



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU GRAND CHALON

**Livret n°1** Diagnostic et document d'orientations



ADEQUATION



# Sommaire

---

<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b>Diagnostic .....</b>	<b>19</b>
La méthode d’élaboration du diagnostic .....	20
Approche fonctionnelle du territoire et évolution du peuplement .....	22
Le parc de logements.....	39
La production de logements .....	52
Enjeux sur les différents marchés du logement .....	59
Le marché locatif .....	60
Le marché de l’accession .....	68
Le besoin d’hébergement et de logement des publics spécifiques .....	75
Quels enjeux pour le territoire ? .....	84
<b>Orientations et objectifs de la politique communautaire en matière d’Habitat .....</b>	<b>87</b>
Préambule.....	88
Orientation 1 : Maitriser et diversifier le développement de l’offre résidentielle .....	91
Orientation 3 : Assurer une réponse aux besoins spécifiques .....	120
Orientation 4 : Conforter le rôle d’animation et de pilotage de la politique Habitat du Grand Chalon .....	129

# INTRODUCTION

## 1. Le contexte juridique et réglementaire du PLH

### Le contenu du PLH

Le Programme Local de l’Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d’étude et d’analyse sur les problématiques de l’habitat a pour objectif d’orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d’urbanisme telles que l’autonomie de décision et la liberté de conception dans l’élaboration des documents réglementaires d’urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d’urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). L’élaboration d’un PLH sur le Grand Chalon répond à l’obligation de l’Art. L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l’habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d’habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d’agglomération et dans les Communautés urbaines ».

Le PLH est élaboré pour une durée d’au moins 6 ans par l’EPCI et pour l’ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l’habitat et du cadre de vie. De façon plus précise, le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d’hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l’offre de logements, en précisant :

- ▶ Les objectifs d’offre nouvelle ;
- ▶ Les actions à mener en vue de l’amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu’il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d’accompagnement ;
- ▶ Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens ;
- ▶ Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
- ▶ Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- ▶ La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d’une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.
- ▶ Les actions et opérations d’accueil et d’habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- ▶ Les réponses apportées aux besoins particuliers (personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, étudiants, personnes en situation de perte d’autonomie ou d’handicap).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d’un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l’habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l’habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- ▶ A quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- ▶ Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- ▶ Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

### **La portée juridique et les effets du PLH**

Le PLH n’est pas opposable aux tiers, mais :

- ▶ Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l’Urbanisme).
- ▶ Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l’Urbanisme).
- ▶ Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PLALHPD, schéma départemental pour l’accueil et l’habitat des gens du voyage...).
- ▶ Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s’articule au plan de déplacements urbain.

### **Les trois volets du PLH**

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l’Habitation précisent que l’élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- ▶ Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l’adéquation de l’offre et de la demande sur le marché immobilier
- ▶ Un document d’orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- ▶ Un programme d’actions qui précisera :
  - Les objectifs quantifiés et localisés de l’offre nouvelle de logements à l’échelle communale ;
  - Des fiches communes localisant les secteurs potentiels de développement de l’offre nouvelle ;
  - Les actions envisagées pour l’amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants ;
  - Les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme ;
  - Les modalités de suivi et d’évaluation du PLH.

## **Un contexte législatif qui positionne le Grand Chalon en chef de file de la politique Habitat**

Depuis l’approbation du précédent PLH du Grand Chalon (2013-2018), le contexte législatif a fortement évolué et le nouveau PLH de l’agglomération devra intégrer ces orientations nationales en matière de politique de l’habitat.

### **La loi du 18 janvier 2013**

Elle modifie les dispositions de la loi SRU et plus particulièrement de son article 55, pour augmenter le rythme de construction de logements sociaux dans le respect de la mixité sociale. Elle vise également à favoriser la mise à disposition du foncier de l’Etat et de ses établissements publics en faveur du logement, en permettant d’appliquer une décote lors de sa cession au profit d’opérations de logement social. L’objectif pour les communes concernées passe de 20% à 25% des résidences principales de la commune qui doivent être conventionnées. Cet objectif n’est plus à atteindre en 2020 mais en 2025.

Du fait de leur appartenance à un EPCI de plus de 50 000 habitants et d’une population municipale supérieure à 3 500 habitants Chalon-sur-Saône, Saint Marcel, Châtenoy-le-Royal, Givry et Saint Rémy sont soumises à la loi SRU. N’étant pas considérées comme étant situées en zone particulièrement tendue, ces 5 communes conservent l’obligation à 20%. (Décret n°2014-870 du 1<sup>er</sup> août 2014).

