouvernance pour piloter le déploiement du projet de territoire

Articuler et mobiliser les moyens pour suivre les démarches intégrées dans le PLUiHD

- Renforcer les moyens humains pour satisfaire les exigences techniques et d'animation partenariale des politiques en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat et de déplacement.
 - En matière d'habitat, instituer une instance de gouvernance, en s'appuyant sur les différents dispositifs existants et ceux mis en place.

Montrer la voie par l'exemplarité des institutions locales

- Les services des collectivités donneront l'exemple :
 - en portant des opérations d'habitat répondant à la fois aux défis de performance énergétique et de confort, ainsi qu'aux besoins des ménages.
 - en mettant en place une stratégie foncière en faveur d'un développement de l'offre de logements dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCoT.

Objectif : Affermir le dispositif de suivi du territoire et des politiques du PLUiHD à caractère partenarial

Articuler le suivi du PLUi, du PLH et du PDU

- Se doter des outils de suivi et de connaissance nécessaires à l'évolution et la réactivité des politiques publiques d'aménagement,
- Renforcer l'observation urbaine, au suivi de la construction, des projets innovants en matière d'habitat, de l'occupation du sol, des aménagements cyclables, afin de disposer de l'information et de l'intelligence collective nécessaires à la prise de décisions éclairées,
- Mettre en place des outils spécifiques au suivi des programmes d'actions du PLH et du PDU,
- Articuler les temporalités des bilans : mi-parcours du PLH, PDU et PLUi.

Renforcer la structuration et la coordination partenariale (en matière d'habitat et de déplacement urbain)

L'agglomération montargoise s'est engagée dans le précédent PLH à organiser un partenariat étroit avec les acteurs de l'habitat et du logement. Cette démarche s'est traduite par :

- La création de conventions avec l'ADIL-EIE pour l'ouverture de permanences avec le service Eco-Habitat et avec SOLIHA en tant qu'animateur de l'OPAH,
- Une collaboration plus étroite avec le Conseil Départemental du Loiret en tant que délégataire des aides à la pierre sur le territoire de l'AME,
- Un travail partenarial également avec les bailleurs sociaux dans le cadre du projet de renouvellement urbain, du programme de rénovation énergétique, du recensement des logements adaptés et, plus récemment, avec la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL),
- Une participation plus importante des communes à la réflexion communautaire.

La coordination entre les partenaires et l'AME est amenée à se développer au cours des prochaines années. La politique de l'habitat conclue pour 6 ans et évaluée chaque année sera au cœur du dispositif.

Suivre la politique foncière

- Cette intervention viendra en complément de l'identification par le SCoT des secteurs à enjeux pour contribuer à maîtriser les prix des terrains et leur vocation finale,
- En outre, elle servira la dynamique de renouvellement urbain déjà en marche et indispensable à des développements en zones déjà denses.

3. Les actions programmées

Volet : Parc privé

N°	Actions
1	Poursuivre la dynamique d'amélioration des logements initiée par l'OPAH
2	Renforcer le conseil et l'accompagnement des particuliers et les pérenniser
3	Collaborer aux dispositifs destinés à lutter contre l'habitat indigne
4	Eviter la paupérisation et la dégradation des copropriétés
5	Mettre en œuvre des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés dans le quartier du Bourg/Chautemps
6	Informier et sensibiliser les propriétaires de logements vacants
7	Rassurer les propriétaires bailleurs sur les rapports locatifs
8	Mettre en place un Prêt à Taux Zéro (PTZ) local pour redynamiser le Cœur d'Agglomération
9	Donner un « coup de pouce » aux primo-accédants à la propriété

**Volet :
Parc privé**

**Action 1- Poursuivre la dynamique d'amélioration
des logements initiée par l'OPAH**

Orientations du PADD :

4.1 Construire une politique de développement de l'habitat, durable et attractive

- Reconquérir le tissu urbanisé

4.2 Maintenir et renforcer le parc existant

- Rénover le parc ancien

4.4 Répondre aux besoins spécifiques

- Adapter les logements au vieillissement de la population

Actions liées :

Action 2 : Renforcer le conseil et l'accompagnement des particuliers et le pérenniser

Action 5 : Mettre en œuvre des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés dans le quartier du Bourg/Chautemps

Action 6 : Informer et sensibiliser les propriétaires de logements vacants

Éléments de contexte

- Au 31 décembre 2017, s'est achevée sur l'Agglomération Montargoise, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en partenariat avec le CD45 et l'ANAH. Ce dispositif a créé sur le territoire une dynamique de rénovation dans le parc privé : en 2016, doublement des dossiers Habiter Mieux par rapport à 2015 ; objectifs en matière d'adaptation, dépassés ; objectifs de logements très dégradés de propriétaires bailleurs atteints. Un avenant au contrat de l'OPAH a été signé entre les partenaires pour prolonger l'opération jusque fin 2019.
- Sont constatés sur le territoire : d'importants besoins en matière d'adaptation du logement et une hausse de la demande en matière de travaux d'économie d'énergie.
- Au 1^{er} janvier 2018, les objectifs nationaux en matière de rénovation thermique sont à la hausse (75 000 rénovations en France par an sur 5 ans) et des mesures visant à amplifier les aides des dispositifs actuels sont prévues dans les centres villes et centres-bourgs. En outre, la Région Centre-Val de Loire accompagne les dispositifs mis en place localement (OPAH ou PIG) par un financement des travaux de rénovation thermique du parc locatif privé énergivore.

Objectifs

- Disposer d'un bilan de fin de mission de l'OPAH (sur 4 ans) reposant sur l'analyse croisée des objectifs, des moyens et des résultats.
- Mettre en place à l'issue, un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour maintenir une dynamique de rénovation dans le parc privé.

Porteur de l'action

L'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET DES RIVES DU LOING EN PARTENARIAT AVEC L'ANAH, LA REGION CENTRE-VAL DE LOIRE ET LE CD45

Description de l'action

- Faire réaliser un bilan approfondi de l'OPAH pour :
 - apprécier objectivement les effets du dispositif,
 - aider la collectivité à porter un jugement sur les objectifs et leur validité,
 - examiner les dossiers classés « sans suite » afin de comprendre pour quelles raisons ils

n'ont pas abouti,

- contribuer à l'amélioration des actions menées en éclairant les différents acteurs sur le sens, les conditions et les conséquences des actions engagées.

Le bilan apportera également un regard prospectif pour la mise en place d'un autre dispositif d'amélioration de l'habitat privé au cours des années suivantes. Ce bilan pourrait, si le contexte s'y prête, être associé à une étude pré-opérationnelle.

- Mettre en place, pour 3 ans, un Programme d'Intérêt Général (PIG) visant l'aide à la rénovation énergétique et à l'adaptation des logements privés sur l'ensemble du territoire de l'AME. Au regard du bilan de l'OPAH, les objectifs du dispositif et les moyens mis en œuvre seront adaptés au contexte.

Rôle des acteurs

- L'AME fait réaliser un bilan de l'OPAH et sollicite la mise en œuvre d'un PIG auprès des partenaires institutionnels (ANAH et CD45 en tant que délégataire).
- L'AME désigne un opérateur pour animer le Programme d'Intérêt Général (PIG) et définit avec lui les objectifs et les moyens à mettre en œuvre. Pour mémoire : les objectifs annuels, dans le cadre de l'OPAH, sont de : 111 logements rénovés dont 106 appartenant à des propriétaires occupants et 5 à des bailleurs.
- Les partenaires (ANAH, le CD45 et la Région) apportent une aide à l'ingénierie et/ou aux travaux conformément au cadre de la convention du PIG rédigée entre eux et l'agglomération.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Analyse du bilan de fin d'OPAH – Sollicitation de l'ANAH, de la Région et du CD45 pour la mise en place d'un PIG	Etude pré-opérationnelle - Définition du cadre de la convention du PIG avec les partenaires	Programme d'Intérêt Général			

Moyens mis en œuvre

Humains : 0,03 ETP

Financiers : (voir détail en page suivante)

- **Bilan de l'OPAH** = 5 000 € (en 2020)

Les montants pour le PIG seront à étudier précisément au moment de la rédaction de la convention, notamment en ce qui concerne la participation financière aux travaux de l'Agglomération :

- **Etude pré-opérationnelle** = 12 500 € (en 2020)
- **Suivi-animation du PIG** = 47 975 € /an
- **Participation aux travaux** = 60 300 €/an.

Evaluation de l'action

- Réalisation du bilan de l'OPA en cours.
- Convention signée pour un Programme d'Intérêt Général (PIG).
- Mise en place d'une campagne de communication sur le dispositif.
- Suivi du PIG : nombre de dossiers annuels déposés, répartition des travaux par volet d'intervention, budget annuel par statut d'occupation et par volet.

Evaluation du coût annuel du PIG

Objet	Structure	Précisions	Taux	Plafond	Montant envisagé par an
Etude pré-opérationnelle (1 seule fois)	Le coût de l'étude est évalué à 25 000 €				25 000 €
	ANAH		50%		12 500 €
	AME				12 500 €
Suivi-animation PIG/an	Le coût total est évalué à 1 500 € TTC / logement ; soit pour 77 logements annuels				115 500 €
	ANAH	Suivi-animation des OPAH + <u>primes possibles</u> : Habiter Mieux = 418 € / logement ; Appui renforcé PO adaptation = 317 € par dossier --> prise en charge évaluée à 55 %	35% à 50% HT	250 000 € / an	63 525 €
	CD 45	Prime forfaitaire annuelle			4 000 €
	AME	Reste à charge après déduction des aides			47 975 €
Travaux PIG/an	Région	Aide à la rénovation thermique du parc locatif privé dans le cadre d'une OPAH (locatif conventionné social & très social (LCS et LCTS)), conditionnée à son inscription dans le Contrat Régional de Pays		Montant forfaitaire de 1 500 € / logement Bonification éventuelle de 500 €	
	ANAH	PO Travaux lourds	50%	50 000 € / logement	
		PO Travaux d'amélioration : autonomie, économie d'énergie	35% à 50%	20 000 € / logement	
		PB Travaux lourds	35%	80 000 € / logement	
		PB Travaux d'amélioration : autonomie	25%	60 000 € / logement	
		PB Travaux d'amélioration : Energie	25%	60 000 € / logement	
		Aide de Solidarité Ecologique		1 600 € à 2 000 € / logement	
	AME	Requalification thermique / Lutte contre la précarité énergétique			
Maintien à domicile					
TOTAL pour l'AME				60 300 €	

Volet :
Parc privé

Action 2- Renforcer le conseil et l'accompagnement
des particuliers et les pérenniser

Orientation du PADD :

4.1 Construire une politique de développement de l'habitat, durable et attractive

- Concevoir des formes d'habitat dans une approche durable et environnementale de l'urbanisme

Action liée :

Action 1 : Poursuivre la dynamique d'amélioration des logements initiée par l'OPAH

Éléments de contexte

- Dans le cadre de leur Plan Climat Énergie Territorial (PCET) commun adopté en juin 2013, l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME) et le Syndicat Mixte du Gâtinais Montargois ont mis en œuvre une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE). Avec l'arrivée d'un coordonnateur au 1^{er} septembre 2014 (poste à temps plein), cette plateforme a pris le nom de « Service Éco Habitat ». Elle assure la structuration d'une filière locale de la rénovation énergétique à travers des actions de sensibilisation et d'accompagnement des particuliers, et de structuration de l'offre de travaux sur le territoire. Son fonctionnement est régi par un accord cadre établi entre différents acteurs de la rénovation énergétique.
- Un guichet d'accueil du public a été ouvert à Montargis au 1^{er} janvier 2015. Il accueille, dans le cadre d'une convention de partenariat, le Point Rénovation Info Service (PRIS) animé par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et l'Espace Info Energie (EIE), guichet unique du Loiret. Un poste de conseiller Info-Énergie a été créé et assure une présence à hauteur de 80 % d'un temps complet.
- L'AME et le PETR (Pôle d'Équilibre Territorial Rural) Gâtinais Montargois ont souhaité faire perdurer les partenariats mis en place depuis la création de la PTRE en renouvelant l'accord-cadre pour la période 2017-2020 et maintenir les instances de travail collaboratif mises en œuvre avec l'ADEME et la Région Centre-Val de Loire, en particulier. Les conventions spécifiques, comme celle signée avec l'ADIL-EIE, ont été renouvelées, ou développées, et de nouveaux partenaires seront sollicités afin de renforcer la mobilisation des cibles de la PTRE (les particuliers et les artisans).

Objectifs

Ces objectifs seront menés en cohérence avec la stratégie et les outils du futur Service Public Régional de l'Énergie (SPRE) :

- Définir un modèle économique de pérennisation de la PTRE,
- Accompagner la rénovation énergétique complète et performante des maisons individuelles mais aussi des copropriétés,
- Accompagner la rénovation par étape via le développement par exemple d'un passeport de la rénovation énergétique,
- Renforcer et diversifier localement l'offre de formation des artisans.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING, AVEC LE PETR GATINAIS MONTARGOIS

Description de l'action

Coordination et animation de la plateforme

- Animer le réseau de professionnels en menant auprès d'eux différentes actions. Pour cela, il est prévu : 1. la réalisation d'une cartographie des professionnels du territoire pour mieux les identifier et mieux les mobiliser ; 2. l'organisation de réunions d'information « Rénovation

énergétique des bâtiments » auprès des professionnels du territoire afin de les sensibiliser et de les mobiliser pour un rôle de relais auprès des particuliers ; 3. la signature de chartes (et/ou conventions) de partenariat avec les représentants locaux des professionnels issus de la liste Pros qui permettront de diversifier les acteurs professionnels du territoire et de créer une véritable dynamique locale de rénovation des bâtiments ; 4. des réunions de pilotage réunissant acteurs locaux (dont les professionnels sous charte ou convention) afin de partager le programme d'actions de la PTRE avec tous ses acteurs.

- Définir un modèle économique de pérennisation de la PTRE qui permettra de pallier la fin de l'accompagnement proposé par l'ADEME. Le modèle devra prévoir les conditions financières dans lesquelles les collectivités pourront faire perdurer le service.
- Renforcer le suivi de la PTRE et son évaluation par la mise en place d'une base de données « clients », qui permette un suivi post-contact.

Accompagnement et mobilisation des particuliers

- Intégrer les politiques de l'habitat et notamment les actions menées dans le cadre des OPAH territoriales.
- Sensibiliser les particuliers à la maîtrise de l'énergie en maintenant les animations mises en place avec les communes (« qui veut gagner watts », défi « Famille à énergie positive », visites de chantiers DORÉMI¹ ») à raison de 20 animations /an et 8 visites de chantiers DORÉMI. De nouveaux supports de communication (vidéos) seront réalisés et diffusés avec l'objectif de 700 contacts EIE/an et un passage à l'acte de 80 % (560 logements rénovés/an).
- Construire un passeport de la rénovation énergétique qui permette un suivi des travaux menés pour conduire à une rénovation totale, par étape.
- Continuer à développer la rénovation complète et performante en développant le nombre de chantiers DORÉMI, en particulier dans les quartiers-cibles des années 1960-1970. L'objectifs et d'atteindre 20 chantiers DORÉMI/an.
- Développer l'accompagnement et la mobilisation des copropriétés par l'organisation de 2 réunions de sensibilisation/an auprès des copropriétés et l'accompagnement de 10 copropriétés/an dont 5 vers une rénovation complète.

Accompagnement et mobilisation des artisans

- Renforcer et diversifier localement l'offre de formation des artisans sur les thèmes de la rénovation performante des logements et de l'éco-construction : 1 réunion d'information/an et 1 réunion de formation (hors DORÉMI) /an.
- Mobiliser les entreprises pour la rénovation complète et performante des logements grâce au DORÉMI : temps de sensibilisation (2 réunions/an) et cycles de formation évaluée (38 sessions de modules de formation d'ici 2020). Un suivi des entreprises après leur formation sera engagé grâce à la création d'un annuaire des professionnels formés.

Rôle des acteurs

L'AME et le PETR Gâtinais Montargois :

- Reconduisent annuellement la convention spécifique de partenariat entre l'ADIL-EIE, l'AME et le PETR Gâtinais Montargois et des autres conventions qui pourraient être passées.
- Organisent 2 comités de pilotage/an et 1 comité technique/an de la PTRE.
- Mettent à disposition des moyens matériels et humains engagés dans la PTRE jusqu'en 2020 : 1 ETP de coordinateur de la PTRE ; 1 ETP de conseiller EIE ; frais divers : guichet local, missions et formations du coordinateur, accompagnement des entreprises par le formateur DORÉMI, communication et promotion sur les actions.
- Prévoient la pérennisation de la PTRE à compter de 2020 : principes d'organisation et financement des moyens matériels et humains.
- Le PETR Gâtinais Montargois est le pilote administratif et financier de l'outil.

