

3.1 - Programme d'actions communautaires

Le présent programme d'actions est organisé autour des 8 orientations présentées précédemment.

De nombreuses actions qui y sont identifiées sont déjà existantes et s'inscrivent dans le prolongement de la politique communautaire déjà engagée depuis plusieurs années autour des trois domaines d'intervention " classiques " des communautés d'agglomération :

- ▶ le soutien aux actions patrimoniales des organismes HLM (développement et rénovation urbaine) ;
- ▶ le soutien à la rénovation du parc privé ancien ;
- ▶ celui apporté aux réponses adaptées aux ménages en difficultés économiques et sociales les plus fortes.

Le présent PLH prévoit néanmoins dans ces domaines un confortement de l'action communautaire autour des trois problématiques suivantes :

- ▶ l'attractivité des centralités du territoire (agglomération, bourgs, villages) ;
- ▶ la prévention de la fragilisation spécifique du parc de copropriétés ;
- ▶ la rénovation urbaine des quartiers d'habitat social, y compris hors du périmètre actuel ANRU.

Par ailleurs, le présent programme d'actions traduit la volonté nouvelle affichée dans le document d'orientations de pouvoir agir et faire levier sur l'investissement privé et la diversification de l'offre d'habitat, en s'appuyant notamment :

- ▶ sur le développement d'une offre d'accession aidée à la propriété ;
- ▶ sur la mobilisation d'outils susceptibles de faciliter/sécuriser la réalisation d'opérations de promotion immobilière qui rencontrent aujourd'hui des difficultés de commercialisation.

Comme le rappellent l'introduction et le document d'orientations générales du présent document, le cadre de mise en œuvre de ces actions sera en revanche sensiblement orienté par les priorités d'interventions qui seront ciblées par le Projet Urbain d'Agglomération (PUA), bien que celui-ci ne soit pas encore finalisé au moment de l'adoption du présent PLH.

Hormis les objectifs globaux de nouveaux logements répartis par secteurs géographiques¹, les autres objectifs quantitatifs de logements précisés dans le présent programme d'actions (logement social, accession aidée à la propriété, logements conventionnés dans le parc privé,...) ne font par conséquent pas l'objet d'une répartition géographique précise a priori.

Toutes les formes de logements visées par le présent PLH auront en effet vocation à la fois :

- ▶ à contribuer de manière préférentielle aux orientations urbaines du PUA ;
- ▶ à préserver l'équilibre démographique de l'ensemble des communes.

C'est le pari de la mise en place d'une gouvernance collective efficace au fil de l'eau, plutôt qu'une illusoire " programmation à priori " des objectifs de logements à réaliser qui est ainsi privilégié par les élus.

Il s'agit bien dans le cadre de cette gouvernance collective - plutôt que dans une démarche contraignante vis-à-vis des PLU - d'orienter l'action publique (celle en faveur du logement dans le cas présent) vers les sites et les opérations capables

¹ Voir les documents 2-1 et 2-2 (dernier chapitre) sur le détail de cette répartition

d'impulser un changement significatif et démonstratif pour l'image et l'attractivité résidentielle de l'agglomération².

Les moyens financiers prévisionnels (subventions d'investissement) attachés au présent programme d'actions sont d'environ 1,35 M € /an.

Chacune des 19 actions suivantes est détaillée en plusieurs sous-actions, présentées selon le schéma suivant :

Titre de l'action			Nature de l'action :	
			Pilotage/Coordination/Animation	Ingénierie/Conseils
			Aides/subventions	Réglementation
Action : déjà engagée à engager dans le calendrier cible En chantier /réflexion	Responsable de la mise en œuvre de l'action	Principaux partenaires	Objectifs quantitatifs éventuels par an	

² Voir le document 2-2 : « éléments de stratégie urbaine de l'agglomération de Montbéliard »

ORIENTATION n°1

Action 1.1 : Renforcer le pilotage intercommunal du PLH

Rappel du diagnostic :

- ▶ une production effective en décalage avec les objectifs quantitatifs et géographiques fixés dans les documents de programmation SCOT/PLH ;
- ▶ un manque de visibilité formulé par les partenaires de PMA sur la stratégie engagée à l'échelle communautaire ;
- ▶ un phénomène de concurrence territoriale entre certaines opérations, y compris pour le logement social pour lequel les possibilités/demandes d'opérations par les communes excèdent le niveau de développement envisagé aujourd'hui par les organismes HLM.

Objectif général de l'action : installer un mode de gouvernance partagée avec les communes pour une meilleure atteinte des objectifs généraux du PLH à moyen/long terme, + renforcer la représentation de PMA vis-à-vis des instances extérieures en s'appuyant sur une stratégie communautaire clarifiée (CRH, CA des organismes HLM,...).

Contenu détaillé de l'action :

Poursuivre l'exercice de la compétence « gestion des aides à la pierre » par délégation contractuelle de l'Etat			Pilotage, Animation, Coordination
déjà effectif jusqu'en 2016	PMA	DDT	néant

Présenter un bilan d'avancement annuel du PLH en Conseil communautaire			Pilotage, Animation, Coordination
2014	PMA		néant

Favoriser la prise en compte des objectifs du PUA/PLH dans les PLU (AMO ADU et renforcement association PMA)			Pilotage, Animation, Coordination
à conforter	PMA / ADU	Communes	néant

Les enjeux et le contexte locaux ne justifient pas une démarche « juridiquement contraignante » du PLH vis-à-vis des PLU. Cette action participe au pari de la gouvernance collective mentionnée précédemment.

