

Prescription par délibération communautaire du :  
23/03/22

Arrêt par délibérations communautaires du :  
11/07/24 et du 12/11/2024

Approbation par délibération communautaire du :  
10/07/2025



## 4. Programme d'Orientations et d'Actions

## TABLE DES MATIÈRES

### Les orientations du volet habitat et leur déclinaison en programme d'actions

#### **ORIENTATION 1 : PERMETTRE DES CROISSANCES DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE MODERÉES**

1. Remobiliser des logements vacants pour accueillir des habitants
2. Accompagner le changement de destination de bâtiments vers de l'habitat pour développer l'offre de logements dans l'existant

#### **ORIENTATION 2 : PROMOUVOIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS COHERENTE AVEC LA TRAME URBAINE DU TERRITOIRE**

3. Organiser la production nouvelle de manière à préserver les équilibres territoriaux

#### **ORIENTATION 3 : DISPOSER D'UNE OFFRE DE LOGEMENT COMPLETE PERMETTANT DE SATISFAIRE LE PARCOURS RESIDENTIEL DE TOUS LES HABITANTS ET DE PROMOUVOIR UN TERRITOIRE DURABLE**

4. Améliorer la performance énergétique des logements
5. Accompagner la réhabilitation des logements locatifs
6. Lutter contre l'habitat dégradé

#### **ORIENTATION 4 : REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES**

7. Favoriser le bien-vieillir sur le territoire
8. Accompagner vers et dans le logement les ménages les plus précaires

#### **ORIENTATION 5 : ORGANISER LA MONTÉE EN COMPÉTENCE DE LA CCBM EN MATIÈRE DE POLITIQUE DE L'HABITAT**

9. Animer la politique de l'habitat
10. Evaluer et ajuster la politique de l'habitat

## LES ORIENTATIONS ET LEUR DECLINAISONS

Le diagnostic du PLUiH a précisé les enjeux de la CC Bassée Montois en matière d'habitat. Concernant la socio-démographie, la stratégie en matière d'habitat doit permettre de mieux ajuster l'offre de logements aux évolutions constatées et à venir sur le profil des ménages : il faut développer l'offre de petits logements et de logements adaptés au vieillissement.

En matière d'attractivité résidentielle, le territoire doit mettre en œuvre les actions nécessaires au maintien de sa population, il doit limiter les départs de ménages vers les territoires frontaliers. Le maintien des familles est notamment un enjeu important.

Également, il est nécessaire de poursuivre le développement d'une offre de logements plus accessibles financièrement, et notamment des logements locatifs sociaux, en nombre mesurée et à proximité des commerces et services.

Concernant le parc de logements, le territoire doit axer son intervention sur l'amélioration du parc de logements, aussi bien en amélioration énergétique du parc privé, qu'en amélioration globale de la qualité du parc locatif (privé et social).

La résorption de la vacance est également un enjeu, notamment dans les deux principales communes.

Concernant les marchés immobiliers et foncier, la programmation neuve devra permettre de combler les déficits d'offre et les besoins nouveaux : logements accessibles aux personnes en perte d'autonomie, logements plus petits, logements plus accessibles financièrement. Également, la production nouvelle pourra être encadrée (règles du PLUi), afin de préserver le style architectural des bourgs.

Enfin, concernant les publics spécifiques, le territoire devra déployer les actions nécessaires au « bien vieillir », autour du maintien à domicile et du développement de produits logements neufs.

Et, l'accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage devra également être abordée, autour de la création d'une offre de logements adaptés.

# LES ORIENTATIONS ET LEURS DECLINATIONS

Afin de décliner ces enjeux dans une stratégie habitat pour le territoire, 5 grandes orientations ont été définies, elles structurent le programme d'actions qui en découle :

## ORIENTATION 1 : PERMETTRE DES CROISSANCES DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE MODERÉES

Cette orientation fait le lien entre les politiques d'aménagement du territoire, qui œuvrent pour une réduction des consommations foncières, et la stratégie habitat qui doit permettre l'accueil de ménages. Il s'agit de doter le territoire des compétences, des savoir-faire, des outils et des moyens pour permettre la remobilisation du bâti déjà là. Cette orientation se décline en deux actions proches : celle de la remobilisation des logements vacants, et celle de la reconversion des bâtiments existants type corps de ferme. Ces actions de remobilisation du bâti permettent tout à la fois de ne pas consommer d'espaces naturels, de préserver et redonner de la valeur au bâti historique, vernaculaire, et de remobiliser des fonciers souvent bien localisés (cœur de bourgs).

## ORIENTATION 2 : PROMOUVOIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS COHERENTE AVEC LA TRAME URBAINE DU TERRITOIRE

Cette orientation décline les objectifs de production de logements neufs sur la Bassée Montois, de manière à respecter les orientations du SRHH et le projet de développement du territoire, notamment en respectant la trame urbaine dans les choix de territorialisation de l'offre de logements.

Ainsi, les objectifs de production de logements sont précisés pour l'agglomération de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, qui devront accueillir 35 % de l'offre de logements nouvelles, une part plus importante que constatée ces dernières années. Des objectifs ont également été fixés pour les bourgs relais et les communes rurales.

Ces objectifs sont adossés à des objectifs de densité des opérations, et à des objectifs de programmation, notamment autour du logement locatif social.

## ORIENTATION 3 : DISPOSER D'UNE OFFRE DE LOGEMENT COMPLETE PERMETTANT DE SATISFAIRE LE PARCOURS RESIDENTIEL DE TOUS LES HABITANTS ET DE PROMOUVOIR UN TERRITOIRE DURABLE

Cette orientation décline les intentions de qualité pour le parc résidentiel du territoire : il s'agit de permettre à chaque de loger dans des conditions décentes, évidemment, mais également dans un confort thermique et un

environnement sain. Pour décliner ces intentions, le programme d'actions vise d'abord à accompagner les propriétaires dans l'amélioration énergétique de leur logement. Essentiellement les propriétaires privés, mais également les propriétaires de logements locatifs sociaux et les communes.

Également, considérant qu'un tiers des nouveaux arrivants du territoire loge d'abord dans le parc locatif, il est nécessaire, pour améliorer l'attractivité résidentielle et la qualité d'habiter, de veiller à disposer d'un parc locatif de qualité, en termes énergétique mais également de prestations globales.

Enfin, cette orientation implique évidemment une intervention sur l'habitat dégradé : les processus existent déjà, ils doivent être améliorés et pris en main par les collectivités pour être toujours plus opérants.

## ORIENTATION 4 : REPENDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

Cette orientation vise à vérifier que des réponses en logements sont bien apportées aux différents publics, notamment ceux, plus modestes et fragiles, qui auraient des difficultés à se loger.