¹ Dispositif Opérationnel de Rénovation énergétique des Maisons Individuelles

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fin de la convention avec l'ADEME	Début de la PTRE autonome				

Moyens mis en œuvre

Humains : 1 ETP de coordinateur et 1 ETP de conseiller EIE

Financiers :

a) jusqu'en 2020 (participation de l'ADEME à hauteur de 55 000 €/an)

- AME = 20 000 €/an
- PETR Gâtinais Montargois = 20 000 €/an.

b) après 2020 :

- AME = 30 000 €/an
- PETR Gâtinais Montargois = 30 000 €/an

Evaluation de l'action

- Elaboration d'un nouvel accord cadre pour 2021
- Réalisation de 2 CoPil et d'1 CoTech annuels
- Réalisation d'une cartographie des professionnels du territoire
- Organisation d'1 réunion d'information « Rénovation énergétique des bâtiments » auprès des professionnels/an
- Signature d'une charte ou d'une convention de partenariat avec au moins 70 % des professionnels de la Liste Pros
- Organisation d'au moins 3 réunions de pilotage avec les acteurs et professionnels
- Mise en place de la base de données des particuliers et le suivi post contacts
- Réalisation d'un modèle d'intégration des politiques de l'habitat
- Réalisation des objectifs : 20 animations/an – 8 visites de chantiers DORéMI/an – 700 contacts EIE – 560 logements rénovés/an
- Elaboration d'un modèle de passeport-rénovation
- Réalisation d'une cartographie des quartiers prioritaires d'animation et de 20 chantiers DORéMI
- Organisation de 2 réunions de sensibilisation/an auprès des copropriétés et accompagnement de 10/an dont 5 vers une rénovation performante
- Organisation d'1 réunion/an d'information auprès des artisans et 1 formation/an hors DORéMI
- Déploiement du DORéMI : 2 réunions d'information/an – 10 groupes d'artisans ayant finalisé une formation d'ici 2020 – 38 sessions de modules de formations – création d'1 annuaire des professionnels formés DORéMI.

Volet :
Parc privé

Action 3 - Collaborer aux dispositifs destinés à lutter contre l'habitat indigne

Orientation du PADD :

4.2 Maintenir et renforcer le parc existant

- Rénover le parc ancien

Eléments de contexte

- D'après les chiffres de 2013, le diagnostic constate un potentiel de logements indignes qui pourrait dépasser 3 % du parc de résidences principales. Ce résultat résulte du croisement du classement cadastral des logements et des revenus de leurs occupants.
- Les élus constatent, par ailleurs, dans leur commune, la mise en location de logements impropres à cet usage ou dont l'état expose les occupants à des risques pouvant atteindre leur sécurité physique ou leur santé.
- Depuis 2009 (loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), la Région et le département du Loiret sont engagés dans une démarche collaborative, avec une douzaine de partenaires, hors communes et agglomérations, pour éradiquer les situations de logement indigne. Un cadre d'intervention a été mis en place pour que chaque partenaire, à sa mesure, participe à la résorption de situations d'habitat portant atteinte à la dignité humaine. Localement, le Maire a un rôle clé et constitue l'un des maillons indispensables dans la chaîne d'acteurs notamment en matière de repérage.
- Pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, un décret d'application de la loi ALUR a été publié le 21 décembre 2016, permettant aux collectivités de plus de 50 000 habitants de mieux contrôler la qualité des logements mis en location sur leur territoire. Il est désormais possible aux établissements de coopération intercommunale (EPCI), et aux communes volontaires, de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.
- Le projet de loi de finances 2019 prévoit 4 mesures principales en matière de lutte contre l'habitat indigne : 1. la présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes ; 2. le durcissement des peines à l'égard des marchands de sommeil ; 3. l'élargissement et la systématisation du dispositif de l'astreinte administrative créé par la loi ALUR ; 4. l'autorisation du gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance afin d'assurer les transferts et délégations des polices au président de l'EPCI.

Objectifs

- Mieux connaître les logements indignes et leur localisation.
- Etre en mesure de suivre dans le temps les cas avérés, jusqu'à leur résorption complète.
- Limiter l'émergence de nouveaux cas de logement indigne dans l'agglomération.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING AVEC LE DEPARTEMENT DU LOIRET

Description de l'action

- Information et communication auprès des acteurs locaux du rôle et du fonctionnement du Comité Départemental de Lutte et de Suivi de l'habitat indigne des propriétaires-bailleurs.
- Réalisation de l'inventaire des logements indignes de l'agglomération avec la participation des travailleurs sociaux et des associations d'aide à domicile (ASSAD, ADMR, Familles Rurales, etc.), des communes et de SOLIHA, en tant qu'animateur actuel de l'OPAH territorial 2015-2017.

- Intégration de l'AME au Comité Départemental de Lutte et de Suivi aux côtés de l'Agence Régionale de Santé (ARS), de la Caf, des services de l'Etat, de la DDT45, de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) du Loiret, de l'ADIL, de l'ANAH, de SOLIHA : enregistrement des logements indignes avérés dans la base de données de l'ARS pour faire l'objet d'une veille et d'un suivi.
- Prise de contact par courrier avec les propriétaires de logements indignes et les marchands de sommeil identifiés, pour les informer des risques qu'ils encourent dans le cadre de la loi ELAN mise en application en 2019.

Rôle des acteurs

- L'AME invite l'ARS et l'ADIL à présenter le Comité Départemental de Lutte et de Suivi de l'habitat indigne et son fonctionnement, aux maires, travailleurs sociaux et associations travaillant à domicile. Elle sollicite ces derniers pour un pré-repérage des logements potentiellement concernés.
- L'AME avec la collaboration de l'ARS, réalise un inventaire et une cartographie des logements indignes identifiés sur son territoire.
- L'AME intègre le Comité Départemental de Lutte et de Suivi de l'habitat indigne et participe aux réunions qui se tiennent à l'ARS 1 fois par trimestre.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
<ul style="list-style-type: none"> - Réunion d'information sur le Comité Départemental de Lutte et de Suivi. - Intégration de l'AME dans le Comité. - Inventaire des logements indignes. - Cartographie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Information auprès des bailleurs et marchands de sommeil, des mesures de la loi ELAN (2019) en ce qui concerne les logements indignes (à renouveler si nécessaire après 2022). - Mise à jour des données sur les logements indignes. - Participation aux réunions du Comité Départemental de Lutte et de Suivi de l'habitat indigne. 				

Moyens mis en œuvre

Humains : 0,04 ETP

Financiers :

Frais de communication sur la démarche = 600 € pendant 3 ans

Evaluation de l'action

- Organisation d'une réunion d'information sur le Comité Départemental de Lutte et de Suivi de l'habitat indigne.
- Réalisation d'un inventaire des logements indignes.
- Cartographie de la géolocalisation à l'adresse et à la parcelle des logements indignes.

Volet :
Parc privé

Action 4 – Eviter la paupérisation et la dégradation
des copropriétés

Orientation du PADD :

4.2 Maintenir et renforcer le parc existant

- Concentrer une attention particulière aux copropriétés potentiellement dégradées

Eléments de contexte

- Le Contrat de Ville 2015-2020 est le cadre d'action de la nouvelle politique de la ville. Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'AME est dotée de 4 quartiers prioritaires sur les communes de Chalette-sur-Loing et Montargis : Le Plateau (Montargis/Chalette-sur-Loing), La Chaussée (Montargis), Le Bourg/Chautemps (Chalette-sur-Loing/Montargis), Vésines (Chalette-sur-Loing). Un des piliers du contrat s'intitule : « Cadre de vie et renouvellement urbain ». Il fixe, notamment, comme objectif opérationnel, d'intervenir sur les immeubles dégradés et/ou vieillissants sur les quatre quartiers classés prioritaires.
- Trois copropriétés, totalisant 183 logements, et situées sur le quartier prioritaire du « Plateau » font l'objet d'un Plan de Sauvegarde sur la période 2018-2024. Situées dans un périmètre ANRU, elles rencontrent des difficultés depuis des années, liées à la paupérisation des occupants et aux retards dans les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments.
- Par ailleurs, au regard des fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles (ANAH-2011), l'ensemble de l'AME présente environ 80 petites copropriétés, de 2 à 11 logements, qui donnent des signes de fragilités, et de dégradation.
- Enfin l'agglomération et le PETR Gâtinais Montargois ont mis en place une plateforme territoriale de rénovation énergétique qui s'est engagée à développer l'accompagnement et la mobilisation des copropriétés : organisation de réunions d'information avec les copropriétaires et syndicats de copropriétés et possibilité d'un accompagnement en phase opérationnelle pour atteindre une rénovation performante.

Objectifs

- Maintenir un cadre bâti attractif grâce à la rénovation du Cœur d'Agglomération.
- Prévenir la dégradation, en Cœur d'Agglomération, des copropriétés fragiles et éviter la mise en œuvre d'un dispositif d'intervention lourd.
- Consolider le redressement des copropriétés du Plateau en fin de Plan de sauvegarde.
- Être en mesure d'identifier, le cas échéant, une stratégie d'intervention avec travaux à mettre en place.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING AVEC L'ANAH

Description de l'action

- Mettre en place un **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés** (POPAC), destiné à prévenir ou stopper un processus de déqualification de copropriétés montrant des signes de fragilité et à intégrer une démarche de veille et d'observation sur les copropriétés à leur sortie du Plan de sauvegarde.
- Les prestations attendues sont les suivantes :
 - des actions de base pour toutes les copropriétés situées dans le périmètre du dispositif (repérage, sensibilisation, réalisation de diagnostics multicritères...);
 - des actions renforcées pour les copropriétés dont le diagnostic multicritères a fait apparaître des signes de fragilité (aide à la gestion, mise en place d'un règlement de copropriété ; aide à la mise en place de procédures, aux démarches de recouvrement des

premiers impayés ; soutien à une démarche de « syndic social » ; à titre accessoire et, dans certaines conditions (situation de fragilité avérée à laquelle un programme de travaux peut remédier durablement) : accompagnement administratif pour le financement des travaux à réaliser (établissement du plan de financement, aide au montage des dossiers individuels de demande de financement) ;

- un accompagnement spécifique pour les copropriétés ciblées sortant d'un dispositif opérationnel de redressement (Le Plateau).

Rôle des acteurs

- L'AME sollicite l'ANAH et signe avec elle une convention opérationnelle de prévention et d'accompagnement en copropriété, d'une durée de 3 ans.
- L'AME identifie un opérateur (maître d'ouvrage) chargé de la mise en œuvre du POPAC.
- L'AME précise le périmètre d'intervention du dispositif au regard de la concentration des copropriétés recensées (à la section cadastrale) dans le fichier des copropriétés de l'ANAH.
- L'ANAH réalise une demande de subvention, pour le compte de l'AME, auprès de la DREAL et de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).
- L'opérateur en charge du POPAC assure les prestations contenues dans la convention et le cahier des charges. Il identifie, si besoin, une stratégie de redressement, incluant un programme de travaux, qui pourrait être mise en œuvre à l'issue du POAC. Il prévoit également l'accompagnement des copropriétés à leur sortie du Plan de sauvegarde (2020).

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025 ...2027
Actions de sensibilisation et de formation, menées via la PTRE, avec le service Éco-Habitat, l'ADIL et la DDT45			Sollicitation de l'ANAH pour une convention de POPAC	Lancement d'un appel d'offre et identification d'un opérateur	Lancement du POPAC

Moyens mis en œuvre

Humains :

2023-2026 : 0,02 ETP

Financiers :

2025 : Dépenses annuelles = 60 000 €/ an subventionnées à 50 % par l'ANAH.

Soit 30 000 €/an pour l'AME sur 3 ans.

Evaluation de l'action

- Fiches par copropriétés.
- Tableau de synthèse des indicateurs de la veille par territoire.
- Tableau global de synthèse des indicateurs de la veille des copropriétés opérée dans le POPAC.
- Diagnostic et enjeux : marché immobilier, impayés, consommations de chauffage...
- Bilan des missions d'accompagnement : contenu, points d'amélioration (comparatif avec le diagnostic initial, ex. taux d'impayés...), points de blocage.
- Supports de présentation et de communication pour l'animation des ateliers organisés à destination des instances de gestion et des copropriétaires.
- Bilan des actions de sensibilisation et d'information.
- Bilan des missions d'expertises spécifiques.

**Volet :
Parc privé**

Action 5 – Mettre en œuvre des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés dans le quartier du Bourg/Chautemps

Orientation du PADD :

4.2 Maintenir et renforcer le parc existant

- Rénover le parc ancien

Action liée :

Action 1 : Poursuivre la dynamique d'amélioration des logements initiée par l'OPAH

Éléments de contexte

- Le Contrat de Ville 2015-2020 est le cadre d'action de la nouvelle politique de la ville. Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'AME est dotée de 4 quartiers prioritaires sur les communes de Chalette-sur-Loing et Montargis : Le Plateau (Montargis/Chalette-sur-Loing), La Chaussée (Montargis), Le Bourg/Chautemps (Chalette-sur-Loing/Montargis), Vésines (Chalette-sur-Loing). Un des piliers du contrat s'intitule : « Cadre de vie et renouvellement urbain ».
- Le Contrat de Ville 2015-2020 fixe, notamment, un objectif opérationnel sur le quartier Le Bourg/Chautemps :
 - Repérer les propriétaires en difficulté et apporter des conseils sur les travaux de réparation et d'entretien de l'habitat.
- L'ANAH a mis en place en 2015 un dispositif pour le financement de l'auto-réhabilitation avec un accompagnement renforcé des propriétaires occupants aux ressources très modestes réalisant eux-mêmes les travaux : l'aide à l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA). Une personne publique doit être à l'initiative de la démarche, et le projet d'insertion ainsi que les travaux d'auto-réhabilitation doivent bénéficier d'un suivi personnalisé.

Objectifs

- Veiller à la concrétisation des objectifs opérationnels inscrits dans le Contrat de Ville sur le quartier prioritaire Le Bourg/Chautemps.
- Agir activement contre le mal logement, l'insalubrité, l'exclusion et la précarité énergétique par l'accompagnement de travaux de rénovation de familles modestes souhaitant s'investir personnellement dans l'amélioration de leur logement.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING EN PARTENARIAT AVEC L'ANAH ET LES COMPAGNONS BATISSEURS

Description de l'action

- Optimiser le coût global des travaux de propriétaires occupants très modestes ne nécessitant pas de compétence spécifique.
- Inscrire ces projets dans une démarche expérimentale d'insertion sociale de ménages en difficulté, par la mise en œuvre de chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés sur le quartier du Bourg/Chautemps.

Rôle des acteurs

- L'AME signe avec l'association des Compagnons Bâisseurs une convention d'animation, et de maîtrise d'ouvrage pour un maximum de 3 chantiers participatifs/an sur 3 ans.
- L'AME communique sur l'intervention des Compagnons Bâisseurs dans le quartier : presse locale, campagne d'affichage, flyers, panneaux lumineux d'information, mairie de quartier, etc. En 2022, elle réalise le bilan de la démarche et étudie la possibilité de l'étendre ou de la reconduire.

- L'association des Compagnons Bâisseurs signe une charte avec l'ANAH dans laquelle elle s'engage à fournir une prestation conforme aux prescriptions. Elle assure une permanence sur le quartier du Bourg/Chautemps et constitue des chantiers d'auto-réhabilitation qu'elle accompagne jusqu'à leur achèvement.
- L'ANAH assure une aide aux propriétaires occupants. Celle-ci comprend : le coût hors taxe d'achat des matériaux et de petits matériels, le montant hors taxe exigé par l'organisme au titre de sa prestation pour l'accompagnement et l'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation (plafonné à 300 € hors taxe par jour d'intervention, dans la limite de 40 jours dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne et très dégradé, et de 15 jours dans le cas d'un projet de travaux d'amélioration), le coût hors taxe de location du matériel pour le chantier s'il y a lieu, et le coût hors taxe associé à la souscription par le propriétaire d'assurances et garanties complémentaires s'il y a lieu.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Signature d'une convention avec les Compagnons Bâisseurs -	Mise en route des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés				

Moyens mis en œuvre

Humains :

2020-2023 : 0,01 ETP

Financiers :

2021-2023 : Communication + participation à l'action des Compagnons Bâisseurs = 8 000 €/an

Evaluation de l'action

- Nombre et localisation des logements sociaux éneergivores, dont nombre de PLAI.
- Programmation des rénovations à 6 ans et suivi annuel.
- Nombre de logements en PLAI rénovés avec l'aide de l'AME.