Constituer un comité de pilotage politique du PLH associant les communes, et sa déclinaison technique			Pilotage, Animation, Coordination
2015	PMA	Communes	néant

Effectuer la programmation pluriannuelle des « opérations aidées » (logement social particulièrement) en amont et dans un cadre d'arbitrage intercommunal			Pilotage, Animation, Coordination
2014/2015	PMA	Communes, OHLM	néant

Récapitulatif des objectifs quantifiables : Néant.

Indicateurs de réussite :

Ecart entre les objectifs quantitatifs et géographiques du PLH et la production effective de logements.

Nombre de bilans intermédiaires PLH présentés en Conseil Communautaire.

Adhésion des communes au comité de pilotage PLH.

ORIENTATION n°1

Action 1.2 : Renforcer l'animation partenariale autour du PLH

Rappel du diagnostic :

- ▶ une production effective en décalage avec les objectifs quantitatifs et géographiques fixés dans les documents de programmation SCOT/PLH ;
- ▶ un manque de visibilité formulé par les partenaires de PMA sur la stratégie engagée à l'échelle communautaire ;
- ▶ un fonctionnement des marchés locaux difficile à appréhender, qui induit parfois une perception de la situation locale très « pessimiste » par certains acteurs.

Objectif général de l'action : améliorer et partager la compréhension de la situation locale, mieux identifier les obstacles à la réalisation des objectifs, rendre plus lisible la stratégie communautaire et plus efficaces les actions communautaires.

Contenu détaillé de l'action :

Conforter l'observatoire de l'habitat et développer son animation partenariale			Pilotage, Animation, Coordination
en cours	ADU	PMA, partenaires locaux publics et privés	néant
Animer un groupe de travail et d'échanges « acteurs immobiliers » à l'échelle intercommunale			Pilotage, Animation, Coordination
2014	PMA et ADU	SEDD, professionnels de l'immobilier	néant
Substituer à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) aujourd'hui départementale une CLAH « locale », afin d'en faire une instance d'animation/pilotage des politiques locales en faveur de la rénovation du parc privé			Pilotage, Animation, Coordination
2015	PMA	Organisations professionnelles immobilier	néant

Récapitulatif des objectifs quantifiables : Néant.

Indicateurs de réussite :

Adhésion/participation des partenaires, acteurs privés notamment, aux propositions qui seront faites.
Perception de l'existence d'une stratégie communautaire par les partenaires de PMA.

ORIENTATION n°2

Action 2.3 : Créer les conditions favorisant une initiative et un investissement privés plus dynamique

Rappel du diagnostic

- ▶ une production effective en décalage avec les objectifs quantitatifs et géographiques fixés dans les documents de programmation SCOT/PLH ;
- ▶ un niveau d'intérêt relativement faible manifesté par les promoteurs privés pour intervenir sur le territoire ;
- ▶ des difficultés grandissantes indiquées par les promoteurs à obtenir des accords bancaires sur le secteur de PMA ;
- ▶ des programmes (logements collectifs particulièrement) au temps de commercialisation plutôt long ;
- ▶ importance de diversifier l'offre résidentielle pour renforcer l'attractivité de l'agglomération au sein d'un bassin de vie qui s'agrandit et présente un dynamisme dont PMA n'arrive pas à tirer profit suffisamment aujourd'hui ;
- ▶ un parc locatif privé faiblement représenté et offrant un choix réduit, peu adapté aux évolutions récentes de la demande (salariés en CDD par exemple).

Objectif général de l'action : réduire les obstacles éventuels à l'investissement privé, mobiliser des outils susceptibles de réduire le risque ou sa perception.

Contenu détaillé de l'action :

Favoriser la connaissance et la capacité de mobilisation administrative par les promoteurs des dispositifs nationaux incitatifs à la construction/réhabilitation de logement (Duflot, TVA réduite en zone ANRU, PLS, PSLA, Malraux, etc..)			Pilotage, Animation, Coordination
A conforter	PMA	SEDD, promoteurs	néant
Créer une structure immobilière susceptible d'appuyer la commercialisation de certaines opérations de promotion privée pour en faciliter l'engagement			Ingénierie + Aides éventuelles
Chantier/réflexion	PMA	SEMs du territoire, collectivités locales	<i>En cours de définition (effet levier visé sur 150 logements/an environ)</i>
Initier une concertation avec le secteur bancaire sur les éventuelles réserves vis-à-vis du financement des opérations du territoire			Pilotage, Animation, Coordination
Chantier/réflexion	PMA	Banques, promoteurs	néant
Développer des outils de marketing territorial autour du PUA/PLH à destination des promoteurs + constituer un « vivier » d'investisseurs locatifs ou accédants à la propriété potentiels sur le territoire			Pilotage, Animation, Coordination
Chantier/réflexion	PMA / ADU	Communes	néant
Développer des outils de marketing territorial à destination des ménages (« Venir habiter le Pays de Montbéliard ») + effectuer un recensement des opérations en cours de commercialisation et des contacts utiles (page internet dédiée)			Pilotage, Animation, Coordination
Chantier/réflexion	PMA	Communes, Promoteurs	néant

Récapitulatif des objectifs quantifiables : Néant.