Au regard des perspectives démographiques, le vieillissement sera un enjeu fort des prochaines années, et le territoire doit en prendre la mesure rapidement. Déjà, un projet d'envergure est initié par la CC Bassée Montois pour l'accueil de seniors. D'autres mesures devront être mises en place pour permettre aux aînés de rester dans leur logement (maintien à domicile), ou trouver une offre adaptée en structure.

Également, pour permettre l'accueil de ménages précaires et fragiles, le développement d'une offre locative sociale, quantitativement mesurée (les besoins restent faibles) devra être envisagée.

## ORIENTATION 5 : ORGANISER LA MONTÉE EN COMPÉTENCE DE LA CCBM EN MATIÈRE DE POLITIQUE DE L'HABITAT

Cette orientation précise les modalités de gouvernance de la politique de l'habitat pour la mise en œuvre des différentes actions.

Dans un premier temps, il s'agit des modalités d'animation de la politique : les moyens mis en œuvre (humains et financiers) et les partenariats.

Dans un second temps, il s'agit des moyens d'évaluation et d'ajustement de la politique : un bilan annuel doit être établi et partagé, tandis qu'un observatoire de l'habitat et du foncier doit être installé. Ces outils permettent de « faire vivre » la politique de l'habitat.

# LES ORIENTATIONS ET LEUR DECLINAISONS



## MOYENS OPÉRATIONNELS

10 fiches-actions  
pour décliner les 5  
orientations



## MOYENS FINANCIERS

Un budget annuel moyen de 170 000 €

- Primes à la sortie de vacance : 10 000 €/an
- Animation de l'OPAH RU : 10 000 €/an
  - SURE : 24 750 €/an
  - GIP Gens du Voyage : 4 700 €/an
- Maisons de ville seniors : 720 000 €/6ans (reste à charge)



## MOYENS HUMAINS

½ ETP à recruter  
pour animer la  
politique de  
l'habitat

## MOYENS FINANCIERS POUR LE VOLET Habitat DU PLUi

|   |   | INVESTISSEMENT |           | FONCTIONNEMENT |           | TOTAL     |             |
|---|---|----------------|-----------|----------------|-----------|-----------|-------------|
|   |   | / AN           | / 6 ANS   | / AN           | / 6 ANS   | / AN      | / 6 ANS     |
| ORIENTATION 1 : PERMETTRE DES CROISSANCES DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE MODERÉES           |   | 10 000 €       | 60 000 €  | 0 €            | 0 €       | 10 000 €  | 60 000 €    |
| FICHE ACTION 1  | REMOBILISER DES LOGEMENTS VACANTS POUR ACCUEILLIR DES HABITANTS                               | 10 000 €       | 60 000 €  |                |           | 10 000 €  | 60 000 €    |
| FICHE ACTION 2  | ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BÂTIMENTS VERS DE L'HABITAT                       |                |           |                |           | 0 €       | 0 €         |
| ORIENTATION 2 : PRODUCTION DE LOGEMENTS COHERENTE AVEC LA TRAME URBAINE DU TERRITOIRE |   | 0 €            | 0 €       | 0 €            | 0 €       | 0 €       | 0 €         |
| FICHE ACTION 3  | ORGANISER LA PRODUCTION NOUVELLE DE MANIÈRE À PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX           |                |           |                |           | 0 €       | 0 €         |
| ORIENTATION 3 : UNE OFFRE DE LOGEMENT COMPLETE  |   | 10 000 €       | 60 000 €  | 24 750 €       | 148 500 € | 34 750 €  | 208 500 €   |
| FICHE ACTION 4  | AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS  |                |           | 24 750 €       | 148 500 € |           |             |
| FICHE ACTION 5  | ACCOMPAGNER LA REHABILITATION DES LOGEMENTS LOCATIFS  | 10 000 €       | 60 000 €  |                |           | 10 000 €  | 208 500 €   |
| FICHE ACTION 6  | LUTTER CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ   |                |           |                |           |           |             |
| ORIENTATION 4 : REPENDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES                          |   | 124 700 €      | 748 200 € | 0 €            | 0 €       | 124 700 € | 748 200 €   |
| FICHE ACTION 7  | FAVORISER LE BIEN-VIEILLIR SUR LE TERRITOIRE ET SOUTENIR LES PUBLICS EN SITUATION DE HANDICAP | 120 000 €      | 720 000 € |                |           | 120 000 € | 720 000 €   |
| FICHE ACTION 8  | ACCOMPAGNER VERS ET DANS LE LOGEMENT LES MENAGES LES PLUS PRECAIRES                           | 4 700 €        | 28 200 €  |                |           | 4 700 €   | 28 200 €    |
| ORIENTATION 5 : ORGANISER LA MONTÉE EN COMPÉTENCE                                     |   | 0 €            | 0 €       | 0 €            | 0 €       | 0 €       | 0 €         |
| FICHE ACTION 9  | ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT  |                |           |                |           | 0 €       | 0 €         |
| FICHE ACTION 10   | ÉVALUER ET AJUSTER LA POLITIQUE DE L'HABITAT  |                |           |                |           | 0 €       | 0 €         |
|   |   | 144 700 €      | 868 200 € | 24 750 €       | 148 500 € | 169 450 € | 1 016 700 € |

# REMOBILISER DES LOGEMENTS VACANTS POUR ACCUEILLIR DES HABITANTS

Information

Étude

Accompagnement

Financement

1

## CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

### CONSTATS & ENJEUX

- En 2020, 1 021 logements sont vacants selon l'INSEE soit 8,6% des logements : un taux plutôt élevé
- La vacance est plus élevée dans les bourgs principaux et les bourgs relais
- La part des logements vacants a augmenté et continue d'augmenter

### OBJECTIFS

- Sensibiliser et former les élus au sujet de la vacance, notamment dans la perspective de mise en œuvre du ZAN
- Produire 8 logements par an en remobilisation de logements vacants

## MESURES

|   | ACTION   | PARTENAIRES  | BÉNÉFICIAIRES | CALENDRIER |      |      |
|---|--|--|---------------|------------|------|------|
| 1 | Sensibiliser les élus aux enjeux et opportunités liés à la remise en marché de logements vacants | CEREMA, communes, ADIL, DDT 77   | Communes      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |  |               | 2027       | 2028 | 2029 |
| 2 | Organiser la montée en compétence des services de la CCBM  | DDT 77, ADIL   | Communes      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |  |               | 2027       | 2028 | 2029 |
| 3 | Encourager l'action foncière   | EPFIF  | Communes      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |  |               | 2027       | 2028 | 2029 |
| 4 | Créer un réseau de partenaires avec les acteurs de l'habitat                                     | Agents immobiliers, notaires, investisseurs, bailleurs sociaux           | Communes      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |  |               | 2027       | 2028 | 2029 |
| 5 | Accompagner financièrement les opérations de remise en marché de logements vacants               | Communes, Agents immobiliers, notaires, investisseurs, bailleurs sociaux | Communes      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |  |               | 2027       | 2028 | 2029 |

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

### 1. Sensibiliser les élus aux enjeux et opportunités liés à la remise en marché de logements vacants

#### ➤ Informer les communes sur les outils de lutte contre la vacance

La CCBM organise des sessions d'information des élus et secrétaires de mairie sur les outils et procédures existantes permettant la remise en marché de logements vacants : procédures d'acquisition-amélioration, d'acquisition de biens abandonnés, dispositifs fiscaux, etc...