Volet :
Parc privé

Action 6 – Informer et sensibiliser les propriétaires de logements vacants

Orientation du PADD :

4.2 Maintenir et renforcer le parc existant

- Mieux connaître la vacance et mieux la maîtriser

Actions liées :

Action 1 : Poursuivre la dynamique d'amélioration des logements initiée par l'OPAH

Action 7 : Rassurer les propriétaires bailleurs sur les rapports locatifs

Action 25 : Mettre en place un observatoire foncier

Éléments de contexte

- Le diagnostic fait état de plus de 3 000 logements vacants (RGP 2012), soit environ 10 % des logements, dont 1 700 seraient vacants depuis plus de 2 ans. Ce nombre est en augmentation constante depuis 2006, où le territoire ne comptait que 2 300 logements vacants. Ce stock correspond à 10 années de production de logements neufs.
- Ce constat est préjudiciable pour le territoire, mais plus encore pour les centres villes et centres-bourgs particulièrement concernés par la vacance. On constate, en effet, plus de 1 300 logements vacants sur la commune de Montargis.
- Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) constitue un outil d'aide à l'accession à la propriété intéressant pour bon nombre de ménages. Il est accessible, depuis 2016, aux primo-accédants dans l'ancien avec travaux dont les montants représentent au moins 25 % du prix d'achat. L'évolution récente du PTZ, et son recentrage sur l'ancien uniquement, ne compromet pas la poursuite d'une évolution favorable de la vacance sur le territoire.
- Afin de lutter contre l'augmentation de la vacance, les communes et EPCI disposent d'un outil fiscal capable d'inciter les propriétaires à ne pas laisser leur logement vacant. En effet, depuis la loi de 2006 portant Engagement National pour le Logement, les communes dans lesquelles la Taxe sur les Logements Vacants ne s'applique pas, ont la possibilité de voter une taxe appelée Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).

Objectifs

- Mieux connaître la vacance pour mieux la maîtriser.
- Accueillir 27 % des nouveaux ménages dans des logements existants au cours des 6 années du PLH, soit 73 ménages par an.
- Travailler au cas par cas, avec les propriétaires de logement vacant, à la remise sur le marché de leur bien.
- Créer une opportunité d'acquisition pour les communes et/ou l'agglomération.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING, AVEC LES COMMUNES-MEMBRES ET LE SERVICE ECO-HABITAT

Description de l'action

- Réalisation d'un observatoire des logements vacants à partir du fichier de la DGFIP sur les locaux vacants. Ce fichier sera soumis aux communes pour confirmer, infirmer ou compléter les informations qu'il contient. Pour cela, dans les secteurs d'habitat collectif, un croisement avec le fichier des propriétaires des compteurs d'eau, et leur consommation, s'avérera nécessaire. Ces logements vacants pourront, ensuite, être cartographiés. La mise à jour de l'information est à prévoir chaque année.
- Présentation aux communes de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) et prise de décision concernant sa mise en œuvre à l'échelle communale ou communautaire.

- Prise de contact directe (courrier + questionnaire) avec les propriétaires pour connaître les causes de la vacance.
- Organisation, avec le service Eco-Habitat, l'ADIL et Action Logement, d'une réunion bisannuelle avec les propriétaires. Celle-ci a pour but de les sensibiliser à la question de la dévalorisation de leur bien inoccupé, de les informer sur les différents dispositifs d'aides à la remise sur le marché à la vente ou à la location et de les rassurer sur les rapports locatifs.

Rôle des acteurs

- L'AME commande le fichier des locaux vacants à la DGFIP et assure une extraction communale des logements vacants depuis plus de 2 ans. Celle-ci est transmise aux communes pour qu'elles en corrigent l'information, si besoin. Les logements vacants sont géolocalisés à la parcelle cadastrale et cartographiés. Cette base de données est mise à jour annuellement. Les logements vacants font l'objet d'un suivi présenté lors du bilan du PLH.
- Les communes assurent la vérification, et la correction éventuelle, des informations contenues dans le fichier de la DGFIP. Un croisement avec les relevés des compteurs d'eau peut s'avérer nécessaire en secteur urbain d'habitat collectif. Elles mettent à jour le fichier, chaque année.
- L'AME étudie avec les communes l'opportunité de la mise en place de la taxe sur les logements vacants (THLV) à l'échelle communale.
- L'AME envoie un courrier et un questionnaire aux propriétaires de logement vacant. Elle organise, avec le service Eco-Habitat et l'ADIL, une réunion bisannuelle de sensibilisation et d'information à destination des propriétaires, au cours de laquelle les dispositifs de rénovation ou de mise en location par conventionnement, pourront leur être présentés.
- Le service Eco-Habitat avec l'ADIL anime une réunion d'information bisannuelle destinée aux propriétaires d'un logement vacant pour les inciter à remettre leur bien en état et/ou sur le marché immobilier.
- Action Logement participe à la préparation de la réunion avec les propriétaires de logements vacants.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
- Mise en place, avec les communes, de l'observatoire de la vacance - Réalisation d'une cartographie - Décision concernant la THLV	- Prise de contact avec les propriétaires de logement vacant - Organisation d'une réunion d'information	Mise à jour et suivi annuels	Mise à jour et suivi annuels + réunion d'information	Mise à jour et suivi annuels	Mise à jour et suivi annuels + réunion d'information

Moyens mis en œuvre

Humains : 0,15 ETP/an

Financiers : Frais de communication et d'information = 3 000 €/an

Evaluation de l'action

- Réalisation d'une base de données et d'une cartographie des logements vacants.
- Décision prise sur la THLV.
- Envoi d'un courrier aux propriétaires.
- Organisation de 3 réunions de sensibilisation et d'information sur 6 ans.

Volet :
Parc privé

Action 7 – Rassurer les propriétaires bailleurs sur les rapports locatifs

Orientation du PADD :

4.3 Faciliter les parcours résidentiels des ménages

- Fluidifier le marché locatif de l'habitat

Action liée :

Action 6 : Informer et sensibiliser les propriétaires de logements vacants

Éléments de contexte

- L'AME compte 19 % de ménages locataires du parc privé mais l'offre de celui-ci tend à stagner depuis quelques années. Les élus partagent l'idée que la principale difficulté pour développer l'offre locative est la sécurisation des propriétaires bailleurs.
- Au cours des dernières années, l'UNPI note une recrudescence d'utilisation par les locataires de fausses déclarations et d'attestations falsifiées qui mettent, parfois, les propriétaires dans des situations dramatiques, pour eux et leur famille, en cas d'impayés de loyers. Il apparaît indispensable d'accompagner les propriétaires dans leur démarche de mise en location.
- Aujourd'hui, il existe des dispositifs, facilitant l'accès mais aussi le maintien des locataires dans leur logement, qui offrent une certaine garantie aux propriétaires : Fond Social pour le Logement, les aides au logement de la Caf, la caution locative étudiante, l'intermédiation locative Solibail, la garantie Visale (étendue au 1^{er} octobre 2016 à l'ensemble des jeunes de 30 ans et moins).

Objectifs

- Maintenir une offre locative privée diversifiée sur le territoire.
- Sécuriser les propriétaires de logements vacants qui souhaitent devenir bailleur.
- Accompagner les propriétaires bailleurs dans la gestion locative de leur bien.
- Faire connaître les actions menées par Action Logement pour créer une offre locative pour les jeunes et sécuriser les rapports locatifs.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING, AVEC L'ADIL

Description de l'action

- Organisation de 2 rencontres par an destinées aux bailleurs-privés, actuels et futurs, qui veulent s'informer des dispositifs proposés par les différents organismes, de leur évolution réglementaire et des modalités de fonctionnement.
- Une de ces rencontres pourra être groupée avec celle de l'action 6 : « Informer et sensibiliser les propriétaires de logements vacants », afin que les bailleurs potentiels puissent bénéficier d'une information complète.

Rôle des acteurs

- L'AME élargit la convention de partenariat avec l'ADIL afin de s'accorder sur les modalités de son intervention auprès des propriétaires bailleurs : organisation de 2 rencontres/an.
- L'AME communique sur son action auprès des propriétaires bailleurs dont elle pourra obtenir les coordonnées par l'intermédiaire de la Caf et de la Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de Montargis et des environs. Elle relayera également l'information aux propriétaires de logements vacants susceptibles devenir bailleurs.
- L'AME met à disposition de l'ADIL les moyens matériels pour assurer ses prestations : salle de réunion, boissons et amuse-bouches, ...
- L'ADIL conduira les deux réunions d'information annuelles en présence d'Action Logement.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
- Définition des modalités d'intervention de l'ADIL - Contact pris avec la Caf et la Chambre Syndicale des Propriétaires	- Communication de l'action auprès des propriétaires bailleurs (ou futurs) - 1 réunion organisée	Communication de l'action auprès des propriétaires bailleurs (ou futurs) et 2 réunions organisées pour les bailleurs privés/an			

Moyens mis en œuvre

Humains : 0,01 ETP/an

Financiers :

Frais de communication = 500 € / an à compter de 2021

Coûts matériels = 2 x 300 € ; soit 600 € / an

Evaluation de l'action

- Nouvelle convention partenariale signée avec l'ADIL définissant les modalités de son intervention.
- Liste des propriétaires bailleurs à contacter.
- Nombre de réunions organisées.
- Nombre de personnes présentes.

**Volet :
Parc privé**

Action 8 – Mettre en place un Prêt à Taux Zéro (PTZ) local pour redynamiser le Cœur d'Agglomération

Orientation du PADD :

4.3 Faciliter les parcours résidentiels des ménages

- Soutenir l'accès social à la propriété

Actions liées :

Action 9 : Donner un « coup de pouce » aux primo-accédants à la propriété

Éléments de contexte

- Depuis 2010, la construction neuve est en recul sur l'ensemble du territoire mais, plus fortement, dans les communes du Cœur d'Agglomération : Amilly, Chalette-sur-Loing, Montargis et Villemandeur.
- Le dispositif de Prêt Social Location Accession (PSLA) est adapté aux ménages modestes qui souhaitent accéder à la propriété car il leur permet de tester leur capacité de remboursement d'un prêt. En effet, il prévoit une phase locative durant laquelle le ménage reste locataire, en payant un loyer un peu plus élevé qui constitue un apport personnel dans la phase d'accès à la propriété. Sur l'AME, ce dispositif n'a pas fonctionné et il n'y a pas eu de demandes.
- A compter du 1^{er} janvier 2018 : le PTZ dans le neuf va disparaître progressivement dans les zones B2 et C (l'AME est située en B2), jusqu'en 2020, où il ne s'appliquera plus qu'aux acquisitions dans l'ancien ; les Aides Personnalisées au Logement (APL) pour l'accès sont supprimées.
- Le parc vacant (3 000 logements environ selon l'INSEE) constitue un potentiel de logements qu'il convient de mobiliser pour l'accueil des futurs ménages.
- Depuis la promulgation de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, les collectivités locales qui souhaitent développer un dispositif d'aide à l'accès à la propriété s'inspirant du dispositif du Prêt à 0 % peuvent recourir aux services de la SGFGAS² et d'organismes bancaires.

Objectifs

- Soutenir le développement démographique et économique de l'agglomération Montargoise en accompagnant les ménages souhaitant acquérir un logement neuf ou ancien.
- Orienter l'accueil des nouveaux ménages dans le Cœur d'agglomération tel que défini dans le PLUiHD et dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV).
- Accompagner 50 accédants à la propriété, par an.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

² La Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accès Social à la propriété (SGFGAS) peut remplir tout ou partie des missions suivantes : aide à la conception du dispositif en amont mais aussi à son évaluation en aval ; élaboration du barème d'aide publique ; mise en place d'une assistance en ligne à même de répondre aux questions posées par les établissements de crédit distributeurs ; mise en place de contrôles a posteriori pour aider la collectivité à s'assurer de la conformité de la pratique des établissements distributeurs aux dispositions des conventions conclues avec les collectivités. La SGFGAS bénéficie d'un savoir-faire également en matière de prestations informatiques liées à la distribution d'une aide publique qui utilise le vecteur du prêt bancaire.

Description de l'action

- Définition de l'outil :
 - a. Création d'un dispositif financier destiné aux ménages souhaitant acquérir ou construire un logement (T2 minimum) dans le Cœur d'agglomération tel qu'il est défini dans le PADD du PLUiHD, afin d'alléger les remboursements des mensualités d'emprunt et lutter contre l'étalement urbain. Il est soumis à conditions de ressources comme précisé dans le règlement (cf. page suivante).
 - b. Mise en place d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) d'un montant de 10 000 € à 18 000 €/ménage selon sa composition, mobilisé par l'AME auprès d'établissements bancaires locaux.
 - c. Définition de critères et de priorités donnant lieu à des majorations dans un règlement propre de l'agglomération :
 - Critère de majoration : les logements situés dans ou à proximité des QPV.
 - Priorité pour une majoration : les familles avec enfants.
- Mise en place d'une campagne de communication.
- Gestion de l'outil : instruction des demandes d'aide et accompagnement.

Rôle des acteurs

- L'AME contacte la SGFGAS et des banques pour leur faire part de son projet et identifie un partenaire financier. Elle définit avec lui le fonctionnement et le règlement ainsi que le montant du dispositif. Elle assure le versement des intérêts du prêt à l'établissement bancaire qui porte le dispositif.
- L'établissement bancaire identifié participe à la définition du dispositif, traite les dossiers et accorde le PTZ aux ménages selon le cadre réglementaire défini avec l'AME.
- L'établissement bancaire concerné, les communes, l'ADIL, le CAUE, les agences immobilières relaient l'information sur le dispositif de l'AME aux accédants à la propriété.
- L'ADIL assure l'accompagnement des ménages qui font la demande d'un PTZ, dans le cadre des permanences qui se tiennent à la Maison du Département ½ journée par semaine. Si l'AME le juge nécessaire, les permanences pourront être étendues, en concertation avec l'ADIL, et selon ses possibilités – Si les DPE sont E, F ou G, le ménage est systématiquement orienté vers les permanences au service Eco-Habitat et l'EIE.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Définition du dispositif	Mise en œuvre				

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,12 ETP/an

Financiers :

160 000 € pour l'AME (cf. page suivante)

Evaluation de l'action

- Nombre de dossiers de PTZ local demandés dans le neuf et dans l'ancien.
- Nombre de dossiers de PTZ local attribués dans le neuf et dans l'ancien.
- Niveau de ressources des ménages.

Définition d'un dispositif local d'aide à l'accession à la propriété

Eléments clés	Dispositif PTZ local de l'AME
Nom du dispositif	Facil'Acces
Montant du prêt	de 10.000 € à 18.000 €
Durée du prêt	15 ans
Pour quels ménages ?	Tous les profils de ménages, sous conditions de ressources
Plafonds de ressources	Propositions : 27 000 € (1 pers), 37 800 € (2 pers), 45 900 € (3 pers), 52 000 € (4 pers). Sachant que le smic annuel est aux alentours de 15 700 € (net imposable)
Critères -Priorités - Localisation du projet	Le montant du prêt dépend de <u>la composition du ménage, de la localisation et du projet</u> -10 000 € personne seule, -12 000 € ménage de 2 personnes (couple ou famille monoparentale avec 1 enfant) - 15 000 € ménage d'au moins 3 personnes (couple avec enfant(s) ou famille monoparentale avec plusieurs enfants) + bonification de 20 % pour une localisation dans les QPV ou dans un rayon de 200 m ; les familles avec enfants sont prioritaires.
	Uniquement le Cœur d'agglomération
Typologie du logement	T2 minimum
Accompagnement des ménages	L'ADIL
	Partenariat financier : accompagnement et analyse accession rajoutés dans la convention globale avec l'ADIL
Prix du crédit pour l'agglomération (y compris formation agents)	Estimé à 2 500 € à 3 000 € /prêt
Banques partenaires à contacter	Crédit Mutuel
	Crédit Foncier
	Crédit Agricole
	Banque Populaire
	CIC
	Caisse d'Épargne
Cumul PTZ Etat	Possible
Nombre de dossiers /an	50 dossiers/an
Coût de l'action	50 (dossiers) x 3 000 € (selon négociation bancaire) = 150 000 € + 5 000 € (ADIL Accompagnement des ménages) + 5 000 € (communication) = <u>160 000 €/an</u>

**Volet :
Parc privé**

Action 9 – Donner un « coup de pouce » aux primo-accédants à la propriété

Orientation du PADD :

4.3 Faciliter les parcours résidentiels des ménages

- Soutenir l'accession sociale à la propriété

Action liée :

Action 8 : Mettre en place un Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour dynamiser le Cœur d'Agglomération

Action complémentaire :

Action 14 : Dynamiser l'accession sociale à la propriété

Eléments de contexte

- Depuis 2010, la construction neuve est en recul sur l'ensemble du territoire et la reprise tarde à se réaliser. Le précédent PLH 2009-2015 de l'AME avait fixé un objectif de réalisation de 300 logements par an mais les statistiques de la construction neuve affichent des volumes inférieurs, au cours des années récentes : 252 logements neufs en 2014 ; 200 en 2015.
- L'AME a mis en place une TVA réduite dans le secteur concerné par l'opération ANRU pour favoriser l'accession à la propriété.
- A compter du 1^{er} janvier 2018 : le PTZ dans le neuf va disparaître progressivement dans les zones B2 et C (l'AME est située en B2), jusqu'en 2020, où il ne s'appliquera plus qu'aux acquisitions dans l'ancien ; les Aides Personnalisées au Logement (APL) pour l'accession sont supprimées.
- Le parc vacant (3 000 logements environ selon l'INSEE) constitue un potentiel de logements qu'il convient de mobiliser pour l'accueil des futurs ménages.