Indicateurs de réussite :

Nombre d'opérations de promotion/logements entrant effectivement en chantier

Evolution du délai de commercialisation des logements neufs.

Evolution de la part du logement locatif privé.

ORIENTATION n°2

Action 2.4 : Aider les communes dans la concrétisation des opérations d'aménagement à vocation habitat

Rappel du diagnostic :

- ▶ une production de logements qui reste inférieure aux objectifs quantitatifs et qui s'est principalement développée dans les secteurs bourgs/villages ;
- ▶ des programmes (logements collectifs particulièrement) au temps de commercialisation plutôt long ;
- ▶ des programmes parfois en concurrence, entraînant stock et long délai de commercialisation ;
- ▶ des programmes insuffisamment adaptés aux besoins/ressources des ménages ;
- ▶ du foncier disponible à vocation habitat en volume plutôt important, mais difficultés multiples pour sa mobilisation en secteurs prioritaires de renouvellement urbain à un coût permettant la production d'une offre de logements adaptée/attractive.

Objectif général de l'action : mobiliser une ingénierie amont et opérationnelle pour crédibiliser le développement d'opérations sur les secteurs prioritaires en capacité d'offrir du logement adapté/attractif

Le PLH ne fait qu'amorcer la réflexion autour de la mise en place de ces outils, qui est un des chantiers de la démarche de Projet Urbain d'Agglomération (PUA). Intervenir notamment sur le parc ancien ou les secteurs en friche est difficile, potentiellement coûteux, et nécessite une ingénierie spécifique qu'il faudra développer en lien avec les capacités déjà existantes localement (SPL, SEM(s),...).

Contenu détaillé de l'action :

Renforcer l'ingénierie mobilisable en amont et en phase opérationnelle par les communes			Pilotage, Animation, Coordination
Chantier/réflexion	PMA	SPL, communes	néant
Participer financièrement à l'équilibre des opérations prioritaires			Pilotage, Animation, Coordination
Chantier/réflexion	PMA	Communes, aménageurs	néant
Définir une stratégie foncière amont au regard des objectifs prioritaires du PUA de moyen/long terme			Pilotage, Animation, Coordination
Chantier/réflexion	PMA / ADU	EPF, Communes	néant
Expérimenter la faisabilité technico-économique de reconversion d'une friche industrielle			Ingénierie
Etude lancée sur un secteur test à Valentigney / en cours	ADU	PMA, commune de Valentigney, promoteurs	néant

Récapitulatif des objectifs quantifiables : Néant.

Indicateurs de réussite :

Mise en place effective d'outils d'ingénierie dédiés.

ORIENTATION n°3

Action 3.5 : Subventionner la production de logements conventionnés publics et privés

Rappel du diagnostic :

- ▶ des revenus moyens plus faibles que ceux observés sur les territoires voisins
- ▶ des niveaux de loyers conventionnés inférieurs de plus de 30% (sauf pour les T5 et plus) aux loyers libres (voir étude de l'ADIL 25 en annexe)
- ▶ des logements aux loyers modérés qui sont attractifs (logement social neuf ou logement privé ancien conventionné après réhabilitation).

Objectif général de l'action : développer une offre locative attractive et abordable financièrement

Contenu détaillé de l'action :

Subventionner les logements PLUS/PLAI/PLUS CD pour réduire les niveaux de fonds propres mobilisés par les maîtres d'ouvrages publics			Aides/Subventions
A actualiser en 2014	PMA	OHLM, communes, associations agréées	150 à 170 lgts/an en moyenne

L'aide financière accordée actuellement par PMA est en moyenne de l'ordre de 7500 € pour un PLUS et 10 500 € pour un PLAI. Les modalités de financement revues en 2010 seront à nouveau actualisées en 2014 en concertation avec les organismes HLM.

Le document d'orientation général fixe pour mémoire comme orientation pour le logement social une stabilisation de sa part à hauteur de 25% du parc de résidences principales.

Cela correspond à un rythme de développement de l'ordre de 70 logements/an (hors compensation des démolitions éventuelles). On peut estimer que le rythme de production devra se porter à 150/170 logements/an en intégrant le renouvellement du parc, soit un rythme annuel moyen proche de celui observé les années précédentes sur le territoire.

La programmation intercommunale des opérations sera arrêtée au fil de l'eau au regard des enjeux croisés suivants, qui peuvent par ailleurs parfois être contradictoires (contradiction que ne peut pas « résoudre » une programmation figée en amont) :

- ▶ contribution au PUA ;
- ▶ participation au respect des obligations potentielles prévues par la loi SRU³ ;
- ▶ diffusion d'une offre locative sociale dans les petites communes ;
- ▶ équilibre démographique des communes ayant des projets de rénovation urbaine importants sur leur territoire.