**Fréquence des sessions :** selon les besoins, à minima 2 sessions par an. Ces sessions pourront notamment être organisées avant le conseil communautaire, dans un format court (~30 min).

### ➤ Accompagner les communes volontaires dans l'analyse de leurs logements vacants

La CCBM transmet aux communes volontaires les données LOVAC (liste des logements déclarés fiscalement vacants) pour échanger et lister les éventuelles opportunités en matière de projet de remobilisation : quels sont les bâtis stratégiques pour la commune ? Quels sont les bâtis sur lesquels une intervention publique est souhaitable ? L'objectif est de sensibiliser les élus sur les possibilités de développement au sein du bâti existant, dans la perspective d'une diminution des capacités à consommer du foncier en extension.

**Fréquence :** transmission annuelle du fichier LOVAC



# REMOBILISER DES LOGEMENTS VACANTS POUR ACCUEILLIR DES HABITANTS

FICHE ACTION

1

Information

Étude

Accompagnement

Financement

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

### 2. Organiser la montée en compétence des services de la CCBM

#### ➤ Développer la compétence « habitat » au sein de la CCBM

La CCBM organise la formation d'un agent sur les sujets du renouvellement et du montage opérationnel afin de venir en appui des communes dans leurs projets de remise en marché de logements vacants :

- Connaissance des dispositifs de remise en marché : investissement, défiscalisation, aides aux travaux, acteurs de l'habitat
- Connaissance des marchés immobiliers et des besoins locaux

#### ➤ Mettre à profit des communes les compétences communautaires

La CCBM crée des fiches-outils sur les dispositifs, existants, à destination des communes sur la base des exemples ou besoins locaux.

La CCBM conseille et accompagne les communes dans leurs projets en matière d'ingénierie opérationnelle et financière.

### 3. Encourager l'action foncière

La CCBM conseille et accompagne les communes dans l'action foncière

- **Identifier les communes volontaires** pour engager une action sur la vacance : organiser un échange permettant d'identifier et de prioriser des opportunités foncières sur le périmètre des communes. Dresser une liste de logements vacants dont la remobilisation est souhaitable : « liste d'opportunités »

- **Accompagner les propriétaires dans leur projet** : vente ou réhabilitation, les orienter vers les acteurs de l'habitat partenaires (agents immobiliers, notaires, plateforme SURE, ADIL, etc..)

- **Réaliser des faisabilités sommaires** à partir de la liste d'opportunités : évaluer les intentions des propriétaires (vente, réhabilitation, rétention, etc...) et analyser brièvement les intérêts et avantages des différents dispositifs (bail à réhabilitation, défiscalisation, acquisition-amélioration, aides à la réhabilitation, etc...)

- **Identifier les secteurs de renouvellement sur lesquels l'EPFIF** pourrait être mobilisé et accompagner les communes concernées vers une convention opérationnelle avec l'EPFIF pour qu'il réalise le portage foncier nécessaire

- **Créer un atlas des opportunités foncières** précisant les caractéristiques des biens, les coûts prévisionnels d'acquisitions, de travaux, les contraintes et les possibilités d'intervention

### 4. Créer un réseau de partenaires avec les acteurs de l'habitat

#### ➤ Partager avec les acteurs de l'habitat locaux les objectifs de la CCBM

La CCBM partage à l'occasion de réunions spécifiques ou par des documents de communication les intentions et actions en matière d'habitat : agents immobiliers, notaires, investisseurs, bailleurs sociaux, pour favoriser une collaboration efficace.

#### ➤ Créer un réseau de partenaires pour la mise en œuvre opérationnelle

Pour atteindre les objectifs de remobilisation, la CCBM anime un réseau d'opérateurs à visée opérationnelle : sur la base de l'atlas des opportunités foncières, les opérateurs sont rencontrés pour échanger sur les possibilités d'intervention sur chaque bâtiment, sur les intentions, motivations et conditions d'interventions respectives des différents partenaires. L'objectif est de trouver des opérateurs pour les différentes opportunités, impliquant probablement un rôle de facilitateur pour la CCBM (apporter des précisions sur les intentions des propriétaires, solliciter des intermédiaires type EPFIF, rechercher des subventions, éventuellement commander des études préalables type faisabilités, etc...).

### 5. Accompagner financièrement les opérations de remise en marché de logements vacants

#### ➤ Une prime à la sortie de vacance de 2000 €

La CC BM déploie une prime à la sortie de vacance à destination des acquéreurs d'un logement vacant.

## INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre, taux et évolution de la vacance
- Formation d'un agent sur les sujets de l'habitat
- Rédaction de fiches outils
- Définition d'une liste des logements stratégiques
- Création d'un atlas des opportunités foncières

# ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BÂTIMENTS VERS DE L'HABITAT

Information



Étude



Accompagnement



Financement



## CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

### CONSTATS & ENJEUX

- Corps de ferme vacants : des bâtiments à l'architecture vernaculaire à préserver et valoriser
- Cellules commerciales en rez-de-chaussée vacantes dont l'usage pourrait évoluer, notamment à Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly

### OBJECTIFS

- Produire 2 à 3 logements par an issus du changement d'usage de corps de ferme ou de rez-de-chaussée commerciaux, une quinzaine sur la durée du PLH (6 ans)
- Sensibiliser les élus aux opportunités de création de logements dans le bâti existant

## MESURES

|   | ACTIONS   | PARTENAIRES   | BÉNÉFICIAIRES | CALENDRIER |      |      |
|---|---|---|---------------|------------|------|------|
| 1 | Permettre le changement de destination dans le PLUiH                              | Communes  | Communes      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |   |               | 2027       | 2028 | 2029 |
| 2 | Sensibiliser les élus sur les opportunités de développement dans le bâti existant | Communes  | Communes      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |   |               | 2027       | 2028 | 2029 |
| 3 | Encourager l'action foncière  | Communes, EPFIF, Agents immobiliers, notaires, investisseurs, bailleurs sociaux | Communes      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |   |               | 2027       | 2028 | 2029 |

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

### 1. Veiller à ce que le PLUiH permette les changements de destination de bâtiments existants vers l'habitat

Le PLUiH devra permettre les changements de destination sur certains secteurs : dans les bourgs principaux ou bourgs relais, certains secteurs pourraient être propices au changement de destination vers l'habitat, afin de reconcentrer le linéaire commercial et permettre la création de logements accessibles en rez-de-chaussée.