Objectifs

- Favoriser l'arrivée de jeunes ménages faisant l'acquisition d'un logement sur l'ensemble du territoire de l'AME.
- Limiter la vacance en facilitant la reprise d'un logement ancien y compris dans le parc social.
- Encourager les opérations de logements neufs sur l'AME.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Description de l'action

- Soutien aux primo-accédants, sous conditions de ressources, faisant l'acquisition d'un logement ancien (y compris dans le parc public) ou neuf : ménages éligibles au PTZ national, ou faisant l'acquisition d'un logement en PSLA.
- Versement d'une participation forfaitaire pour les frais de notaires lors de l'achat du bien ou au moment de la levée de l'option locative pour les acquisitions via le PSLA.
- Participation forfaitaire d'un montant de 800 € à raison de 60 dossiers/an.

Rôle des acteurs

- L'AME communique sur son « coup de pouce » à l'accession à la propriété auprès de son service Éco-Habitat, de l'ADIL, des notaires, des bailleurs sociaux et des banques.
- L'AME assure le versement de sa participation aux frais de notaire, via son Service Éco-Habitat, dans la limite de l'enveloppe allouée chaque année.
- Le Service Éco-Habitat réceptionne les dossiers de demande et les traite directement avec l'AME.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Communication	« Coup de pouce » aux primo-accédants				

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,02 ETP/an

Financiers :

2020 : Campagne d'information = 3 000 €

2021 et suivantes :

Participation aux frais de notaire 800 € x 60 dossiers = 48 000 €/an à compter de 2021 pour 5 ans

Evaluation de l'action

- Nombre d'acquisitions de logements anciens soutenues par l'AME.
- Nombre d'acquisitions de logements neufs soutenues par l'AME.
- Nombre d'acquisitions de logements dans le parc HLM soutenues par l'AME.

Volet : Parc social

N°	Actions
10	Soutenir la production de logements sociaux
11	Accélérer la rénovation du parc social
12	Piloter les attributions de logement social
13	Piloter la gestion de la demande de logement social
14	Favoriser l'accès sociale à la propriété dans le neuf

**Volet :
Parc social**

Action 10 – Soutenir la production de logements sociaux

Orientation du PADD :

- 4.1 Construire une politique de développement de l'habitat, durable et attractive
 - Concevoir des formes d'habitat dans une approche durable et environnementale de l'urbanisme.
- 4.3 Faciliter les parcours résidentiels des ménages
 - Fluidifier le marché locatif de l'habitat
- 4.4 Répondre aux besoins spécifiques
 - Adapter les logements au vieillissement de la population
- 4.5 Structurer la gouvernance pour piloter le déploiement du projet de territoire
 - Montrer la voie par l'exemplarité des institutions locales

Eléments de contexte

- Le POA se fixe un objectif de production de 64 logements sociaux par an, dans un contexte réglementaire qui entame fortement la capacité d'investissement des organismes HLM. Par ailleurs, ces derniers sont tenus chaque année de mettre en vente une partie de leur parc, rendant nécessaire un rattrapage dans une offre nouvelle pour maintenir le taux de logements sociaux. C'est pourquoi, un soutien communautaire à la construction de logements sociaux apparaît indispensable.
- Les bailleurs sociaux sont à l'écoute des élus pour construire des projets de logements qui s'insèrent dans le tissu déjà urbanisé. Cependant, ces opérations présentent souvent un surcoût important qui peut compromettre l'équilibre financier de leur intervention.
- La politique régionale a le souci d'intervenir prioritairement dans le tissu existant. Des logements délaissés ou rendus mais bien situés par rapport aux commerces et aux services, doivent pouvoir être rendus de nouveau attractifs. L'intervention (publique ou privée) reçoit le soutien financier du Centre-Val de Loire pour les opérations de logements présentant mixité et performance énergétique.
- Le diagnostic du PLUi de l'AME a permis d'identifier, sur le territoire communautaire, plusieurs sites, ou friches, qui pourraient faire l'objet des projets urbains, ou d'opérations, plus modestes, de logements en acquisition-réhabilitation. Ces projets pourraient être portés, le cas échéant, par l'EPFLI et être le signe d'une recherche d'exemplarité dans les modes de gouvernance.
- Le vieillissement de la population conduit les élus à mettre en place les conditions nécessaires au maintien à domicile des personnes âgées. Il est nécessaire, notamment, de développer une offre nouvelle de logements adaptés, qui réponde aux situations intermédiaires entre le domicile et la maison de retraite ou l'EHPAD et qui bénéficie de la proximité des équipements et des services des centralités.

Objectifs

- Atteindre les objectifs fixés dans le POA en termes de construction de locatifs sociaux.
- Soutenir les organismes HLM dans la production de logements sociaux, notamment dans les opérations en renouvellement urbain comportant démolition et reconstruction des bâtiments.
- Favoriser un urbanisme durable qui participe au rapprochement des habitants des commerces, des services, des transports en commun (TC), des équipements et des emplois.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

Description de l'action

- Participation au financement de logements sociaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou communale d'un montant de 2 000 € par logement, pour une enveloppe annuelle de 100 000 € (50 logements).
- Une subvention additionnelle de 1 000 € par logement sera apportée à la production de logements sociaux réalisés dans le cadre d'opérations en acquisition-amélioration, à raison de 20 logements/an.
- Les logements devront se situer préférentiellement dans les centres villes ou centres-bourgs, à moins de 200 m de commerces, de services, de TC et d'équipements. Les logements réalisés en acquisition-amélioration devront atteindre un gain énergétique de 100 Kwh/m²/an après travaux.

Rôle des acteurs

- Les communes ou les bailleurs sociaux informent l'AME de leurs projets de réalisation de logements sociaux et du contexte de l'opération : opérations en acquisition-amélioration ou dans le neuf. Ils sollicitent la subvention de l'agglomération en justifiant de la localisation du logement par rapport aux commerces, services, TC et équipements et du gain énergétique après travaux pour les logements issus d'un bâti existant.
- L'AME apporte son soutien financier à la réalisation de logements sociaux répondant aux critères fixés par elle et dans la limite d'une enveloppe annuelle de 120 000 €.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Soutien à la production de logements sociaux					

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,05 ETP/an

Financiers :

Financement du logement social = 100 000 € par an (50 logements)

Bonification pour les opérations en acquisition-amélioration = 20 000 € par an (20 logements).

Evaluation de l'action

- Nombre de logements sociaux neufs réalisés/an dont nombre de logements subventionnés par l'AME.
- Nombre de logements sociaux réalisés par an, dans le cadre d'opérations en acquisition-amélioration, dont nombre de logements subventionnés par l'AME.
- Nombre de logements sociaux adaptés réalisés par an, dont nombre de logements subventionnés par l'AME.
- Etiquette énergétique des nouveaux logements, dont nombre de logements subventionnés par l'AME.
- Distance des nouveaux logements sociaux par rapport aux commerces, services, TC et équipements, dont nombre de logements subventionnés par l'AME.
- Montant total des subventions versées par l'AME pour la production de logements sociaux.

**Volet :
Parc Social**

Action 11 – Accélérer la rénovation du parc social

Orientation du PADD :

4.2 Maintenir et renforcer le parc existant

- Rénover le parc ancien
- Mieux connaître la vacance et mieux la maîtriser

Éléments de contexte

- Le parc ancien énergivore peut faire l'objet d'une perte d'attractivité et être source de vacance. Les bailleurs sociaux et la collectivité se montrent vigilants sur ce point.
- Au regard de la circulaire du 22 juillet 2013 relative au Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat, environ la moitié du parc social nécessite une rénovation thermique (logements classés D, E, F et G). Les travaux sont menés régulièrement chaque année par les bailleurs qui les définissent annuellement dans leur Plan Stratégique du Patrimoine (PSP). Cependant, la baisse des loyers, imposée par l'Etat aux bailleurs, pourrait ralentir le rythme des chantiers de rénovation.
- L'AME dans son Plan Climat-Energie Territorial (PCET) a défini plusieurs actions qui participent à vouloir faire de l'AME un territoire d'une attractivité pérenne et éco-exemplaire, notamment en fixant un programme pluriannuel de rénovation des bâtiments publics. Elle apporte, aux établissements bancaires, une garantie d'emprunt au profit des organismes HLM engagés dans des travaux de rénovation du parc social de l'Agglomération.
- La rénovation des logements sociaux est subventionnée par la Région Centre-Val de Loire pour un montant, inscrit au Contrat Régional de Solidarité Territoriale (CRST), de 2 000 € par logement, avec des bonifications éventuelles.

Objectifs

- Maintenir l'attractivité du parc public social.
- Maintenir le rythme des rénovations des locatifs sociaux sur l'AME, notamment dans les quartiers les plus touchés par la précarité énergétique de leurs habitants.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

Description de l'action

- Identification et localisation annuelles des logements sociaux les plus énergivores (étiquettes E, F et G), où les travaux de rénovation doivent être réalisés de façon prioritaire sur un échéancier de 6 ans. Prise en compte des travaux réalisés sur l'année écoulée.
- Dans le cas où les DPE seraient réalisés sur un ensemble de logements et non pas individuellement, possibilité de soutenir prioritairement les logements cumulant faible performance énergétique et niveaux de loyer bas (PLAI par exemple).
- Inscription de la programmation des travaux dans les PSP et suivi annuel.
- Soutien financier aux travaux de rénovation dans les logements sociaux, conditionné à une progression du gain énergétique après travaux.

Rôle des acteurs

- Les bailleurs sociaux identifient et localisent, avec l'AME, les logements énergivores (classés en E, F ou G) et dégradés. L'Agglomération demande leur prise en compte dans les PSP des organismes HLM afin que les travaux de rénovation thermique y soient programmés prioritairement.

- L'AME assure un suivi annuel des travaux réalisés.
- L'AME accorde un soutien financier à la rénovation des logements suivant les conditions fixées dans le CRST. Elle s'élève à 2 000 €/logement pour une enveloppe annuelle de 25 logements correspondant aux plus énergivores.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Identification des logements énergivores et programmation des travaux de rénovation sur 6 ans	Suivi annuel de l'avancée des rénovations Soutien financier de l'AME aux travaux				

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,05 ETP la première année et 0,01 ETP les années suivantes

Financiers :

2 000 € x 25 = 50 000 €/an

Evaluation de l'action

- Nombre et localisation des logements sociaux énergivores.
- Programmation des rénovations à 6 ans.
- Suivi annuel des travaux réalisés.
- Nombre de logements sociaux rénovés, dont ceux pour lesquels les travaux ont été subventionnés par l'AME.

**Volet :
Parc Social**

Action 12 – Piloter les attributions du logement social

Orientation du PADD :

4.3 Faciliter les parcours résidentiels des ménages

- Gérer durablement la demande sociale dans le parc existant

Action liée :

Action 13 : Piloter la gestion de la demande de logement social

Eléments de contexte

- La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Ville) a introduit la nécessité d'une action multi partenariale pour le peuplement des quartiers de la politique de la ville.
- L'article 97 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) introduit la possibilité pour tout EPCI doté d'un PLH exécutoire de créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), afin de déterminer les orientations sur l'attribution des logements sociaux. Les enjeux pour l'AME sont notamment de :
 - définir les orientations en matière d'attributions dans un objectif de mixité sociale ;
 - proposer la création d'offres de logements, de mesures d'accompagnements adaptés ;
 - adopter des modalités de coopération entre les bailleurs et les autres réservataires ;
 - élaborer la convention de mixité sociale telle que prévue dans le Contrat de Ville.
- Enfin, la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (dite loi égalité-citoyenneté) réforme les attributions en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc social avec les enjeux d'équilibres territoriaux. Elle parachève la réforme du système d'attributions des logements sociaux amorcés par la loi Ville et ALUR en créant la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).
- L'AME a défini une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en mai 2016 ; elle regroupe les maires des communes membres, le Préfet, des représentants du département, des bailleurs sociaux, des réservataires, ainsi que des associations.

Objectifs

- Disposer d'un document-cadre sur les orientations en matière d'attributions.
- Compter sur les engagements de chaque acteur pour atteindre les objectifs.

Porteur de l'action

LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT DE L'AME

Description de l'action

- Rédiger un document-cadre sur les orientations et contenant l'ensemble des objectifs en matière d'attribution. Ce document précisera les objectifs de logement des publics prioritaires (mixité sociale) et leur répartition territoriale (notamment les objectifs en QPV et hors QPV). Il fixera les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO, des demandeurs prioritaires et des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- Décliner les orientations dans une convention intercommunale d'attribution engageant chacun des acteurs (en premier lieu les bailleurs sociaux et les réservataires), pour permettre la mise en œuvre des orientations en matière d'attribution et la répartition, entre les bailleurs présents sur le territoire de l'AME, les obligations issues des règles nationales.

Rôle des acteurs

- La CIL élabore un diagnostic partagé portant, entre autres, sur : l'état et les dynamiques d'occupation du parc social, les caractéristiques de la demande de logements sociaux, la structure des loyers par territoire et par organisme de logement social, la répartition territoriale du parc et des contingents de réservation. Elle prévoit l'actualisation du document selon une fréquence à prévoir.
- La CIL formalise ses orientations en matière d'attribution dans un document-cadre. Ce document est l'aboutissement d'un travail de définition de scénarii prévoyant plusieurs niveaux de rééquilibrage territorial de peuplement qui aura permis aux instances politiques de valider un de ces choix. Une fois validé, le scénario choisi doit se traduire par des objectifs territorialisés par quartier ou par secteur, inscrits dans le document-cadre. Il est conçu pour une période longue en fixant des objectifs pérennes.
- Un groupe plus restreint de signataires (AME, bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation sur le patrimoine en question) décline les orientations en engagement par acteur dans le cadre d'une CIA. Ce document est évolutif : les modalités de pilotage et de suivi doivent inclure la possibilité d'avenants.
- Le Préfet approuve le document-cadre de la CIL par un arrêt publié.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rédaction du document-cadre et de la CIA	Suivi des objectifs au regard de la CIA				

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,10 ETP en 2020 ; 0,05 ETP les années suivantes.

Financiers :

3 500 €/an pour la réalisation du bilan annuel.

Evaluation de l'action

- Rédaction du diagnostic partagé.
- Rédaction d'un document-cadre sur les orientations.
- Elaboration d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) signée des partenaires.
- Arrêt des documents par le Préfet.

**Volet :
Parc Social**

Action 13 – Piloter la gestion de la demande de logement social

Orientation du PADD :

4.3 Faciliter les parcours résidentiels des ménages

- Gérer durablement la demande sociale dans le parc existant

Action liée :

Action 12 : Piloter les attributions de logement social

Éléments de contexte

- L'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) impose pour tout EPCI dans l'obligation d'être doté d'un PLH exécutoire, de mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) qui :
 - prévoit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information.
 - définit l'organisation de la gestion partagée des demandes de logement social, les modalités d'accueil et d'information des demandeurs, l'organisation collective du traitement des demandes des ménages en difficultés et, si l'EPCI le souhaite, initier un système de cotation de la demande.
 - précise l'organisation du service d'information et d'accueil du demandeur et comporte au moins un lieu d'accueil physique, commun aux partenaires.