³ Sont concernées « potentiellement » les communes d'Hérimoncourt et de Seloncourt, ainsi que Voujeaucourt et Exincourt en anticipant pour ces deux dernières un éventuel franchissement de la barre des 3500 habitants dans les prochaines années

Subventionner les logements conventionnés dans le parc privé après réhabilitation			Aides/Subventions
A actualiser en 2014	PMA	DDT, PB privés	25 lgts/an en moyenne

Développer une offre locative conventionnée adaptée aux revenus les plus faibles : imposer une part de 1 lgt PLAI sur 3 dans la production moyenne + inciter au conventionnement « LCTS » d'une partie des logements subventionnés dans le parc privé			Règlement
A conforter	PMA	OHLM, PB privés bénéficiant d'une aide communautaire pour un projet de réhabilitation	50 lgts PLAI/an en moyenne + 8 lgts LCTS/an dans le parc privé

Prendre en charge en substitution des communes les garanties d'emprunt relatives aux opérations locatives sociales et instaurer un système de réservations locatives déléguées aux communes			Pilotage/Animation /Coordination
Chantier/réflexion	PMA	Communes, CDC, OHLM	

C'est un chantier qui sera mené en parallèle à l'évolution éventuelle des compétences/responsabilités institutionnelles des EPCI en matière de peuplement/attributions (future évolution réglementaire envisagée par l'Etat), domaine que Pays de Montbéliard Agglomération n'a pas investi à ce jour.

Récapitulatif des objectifs quantifiables :

150 à 170 logements sociaux PLUS/PLAI, dont 1/3 PLAI.

25 logements locatifs conventionnés dans le parc privé après réhabilitation, dont 8 « très sociaux » (LCTS).

Indicateurs de réussite :

% atteinte des objectifs quantitatifs.

Evolution de la part du logement social dans les RP (objectif maintien à 25%).

ORIENTATION n°3

Action 3.6 : Inciter au développement d'une offre d'accession aidée (prix minorés + sécurisation renforcée) à la propriété

Rappel du diagnostic :

- ▶ une inadéquation entre prix de vente et ressources moyennes des ménages qui est une des raisons des difficultés de commercialisation rencontrées par les promoteurs ;
- ▶ des revenus moyens plus faibles que ceux observés sur les territoires voisins ;
- ▶ une expérience positive de mise en œuvre du dispositif pass-foncier (offre attractive pour les jeunes ménages) ;
- ▶ une concrétisation difficile de la diversification de l'habitat dans les secteurs ANRU.

Objectif général de l'action : mobiliser efficacement les outils nationaux en la matière et travailler avec les promoteurs pour crédibiliser cette offre au niveau local.

Contenu détaillé de l'action :

Promouvoir le dispositif PSLA auprès des acteurs (promoteurs/ménages), et le soutenir financièrement			Aides/Subventions + animation/pilotage
En cours à la suite d'une 1^{ère} délibération communautaire en juin 2013	PMA	promoteurs	30 lgts/an à partir de 2014
Subventionner les opérations de diversification de l'habitat dans les quartiers ANRU			Aides/Subventions
En cours à la suite d'une 1^{ère} délibération communautaire en juin 2013	PMA	promoteurs	50 logements environ prévus dans la convention ANRU
Etendre le dispositif à l'accession dans l'ancien, en lien avec le programme de rénovation énergétique (achat d'un logement = moment clef pour la réalisation de travaux) et avec le PUA (confortement des centralités)			Aides/Subventions
chantier	PMA	ADIL	A définir
Conforter le rôle de l'ADIL en matière d'information et de conseil auprès des ménages pour renforcer la sécurisation de l'accession à la propriété			Pilotage, Animation, Coordination + subventions
A conforter	PMA	ADIL	néant

Récapitulatif des objectifs quantifiables :

30 logements PSLA subventionnés/an.

50 logements en accession à concrétiser dans les secteurs ANRU.

Indicateurs de réussite :

% d'atteinte des objectifs.

Nombre d'opérations/lgts entrant effectivement en chantier.

Type de ménages bénéficiaires et taux d'effort.

ORIENTATION n°3

Action 3.7 : Favoriser la diminution du coût des opérations de droit commun

Rappel du diagnostic :

- ▶ une inadéquation entre prix de vente et ressources moyennes des ménages ;
- ▶ des revenus moyens plus faibles que ceux observés sur les territoires voisins ;
- ▶ une augmentation notable des prix de vente moyen entre 2005 et 2011 (appartements neufs et foncier).

Objectif général de l'action : favoriser la réduction de l'écart entre prix de vente et capacités financières moyennes des ménages.

Contenu détaillé de l'action :

Prendre en compte en amont la notion de charges foncières compatibles avec des prix de vente modérés + réfléchir sur le levier fiscalité (TA notamment)			Ingénierie
Chantier/réflexion	PMA	Communes, Aménageurs	néant
Observatoire du foncier et des coûts de construction			Pilotage/Animation/Coordination
2014/2015	ADU	Acteurs immobiliers	néant
Favoriser l'expérimentation de mode alternatif de promotion/construction (type autopromotion, habitat participatif) en s'appuyant sur la volonté et le nouveau cadre législatif en cours de mise en place par l'Etat			Ingénierie + Aides éventuelles
Chantier/réflexion	PMA	SEM(s), OHLM	A définir

Récapitulatif des objectifs quantifiables : Néant.