Les corps de ferme devront être intégré en zone U au plan de zonage comme pouvant changer de destination vers du logement.

### 2. Sensibiliser les élus sur les opportunités de développement dans le bâti existant : retours d'expériences et partages sur les bonnes pratiques et les écueils

La CCBM propose à l'occasion des « ateliers de l'habitat » des présentations de cas pratiques de transformation de bâtiments sur le territoire ou en dehors, afin d'illustrer le champ des possibles et de présenter les différents dispositifs mobilisables : les processus, les financements, les partenaires, etc...

### 3. Encourager l'action foncière

- **Identifier les communes volontaires** pour engager une réflexion sur le changement de destination de bâtiments : la CC BM sollicite les communes au travers d'un appel à manifestation d'intérêt afin d'élaborer une liste d'opportunités.
- **Réaliser des faisabilités sommaires** à partir de la liste d'opportunités : évaluer les intentions des propriétaires (vente, réhabilitation, rétention, etc...) et analyser brièvement les intérêts et avantages des différents dispositifs (bail à réhabilitation, défiscalisation, acquisition-amélioration, aides à la réhabilitation, etc...)

## INDICATEURS D'EVALUATION

- Nombre bâtiments identifiés
- Nombre de faisabilités sommaires réalisées
- Nombre de logements créés



# ORGANISER LA PRODUCTION NOUVELLE DE MANIÈRE À PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX

Information



Étude



Accompagnement



Financement



## CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

### CONSTATS & ENJEUX

- Production 2011 – 2022 : 30 lgts/an
- Objectifs SCoT du Grand Provinois : 62 lgts par an entre 2020 et 2040

### OBJECTIFS

#### SRHH :

- Produire 50 lgts/an à l'échelle de la CC BM

#### PADD du PLUiH :

- La production devra respecter la répartition suivante :
  - 35% dans les bourgs principaux
  - 15% dans les bourgs relais
  - 50% dans les communes rurales

La densité : densité moyenne de 15 logements par hectare pour les nouvelles constructions à l'horizon 2040:

- 26 lgts / ha pour les bourgs principaux
- 16 lgts / ha pour les bourgs relais
- 11 lgts / ha pour les communes rurales

## MESURES

|   | ACTIONS  | PARTENAIRES            | BÉNÉFICIAIRES     | CALENDRIER |      |      |
|---|--|------------------------|-------------------|------------|------|------|
| 1 | Accompagner la production de logements dans les centralités pour préserver les équilibres et maintenir les équipements | Communes, opérateurs   | Communes          | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |                        |                   | 2027       | 2028 | 2029 |
| 2 | Maintenir la dynamique démographique dans les communes rurales pour pérenniser les équipements                         | Communes               | Ménages           | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |                        |                   | 2027       | 2028 | 2029 |
| 3 | Permettre la production de logements locatifs sociaux  | Bailleurs sociaux, DDT | Communes, ménages | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |                        |                   | 2027       | 2028 | 2029 |
| 4 | Favoriser une densité qualitative dans les opérations de logements neufs   | Communes               |                   |            |      |      |

### TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Déclinaison à la commune pour les communes de plus de 1 400 habitants

Déclinaison par typologie de communes pour les communes de moins de 1 100 habitants

|                                     | Objectifs PLH 2024 - 2029 |            |                  | Objectifs PLUiH 2024 - 2040 |                   |
|-------------------------------------|---------------------------|------------|------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                     | / AN                      | 6 ANS      | dont LLS / 6 ANS | 17 ans                      | dont LLS / 17 ANS |
| <b>CC Bassée Montois</b>            | <b>50</b>                 | <b>300</b> | <b>11</b>        | <b>850</b>                  | <b>30</b>         |
| <b>Bourgs principaux</b> 4 communes | <b>18</b>                 | <b>105</b> | <b>11</b>        | <b>298</b>                  | <b>30</b>         |
| Agglomération de Bray-sur-Seine     | 10                        | 57         | 6                | 162                         |                   |
| Donnemarie-Dontilly                 | 8                         | 48         | 5                | 135                         |                   |
| <b>Bourgs relais</b> 2 communes     | <b>8</b>                  | <b>45</b>  |                  | <b>128</b>                  |                   |
| Gouaix                              | 4                         | 33         |                  | 63                          |                   |
| Montigny-Lencoup                    | 4                         | 12         |                  | 64                          |                   |
| <b>Communes rurales</b> 36 communes | <b>25</b>                 | <b>150</b> |                  | <b>425</b>                  |                   |

\*Agglomération de Bray-sur-Seine : Bray-sur-Seine, Mousseaux-lès-Bray et Mouy-sur-Seine

# ORGANISER LA PRODUCTION NOUVELLE DE MANIÈRE À PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX

Information



Étude



Accompagnement



Financement



## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

### 1. Accompagner la production de logements dans les centralités pour préserver les équilibres et maintenir les équipements

- **35 % de la production doit être réalisée dans les bourgs principaux**, soit environ 17 lgts par an sur l'agglomération de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly.

Les développements sur ces communes seront essentiellement réalisés en renouvellement, compte tenu de la moindre disponibilité foncière.

- La CCBM déploie au sein du PLUiH les outils nécessaires à la densification et au renouvellement des bâtiments existants
- La CCBM participe au financement de l'animation d'une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) sur les centres de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly : une part de la production de logements sera réalisée en remobilisation de logements vacants sur les périmètres d'OPAH RU. Également, l'OPAH RU devra permettre d'identifier de potentiels opportunités de renouvellement : des réflexions sur la restructuration d'îlots avec éventuelles démolitions pourra être évoqué, pouvant impliquer le déploiement de mesures coercitives.

- **15 % de la production doit être réalisée dans les bourgs relais**, soit environ 8 logements par an à Gouaix et Montigny-Lencoup

L'identification des fonciers nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs devra être affinée, notamment lors de l'écriture du règlement du PLUiH. Les communes disposent de potentiels de densification en diffus, complexes à énumérer dans le cadre du recensement des projets de chaque commune pour les 6 ans à venir.

- La CCBM assure un suivi de la production dans ces communes, et les alertera à mi-parcours si le niveau de production n'est pas cohérent avec les objectifs fixés, et peu impliquer un déséquilibre dans la répartition de la production entre typologie de communes.