Objectifs

- Définir un plan de gestion de la demande et d'information, des demandeurs.
- Assurer le droit à l'information optimale sur la demande de logements à tous les habitants de l'AME.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Description de l'action

La loi ALUR précise les différentes étapes de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) :

1. Organiser l'élaboration du plan partenarial avec les personnes publiques associées et les partenaires et définir ensemble les principes de l'association et de la concertation.
2. Prévoir les orientations exigées pour assurer la gestion partagée des demandes et satisfaire au droit à l'information :
 - Fixer le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social ;
 - Définir les modalités d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement ;
 - Définir le contenu de l'information délivrée aux demandeurs.
3. Décider de la participation ou non, à titre expérimental, des agents immobiliers à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles.
4. Déterminer les actions auxquelles sont associés les différents partenaires (bailleurs, État, autres réservataires, ADIL, ...) pour la gestion de la demande et pour l'information des demandeurs.
5. Arbitrer sur la mise en place d'un système de cotation de la demande ou d'un système de location choisie (dont les principes et modalités devront être précisés dans le plan).
6. Recueillir l'avis des communes sur le projet de plan.

Rôle des acteurs

- L'AME délibère pour engager la procédure d'élaboration, en associant les communes, l'État et les bailleurs sociaux. Elle identifie un lieu, unique et physique, d'accueil et d'information du demandeur sur le territoire qui devrait pouvoir prendre place dans des locaux existants.
- Le Préfet communique à l'AME, dans un délai de 3 mois à compter de la transmission de cette délibération, les objectifs à prendre en compte sur son territoire en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.
- Le Président de l'AME, sur proposition des bailleurs sociaux présents sur le territoire, désigne le représentant des bailleurs sociaux associés à l'élaboration du plan.
- Les bailleurs sociaux et les communes de l'AME transmettent à l'Agglomération les informations nécessaires à l'élaboration du plan et le cas échéant toute proposition sur son contenu.
- Le Préfet peut demander, dans un délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés au moment du lancement du plan. Si les demandes de modifications motivées du préfet ne sont pas satisfaites, le plan ne peut être adopté.
- L'AME délibère à l'issue de cette phase d'élaboration, pour adopter le plan. Elle met en place un guichet d'accueil et d'information territorial des demandeurs de logement social. Elle assure le bilan annuel et le suivi du plan.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Définition d'un plan de gestion et ouverture d'un guichet d'information des demandeurs	Suivi des indicateurs de satisfaction, animation du dispositif et bilan annuel				

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,10 ETP l'année de l'élaboration du plan

0,03 ETP les années suivantes pour le suivi du plan

0,5 ETP pour le fonctionnement du guichet d'information du demandeur

Financiers :

Enveloppe à prévoir en fonction des modalités de mise en œuvre qui auront été définies, notamment en ce qui concerne la création du guichet unique d'information du demandeur.

Evaluation de l'action

- Convention partenariale conclue entre les partenaires.
- Identification d'un lieu d'accueil physique et d'information du demandeur sur l'AME.
- Indicateurs de satisfaction des demandeurs de logements sociaux, notamment estimation du délai moyen d'attente d'une attribution par type de logement et par secteur d'attribution.
- Modalités de restitution d'information aux communes sur la typologie des demandes de logements sur leur commune.
- Une fois par an, l'AME délibère sur le bilan de la mise en œuvre du plan et des conventions qu'il a signé avec les organismes bailleurs, l'Etat, les autres réservataires de logements sociaux, le cas échéant, avec d'autres personnes morales intéressées (CCH : L.441- 2-8 III).
-

**Volet :
Parc Social**

Action 14 – Favoriser l'accèsion sociale à la propriété dans le neuf

Orientation du PADD :

4.3 Faciliter les parcours résidentiels des ménages

- Soutenir l'accèsion sociale à la propriété

Actions liées :

Action 8 : Mettre en place un Prêt à Taux Zéro (PTZ) local pour redynamiser le Cœur d'Agglomération

Action 9 : Donner un « coup de pouce » aux primo-accédants à la propriété

Eléments de contexte

- Depuis 2010, la construction neuve est en recul sur l'ensemble du territoire et la reprise tarde à se réaliser. Le précédent PLH 2009-2015 de l'AME avait fixé un objectif de réalisation de 300 logements par an, mais les statistiques de la construction neuve affichent des volumes inférieurs, au cours des années récentes : 252 logements neufs en 2014 ; 200 en 2015.
- L'AME a mis en place une TVA réduite dans le secteur concerné par l'opération ANRU pour favoriser l'accèsion à la propriété.
- A compter du 1^{er} janvier 2018 : le PTZ dans le neuf va disparaître progressivement dans les zones B2 et C (l'AME est située en B2), jusqu'en 2020, où il ne s'appliquera plus qu'aux acquisitions dans l'ancien ; les Aides Personnalisées au Logement (APL) pour l'accèsion sont supprimées.
- Le dispositif de Prêt Social Location Accèsion (PSLA) a été utilisé pour la dernière fois en 2008, mais avec insuccès, car les loyers étaient trop élevés. Néanmoins, il s'agit d'un produit qui « fonctionne » bien sur les agglomérations d'Orléans et Tours et Action-Logement peut attester que d'un nombre de ménages intéressés par la location-accession.
- Des lots en PSLA avaient été identifiés, au départ, dans l'éco-quartier des « Rives du Solin », puis retirés du projet.

Objectifs

- Soutenir le développement démographique et économique de l'AME en accompagnant les ménages dans leur parcours résidentiel.
- Encourager les bailleurs sociaux à développer une offre « sécurisée » en matière d'accèsion sociale à la propriété, en testant le Prêt Social Location Accèsion (PSLA) sur le territoire.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

Description de l'action

- Relancer le dispositif du Prêt Social Location Accèsion (PSLA) en réactivant l'intention première sur l'éco-quartier des « Rives du Solin ».
- Travailler en partenariat avec Action-Logement et les bailleurs sociaux pour identifier en amont les ménages intéressés par la location-accession.
- Mobiliser une aide financière de l'agglomération en faveur de l'accèsion à la propriété améliorant la solvabilité des ménages engagés dans une opération en PSLA au moment de la levée de l'option locative et le passage en phase d'accèsion.
- Si le bilan s'avère concluant, prévoir d'autres opérations en PSLA.

Rôle des acteurs

- L'AME étudie avec Action Logement et les bailleurs sociaux :
 - la possibilité de réaliser quelques lots pour du logement individuel, en location-accession PSLA, sur l'éco-quartier des « Rives du Solin »,
 - le nombre de ménages intéressés qui seraient à associer aux projets.
- L'AME accompagne financièrement les accédants à la propriété engagés dans une opération en PSLA, par le versement d'un montant forfaitaire de 1 500 € / logement au moment de la levée de l'option locative. Ce montant est compris dans une enveloppe globale limitée à 15 000 € sur 6 ans.
- L'AME analyse à mi-parcours du POA, avec les partenaires, l'opportunité de développer d'autres lots en accession via le PSLA sur d'autres secteurs du territoire.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Identification d'opérations en PSLA dans l'éco-quartier (ou ailleurs)	Phase locative des futurs accédants. A mi-parcours du POA : bilan et identification éventuelle d'autres lots en accession via le PSLA.				Levée de l'option et passage en phase d'accession

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,01 ETP/an en 2020 et au moment de la levée de l'option, 3 ou 4 ans plus tard.

Financiers :

Enveloppe limitée à 15 000 € sur la durée du PLH, à raison de 1 500 € / logement

Evaluation de l'action

- Opérations en PSLA identifiées avec les bailleurs et nombre de logements concernés.
- Nombre de ménages intéressés pour une accession via le PSLA.
- Nombre de logements en PSLA réalisés.
- Nombre de ménages étant passé dans la phase d'accession à la propriété.

À noter : pour l'évaluation à mi-parcours du POA, étudier avec les bailleurs l'opportunité de créer des Baux Réels Solidaires (BRS) dans le cas où un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) serait identifiable sur le territoire (échelle départementale ou régionale).

Volet : Publics spécifiques

N°	Actions
15	Elargir l'offre d'hébergement pour les jeunes en formation
16	Créer une offre nouvelle d'hébergement pour les jeunes
17	Faciliter le développement d'une offre de logements intermédiaires entre le domicile et la maison de retraite
18	Agrandir les aires d'accueil des gens du voyage
19	Aménager des terrains familiaux
20	Créer deux logements d'urgence
21	Soutenir la réalisation d'une pension de famille pour les personnes en grande précarité

**Volet :
Publics spécifiques**

Action 15 – Elargir l'offre d'hébergement pour les jeunes en formation

Orientations du PADD :

4.4 Répondre aux besoins spécifiques

- Adapter l'offre pour les jeunes en cours de professionnalisation

Action liée :

Action 16 : Créer une offre nouvelle d'hébergement pour les jeunes

Eléments de contexte

- Il n'existe pas sur l'agglomération montargoise de solution de logement dédiée aux jeunes en voie de professionnalisation. Ne sont dénombrées que des structures d'hébergement (deux résidences sociales, une auberge de jeunesse, l'internat du lycée en Forêt, un FJT) ouvertes à toute personne majeure, et dont les prix ne sont pas toujours accessibles aux jeunes en formation.
- Une étude menée en 2011 par l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) sur le Syndicat Mixte du Pays Gâtinais et l'Agglomération Montargoise Et rives du loing, mentionne qu'Action Logement dispose de quelques logements meublés pour les apprentis, de même que Vallogis, mais les modalités du contrat de location (baux de 3 ans) ne sont pas adaptées aux jeunes de passage. Les logements meublés à loyers accessibles, pour des séjours de 3 à 6 mois, font défaut sur le territoire alors que des entreprises telles que Sanofi, Hutchinson, la Mutuelle Nationale des Hospitaliers ou l'entreprise Redex accueillent chaque année des jeunes en apprentissage ou en alternance. Un même constat est dressé pour les jeunes étudiants : ceux du lycée hôtelier Saint Louis (Montargis) dont la formation comporte des travaux pratiques qui se terminent après 20h00 occasionnant des besoins particuliers. Il en est de même, au lycée du Chesnoy à Amilly, qui assure plusieurs formations (dont BTS et classes préparatoires). Enfin, pour les intérimaires, la solution du logement temporaire chez l'habitant apparaît la plus souple mais ils expriment là encore une difficulté à trouver des réponses à leur besoin.
- Depuis 2015, la Région Centre-Val de Loire aide les jeunes en formation en recherche d'une solution de logement temporaire : le temps d'une formation, d'un stage, d'un apprentissage ou d'une professionnalisation. Pour cela, elle a mis en place une plateforme Internet e-logement, véritable annuaire, où sont compilés les noms et adresses d'hébergeurs (structures collectives ou logements individuels chez l'habitant). Actuellement sur l'AME, seul l'internat du lycée en Forêt y est référencé.
- Avec l'objectif de développer le logement intergénérationnel, l'association IMANIS développe, dans les territoires qui le souhaitent, un dispositif de mise en relation de personnes âgées disposant d'un grand logement avec des jeunes étudiants en recherche d'un logement temporaire. Hébergeurs et locataires font l'objet d'un accompagnement local par l'association.

Objectifs

- Favoriser l'autonomie des jeunes de moins de 30 ans (apprentis, saisonniers, jeunes en contrat d'alternance) pour des séjours de courte durée.
- Permettre aux jeunes de trouver rapidement une solution de logement (notamment, en favorisant l'accueil chez l'habitant et le logement intergénérationnel) dans un contexte sécurisant pour eux et leurs parents.

Porteur de l'action

L'URHAJ CENTRE-VAL DE LOIRE ET/OU IMANIS AVEC LE SOUTIEN DE L'AME

Description de l'action

- Réaliser une campagne d'information en direction des propriétaires privés susceptibles d'être intéressés pour héberger des jeunes à la nuit, à la semaine ou au mois.
- Travailler en partenariat avec IMANIS qui a l'objectif d'instaurer des liens intergénérationnels entre des hébergeurs âgés et de jeunes hébergés, en assurant un accompagnement des personnes.
- Travailler en partenariat avec l'URHAJ afin que les adresses des hébergeurs soient intégrées dans la plateforme e-logement de la région Centre-Val de Loire.

Rôle des acteurs

- L'AME organise une rencontre avec l'URHAJ et IMANIS pour étudier les modalités de leur intervention. Elle communique auprès des propriétaires occupants (pour les informer de la possibilité de louer une chambre ou un studio à des jeunes), et des jeunes (étudiants ou en formation professionnelle). L'information paraît dans la presse locale, dans les bulletins municipaux et d'agglomération. Elle fait l'objet d'une campagne d'affichage.
- IMANIS et/ou l'URHAJ assurent la compilation des adresses collectées et les mettent à la disposition des jeunes.
- IMANIS réalise l'accompagnement social des hébergeurs et des jeunes.
- L'URHAJ signe une charte avec les hébergeurs qui les engage vis-à-vis des jeunes et de leurs parents. Elle intègre les adresses des hébergeurs dans sa plateforme Internet.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Rencontre avec IMANIS et avec l'URHAJ et définition des modalités d'intervention	Campagne d'information dans la presse locale ; Collecte des noms et adresse d'hébergeurs et mise en relation avec des jeunes ; Actualisation annuelle de la base de données-adresses.			

Moyens mis en œuvre

Humains :

2021 = 0,01 ETP

2022 et suivantes = 0,005 ETP

Financiers :

2021 et suivantes = 3 000 €/an pour les frais de communication sur l'AME.

Evaluation de l'action

- Partenariat avec IMANIS.
- Partenariat avec l'URHAJ.
- Nombre de logements temporaires pour les jeunes, recensés dans le parc privé.
- Nombre de logements temporaires pour les jeunes, recensés dans les structures collectives.
- Profil des jeunes hébergés et les motifs de leur séjour.
- Taux d'occupation à l'année.

**Volet :
Publics spécifiques**

Action 16 – Créer une offre nouvelle d'hébergement pour les jeunes

Orientations du PADD :

4.4 Répondre aux besoins spécifiques

- Adapter l'offre pour les jeunes en cours de professionnalisation

Action liée :

Action 15 : Élargir l'offre d'hébergement pour les jeunes en formation

Éléments de contexte

- Dans une étude menée en 2011, l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) sur le Syndicat mixte du Pays Gâtinais et l'Agglomération Montargoise Et rives du loing souligne, qu'avant sa disparition, le Comité Local pour le Logement des Jeunes (CLLAJ) avait constaté la grande précarité financière des jeunes qui y ont recours (contexte de décohabitation forcée, recherche de logement en urgence). Depuis 2011, le CLLAJ n'a pas été remplacé. L'étude conclut à la nécessité de maintenir une réflexion sur le sujet du logement des jeunes, sur la base des orientations retenues et en particulier :
 - La réalisation de micro-résidences (15-20 logements),
 - La prise de logements en intermédiation locative.
- Depuis 2015, la Région Centre-Val de Loire aide les jeunes en recherche d'une solution de logement : mise en place d'une Caution Locative Étudiante (CLÉ), une aide de 300 € pour le dépôt de garantie, etc. Par ailleurs, la Région aide les collectivités territoriales qui veulent diversifier et renforcer l'offre d'hébergement « temporaires » pour les jeunes en intervenant dans le bâti existant par des opérations de réhabilitation.
- Action-Logement a développé deux dispositifs facilitateurs pour l'accès au logement et à l'emploi des jeunes : 1. la caution locative « Visale », au profit des moins de 30 ans ; l'aide au logement « Mobili-Jeune » pour les jeunes en formation professionnelle.
- Le PDALHPD 2018-2023 inscrit dans l'action 9, la constitution d'un réseau d'acteurs sur l'ensemble du département (notamment dans l'Est). L'objectif est :
 - de réaliser un état des lieux des freins et des besoins territorialisés ainsi qu'un recensement de l'offre existante de manière partenariale ;
 - d'expérimenter des modes d'habiter pour répondre aux besoins (colocation, parc social, FJT, cohabitation intergénérationnelle, foyers chez l'habitant).

Objectifs

- Mieux connaître les besoins des jeunes en termes de logement et leurs profils.
- Répondre plus complètement à la demande de ce public en matière de logement.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Description de l'action

- Faire réaliser une étude actualisée pour connaître les besoins en logements des jeunes sur l'AME et leurs profils, en collaboration avec l'URHAJ, la Mission Locale, Action Logement, les lycées, les centres de formation et d'apprentissage, les entreprises industrielles et artisanales locales, ... Cette étude précisera le nombre de jeunes concernés, leurs ressources, la durée de leurs séjours, les logements recherchés, etc.