Indicateurs de réussite :

Evolution des prix de vente moyens.

Nombre d'opérations/logements entrant effectivement en chantier.

Lancement effectif d'une expérimentation sur les modes de promotion alternatifs.

ORIENTATION n°4

Action 4.8 : Diffuser une exigence de qualité (d'usage notamment)

Rappel du diagnostic :

- ▶ difficultés de commercialisation des appartements neufs ;
- ▶ des projets encore souvent insuffisamment qualitatifs (architecture, valorisation du site, adéquation nature du produit/site, configuration des logements,...).

Objectif général de l'action : renforcer l'exigence de qualité moyenne des réalisations.

Contenu détaillé de l'action :

Etendre à l'ensemble des opérations subventionnées par PMA la méthode qualité (urbaine, usage, architecturale, paysagère) mise en œuvre par l'ADU pour les opérations financées au titre de l'ANRU, + développer la pratique des « mini-concours »			Pilotage/Animation Coordination
A poursuivre/élargir	ADU / PMA	OHLM, autres maîtres d'ouvrages éventuels	néant
Favoriser la diffusion des « bonnes pratiques » à travers l'organisation d'échanges professionnels autour de thématiques spécifiques (méthode sociotope, conception-réalisation, etc...)			Pilotage, Animation, Coordination
Chantier/réflexion	PMA / ADU	Maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre	néant
Réaliser des enquêtes qualitatives auprès des habitants des logements créés ou réhabilités récemment (en lien avec l'action précédente)			Pilotage/Animation Coordination
Chantier/réflexion	PMA / ADU	Habitants	Néant

Récapitulatif des objectifs quantifiables : Néant.

Indicateurs de réussite :

Evolution des résultats des enquêtes de satisfaction réalisées auprès des ménages.
Intérêt/mobilisation des professionnels pour la démarche.

ORIENTATION n°4

Action 4.9 : poursuivre l'incitation à la mise en valeur des façades sur les axes ou secteurs « vitrines »

Rappel du diagnostic :

- ▶ un territoire multipolaire en concurrence avec les territoires voisins ;
- ▶ une image extérieure « négative ».

Objectif général de l'action : améliorer l'image perçue de l'agglomération en intervenant sur les axes « vitrines ».

Contenu détaillé de l'action :

Mise à disposition d'un conseil couleur gratuit pour tous les propriétaires privés sur l'ensemble du territoire communautaire			Ingénierie
A poursuivre	PMA	Communes	néant

Incitation financière au ravalement de façades sur les secteurs « vitrines » de PMA			Aides/Subventions
A poursuivre	PMA	Communes concernées	50 lgts/an en moyenne

Le montant de cette aide est actuellement de 10% d'une assiette de subvention plafonnée à 20 000 € TTC.

Réalisation éventuelle d'études de mise en valeur de façades groupées en accompagnement d'un projet d'aménagement dans les centres			Ingénierie +Aides éventuelles
A reconduire si opportunité	PMA	Communes concernées	

Récapitulatif des objectifs quantifiables : 50 valorisations de façades par an.

Indicateurs de réussite :

% d'atteinte des objectifs.

Niveau de sollicitation du conseil couleur.

ORIENTATION n°5

Action 5.10 : conforter l'attractivité des centres en agissant sur la vacance

Rappel du diagnostic :

- ▶ un parc ancien qui reste majoritairement vétuste et ne répond plus de manière satisfaisante aux besoins ;
- ▶ un parc locatif privé faiblement représenté et offrant par conséquent un choix réduit ;
- ▶ un niveau de vacance en augmentation récente, et dont la concentration notamment dans les centres-villes anciens du cœur d'agglomération est pénalisante sur le plan urbain (perte d'habitants, économie résidentielle fragilisée,...) ;
- ▶ une enquête réalisée auprès des propriétaires de logements locatifs réhabilités dans le cadre de l'OPAH communautaire attestant de l'attractivité de l'offre réhabilitée, notamment celle conventionnée (voir enquête correspondante en annexe).

Objectif général de l'action : inciter les propriétaires de logements à réaliser des opérations de réhabilitation pour participer au développement d'une offre attractive dans les centres et résorber la vacance.

Contenu détaillé de l'action :

Inciter/favoriser la réalisation d'opérations de réhabilitation auprès des propriétaires bailleurs (aides financières et AMO éventuelle)			Aides/Subventions + ingénierie
A conforter	PMA		50 lgts/an en moyenne
Mobiliser une ingénierie spécifique sur les secteurs urbains prioritaires (type OPAH quartiers), en s'appuyant si possible sur des projets de requalification urbaine (ex : Caden'cité)			Ingénierie + Aides éventuelles
Chantier/ Réflexion	PMA	communes	A définir

Récapitulatif des objectifs quantifiables : 50 logements locatifs privés réhabilités par an.

Indicateurs de réussite :

Evolution du taux de vacance dans les centres, notamment urbains.

Nb d'opérations/logements subventionnés.