### 2. Maintenir la dynamique démographique dans les communes rurales pour pérenniser les équipements

- **50 % de la production de logements sera réalisée dans les communes rurales** (36 communes), soit 25 lgts par an

Les communes rurales souhaitent maintenir leur niveau d'équipement, notamment scolaire. Pour y parvenir, elles accueilleront la moitié de la production en logements prévue sur la CCBM. La densification des espaces déjà bâtis plutôt que l'extension sur des fonciers non bâtis sera recherchée, et la construction neuve devra respecter le caractère des silhouettes villageoises.

### 3. Permettre la production de logements locatifs sociaux

Le précédent SRHH (2018-2024) proposait un objectif de production de 10 % de logements locatifs sociaux dans les communes de plus de 1 500 habitants. Cette recommandation n'est pas reconduite dans la nouvelle version du SRHH. Néanmoins, sur la Bassée Montois, Bray-sur-Seine et Donnemarie concentrent plus de 1 500 habitants et pourraient décliner cet objectif, considérant les besoins en logements plus adaptés. La déclinaison d'un objectif de 10 % de logements sociaux conduit à atteindre une production d'environ 11 logements sociaux sur les 6 ans du PLH. Cette production devra suivre les règles de financement du département et prévoir 30 % de PLAI minimum, (dont 10 % de PLAI adaptés) et 30 % de PLS maximum.

- La CCBM sensibilise les élus sur les outils du PLUiH permettant la production sociale (OAP, emplacements réservés notamment)
- La CCBM engage un partenariat avec les bailleurs sociaux, notamment dans le cadre de la remobilisation de logements et bâtiments vacants. La CCBM assurera la mise en relation avec les communes souhaitant engager des développements de logements locatifs sociaux.

### 4. Favoriser une densité qualitative dans les opérations de logements neufs

La consommation foncière prévue pour l'habitat est d'environ 35 hectares d'ici 2040. Pour y parvenir tout en assurant une qualité satisfaisante des nouvelles opérations :

- Les opérations en densification des espaces bâtis seront privilégiées dans les communes rurales
- Le développement en extension dans les hameaux est exclu, et les capacités de développement de ces hameaux sont également limitées :
- La CCBM, dans le cadre de l'élaboration du PLUiH sensibilise les communes sur les outils de maîtrise des productions nouvelles : règles de hauteur, de retrait, d'alignement, etc...
- La CCBM, dans le cadre de l'animation du volet habitat du PLUiH, partagera des cas pratiques et des conseils relatifs à la maîtrise de la production nouvelle (négociation avec les porteurs de projet, évolution des documents d'urbanisme, etc..)

## INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre et localisation des logements construits
- Nb et localisation des opérations d'acquisition-réhabilitation
- Surfaces consommées et densité des opérations

# AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

4

Information

Étude

Accompagnement

Financement

## CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

### CONSTATS & ENJEUX

- 58 % logements ayant fait l'objet d'un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) sont énergivores (DPE E, F ou G)

### OBJECTIFS

- Améliorer la qualité de l'offre résidentielle existante
- Réduire l'impact environnemental du parc de logements
- Objectifs : 270 à 370 lgts individuels par an, 15 à 25 lgts collectifs privés par an, 10 lgts sociaux par an

## MESURES

|   | ACTIONS  | PARTENAIRES   | BÉNÉFICIAIRES           | CALENDRIER |      |      |
|---|--|---|-------------------------|------------|------|------|
| 1 | Sensibiliser et informer les propriétaires occupants sur les enjeux de la performance énergétique      | SURE, DDT Anah, Maison France Services, ADIL              | Propriétaires occupants | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |   |                         | 2027       | 2028 | 2029 |
| 2 | Accompagner techniquement et financièrement les propriétaires occupants dans leur projet de rénovation | SURE, DDT Anah, opérateur OPAH RU, Maison France Services | Propriétaires occupants | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |   |                         | 2027       | 2028 | 2029 |
| 3 | Accompagner les copropriétés sur les réglementations et les aides existantes                           | ADIL, SURE  | Copropriétés            | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |   |                         | 2027       | 2028 | 2029 |

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

### 1. Sensibiliser et informer les propriétaires occupants sur les enjeux de la performance énergétique

- La CCBM poursuit son financement de la plateforme SURE, en charge de l'information et de l'accompagnement des propriétaires dans leur projet de rénovation énergétique

Moyens financiers : 24 750 €/an

- La CCBM informe les propriétaires des évolutions réglementaires en matière de performance énergétique, par le biais des médias locaux, de courriers ou encore de flyers et/ ou affiches chez les commerçants et acteurs de l'habitat. Cette information pourra concerner les obligations de réalisation d'un DPE, d'un audit énergétique pour les logements énergivores. La communication devra renvoyer les propriétaires vers la plateforme SURE.

### 2. Accompagner techniquement et financièrement les propriétaires occupants dans leur projet de rénovation

- La CCBM déploie une OPAH RU sur les centralités de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. La CCBM participe au financement de l'ingénierie : des permanences seront assurées par un opérateur qui conseillera les ménages sur la mobilisation des aides de l'ANAH. Dans ce cadre de cette OPAH RU, des subventions sont octroyées aux propriétaires.

### 3. Accompagner les copropriétés sur les réglementations et les aides existantes

- La CCBM rappelle aux copropriétés l'obligation d'enregistrement au registre national des copropriétés (RNC). Un courrier sera transmis aux copropriétés, dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU. Ce registre permettra de veiller à la bonne santé des copropriétés (suivi de l'état des copropriétés à réaliser dans le cadre de l'observatoire). Lorsque des situations problématiques seront identifiées (impayés par exemple), la CCBM pourra inviter les copropriétés à solliciter gratuitement l'ADIL qui réalise un conseil juridique et financier sur la gestion des copropriétés, et la plateforme SURE qui peut accompagner les projets de réhabilitation énergétique.
- L'OPAH RU prévoit l'accompagnement de 2 syndicats de copropriétaires

## INDICATEURS D'EVALUATION

- Suivi des DPE, nombre et taux de DPE énergivores
- Nombre de consultations SURE
- Nombre de dossiers « énergie » dans le cadre de l'OPAH RU
- Nombre de dossiers « copropriétés » dans le cadre de l'OPAH RU

# ACCOMPAGNER LA REHABILITATION DES LOGEMENTS LOCATIFS

Information



Étude



Accompagnement



Financement



## CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

### CONSTATS & ENJEUX

- Parc locatif privé: 1 647 lgts, soit 17% des résidences principales
- Plus de la moitié des logements construits avant 1915
- Près d'un tiers des ménages qui s'installent sur la Bassée Montois s'installent d'abord dans le parc locatif : l'attractivité résidentielle des logements locatifs privés est essentielle à l'attractivité du territoire