- Etudier avec les partenaires les moyens à mettre en œuvre et les opportunités existantes, pour répondre aux besoins de logement de ces jeunes ; puis, constituer un partenariat financier et trouver un porteur du projet.
- Le cas échéant, identifier un site foncier nu, en friche ou bâti à réhabiliter, situé à Montargis, dans un quartier accessible par les transports en commun et de préférence dans le centre-ville ou à proximité. Concevoir sur ce terrain, un projet de petite résidence d'hébergement temporaire pour des jeunes en formation ou en parcours de professionnalisation ; en assurer la maîtrise foncière et identifier une association en charge de leur accompagnement social et de l'animation de la structure.

Rôle des acteurs

- L'AME émet une offre en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation (12 mois) pour permettre la réalisation d'une étude d'évaluation des besoins en logements temporaires des jeunes sur le territoire et les profils concernés. L'apprentissant aura pour mission de constituer le réseau territorial d'acteurs et de rassembler l'information disponible pour réaliser un diagnostic.
- L'AME sollicite les partenaires (IMANIS, URHAJ, Région, CD45, ADIL, bailleurs sociaux, Action-Logement, associations, ...) pour étudier avec eux les besoins ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour répondre à la demande ainsi que les opportunités foncières à saisir pour constituer un projet de petite résidence (si ce besoin était confirmé).
- L'AME crée un partenariat financier autour d'un projet précis et fini. Elle le met en œuvre et confie la gestion de l'établissement à une association compétente.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Réalisation de l'étude des besoins de logement temporaire pour les jeunes		Création d'un partenariat autour d'un projet de création d'une offre nouvelle	Maîtrise foncière (si besoin) Identification d'un maître d'œuvre – Pourvoir à la gestion et à l'animation de la structure.	Mise en œuvre du chantier	Ouverture d'une structure nouvelle

Moyens mis en œuvre

Humains :

2020-2021 = 0,05 ETP pour le suivi de l'étude des besoins

2022 = 0,10 ETP pour étudier les possibilités de réalisation d'une offre nouvelle dédiée aux jeunes, définir un projet et constituer un partenariat.

2023 et suivantes = 0,05 ETP pour identifier un maître d'œuvre, assurer le suivi du chantier et prévoir de confier la gestion de la structure d'hébergement à une association compétente dans le domaine.

Financiers :

2020-2021 = 10 000 € pour l'étude des besoins.

Enveloppe de 300 000 € pour la réalisation d'une petite résidence-jeunes.

Evaluation de l'action

- Evaluation des besoins en logement pour les jeunes et propositions de mises en œuvre d'une offre nouvelle.
- Définition d'un projet et constitution d'un partenariat.
- Identification d'un maître d'œuvre et d'une association pour la gestion-animation et l'accompagnement des résidents.
- Lancement du chantier.
- Ouverture d'une offre nouvelle.

**Volet :
Publics spécifiques**

Action 17 – Faciliter le développement d'une offre de logements intermédiaires entre le domicile et la maison de retraite

Orientations du PADD :

4.4 Répondre aux besoins spécifiques

- Adapter les logements au vieillissement de la population

Action liée :

Action 10 : Soutenir la production de logements sociaux

Éléments de contexte

- Le diagnostic du PLUIHD a souligné l'enjeu lié au vieillissement de la population et à la mise en place des conditions nécessaires au maintien à domicile des personnes âgées. En effet, il note l'augmentation du nombre de personnes de plus de 45 ans et la proportion élevée des habitants de plus de 60 ans, notamment en secteur rural où elle atteint 34 %.
- Le territoire intercommunal compte 7 EHPAD, 1 centre de soins de longue durée et 1 foyer-logement, totalisant 803 places d'hébergement pour personnes âgées et/ou handicapées. Enfin, 2 établissements assurent un accueil temporaire. Ces structures ne répondent pas toujours aux besoins des personnes âgées, notamment de celles qui souhaitent vivre dans un contexte familial.
- Le département du Loiret est engagé dans d'importantes transformations touchant les établissements et services médico-sociaux aux services des personnes âgées et handicapées. Le « virage inclusif » qui est pris, va susciter de nouvelles formules d'habitat « satellite » en milieu ordinaire, faire émerger des formes d'habitats partagés, évolutifs ou alternatifs. Un cadre d'intervention sera défini en fin d'année 2018.

Objectifs

- Faciliter le maintien à domicile, et dans un environnement intergénérationnel, de personnes anticipant leur dépendance.
- Faciliter l'émergence, sur l'AME, d'une nouvelle génération de logements pour les personnes âgées et handicapées, qui soit diversifiée, et associée à la mise en place d'un dispositif d'accompagnement, de soins et de prévention de la perte de lien social.

Porteur de l'action

LE CD45 EN PARTENARIAT AVEC LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Description de l'action

- Choix d'un ou de plusieurs sites pour y réaliser des logements partagés, évolutifs ou alternatifs.
- Conception et mise en œuvre du projet.
- Identification des modalités de gestion des logements, des mesures d'accompagnement, de soins et d'animation.

Rôle des acteurs

- Le CD45 informe l'AME de sa politique d'objectifs et de moyens au titre du « virage inclusif », permettant de dégager des financements mobilisables, sous certaines conditions, destinés à faire naître des projets nouveaux d'habitat pour les personnes âgées et handicapées. Une équipe partenariale et pluridisciplinaire est constituée pour construire et accompagner les projets.

- L'AME avec les communes étudient les possibilités foncières permettant de répondre aux impératifs du projet de logements attendu. Cela sous-entend de choisir entre renouvellement urbain et construction neuve ; de veiller à ce que la commune d'accueil dispose d'une offre suffisante en matière d'équipements et de services à destination des personnes âgées : pharmacie, cabinet médical, EHPAD ou structure collective permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques, etc., et qu'elle soit bien desservie. Enfin, les sites proposés aux partenaires doivent être retenus favorables à la création de logements au regard du respect de l'environnement.
- L'AME et la commune retenue pour le projet assurent la maîtrise foncière du site et mettent le foncier à disposition du maître d'ouvrage. L'AME prévoit une enveloppe de 80 000 € répartie sur 2 ans.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Identification avec les communes de sites fonciers disponibles pour un projet d'habitats partagés, évolutifs ou alternatifs	Maîtrise foncière du site par l'AME et la commune d'accueil du projet		Réalisation du projet par les partenaires			

Moyens mis en œuvre

Humains :

2020 = 0,22 ETP

2021 et 2022 = 0,1 ETP/an

Financiers :

2021 = 40 000 €

2022 = 40 000 €

Evaluation de l'action

- Liste des sites identifiés par l'AME et les communes intéressées.
- Choix du site par les partenaires.
- Maîtrise foncière réalisée.

**Volet :
Publics spécifiques**

Action 18 – Agrandir deux aires d'accueil des gens du voyage

Orientations du PADD :

4.4 Répondre aux besoins spécifiques

- Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Action liée :

Action 19 : Aménager des terrains familiaux

Éléments de contexte

- Au regard du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2013-2019, la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est reconnue n'avoir que partiellement rempli ses obligations par rapport à l'objectif inscrit au schéma 2004-2010. En effet, il a été créé 60 places de caravanes sur les aires d'accueil d'Amilly et de Villemandeur, alors qu'il en était prévu 90. Après réexamen des besoins, les obligations reconduites par le dernier schéma 2013-2019 pour la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing sont de prévoir une nouvelle aire d'accueil de 24 places.
- Ces obligations auraient dû être mises en œuvre par la collectivité dans un délai de 2 ans à compter de la publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture et du Conseil Départemental du schéma. Ce délai a été prorogé de deux ans, à compter de sa date d'expiration, car l'AME a manifesté la volonté de se conformer à ses obligations.
- Le 3 octobre 2017, l'AME décide à l'unanimité, après accord du Préfet, d'agrandir les aires d'accueil des gens du voyage existantes pour répondre à ses obligations.

Objectifs

- Répondre plus largement aux demandes de stationnement des gens du voyage sur son territoire.
- Remplir ses obligations au regard du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Description de l'action

- Acquérir le foncier nécessaire à l'agrandissement de l'aire d'accueil d'Amilly (le foncier est déjà maîtrisé sur Villemandeur)
- Créer 2 fois 6 nouveaux emplacements pour accueillir 24 caravanes.

Rôle des acteurs

- L'AME finance les travaux d'agrandissement de l'aire d'accueil de Villemandeur (6 emplacements) et réalise l'acquisition du terrain nécessaire à l'agrandissement de l'aire d'Amilly. Elle finance, ensuite, les mêmes aménagements sur l'aire d'Amilly.
- L'État n'apporte plus de subvention.
- La Région Centre-Val de Loire participe au financement à la condition qu'il ait été prévu dans le Contrat Régional de Solidarité Territorial (CRST) du Gâtinais Montargois (ce qui n'est actuellement pas le cas).
- Le Conseil départemental du Loiret a inscrit au Contrat départemental de soutien aux projets structurants du territoire de l'AME, une participation d'un montant de 289 811 € à la réalisation des emplacements manquants.

- La Caisse d'Allocations Familiales peut apporter son concours par une décision prise au cas par cas.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ouverture de 6 emplacements à Villemandeur – Acquisition du foncier sur Amilly	Ouverture de 6 emplacements à Amilly				

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,04 ETP sur 2 ans

Financiers :

Montant total de la maîtrise d'ouvrage : 170 000 € subventionnés à 40 %,

Montant total des travaux : 1 700 000 € subventionnés à 30 %.

Soit un montant à la charge de l'AME :

- **2020 : Foncier (sur Amilly) = 90 000 €**
- **2020 et 2021 : Maîtrise d'ouvrage = 102 000 € (51 000 € par aire d'accueil)**
- **2020 et 2021 : Travaux = 1 190 000 € (595 000 € par aire d'accueil)**

Evaluation de l'action

- Réalisation de six nouveaux emplacements pour 12 caravanes sur l'aire d'Amilly.
- Foncier maîtrisé à Villemandeur.
- Réalisation de six nouveaux emplacements pour 12 caravanes sur l'aire de Villemandeur.

**Volet :
Publics spécifiques**

Action 19 – Aménager des terrains familiaux

Orientations du PADD :

4.4 Répondre aux besoins spécifiques

- Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Action liée :

Action 18 : Agrandir deux aires d'accueil des gens du voyage

Éléments de contexte

- Le diagnostic territorial, réalisé en 2011 dans le cadre de l'élaboration du nouveau Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage (2013-2019), fait état d'une importante tendance à la sédentarisation des familles dans le Loiret et le secteur péri-urbain de Montargis est fortement concerné. Si la plupart des familles se sont sédentarisées via l'accession à la propriété, d'autres occupent, sans titre, des parcelles privées ou des terrains publics dans des conditions d'habitat très précaires, se traduisant parfois par des situations d'urgence en matière sanitaire et sociale.
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage 2013-2019 préconise, au regard des besoins identifiés, la réalisation sur la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing d'un habitat adapté pour 10 à 15 familles. Cet habitat peut être réalisé sous la forme :
 1. de terrains familiaux locatifs bâtis ou non bâtis, aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
 2. de logements locatifs sociaux adaptés dont la conception intègre la caravane et tient compte de certains usages des gens du voyage.

Objectifs

- Prévoir les conditions favorables à la sédentarisation de familles des gens du voyage favorisant une bonne intégration sociale.
- Eviter le développement des logements précaires créant des conditions de vie sanitaire, problématiques.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING AVEC L'ÉTAT

Description de l'action

- Pré-identification dans le PLUIHD, d'un terrain à proximité d'un quartier d'habitat, des écoles, des services et des commerces, permettant la réalisation de terrains familiaux ou d'habitats adaptés.
- Signature d'une convention avec l'État de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) sur 3 ans, afin d'analyser les besoins des familles des Gens du Voyage en difficultés, d'étudier les possibilités de mettre en place des terrains familiaux ou des habitats adaptés et rechercher des partenaires locaux pour le montage de l'opération.
- Réalisation des terrains familiaux ou d'habitats adaptés, selon l'option retenue dans le diagnostic de la MOUS.

Rôle des acteurs

- L'AME identifie au plan de zonage du PLUIHD, un ou plusieurs sites, favorables à l'aménagement de terrains familiaux ou d'habitats adaptés pour des familles de gens du voyage sédentarisées ou souhaitant devenir sédentaires
- L'AME signe une convention de MOUS avec l'État, de 3 ans, pour constituer une équipe pluridisciplinaire chargée de l'animation du dispositif.
- Une équipe disciplinaire (constituées de personnes issues des services de l'action sociale, du logement et de la programmation, ainsi que de l'association en charge du suivi des gens du voyage sur le département) réalise un diagnostic des besoins, étudie les opportunités foncières permettant l'aménagement de terrains familiaux ou d'habitats adaptés, et recherchent les partenaires pour financer les projets.
- L'AME participe à l'animation du dispositif et apporte un soutien financier à la réalisation du projet.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Convention de MOUS et animation du dispositif			- Aménagement de terrains familiaux ou d'habitats adaptés - Mise en gestion		

Moyens mis en œuvre

Humains :

2020-2022 = 0,05 ETP

2023-2024 = 0,02 ETP

Financiers :

1. MOUS = 50 000 € dont 50 % pris en charge par l'État, soit **25 000 € pour l'AME**

2. Aménagement de terrains familiaux = compter sur 100 000 € pour 8 places de caravane.

Ce montant peut être subventionné par l'État jusqu'à 70 % de la dépense totale (HT) dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables de 15 245 € par place de caravane.

Des subventions complémentaires peuvent être obtenues par le Conseil Départemental et le Conseil Régional (à étudier avec eux dans le cadre des contrats de territoire).

Aménagement d'habitats adaptés locatifs = à étudier avec les organismes HLM.

Les subventions possibles sont les suivantes : aides à la pierre de l'État (PLAI « ordinaire ») + prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations à taux bonifiés + aides fiscales (T.V.A. à taux réduit, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans, subventions complémentaires par le Conseil Départemental et/ou le Conseil Régional).

Prévoir une participation pour l'AME d'environ **40 000 €**.

Evaluation de l'action

- Identification de terrains disponibles pour l'aménagement de terrains familiaux ou d'habitats adaptés dans le PLUIHD.
- Signature d'une convention de MOUS.
- Composition d'une équipe pluridisciplinaire.
- Identification des besoins des gens du voyage sédentarisés (ou en cours de sédentarisation), du type de réponse à apporter, des partenaires mobilisables, d'un maître d'œuvre et d'un gestionnaire, des modalités d'accompagnement social.
- Le cas échéant, réalisation de l'acquisition des parcelles.

**Volet :
Publics spécifiques**

Action 20 – Créer deux logements d'urgence

Orientations du PADD :

4.4 Répondre aux besoins spécifiques

- Faire face à la demande croissante de logements des plus démunis

Eléments de contexte

- L'association IMANIS dispose de 10 places en hébergement d'urgence de courte durée à Montargis. Elles sont consacrées au public ayant eu recours au « 115 ».
- L'augmentation des demandes d'accueil fait qu'IMANIS ne peut pas toujours répondre aux situations d'extrême urgence. Il serait donc nécessaire de compter sur 2 logements supplémentaires pour éviter une tension trop importante.

Objectifs

- Fluidifier l'occupation des logements d'urgence.
- Pouvoir répondre plus complètement aux situations à l'échelle de l'AME.

Porteur de l'action

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING AVEC IMANIS

Description de l'action

- Identifier 2 logements (patrimoine communal ou communautaire) et, le cas échéant, les acquérir.
- Les rénover et les aménager en tant que logements d'urgence.
- Les confier en gestion à IMANIS.

Rôle des acteurs

- L'AME acquière (si nécessaire) les 2 logements, les rénove et les aménage.
- IMANIS assure l'équipement domotique et la gestion des logements. L'association réalise l'accompagnement social des personnes logées.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Acquisition de 2 logements	Rénovation et aménagement				

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,02 ETP sur 2 ans

Financiers :

Enveloppe de 50 000 € comprenant l'acquisition, la rénovation et l'aménagement des logements.

Evaluation de l'action

- Identification de deux logements.
- Acquisition réalisée (si nécessaire).
- Rénovation et aménagement réalisés.