ORIENTATION n°5

Action 5.11 : engager un plan spécifique à destination des copropriétés privées

Rappel du diagnostic (voir l'étude spécifique sur cette problématique en annexe):

- ▶ un parc de logements en copropriétés jouant un rôle important pour l'attractivité des centres (40% de l'offre locative privée), et pour l'accession à la propriété des ménages modestes ;
- ▶ un parc en voie de fragilisation, notamment les petites copropriétés anciennes de centre-ville et certaines copropriétés en ZUS ;
- ▶ une vingtaine de copropriétés présentant une situation plus inquiétante ;
- ▶ un parc peu « visé » par les politiques publiques à ce jour.

Objectif général de l'action : être en capacité locale de mobiliser efficacement les outils nationaux spécifiques aux copropriétés en cours de mise en place, dans le but de prévenir le processus de dégradation/fragilisation et renforcer l'attractivité de ce parc notamment quand il est localisé dans les secteurs prioritaires.

Contenu détaillé de l'action :

Il est envisagé d'engager la majorité des actions ci-dessous dans le cadre de la mise en place expérimentale d'un POPAC communautaire (Plan Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) contractualisé avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).

Construire un observatoire partenarial du parc de copropriétés du Pays de Montbéliard à visée préventive			Pilotage/Animation /Coordination
2014/2015	ADU / PMA	ADIL, syndicis	néant
Favoriser la capacité des acteurs à mobiliser les nouveaux outils de la loi ALUR en cours d'examen au Parlement, + favoriser l'engagement de mesures préventives de droit commun dès les premiers signes de difficultés			Pilotage/Animation /Coordination
2014/2015	PMA	ADIL, Conseil Général, syndicis	néant
Assister/accompagner les instances syndicales pour rétablir une situation de gestion normale pour les copropriétés en situation « difficile » (POPAC / OPAH copropriétés)			Ingénierie
2014/2015	PMA	Syndics, opérateur du POPAC, ADIL	une vingtaine de copropriétés « potentielles » repérées dans l'étude
Elargir le champ des Points Rénovation Information Services (PRIS) aux copropriétés, + proposer un dispositif d'AMO spécifique visant à favoriser l'engagement de rénovation patrimoniale/énergétique pour les copropriétés « à enjeux »			Ingénierie +Aides éventuelles
Chantier/Réflexion	PMA	promoteurs	A définir

Récapitulatif des objectifs quantifiables :

Accompagnement préventif d'une vingtaine de copropriétés en difficultés.

Indicateurs de réussite :

Evolution de la situation des copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude.

Evolution du nombre de copropriétés en difficultés importantes identifiées par l'observatoire.

Mobilisation des partenaires autour de l'observatoire.

Nombre de projets de rénovation patrimoniale engagés dans les secteurs prioritaires.

ORIENTATION n°5

Action 5.12 : Conforter les outils engagés pour la résorption de l'habitat indigne

Rappel du diagnostic :

- ▶ peu de logements bénéficiaires du dispositif de MOUS départementale en place depuis plusieurs années (résultats inférieurs aux objectifs fixés par l'Etat en la matière) ;
- mais un nombre de situations identifiées précisément par les pouvoirs publics peu important

Objectif général de l'action : résorber les situations diffuses d'habitat indigne (situation d'habitat représentant un danger pour son/ses occupants, locataires ou propriétaires).

Contenu détaillé de l'action :

Consolider les circuits de « repérage » des situations potentielles, et la connaissance par les acteurs publics des dispositifs de traitement opérationnel déjà existant à l'échelle départementale			Pilotage/Animation /Coordination
A renforcer	PMA	Bureau d'Hygiène, CCAS, Communes	néant
Poursuivre le partenariat opérationnel et financier avec le Conseil Général dans la mise en œuvre de la MOUS départementale engagée au titre du PDALPD + cofinancer les travaux réalisés (10%)			Aides/Subventions + ingénierie
A poursuivre	PMA	Conseil Général, opérateur de la MOUS	6 logements/an

Récapitulatif des objectifs quantifiables : 6 logements réhabilités/an.

Indicateurs de réussite :

Amélioration de l'efficacité du dispositif de repérage partenarial.
% d'atteinte des objectifs.

ORIENTATION n°6

Action 6.13 : poursuivre la rénovation urbaine engagée dans les quartiers « ANRU »

Rappel du diagnostic :

- ▶ un troisième avenant signé en 2013 et des études urbaines complémentaires en cours ;
- ▶ une attractivité qui reste faible et une diversification de l'habitat peu concrétisée à ce jour.

Objectif général de l'action : renforcer la dimension urbaine, à côté du volet patrimonial, de l'action publique engagée sur ces quartiers pour en renforcer l'attractivité et l'intégration au projet urbain d'agglomération.

Contenu détaillé de l'action :

En prolongement de la récente signature d'un 3^{ème} avenant à la convention ANRU initiale (voir le dossier correspondant en annexe), la stratégie et les actions à engager encore sur ces quartiers seront à intégrer aux dispositifs partenariaux proposés par l'Etat (« ANRU 2 », PSL,...).

L'intégration du quartier Graviers-Evoironnes à Sochaux - qui a fait l'objet d'une démarche de définition partenariale d'un projet de rénovation urbaine - est par ailleurs une orientation du présent PLH.