### OBJECTIFS

- Améliorer le confort de vie des locataires
- Limiter l'éviction d'une partie des logements locatifs du fait de l'interdiction de louer les passoires énergétiques, ce qui aurait pour effet non souhaitable d'augmenter la tension sur l'offre locative
- 30 dossiers « propriétaires bailleurs » dans le cadre de l'OPAH RU, dont 7 améliorations énergétiques, 5 dégradations, 10 autonomie et 8 LHI

## MESURES

|   | ACTIONS   | PARTENAIRES                          | BÉNÉFICIAIRES           | CALENDRIER |      |      |
|---|---|--------------------------------------|-------------------------|------------|------|------|
| 1 | Sensibiliser les propriétaires bailleurs sur les enjeux de la performance énergétique | SURE, DDT Anah, communes             | Propriétaires bailleurs | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |                                      |                         | 2027       | 2028 | 2029 |
| 2 | Déployer le permis de louer et de diviser   | Communes, ADIL, ARS, DDT, DDETS      | Communes, locataires    | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |                                      |                         | 2027       | 2028 | 2029 |
| 3 | Accompagner à la réhabilitation les logements communaux                               | Communes, DDT, organismes agréés MOI | Communes                | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |                                      |                         | 2027       | 2028 | 2029 |

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

### 1. Sensibiliser les propriétaires bailleurs sur les enjeux de la performance énergétique

- La CCBM déploie une communication ciblée à l'intention des propriétaires privés et des investisseurs pour les informer des obligations et des perspectives en matière de performance énergétique des logements, et des aides existantes (OPAH RU, Denormandie sur les Petites Villes de Demain, déficit foncier, etc...). Ces propriétaires sont orientés vers la plateforme SURE ou l'ADIL pour toute information. Communication à déployer régulièrement dans les médias locaux (communautaires et communaux), flyers déposés chez les commerçants et les acteurs de l'habitat (agences immobilières, notaires).
- La CCBM poursuit son financement de la plateforme SURE pour l'accueil et l'information des propriétaires bailleurs sur l'ensemble du territoire
- La CCBM déploie une OPAH RU sur les centralités de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly: un opérateur sera en charge de recevoir et accompagner les propriétaires bailleurs dans leur projet de rénovation. Objectif de 30 logements locatifs améliorés en 5 ans, sur le périmètre d'OPAH RU

### 2. Cf Action 6.3

### 3. Accompagner à la réhabilitation des logements communaux

- La CCBM organise la montée en compétence de son service habitat, afin de pouvoir conseiller les communes dans leur programme de réhabilitation de logements communaux. Des sessions de formation pourront être organisées sur la thématique, ainsi que des retours d'expériences entre élus.

## INDICATEURS D'EVALUATION

- Suivi des DPE, nombre et taux de DPE éligibles sur des logements locatifs
- Nombre de consultations SURE par des propriétaires bailleurs
- Nombre de dossiers « énergie » pour des propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH RU
- Nombre de sessions d'échanges organisées entre la CCBM et les communes sur la réhabilitation des logements communaux

## LUTTER CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ

Information Étude Accompagnement Financement 

## CONSTATS, ENJEUX &amp; OBJECTIFS

## CONSTATS &amp; ENJEUX

- Le parc privé potentiellement indigne (données « PPPI 2019») représente 3,4% des logements privés de la Bassée Montois, et une part plus forte à Bray-sur-Seine
- 40 infractions au règlement sanitaire départemental (RSD), 3 arrêtés de péril et 2 risques d'intoxication au plomb signalés

## OBJECTIFS

- Réduire le nombre de logements dégradés occupés
- Contraindre les propriétaires indécis à réaliser les travaux nécessaires
- Objectifs : résoudre au moins 5 désordres / an

## MESURES

|   | ACTIONS  | PARTENAIRES                     | BÉNÉFICIAIRES        | CALENDRIER |      |      |
|---|--|---------------------------------|----------------------|------------|------|------|
| 1 | Organiser la montée en compétence de la CCBM et des communes sur la lutte contre l'habitat indigne (LHI) | Communes, DDT, DDETS, ADIL, ARS |                      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |                                 |                      | 2027       | 2028 | 2029 |
| 2 | Sensibiliser et informer les communes  | Communes, ADIL, DDT, DDETS,     | Communes             | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |                                 |                      | 2027       | 2028 | 2029 |
| 3 | Mettre en place le permis de louer sur certains secteurs   | Communes, ADIL, ARS, DDT, DDETS | Communes, locataires | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |                                 |                      | 2027       | 2028 | 2029 |

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

**1. Organiser la montée en compétence de la CCBM sur la lutte contre l'habitat indigne (LHI)**

- La CCBM identifie et organise la formation d'un agent « référent LHI » au sein de ses services, il sera l'interlocuteur des acteurs compétents (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) : ARS, ADIL, DDT) et des communes.
- L'agent formé pourra accompagner et conseiller les communes dans la mise en œuvre des procédures sur lesquelles elles sont compétentes (RSD et défaut de solidité – anciennement « péril ») : transmission de documentation, de courriers type, recueil d'expériences, etc...

**2. Sensibiliser et informer les communes sur leur responsabilité en matière d'habitat dégradé**

- La CCBM organise des sessions de formation des élus, services techniques et secrétaires de mairie sur les différents désordres liés à l'habitat dégradé, les procédures et les interlocuteurs.

**3. Mettre en place le permis de louer sur certains secteurs**

- Le permis de louer en autorisation préalable est déjà en place à Bray-sur-Seine et pourrait être déployé à Donnemarie-Dontilly, en lien avec la mise en place de l'OPAH RU. A noter également que Donnemarie-Dontilly envisage de déployer le permis de diviser.
- La CCBM organise des sessions de formation des élus, services techniques et secrétaires de mairie sur le permis de louer, bénéficiant du retour d'expérience des deux centralités

## INDICATEURS D'EVALUATION

- Nombre et évolution du nombre de signalements
- Nombre et évolution du nombre de situations traitées



# FAVORISER LE BIEN-VIEILLIR SUR SOUTENIR LES PUBLICS EN SITUATION DE HANDICAP

Information

Étude

Accompagnement

Financement

## CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

### CONSTATS & ENJEUX

- Une offre satisfaisante pour l'accueil des personnes âgées sur le territoire, 3 EHPADs
- 2 026 personnes de plus de 75 ans sur le territoire, soit 9% de la population de la BM et des perspectives d'augmentation élevée de cette population âgée (17% de la population a actuellement entre 60 et 74 ans)

### OBJECTIFS

- Améliorer l'offre d'hébergement à destination des personnes en perte d'autonomie, dans la perspective du vieillissement de la population
- Assurer la prise en compte du vieillissement de la population en transversalité sur l'ensemble des politiques publiques : aménagement (espaces publics), équipements (notamment santé), social, culturel, etc...
- OPAH RU : réhabiliter 14 logements occupés par leur propriétaire et 10 logements locatifs