**Volet :
Publics spécifiques**

Action 21 – Soutenir la réalisation d'une pension de famille pour les personnes en grande précarité

Orientations du PADD :

4.4 Répondre aux besoins spécifiques

- Faire face à la demande croissante de logements des plus démunis

Éléments de contexte

- Il existe actuellement sur l'AME, 2 pensions de familles de 15 logements chacune, gérées par l'AIDAPHI et IMANIS. Elles se composent de logements indépendants, réalisés sur une même surface mais autour de pièces communes que sont la cuisine et les salles d'activités. Ils disposent d'un jardin partagé et d'ateliers. Cette forme d'hébergement (financements PLATS) est appréciée et favorise la réinsertion sociale des pensionnaires.
- Aujourd'hui, ces établissements sont saturés. Le SIAO-115, géré par IMANIS, tient à jour une liste d'attente qui prouve sans difficulté, l'utilité de renforcer ce dispositif sur le Montargois.
- Par une circulaire interministérielle du 20 avril 2017, l'État met en œuvre un plan de relance 2017-2021 des pensions de famille et résidences d'accueil. Il prévoit une programmation soutenue sur 5 ans pour assurer le développement du dispositif qui a fait la preuve de son utilité mais dont la production marque un ralentissement depuis 2011. L'objectif est de créer 5 000 places supplémentaires en pensions de familles. Un objectif de création de places à 5 ans est défini pour chaque région : 165 places en pensions de familles pour la région Centre-Val de Loire et 82 places en résidences d'accueil. La ville de Montargis est inscrite au Plan. Des crédits nationaux sont mobilisés dans le cadre du Fonds National d'Aides à la Pierre (FNAP). La réalisation des objectifs du plan de relance nécessite également de développer des partenariats avec les porteurs de projets, les collectivités locales, et les autres acteurs concernés par ces problématiques.
- Le PDALHPD 2018-2023 prévoit dans la fiche-action n°2, intitulée : L'émergence de projets innovants en matière de logements accompagnés, d'organiser la fluidité dans les dispositifs d'hébergement.

Objectifs

- Éviter une tension trop forte de l'offre de places en pensions de familles sur l'AME.
- Pouvoir répondre plus complètement au besoin de logement des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire.

Porteur de l'action

L'ÉTAT ET IMANIS, AVEC LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Description de l'action

- Mobiliser un partenariat autour du projet de création d'une pension de famille.
- Identifier un terrain ou un site vacant sur lequel réaliser une offre nouvelle.
- En assurer, le cas échéant, la maîtrise foncière ou l'acquisition.
- Réaliser la construction d'une quinzaine de logements dont les occupants seront accompagnés par IMANIS.

Rôle des acteurs

- IMANIS et l'AME réunissent les partenaires : Etat, CD45, IMANIS, ARS, ADIL, ... en vue de la réalisation d'une pension de famille à Montargis et pour prévoir la participation de chacun.
- Les partenaires interviennent selon leur rôle : acteur, financeur ou facilitateur.
- L'AME apporte une participation financière au projet de 30 000 €.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Création d'un partenariat au tour du projet	Identification d'un site et maîtrise foncière	Mise au point du projet et début du chantier	Ouverture d'une 3 ^{ième} pension de famille à Montargis		

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,03 ETP sur 4 ans

Financiers :

Enveloppe AME = 30 000 €

Evaluation de l'action

- Constitution d'un partenariat financier.
- Identification d'un site pour la réalisation du projet.
- Maîtrise foncière du site réalisée.
- Plans de la pension de famille réalisés.
- Mise en chantier.
- Ouverture.

Volet : Développement durable et gouvernance

N°	Actions
22	Renforcer la coordination et l'anticipation dans la production de logements
23	Articuler stratégie et projets
24	Sensibiliser les élus à un urbanisme durable
25	Mettre en place un observatoire foncier
26	Assurer le suivi de la politique de l'habitat

**Volet :
Développement
durable - gouvernance**

**Action 22 – Renforcer la coordination et
l'anticipation dans la production de logements**

Orientations du PADD :

1.1 Consolider et resserrer la structure urbaine au bénéfice d'une enveloppe rurale et naturelle productive et valorisée

- Pouvoir accueillir de nouveaux ménages tout en assurant le parcours résidentiel de la population

5.1 Structurer la gouvernance pour piloter le déploiement du projet de territoire

- Articuler et mobiliser les moyens pour suivre les démarches intégrées dans le PLUIHD

5.2 Affermir le dispositif de suivi du territoire et des politiques du PLUIHD à caractère partenarial

- Articuler le suivi du PLUI, du PLH et du PDU

Éléments de contexte

- Au cours des années récentes, les taux de construction (rapport entre le nombre de logements commencés et le nombre d'habitants) des communes de l'AME attestent d'un rythme plus soutenu dans les communes péri-urbaines que dans le Cœur d'agglomération. Or, l'objectif du PADD est de consolider et resserrer la structure urbaine.
- La mise en œuvre de la politique de l'habitat au sein du PLUIHD va nécessiter une harmonisation des projets de construction à l'échelle communautaire qui ne pourra se faire sans la coordination des acteurs du parc privé et social.

Objectifs

- Veiller à un développement des logements en lien avec l'armature urbaine et les potentialités de requalification de l'habitat.
- Veiller à un développement des logements dans les secteurs bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun et, plus spécifiquement, dans le corridor des principales lignes de bus et à proximité d'une gare ferroviaire.
- Veiller à l'équilibre et à la diversité du développement du parc social.

Porteur de l'action

L'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Description de l'action

- Faire un point annuel sur les projets de construction de logements et les permis de construire avec les communes et les bailleurs sociaux.
- Construire avec les partenaires des accords d'objectifs de production au regard :
 1. des évolutions des potentiels fonciers,
 2. des objectifs inscrits au POA (dans le neuf et l'existant),
 3. de l'évolution de la demande de logements sociaux.

Rôle des acteurs

- L'AME collecte auprès des communes et des bailleurs sociaux, les projets de logements en cours et prévus.
- L'AME met en place et anime une réunion annuelle de concertation avec les communes, les bailleurs sociaux, le SCoT, l'USH, la DDT 45, ... au cours de laquelle les objectifs sont comparés aux réalisations de l'année écoulée, et les accords d'objectifs sont réétudiés pour l'année suivante.

- L'AME veille à l'application de la stratégie territoriale inscrite au PLUIHD pour la répartition de l'offre nouvelle de logements.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
------	------	------	------	------	------

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,02 ETP par an

Financiers :

Néant

Evaluation de l'action

- Information de la démarche auprès des acteurs.
- Convocation à une rencontre annuelle.
- Bilan des réalisations.
- Bilan des projets : locatifs sociaux et PC (accordés ou prévus).

**Volet :
Développement
durable - gouvernance**

Action 23 – Articuler stratégie et projets

Orientations du PADD :

- 1.1 Consolider et resserrer la structure urbaine au bénéfice d'une enveloppe rurale et naturelle productive et valorisée
- Définir des objectifs de modération de la consommation foncière.
- 4.1 Construire une politique de développement de l'habitat, durable et attractive
- Mettre en place une politique foncière.
- 5.1 Structurer la gouvernance pour piloter le déploiement du projet de territoire
- Articuler et mobiliser les moyens pour suivre les démarches intégrées dans le PLUIHD.
- 5.2 Affermir le dispositif de suivi du territoire et des politiques du PLUIHD à caractère partenarial
- Articuler le suivi du PLUI, du PLH et du PDU.
 - Renforcer la structuration et la coordination partenariale en matière d'habitat et de déplacements urbains.
 - Suivre la politique foncière.

Éléments de contexte

- Le SCoT et le PLUIHD offrent à l'agglomération de Montargis un cadre à la mise en œuvre d'un projet de territoire et d'une politique stratégique de développement. Mais les occasions de croiser les études, les réflexions, les axes de travail et les projets des différents services, sont rares. Or l'articulation de toutes les politiques publiques menées au sein de l'AME semble nécessaire pour construire le territoire.
- L'AME appartient au périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Local Interdépartemental « Cœur de France ». Elle dispose ainsi d'un partenaire pour la mise en œuvre de projets à long terme nécessitant ingénierie et portage fonciers.

Objectifs

- Articuler toutes les politiques menées par l'AME en matière d'urbanisme, de transport, de développement économique, d'emploi, d'équilibre social, d'équipement public, de protection de l'environnement, pour aménager le territoire de demain.
- Mettre les besoins et les projets en synergie pour déployer une politique foncière au service de la stratégie territoriale avec le soutien de l'Etablissement Public Foncier Interdépartemental (EPFLI) « Cœur de France ».
- Assurer un développement global du territoire qui prenne en compte toutes ses spécificités.

Porteur de l'action

L'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Description de l'action

- Faire le point avec chaque service des enjeux du territoire et des projets.
- Mettre en exergue les synergies.
- Le cas échéant, redéfinir les projets, et déployer une politique foncière adaptée.

Rôle des acteurs

- L'AME identifie deux personnes chargées de faire le lien, en interne, entre les services. Celles-ci auront la mission de croiser les attendus et les projets de chaque service, d'étudier et de proposer des mutualisations, le cas échéant, de combiner les projets entre eux et d'en assurer le suivi.

- L'AME met en place une politique foncière au service des projets : créations de ZAC, de ZAD, d'emplacements réservés, utilisation du Droit de Prémption Urbain, ... et sollicite, le cas échéant, l'EPFLI pour étudier avec lui les possibilités d'un portage foncier.
- L'AME prévoit au minimum deux rencontres annuelles pour exposer les projets avec tous les services et les associer à la stratégie de développement du territoire.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
------	------	------	------	------	------

Moyens mis en œuvre

Humains :

2 x 0,08 ETP par an

Financiers :

Néant

Evaluation de l'action

- Désignation de deux personnes chargées de faire l'intermédiaire entre les services.
- Combinaison des enjeux et des projets entre les services.
- Identification de projets convergents.
- Mise en place d'une politique foncière au service des projets.
- Sollicitation de l'EPFLI « Cœur de France ».

**Volet :
Développement
durable - gouvernance**

Action 24 – Sensibiliser les élus à un urbanisme durable

Orientations du PADD :

4.1 Construire une politique de développement de l'habitat, durable et attractive

- Concevoir des formes d'habitat dans une approche durable et environnementale de l'urbanisme

Éléments de contexte

- Depuis le Grenelle de l'Environnement, les politiques nationales s'efforcent de lutter contre la consommation des espaces agricoles et l'urbanisation dispersée, par une réduction de la taille moyenne des parcelles et l'augmentation des densités des opérations de logements.
- Le Contrat Régional de Solidarité Territoriale (CRST) 2015-2020, mobilisé pour le bassin de vie de Montargis, présente en enjeu n°12 « L'organisation du développement urbain », deux types d'actions : 1. Susciter de nouvelles formes d'habitat plus compactes et moins consommatrices d'espaces en privilégiant la reconquête du tissu existant ; 2. Soutenir la création d'une offre nouvelle répondant aux besoins.
- Le programme d'actions 2013 de l'Agenda 21 de l'AME titre l'action n°30 « Mettre en œuvre une politique d'urbanisme durable ». Elle a pour objectifs de promouvoir de nouvelles pratiques en matière d'urbanisme, et de soutenir le développement d'éco-quartiers dans l'agglomération montargoise.
- L'AME souhaite promouvoir la qualité urbaine des opérations de logements par la formation des élus amenés à délivrer les permis de construire et à initier des projets communaux.
- Le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) est à la disposition des collectivités qui peuvent le consulter sur tout projet d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement. Il reste dans le domaine du conseil et ses interventions sont gratuites. Sa mission vise à l'émergence et la formulation des enjeux relatifs à l'opération envisagée, la recherche d'économie de moyens et d'échelles, le déroulement cohérent et logique des opérations depuis les intentions de projet jusqu'à leur engagement, la qualité durable des réalisations.

Objectifs

- Permettre des échanges entre élus, techniciens et urbanistes à partir de retours d'expériences, de cas concrets d'analyse issus du territoire local ou proche, afin de promouvoir des outils d'aménagement qui permettent une approche transversale des projets et assurent, ainsi, le respect de l'environnement.
- Etudier des formes urbaines plus performantes, moins consommatrices de foncier et adaptées, le cas échéant, aux contraintes environnementales (l'inondation par exemple).
- Impulser et accompagner des expériences innovantes par la mutualisation d'informations, d'outils et par des échanges de savoir-faire.

Porteur de l'action

L'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING AVEC LE CAUE

Description de l'action

- Organiser des séminaires « formation-action » à destination des collectivités et des élus. Ils pourraient donner lieu à des visites sur le terrain de projets récents, ou en cours, et à un échange avec l' élu en charge du dossier.
- Des cas concrets issus de l' agglomération pourraient être proposés aux travaux de groupes.

Rôle des acteurs

- L'AME délibère pour son adhésion au CAUE du Loiret et verse sa cotisation annuelle. Elle étudie avec lui les modalités de son intervention (2 à 3 fois par an) lors de séminaires de formation-action, les sujets et projets présentés. L'AME met une salle à sa disposition et prend en charge l' aspect organisationnel des visites de terrain (location d' un car, réservation d' un restaurant, etc.)
- Le CAUE organise les séminaires après avoir échangé avec l'AME sur les sujets et projets abordés en séance. Pour les visites de terrain, il prend contact avec les élus de la commune concernée.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
------	------	------	------	------	------

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,01 ETP par an

Financiers :

Cotisation simple de 2 000 € / an (ou cotisation de soutien de 4 000 €)

Evaluation de l'action

- Délibération de l'AME et adhésion au CAUE.
- Prise de contact de l' agglomération avec le CAUE pour étudier les modalités de son intervention auprès des élus.
- Liste des sujets et projets à présenter.
- Choix de 3 dates/an pour la mise en place de séminaires.

**Volet :
Développement
durable - gouvernance**

Action 25 – Mettre en place un observatoire foncier

Orientations du PADD :

1.1 Consolider et resserrer la structure urbaine, au bénéfice d'une enveloppe rurale et naturelle productive et valorisée

- Définir des objectifs de modération de la consommation foncière

4.1 Construire une politique de développement de l'habitat, durable et attractive

- Mettre en place une politique foncière

5.1 Structurer la gouvernance pour piloter le déploiement du projet de territoire

- Articuler et mobiliser les moyens pour suivre les démarches intégrées dans le PLUIHD

5.2 Affermir le dispositif de suivi du territoire et des politiques du PLUIHD à caractère partenarial

- Suivre la politique foncière

Actions liées :

Action 6 : Informer et sensibiliser les propriétaires de logements vacants

Action 22 : Renforcer la coordination et l'anticipation dans la production de logements

Action 26 : Assurer le suivi de la politique de l'habitat

Éléments de contexte

- Au regard de l'article L302-1 du code de la Construction et de l'Habitation : « Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire. »
- Les recommandations et préconisations du SCoT en matière de consommation foncière et de production de logements vont nécessiter un suivi de la consommation des terrains en extension. Celui-ci intégrera également le foncier économique dans le cadre du PLUI.

Objectifs

- Être en mesure de suivre l'évolution de la consommation foncière dans les zones situées en extension.
- Disposer d'un état des lieux précis et mis à jour, des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine. Assurer une veille sur ces terrains via les DIA.
- A partir d'un état des lieux de la vacance, identifier des sites possibles en renouvellement urbain.
- Disposer d'un atlas des sites fonciers disponibles pour l'accueil de nouvelles opérations de logements.

Porteur de l'action

L'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Description de l'action

- Organiser le Système d'Information Géographique (SIG) de façon à pouvoir disposer de couches d'informations facilement identifiables et superposables
- Mettre à jour l'information et mesurer annuellement la consommation foncière du territoire en distinguant les terrains en extension et en « dents creuses ».
- Produire un atlas annuel des principaux sites disponibles, pouvant faire l'objet de nouvelles opérations de construction (y compris en renouvellement urbain).

Rôle des acteurs

- Le Service SIG de l'AME étudie avec le Syndicat Mixte du SCoT les possibilités de mutualisation et de mise à disposition des informations utiles à la construction d'un observatoire foncier.
- Le Service SIG de l'AME crée une couche d'information géoréférencée avec une table descriptive associée pour chaque type d'information concernant : les zones en extension, les dents creuses, les OAP, les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), les projets en cours ou prévus.
- Le Service SIG de l'AME, dans le cadre de l'action 6 du POA Habitat (Informer et sensibiliser les propriétaires de logements vacants), crée un observatoire de la vacance à partir de la liste des locaux vacants de la DGFIP, croisée avec celle des compteurs d'eau en secteur urbain, et vérifiée par les mairies en secteur rural.
- Le Service SIG de l'AME assure l'animation de l'observatoire par la publication (en interne) des statistiques relatifs au foncier et d'un atlas des sites sur lequel les élus pourront s'appuyer pour faire naître des projets.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
------	------	------	------	------	------

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,3 ETP

Financiers :

Néant

Evaluation de l'action

- Identification d'une personne physique en charge de l'observation foncière.
- Création et renseignement des différentes couches géoréférencées.
- Mise en place d'un observatoire de la vacance.
- Production de statistiques relatives à la consommation du foncier.
- Edition d'un atlas des sites disponibles.