Intégrer le quartier Graviers/Evoironnes (Sochaux) à la géographie prioritaire des dispositifs de rénovation urbaine			Ingénierie +Aides éventuelles
2014/2015	PMA	DDT, IDEHA, commune de Sochaux	néant

Deux actions déjà mentionnées précédemment ont par ailleurs vocation à être complémentaires à la procédure ANRU :

Soutenir financièrement la diversification de l'habitat			Aides/Subventions
En cours à la suite d'une 1 ^{ère} délibération communautaire en juin 2013	PMA	promoteurs	50 logements prévus dans la convention ANRU à ce jour

Accompagner la requalification patrimoniale des copropriétés localisées en secteurs ANRU			Ingénierie +Aides éventuelles
2014/2015	PMA	Instances syndicales, communes	A définir

Maintenir (et actualiser le cas échéant le moment venu) une dérogation à l'application du dispositif du SLS sur ces secteurs pour y favoriser la mixité			Réglementation
déjà effectif	PMA	OHLM, communes	néant

Maintenir (et actualiser le cas échéant le moment venu) une dérogation à l'application du dispositif du SLS sur ces secteurs pour y favoriser la mixité	Pilotage/Animation + aides éventuelles		
Déjà effectif	PMA	OHLM, communes	néant

Récapitulatif des objectifs quantifiables : 50 logements en accession ou locatifs privés dans les secteurs ANRU.

Indicateurs de réussite :

Evolution du taux de vacance locative.

Nombre de logements locatifs privés ou en accession à la propriété commercialisés.

ORIENTATION n°6

Action 6.14 : Définir une stratégie communautaire hors géographie prioritaire

Rappel du diagnostic :

- ▶ un parc locatif social concentré notamment dans une vingtaine de quartiers d'habitat social de plus de 100 logements, ayant pour certains une fonction importante dans l'équilibre démographique/social des communes ;
- ▶ une offre locative sociale en partie obsolète, notamment dans ces quartiers (la vacance y est concentrée) ;
- ▶ des enjeux de rénovation/adaptation de ce parc important, non réduits aux seuls secteurs ANRU.

Objectif général de l'action : prévenir la dégradation et la perte d'attractivité des quartiers d'habitat social (hors ANRU).

Contenu détaillé de l'action :

Lancement d'une étude permettant de hiérarchiser les enjeux de rénovation urbaine présentés par les principaux quartiers d'habitat social hors ANRU			Pilotage/Animation /Coordination
2014	PMA	OHLM, communes	néant
Maintenir (et actualiser le cas échéant le moment venu) une dérogation à l'application du dispositif du SLS sur ces secteurs pour y favoriser la mixité			Réglementation
déjà effectif	PMA	OHLM, communes	néant

Récapitulatif des objectifs quantifiables : Néant.

Indicateurs de réussite :

A définir à la suite de l'étude et en fonction de la stratégie communautaire qui sera éventuellement retenue.

ORIENTATION n°7

Action 7.15 : Amplifier localement la mise en œuvre des plans national (le PREH) et régional (le Plan Bâtiment Durable Franche-Comté) de rénovation énergétique du parc de logements

Rappel du diagnostic :

- ▶ un parc ancien (public et privé) présentant de forts enjeux de réhabilitation énergétique.

Objectif général de l'action : concrétiser l'objectif « d'éco-agglomération » en engageant le parc de logements du territoire dans un processus de transition énergétique conforme aux objectifs dit « facteur 4 » en 2050 = augmentation du rythme de rénovation annuel + généralisation du niveau « BBC réhabilitation » pour y parvenir et ne pas « tuer le gisement ».

Contenu détaillé de l'action :

Réussir la mise en place locale des PRIS (Point Rénovation Information Service) et favoriser la complémentarité à l'échelle locale des différents acteurs impliqués (ADIL, EIE, HDL,...)			Ingénierie
En cours	PMA	ADIL, EIE, HDL	Néant

Augmenter le nombre de ménages les plus fragiles bénéficiaires du programme « Habiter Mieux » à travers repérage plus efficace de ces situations par les acteurs publics			Pilotage/Animation /Coordination
A conforter	PMA	promoteurs	30 lgts/an en moyenne

Mettre en place des aides communautaires et une communication locale complémentaire aux autres dispositifs			Aides / Subventions
A poursuivre/actualiser	PMA	promoteurs	100 lgts/an, dont 50% au niveau BBC par étapes

Remarque : un ambassadeur de l'efficacité énergétique est en cours de recrutement pour participer à la mise en œuvre de ces actions.

Récapitulatif des objectifs quantifiables :

100 logements réhabilités/an au titre du programme Habiter Mieux, dont 50% au niveau BBC par étapes, dont 30% de ménages très modestes.

Indicateurs de réussite :

Evolution du taux de rénovation / an.

% atteinte des objectifs.

Part des projets « BCC ».

Nombre de kwh économisés / an.

ORIENTATION n°7

Action 7.16 : promouvoir les signes de qualité « reconnus Grenelle de l'Environnement »

Rappel du diagnostic :

/

Objectif général de l'action : impliquer l'ensemble des acteurs de la construction (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises et artisans) pour l'atteinte des objectifs environnementaux, valoriser les acteurs compétents/qualifiés en la matière.