## MESURES

|   | ACTIONS   | PARTENAIRES                                    | BÉNÉFICIAIRES                      | CALENDRIER |      |      |
|---|---|--|------------------------------------|------------|------|------|
| 1 | Créer des maisons de ville pour personnes âgées   | DDT, Département, CNAV                         | Personnes âgées                    | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |  |                                    | 2027       | 2028 | 2029 |
| 2 | Mieux informer les personnes en perte d'autonomie et leurs aidants sur les solutions d'habitat et d'hébergement | Département, PAT, communes et CCAS, résidences | Personnes âgées et/ou handicapés   | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |  |                                    | 2027       | 2028 | 2029 |
| 3 | Accompagner l'adaptation des logements à la perte d'autonomie   | DDT Anah, communes et CCAS, CAF, PAT           | Ménages âgés et/ou handicapés      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |  |                                    | 2027       | 2028 | 2029 |
| 4 | Accompagner les communes dans le développement d'une offre de logements adaptée                                 | Communes, bailleurs sociaux, gestionnaires     | Communes, locataires               | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |  |                                    | 2027       | 2028 | 2029 |
| 5 | Favoriser l'inclusion des publics en situation de handicap  | DDT, Adapei 77                                 | Personnes en situation de handicap | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |  |                                    | 2027       | 2028 | 2029 |

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

### 1. Créer des maisons de ville pour personnes âgées

- La CCBM porte la maîtrise d'ouvrage d'une opération de production de 8 logements individuels pour personnes âgées, à proximité directe de la Résidence de l'Etang Broda. Destinés à des personnes seules ou en couple qui ne souhaitent plus vivre seules et isolées, les logements sont situés en cœur de ville, ce qui permettra aux résidents de bénéficier de services accessibles à pied.

Dépenses prévisionnelles : 2 640 000 € TTC

Reste à charge prévisionnel pour la CCBM : 720 000

€ dont 480 000 € financé par un prêt auprès de la CNAV

### 2. Mieux informer les personnes en perte d'autonomie et leurs aidants sur les solutions d'habitat et d'hébergement

- La CCBM déploie une communication spécifique à destination des personnes âgées sur l'ensemble des aides liées à l'habitat : articles dans les médias communautaires et transmissions aux communes pour publications dans les médias locaux, flyers, courriers. Il s'agit de communiquer sur les aides au maintien à domicile et les aides à destination des aidants (services d'aide à la personne, accueil de jour dans les EHPADs, aides financières pour l'adaptation du logement, etc...).
- La CCBM rédige un annuaire des structures dédiées aux personnes âgées sur le territoire et dans les environs : EHPAD, résidences autonomie, future résidence de la CCBM, logements sociaux adaptés, etc... L'annuaire pourra être diffusé aux communes et à la Maison France Services.



## FAVORISER LE BIEN-VIEILLIR SUR LE TERRITOIRE

Information



Étude



Accompagnement



Financement



## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

**3. Accompagner l'adaptation des logements à la perte d'autonomie**

- La CCBM déploie une OPAH RU sur les centralités de Bray et Donnemarie, avec un objectif d'adaptation de 14 logements occupés par leur propriétaire et de 10 logements locatifs
- L'ANAH prévoit une simplification des aides à l'adaptation des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la CCBM pourra, à cette occasion, déployer une communication spécifique dans le cadre de l'OPAH RU et au-delà (Ma Prime Adapt')
- La CCBM déploie les actions de sa Convention Territoriale Globale, concernant l'accompagnement à la création d'une formation d'aide à domicile (action 4.A)

**4. Accompagner les communes dans le développement d'une offre de logements adaptée au vieillissement**

- La CCBM accompagne les communes dans la définition des besoins en logements dédiés aux seniors (grâce à une connaissance du nombre de seniors sur le territoire et à un état des lieux de l'offre de logements dédiés aux seniors – annuaire).

- La CCBM accompagne les communes dans la compréhension des différents produits dédiés aux seniors : EHPAD, résidences autonomes, résidences services, MARPA, « âge & vie », habitat inclusif, intergénérationnel, etc...

**Session(s) de formation :** selon les besoins, une ou des sessions pourront notamment être organisées avant le conseil communautaire, dans un format court (~30 min) pour décrire les différents produits logements dédiés aux seniors, évoquer les opérateurs présents sur le territoire, partager des retours d'expériences

## INDICATEURS D'EVALUATION

- Evolution du nombre de places en EHPAD
- Evolution du nombre de places en structures dédiées
- Nombre de dossiers d'adaptation réalisés dans le cadre de l'OPAH RU
- Nombre de sessions de formation des élus liés au vieillissement

# ACCOMPAGNER VERS ET DANS LE LOGEMENT DES MENAGES LES PLUS PRECAIRES

Information

Étude

Accompagnement

Financement

8

FICHE ACTION

## CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

### CONSTATS & ENJEUX

- 8,4% des ménages ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté, soit 780 ménages
- 2 structures d'hébergement d'urgence : Centre Provisoire d'Hébergement (80 places) et Centre d'Hébergement d'Urgence (9 places) à Bray
- Gens du voyage : 23 grands déplacements <50 caravanes entre 2013 et 2018

### OBJECTIFS

- Veiller à l'accès pour tous d'un logement ou d'un hébergement
- Répondre aux obligations réglementaires relatives aux gens du voyage

## MESURES

|   | ACTIONS   | PARTENAIRES         | BÉNÉFICIAIRES            | CALENDRIER |      |      |
|---|---|---------------------|--------------------------|------------|------|------|
|   |   |                     |                          | 2024       | 2025 | 2026 |
| 1 | Accompagner le développement de l'offre locative très sociale et la connaissance de l'offre d'hébergement | Bailleurs, communes | Ménages précaires        | 2027       | 2028 | 2029 |
| 2 | Favoriser le développement de l'offre de petits logements accessibles financièrement                      | Communes, bailleurs | Ménages isolés précaires | 2024       | 2025 | 2026 |
| 3 | Engager une réflexion sur l'adhésion au FSL   | Département         | Ménages précaires        | 2027       | 2028 | 2029 |
| 4 | Répondre aux obligations réglementaires en matière d'accueil des gens du voyage                           | DDT                 | GDV                      | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |                     |                          | 2027       | 2028 | 2029 |

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

### 1. Accompagner le développement de l'offre locative très sociale

- La CCBM sensibilise les communes sur les outils du PLUiH permettant de favoriser la production de logements locatifs sociaux, tels que les OAP et les emplacements réservés.
- La CCBM consolide un partenariat avec des bailleurs sociaux, dans le cadre de l'animation du PLH, favorisant la mise en relation et les échanges entre les communes et les bailleurs sociaux (matinée de l'habitat, réseau de partenaires pour analyser les opportunités de bâtiments vacants à remettre en marché)
- La CCBM sensibilise et informe les élus sur différentes formes d'hébergement, répondant à différents types de besoins

### 2. Favoriser le développement de l'offre de petits logements accessibles financièrement

- La CCBM sensibilise les communes lors de ces échanges sur les sujets d'habitat et de permis de construire, sur la nécessité de développer une offre de petits logements : à destination des personnes seules, des personnes âgées

### 3. Engager une réflexion sur l'adhésion au FSL

- La CCBM envisage l'adhésion au Fond de Solidarité Logement (FSL) piloté par le Département qui déploie des aides financières (subventions ou prêts) aux personnes qui rencontrent des difficultés pour régler les dépenses liées à leur logement (factures, loyers, énergie ...).