Rappel des objectifs de la consommation foncière inscrite au PLUiHD par secteur

Secteurs	Population 2013		Objectifs SCoT/PLUiHD	
	Total	Part du secteur (%)	Surfaces (ha) sur 20 ans	Surfaces (ha) sur 12 ans
Cœur d'agglomération	54 945,0	90%	292,1	175,3
Communes péri-urbaines	3 723,0	6%	25,5	15,3
Espace à dominante rural	2 157,0	4%	14,7	8,8
Total AME	60 825,0	100%	332,3	199,4

Source : PADD du PLUiHD de l'AME en 2017

NB : La répartition des objectifs de consommation foncière par commune sera à préciser dans la suite de l'élaboration du PLUiHD. L'analyse ayant conduit à redéfinir les contours du Cœur d'Agglomération, les communes de Cepoy, Corquilleroy et Pannes se retrouvent en partie dans le Cœur d'Agglomération et en partie dans les communes péri-urbaines. Les objectifs à venir déclineront les objectifs pour ces 3 communes, dans les deux secteurs auxquels elles appartiennent.

**Volet :
Développement
durable - gouvernance**

Action 26 – Assurer le suivi de la politique de l'habitat

Orientations du PADD :

5.2 Affermir le dispositif de suivi du territoire et des politiques du PLUIHD à caractère partenarial

- Articuler le suivi du PLUi, du PLH et du PDU

Actions liées :

Action 6 : Informer et sensibiliser les propriétaires de logements vacants

Action 21 : Renforcer la coordination et l'anticipation dans la production de logements

Action 26 : Mettre en place un observatoire foncier

Éléments de contexte

- Au regard de l'article L302-1 du code de la Construction et de l'Habitation : « Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire. »
- Les recommandations et préconisations du SCoT en matière de consommation foncière et de production de logements vont nécessiter un suivi de la production de logements sur le territoire dans le neuf et dans l'existant.
- Avec le PLUIHD, l'AME met en place une politique de l'habitat qui va devoir faire l'objet d'un suivi afin d'en mesurer les effets pour, le cas échéant, redéfinir les objectifs lors de l'évaluation à mi-parcours.

Objectifs

- Suivre l'évolution de la population, de la construction neuve et plus particulièrement du parc social sur le territoire, au regard des objectifs inscrits au PLUIHD.
- Mesurer les effets des actions menées en direction de l'habitat privé (rénovation, adaptation, insalubrité et indignité), de l'habitat social (production, rénovation et adaptation du parc existant, attribution et gestion de la demande, accession sociale à la propriété), des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, gens du voyage, personnes en grande précarité). Ainsi que celles orientées vers le développement durable et la gouvernance.

Porteur de l'action

L'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Description de l'action

- Mise à jour (annuelle, bisannuelle ou triennale selon les données) des statistiques mises à disposition à titre gratuit ou soumises à convention et actualisation annuelle des chiffres relatifs aux permis de construire et aux projets de logements du parc privé ou social.
- Réalisation d'un travail collaboratif avec les communes (action 21) et, notamment, pour identifier avec elles les logements vacants (actions 6 et 25).
- Analyse de l'état d'avancement de toutes les actions inscrites dans le document, des retards éventuels et des difficultés rencontrées.
- Présentation annuelle des résultats et analyses de l'observatoire de l'habitat et de l'observatoire foncier.
- Réalisation d'un bilan à mi-parcours.

Rôle des acteurs

- L'AME assure la compilation et l'analyse des statistiques mises à jour régulièrement, ainsi que des informations transmises par les communes et partenaires. Elle les compare aux objectifs prévus. Elle étudie, le cas échéant, les retards et difficultés rencontrés pour la mise en œuvre des actions inscrites.
- L'AME organise une restitution annuelle des travaux de l'observatoire de l'habitat ainsi qu'une évaluation à mi-parcours (à l'issue des 3 ans du POA) au cours de laquelle il sera possible, si nécessaire, de redéfinir les objectifs.
- Les communes collaborent au suivi de la politique de l'habitat en mettant, chaque année, à la disposition de l'AME, leurs projets de construction, le nombre de logements réalisés dans le neuf et dans l'existant et en mettant à jour la liste des logements vacants.
- Les partenaires (Région, Département, DDT, ANAH, ADIL, bailleurs sociaux, IMANIS, USH, Action Logement, promoteurs et lotisseurs, ...) fournissent toutes les données utiles à la restitution des travaux de l'observatoire et y participent.

Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025
Evaluation annuelle	Evaluation annuelle	Bilan à mi-parcours	Evaluation annuelle	Evaluation annuelle	Bilan final du POA

Moyens mis en œuvre

Humains :

0,3 ETP

Financiers :

Néant

Evaluation de l'action

- Mise en place de l'organisation matérielle de l'observatoire (logiciels, tableurs, bases de données, etc.).
- Mise à jour annuelle et bilan des actions du POA.
- Évaluation des objectifs à mi-parcours.

Objectifs moyens annuels de la construction neuve sur 6 ans

Communes	Total de l'offre nouvelle		... dont dans le neuf		... dont dans l'existant		Nombre de locatifs sociaux dans le neuf ou dans l'existant	
	Nombre de logements	% dans le total de l'AME	Nombre de logements	% dans l'offre nouvelle de la commune ou du secteur	Nombre de logements	% dans l'offre nouvelle de la commune ou du secteur	Nombre de logements	% dans l'offre nouvelle de la commune ou du secteur
Amilly	51	19%	41	80%	10	20%	12	24%
Chalette-sur-Loing	55	20%	44	80%	11	20%	13	24%
Cepoy (dans le Cœur d'Agglomération)	8	3%	8	100%	0	0%	3	38%
Corquilleroy (dans le Cœur d'Agglomération)	7	3%	7	100%	0	0%	3	43%
Montargis	53	20%	17	32%	36	68%	14	26%
Pannes (dans le Cœur d'Agglomération)	11	4%	11	100%	0	0%	4	36%
Villemandeur	31	12%	25	81%	6	19%	10	32%
Total Cœur d'Agglomération	216	80%	153	71%	63	29%	59	27%
Cepoy (hors Cœur d'Agglomération)	6	2%	5	83%	1	17%	0	0%
Chevillon-sur-Huillard	6	2%	5	83%	1	17%	1	17%
Corquilleroy (hors Cœur d'Agglomération)	9	3%	7	78%	2	22%	0	0%
Pannes (hors Cœur d'Agglomération)	7	3%	6	86%	1	14%	0	0%
Saint-Maurice-sur-Fessard	5	2%	4	80%	1	20%	1	20%
Vimory	5	2%	4	80%	1	20%	1	20%
Total communes périurbaines	38	14%	31	82%	7	18%	3	8%
Conflans-sur-Loing			2					
Lombreuil			2					
Mormant-sur-Vernisson			1					
Paucourt			5					
Solterre			2					
Total espace à dominante rurale	15	6%	12	80%	3	20%	2	13%
Total AME	269	100%	196	73%	73	27%	64	24%

- RAPPELS -

Objectifs moyens annuels de construction des logements sociaux
par type de financement sur 6 ans

Communes concernées	Logements sociaux à produire	dont PLAI	dont PLUS
Amilly	12	4	8
Chalette-sur-Loing	13	4	9
Cepoy (dans le Cœur d'Agglomération)	3	1	2
Corquilleroy (dans le Cœur d'Agglomération)	3	1	2
Montargis	14	4	10
Pannes (dans le Cœur d'Agglomération)	4	1	3
Villemandeur	10	3	7
Total Cœur d'Agglomération	59	18	41
Total communes périurbaines	3	1	2
Total espace à dominante rurale	2	0	2
Total AME	64	19	45

Objectifs moyens annuels de construction des logements sociaux
par taille de logement sur 6 ans

Communes concernées	Logements sociaux à produire	dont T1-T2	dont T3	dont T4	dont T5 et +
Total Cœur d'Agglomération	59	24	19	13	2
Total communes périurbaines	3	1	1	1	0
Total espace à dominante rurale	2	1	1	0	0
Total AME	64	26	21	14	3

4. Synthèse des moyens à mettre en place

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUIHD compte 26 actions réparties en quatre volets :

- Parc privé : 9 actions
- Parc social : 5 actions
- Publics spécifiques : 6 actions
- Développement durable et gouvernance : 6 actions

3.1 Les moyens financiers

Le POA va nécessiter la mise à disposition d'environ 4 600 000 €, soit près de 768 400 € par an. Il s'agit d'un budget variable selon les volets d'intervention et selon les années. Ainsi, le volet concernant les publics spécifiques est le plus élevé en raison des investissements réalisés en matière d'accueil des gens du voyage qui totalisent à eux seuls 1 446 999 € (241 167 €/an). L'agrandissement des aires d'accueil étant prévue en 2020 et 2021, ces deux années correspondent également aux budgets annuels les plus élevés du POA. On souligne que cet investissement pourra être lissé dans le temps dans le cas d'un emprunt.

Le PIG Énergie est également un poste conséquent d'investissement pour l'AME. En revanche, le volet « Développement durable et gouvernance » comporte des actions portant essentiellement sur des moyens humains et organisationnels, ce qui explique les faibles investissements.

Budget annuel du POA par volet d'intervention

Les volets du POA	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	Moyenne annuelle
Parc privé	28 000 €	262 900 €	358 975 €	358 975 €	350 375 €	272 100 €	1 631 325 €	271 888 €
Parc social	176 000 €	176 000 €	176 000 €	176 000 €	176 000 €	176 000 €	1 056 000 €	176 000 €
Publics spécifiques	779 333 €	782 333 €	141 333 €	83 000 €	83 000 €	63 000 €	1 931 999 €	322 000 €
Développement durable et gouvernance	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	12 000 €	2 000 €
Total	985 333 €	1 223 233 €	678 308 €	619 975 €	611 375 €	513 100 €	4 631 324 €	771 887 €
<i>NB : Publics spécifiques hors G. du V.</i>	35 000 €	128 000 €	133 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	485 000 €	80 833 €

3.2 Les moyens humains

Le POA va nécessiter la mise à disposition, en moyenne chaque année, de 4 ETP, sachant que deux d'entre eux sont actuellement déjà en poste dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique (volet parc privé). Les ressources humaines supplémentaires à mobiliser en plus, constituent 2 ETP.

Partant d'un salaire annuel brut moyen de 45 000 €, l'ensemble des moyens humains (y compris les deux ETP déjà en poste) à mobiliser chaque année représentent 179 850 €.

Les volets du POA	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	Moyenne annuelle
Parc privé	2,38	2,38	2,38	2,40	2,39	2,36	14,29	2,38
Parc social	0,31	0,64	0,64	0,64	0,64	0,65	3,52	0,59
Publics spécifiques	0,41	0,35	0,29	0,16	0,13	0,11	1,43	0,24
Développement durable et gouvernance	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	4,74	0,79
Total	3,89	4,16	4,10	3,99	3,95	3,91	23,98	4,00

Les montants moyens annuels des actions et des moyens humains du POA sont donc évalués à 951 737 € (771 887 € + 179 850 €). Ce total représente : 15,49 € par habitant et par an.

3.3 Tableaux de synthèse

Budget prévisionnel détaillé du POA 2020-2025

N°	Actions	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Parc privé								
1	Poursuivre la dynamique d'amélioration des logements initiée par l'OPAH	5 000 €	12 500 €	108 275 €	108 275 €	108 275 €	0 €	342 325 €
2	Renforcer le conseil et l'accompagnement des particuliers et les pérenniser	20 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	170 000 €
3	Collaborer aux dispositifs destinés à lutter contre l'habitat indigne	0 €	600 €	600 €	600 €	0 €	0 €	1 800 €
4	Eviter la paupérisation et la dégradation des copropriétés	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	30 000 €	30 000 €
5	Mettre en œuvre des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés dans le quartier du Bourg/Chautemps	0 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	0 €	0 €	24 000 €
6	Informier et sensibiliser les propriétaires de logements vacants	0 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	15 000 €
7	Rassurer les propriétaires bailleurs sur les rapports locatifs	0 €	800 €	1 100 €	1 100 €	1 100 €	1 100 €	5 200 €
8	Mettre en place un Prêt à Taux Zéro (PTZ) local pour redynamiser le Cœur d'Agglomération	0 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	800 000 €
9	Donner un « coup de pouce » aux primo-accédants à la propriété	3 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	243 000 €
Parc social								
10	Soutenir la production de logements sociaux	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	720 000 €
11	Accélérer la rénovation du parc social	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	300 000 €
12	Piloter les attributions de logement social	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	21 000 €
13	Piloter la gestion de la demande de logement social	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
14	Favoriser l'accès social à la propriété dans le neuf	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	15 000 €
Publics spécifiques								
15	Elargir l'offre d'hébergement pour les jeunes en formation	0 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	15 000 €
16	Créer une offre nouvelle d'hébergement pour les jeunes	10 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	310 000 €
17	Faciliter le développement d'une offre de logements intermédiaires entre le domicile et la maison de retraite	0 €	40 000 €	40 000 €	0 €	0 €	0 €	80 000 €
18	Agrandir deux aires d'accueil des gens du voyage	736 000 €	646 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 382 000 €
19	Aménager des terrains familiaux	8 333 €	8 333 €	8 333 €	20 000 €	20 000 €	0 €	64 999 €
20	Créer deux logements d'urgence	25 000 €	25 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 000 €
21	Soutenir la réalisation d'une pension de famille pour les personnes en grande précarité	0 €	0 €	30 000 €	0 €	0 €	0 €	30 000 €
Développement durable et gouvernance								
22	Renforcer la coordination et l'anticipation dans la production de logements	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
23	Articuler stratégie et projets	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
24	Sensibiliser les élus à un urbanisme durable	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	12 000 €
25	Mettre en place un observatoire foncier	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
26	Assurer le suivi de la politique de l'habitat	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total		981 833 €	1 219 733 €	674 808 €	616 475 €	607 875 €	509 600 €	4 610 324 €

Détail des moyens humains nécessaires pour le POA 2020-2025

N°	Actions	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total	Par an
Parc privé									
1	Poursuivre la dynamique d'amélioration des logements initiée par l'OPAH	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03		0,15	0,03
2	Renforcer le conseil et l'accompagnement des particuliers et les pérenniser	2	2	2	2	2	2	12	2,00
3	Collaborer aux dispositifs destinés à lutter contre l'habitat indigne	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,24	0,04
4	Eviter la paupérisation et la dégradation des copropriétés				0,02	0,02	0,02	0,06	0,01
5	Mettre en œuvre des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnés dans le quartier du Bourg/Chautemps	0,01	0,01	0,01	0,01			0,04	0,01
6	Informier et sensibiliser les propriétaires de logements vacants	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,9	0,15
7	Rassurer les propriétaires bailleurs sur les rapports locatifs	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,06	0,01
8	Mettre en place un Prêt à Taux Zéro (PTZ) local pour redynamiser le Cœur d'Agglomération	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,72	0,12
9	Donner un « coup de pouce » aux primo-accédants à la propriété	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,12	0,02
Parc social									
10	Soutenir la production de logements sociaux	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,3	0,05
11	Accélérer la rénovation du parc social	0,05	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,1	0,02
12	Piloter les attributions de logement social	0,1	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,35	0,06
13	Piloter la gestion de la demande de logement social	0,1	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	2,75	0,46
14	Favoriser l'accession sociale à la propriété dans le neuf	0,01					0,01	0,02	0,00
Publics spécifiques									
15	Elargir l'offre d'hébergement pour les jeunes en formation		0,01	0,005	0,005	0,005	0,005	0,03	0,01
16	Créer une offre nouvelle d'hébergement pour les jeunes	0,05	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,55	0,09
17	Faciliter le développement d'une offre de logements intermédiaires entre le domicile et la maison de retraite	0,22	0,1	0,1				0,42	0,07
18	Agrandir deux aires d'accueil des gens du voyage	0,04	0,04					0,08	0,01
19	Aménager des terrains familiaux	0,05	0,05	0,05	0,02	0,02		0,19	0,03
20	Créer deux logements d'urgence	0,02	0,02					0,04	0,01
21	Soutenir la réalisation d'une pension de famille pour les personnes en grande précarité	0,03	0,03	0,03	0,03			0,12	0,02
Développement durable et gouvernance									
22	Renforcer la coordination et l'anticipation dans la production de logements	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,12	0,02
23	Articuler stratégie et projets	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,96	0,16
24	Sensibiliser les élus à un urbanisme durable	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,06	0,01
25	Mettre en place un observatoire foncier	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	1,8	0,30
26	Assurer le suivi de la politique de l'habitat	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	1,8	0,30
	Total	3,89	4,16	4,10	3,99	3,95	3,91	23,98	4,00