Contenu détaillé de l'action :

Eco-conditionner l'accès aux aides communautaires et signer une convention partenariale avec l'organisme CERQUAL			Réglementation
A actualiser	PMA		néant
Engager un partenariat avec le pôle énergie de Franche-Comté visant à dynamiser la formation professionnelle qualifiante des entreprises locales			Pilotage/Animation /Coordination
2014/2015	PMA	Pôle énergie de Franche-Comté	néant
Encourager la réalisation d'expérimentations anticipant les normes environnementales futures			Pilotage/Animation /Coordination +Aides éventuelles
Chantier/réflexion	PMA	Maîtres d'ouvrages	A définir

Récapitulatif des objectifs quantifiables : Néant.

Indicateurs de réussite :

Nombres d'entreprises titulaires d'un signe de qualité reconnu « RGE ».

Nombre de logements livrés avec une certification de qualité environnementale multi-critères.

ORIENTATION n°8

Action 8.17 : accompagner les actions menées localement en faveur de l'insertion par le logement

Rappel du diagnostic :

- ▶ une offre plutôt bien dimensionnée et en capacité de répondre à la diversité des situations ;
- ▶ des réponses complémentaires à mettre en place pour le public présentant des problèmes psy et les jeunes sans ressources ;
- ▶ des difficultés financières rencontrées par les associations.

Objectif général de l'action : conforter la capacité de l'offre en hébergement/accueil à répondre à la diversité des situations économiques/sociales, + favoriser l'accompagnement social vers le logement autonome.

Contenu détaillé de l'action :

Subventionner les actions d'accompagnement social + maintenir participation communautaire au FSL/FAAD			Aides/Subventions
Déjà effectif	PMA	Acteurs bénéficiaires, Conseil Général	néant
Actualiser le guide de présentation des structures et de l'offre locale			Pilotage/Animation /Coordination
A actualiser	PMA	Acteurs concernés	néant
Accompagner les acteurs dans la mise en place d'un service mutualisé de « déménagement » (garde meuble notamment)			Pilotage/Animation /Coordination
Chantier/Réflexion	PMA	acteurs	néant

Récapitulatif des objectifs quantifiables : Néant.

Indicateurs de réussite :

Nombre de ménages restant sans solution après passage en SIAO.

ORIENTATION n°8

Action 8.18 : Favoriser le développement d'une offre de logements « adaptés »

Rappel du diagnostic :

- ▶ une offre plutôt bien dimensionnée et en capacité de répondre à la diversité des situations ;
- ▶ des réponses complémentaires à mettre en place pour le public présentant des problèmes psy et les jeunes sans ressources ;
- ▶ des difficultés financières rencontrées par les associations ;
- ▶ une offre spécifique de droit commun à développer vis-à-vis de certains ménages (PDALPD) ;
- ▶ des obligations prévues au Schéma Départemental des Gens du Voyage respectées.

Objectif général de l'action : favoriser la réalisation des objectifs du PDALPD en la matière.

Contenu détaillé de l'action :

Accompagner l'AMAT dans la poursuite de sa restructuration patrimoniale			Aides/Subventions
déjà effectif	PMA	AMAT	néant

Favoriser, en lien avec les copilotes du PDALPD, la mise en place de réponses adaptées sur les problématiques « jeunes sans ressources » et « problèmes psychiques »			Pilotage/Animation /Coordination +Aides éventuelles
Chantier/Réflexion	PMA	Etat, Conseil Général	néant

Favoriser la réalisation d'opérations de logement adapté (au sens PDALPD), notamment portée en maîtrise d'ouvrage associative, + réhabilitation de l'offre adaptée déjà existante dans le parc			Aides/Subventions
déjà effectif	PMA	Associations agréées, Néolia	néant

Favoriser, en lien avec les copilotes du PDALPD, la sédentarisation des familles identifiées dans le cadre du Schéma Départemental des Gens du Voyage			Pilotage/Animation /Coordination +Aides éventuelles
Chantier/Réflexion	PMA	Etat, Conseil Général	néant

Récapitulatif des objectifs quantifiables : Néant.

Indicateurs de réussite :

Projets spécifiques réalisés.

ORIENTATION n°8

Action 8.19 : Adapter l'offre d'habitat au vieillissement de la population

Rappel du diagnostic :

- ▶ un indice de jeune en forte baisse sur le territoire de PMA ;
- ▶ un poids croissant des personnes de plus de 60 ans ;
- ▶ une offre locale en EHPAD qui a rattrapé son retard relatif.

Objectif général de l'action : favoriser le maintien à domicile.

Contenu détaillé de l'action :

Subventionner les travaux de maintien à domicile dans le parc privé comme dans le parc public			Aides/Subventions
A conforter	PMA	Conseil Général, ANAH	60 lgts/an en moyenne
Renforcer le partenariat avec le CLIC			Pilotage/Animation /Coordination
Chantier/Réflexion	PMA	Conseil Général / CLIC	néant
Encourager une part minimale de logements adaptés dans les programmes neufs, publics et privés, ainsi que la réalisation de programmes spécifiques de logements dédiés aux personnes âgées (hors EHPAD)			Réglementation
Chantier/Réflexion	PMA	Promoteurs, OHLM	A définir

Récapitulatif des objectifs quantifiables : 60 logements avec travaux d'adaptation par an.

Indicateurs de réussite :

Nombre d'opérations/logements entrant effectivement en chantier.