### 4. Répondre aux obligations réglementaires en matière d'accueil des gens du voyage

- La CCBM poursuit le financement du GIP 77  
Moyens financiers : 4 708 €/an
- La CCBM engage une réflexion dans le cadre du PLUiH sur les outils mobilisables pour régulariser la situation d'occupation de certaines familles (création de STECAL notamment).
- La CCBM sensibilise les élus sur les dispositifs d'accompagnement des gens du voyage vers la sédentarisation (MOUS) et les produits logements spécifiques.

## INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Evolution du taux de ménages sous le seuil de pauvreté
- Evolution du nombre de logements locatifs sociaux, et notamment des PLAI

## ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Information Étude Accompagnement Financement 

## CONSTATS, ENJEUX &amp; OBJECTIFS

## CONSTATS &amp; ENJEUX

- Une démarche volontaire et une prise de compétence de l'habitat par la CCBM, au travers de l'élaboration d'un volet « habitat » au PLUiH

## OBJECTIFS

- Organiser la montée en compétence des services de la CCBM et des communes sur les sujets d'habitat
- Créer un réseau de partenaires de l'habitat

## MESURES

|   | ACTIONS  | PARTENAIRES                    | BÉNÉFICIAIRES                        | CALENDRIER |      |      |
|---|--|--------------------------------|--------------------------------------|------------|------|------|
| 1 | Déployer un observatoire de l'habitat et du foncier  | DDT, Communes                  | CCBM, communes, acteurs de l'habitat | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |                                |                                      | 2027       | 2028 | 2029 |
| 2 | Organiser des temps d'échanges et de formations des communes   | Communes, acteurs de l'habitat | Communes, acteurs de l'habitat       | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |                                |                                      | 2027       | 2028 | 2029 |
| 3 | Restituer aux communes et partenaires les actualités et les avancées de la CCBM en matière d'habitat | Fournisseurs de données        | Communes, partenaires                | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |  |                                |                                      | 2027       | 2028 | 2029 |
| 4 | Déployer des moyens humains et financiers pour animer la politique de l'habitat                      | Communes, DDT                  |                                      |            |      |      |

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

## 1. Déployer un observatoire de l'habitat et du foncier

- La CCBM déploie les outils nécessaires (et adaptés aux moyens humains et techniques de la communauté) pour permettre le suivi des données socio-démographiques, parc de logements, marchés immobiliers et fonciers, en partenariat avec les fournisseurs de données (DDT notamment).

## 2. Organiser des temps d'échanges et de formations des communes

- La CCBM prévoit des temps réguliers d'échanges et de formation des communes : en amont des conseils communautaires ou sur des temps dédiés à l'habitat (exemple des matinées de l'habitat, organisées lors de l'élaboration du PLH).

## 3. Restituer aux communes et partenaires les actualités et les avancées de la CCBM en matière d'habitat

- La CCBM organise un temps de restitution formel des avancées du PLH, lors duquel pourront être conviés les partenaires. Ce temps d'échanges permettra de restituer les éléments du bilan annuel. Afin de ne pas démultiplier les rencontres, il pourrait également être organisé lors d'une matinée de l'habitat

## 4. Déployer des moyens humains et financiers pour animer la politique de l'habitat



## MOYENS HUMAINS

- La CCBM mobilise les moyens humains nécessaires à l'animation de la plateforme SURE et prévoit le déploiement d'un ½ ETP pour animer le PLH : ingénierie habitat au service des communes, formation des communes, animation des dispositifs.



## MOYENS FINANCIERS

- La CCBM déploie un budget annuel moyen de **170 000 € /an, soit 1 017 000 € en 6 ans**
  - Primes à la sortie de vacance : 60 000 €/6 ans
  - Ingénierie Suivi-Animation de l'OPAH RU : 60 000 €/6 ans
  - Financement SURE : 148 500 €/6ans
  - Maisons de ville seniors : 720 000 €/6ans (reste à charge)
  - GIP Accueil et Habitat Gens du Voyage : 28 200 €/6 ans

# EVALUER ET AJUSTER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Information



Étude



Accompagnement



Financement



## CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

### CONSTATS & ENJEUX

- Un premier PLH : une montée en compétence progressive à mettre en place

## MESURES

|   | ACTIONS   | PARTENAIRES   | BÉNÉFICIAIRES            | CALENDRIER |      |      |
|---|---|---------------|--------------------------|------------|------|------|
| 1 | Réaliser un bilan annuel des actions mises en œuvre et un bilan intermédiaire à 3 ans | Communes, DDT | Partenaires de l'habitat | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |               |                          | 2027       | 2028 | 2029 |
| 2 | Réaliser un suivi de la production de logements au regard des objectifs du PLH        | Communes, DDT | Partenaires de l'habitat | 2024       | 2025 | 2026 |
|   |   |               |                          | 2027       | 2028 | 2029 |

## MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

### 1. Réaliser un bilan annuel des actions mises en œuvre et un bilan intermédiaire à 3 ans

- La CCBM réalise chaque année un suivi de l'avancement des actions du PLH, qu'elle transmet aux services de la DDT et au CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)
- La CCBM réalise en 2027 un bilan triennal des actions, mais également des dynamiques socio-démographiques, parc de logements et marchés immobiliers et fonciers (grâce aux données de l'observatoire de l'habitat et du foncier)

### 2. Réaliser un suivi de la production de logements au regard des objectifs du PLH

- La CCBM réalise un suivi de la production de logements sur le territoire, en construction neuve et en acquisition-amélioration. En articulation avec le PLUiH, ce bilan pourra également préciser les surfaces consommées en extension et en renouvellement. Ce bilan mettra en évidence l'atteinte des objectifs au global, mais également par typologie de communes. Les écarts aux objectifs seront expliqués et mis en perspectives au regard de la fin du PLH. A mi-parcours du PLH, selon l'atteinte des objectifs et l'actualisation du contexte de l'habitat, des ajustements du PLH pourront être réalisés.