### **La loi du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)**

La loi ALUR entraîne des évolutions importantes sur le contenu du PLH. Parmi les principales dispositions, certaines paraissent importantes à mentionner au regard des enjeux de ce PLH :

- ▶ Améliorer les rapports locatifs ;
- ▶ Améliorer la prise en charge et le traitement des situations relevant de la prévention des expulsions locatives ;
- ▶ Renforcer le dispositif d’hébergement par la définition d’un statut légal relatif au Service Intégré d’Accueil et d’Orientation (SIAO) ;
- ▶ Lutter contre l’habitat indigne, la précarité énergétique et le traitement / prévention des copropriétés dégradées ;
  - Concernant **l’habitat insalubre**, la loi vise à renforcer les moyens d’action dans ce domaine très complexe, en donnant **la possibilité aux communautés délégataires** des aides à la pierre de devenir « *acteur unique* » de la lutte contre l’habitat insalubre. La loi permet par ailleurs aux présidents de Communautés de se voir déléguer **les compétences et pouvoirs de police spéciale** des maires relatifs au péril, « *dès lors que toutes les communes de l’intercommunalité ont également décidé de leur confier leurs pouvoirs en la matière* ».
  - Le PLH doit définir des actions de prévention, d’accompagnement et de requalification des copropriétés dégradées.
- ▶ Réformer la politique de la demande et des attributions dans le parc locatif social dans le cadre du chantier de la mixité sociale ;
  - Les EPCI peuvent créer une « conférence intercommunale du logement », obligatoire pour les EPCI concernés par un Contrat de ville au regard de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, chargée de définir « les objectifs en matière d’attributions de logements », de relogement des personnes et les « modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation ». Ces conférences regroupent les maires des communes membres, le Préfet, des représentants du département, des bailleurs sociaux et des réservataires, ainsi que des associations ;

- Elle introduit pour les EPCI couverts par un PLH la mise en place d’un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d’information du demandeur (PPGDID) dont l’EPCI est « le chef de file ».
- ▶ Moderniser les dispositifs relatifs au logement, les outils fonciers au service de la production de mixité sociale, promouvoir l’habitat participatif.

### **La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017**

La loi Egalité et Citoyenneté, tout comme la loi ALUR, introduit de nombreuses modifications dans son volet habitat, concernant principalement la politique de mixité sociale liée aux attributions dans le parc locatif social, la politique des loyers des organismes sociaux ainsi que divers dispositifs spécifiques (gens du voyage, ...) et la politique de production de logement social.

### **Evolutions concernant la politique de peuplement et d’attribution de logements**

La loi confirme le rôle des EPCI dans la politique d’attribution, suite à la loi ALUR. Désormais, la Conférence Intercommunale du Logement devient obligatoire pour tout EPCI tenus de se doter d’un PLH ou ayant la compétence en matière d’habitat, et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

*La conférence intercommunale du logement du Grand Chalon a été installée le 26 avril 2016 sous la co-présidence de Madame la Vice-Présidente en charge de la cohésion sociale, du renouvellement urbain et de l’habitat et de Monsieur le Sous-préfet de Chalon sur Saône. Des travaux ont été initiés pour mettre en œuvre la stratégie peuplement de l’agglomération. Mais la Loi Egalité et Citoyenneté de janvier 2017 a conduit l’agglomération à mettre ces réflexions entre parenthèses afin de prendre en compte toutes les évolutions réglementaires.*

La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l’objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social. Ces orientations précisent :

- ▶ Les objectifs de mixité sociale et d’équilibre entre les secteurs à l’échelle de l’agglomération, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires. Sera également précisé le pourcentage d’attribution en QPV à des demandeurs autres que les ménages à bas revenus ;
- ▶ Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus ;
- ▶ Les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l’article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.

Sur ces points, la loi fixe des objectifs chiffrés :

- ▶ 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à consacrer :
  - A des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d’un

logement social situés sur le territoire de l’EPCI, enregistrés dans le système national d’enregistrement (SNE) ;

- Aux personnes relogées dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain.
- ▶ L’ensemble des réservataires (Action Logement, Etat, collectivités territoriales) et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservation devront consacrer au moins 25% de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires (art. L441-1 CCH).

#### Evolution concernant la production de logements locatifs sociaux

- ▶ Les conditions d’application de l’article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbains), qui imposent la construction de 25% (ou 20%) de logements sociaux sont modifiées. Elles sont renforcées pour les communes dans lesquelles la demande en logement social est forte, mais où l’offre disponible est encore défailante ; a contrario, elle exempte des communes où la situation du marché du logement ne justifie pas le développement d’une offre locative sociale.
- ▶ Le taux de 20% de logements sociaux s’applique aux communes appartenant à un EPCI où le parc de logements existants "ne justifie pas un effort de production supplémentaire". Un décret fixe la liste des EPCI et agglomérations concernées en fonction d’un unique critère : le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d’emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social des EPCI. (Art.97)

*Sur le territoire du Grand Chalon, 5 communes sont concernées par la réglementation SRU. Deux d’entre elles (Châtenoy-le-Royal et Givry) sont déficitaires et ont un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux à atteindre d’ici 2025 car elles sont situées dans une zone moyennement tendue. En effet, le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d’emménagements annuels, hors mutations internes, s’élève à 1.96 sur l’agglomération et ne justifie pas un effort supplémentaire en termes d’objectifs (Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017).*

- ▶ La Loi Egalité et Citoyenneté redéfinit également les critères d’exemption d’obligation. Un décret fixe la liste des communes pour lesquelles l’article 55 de la loi SRU n’est pas applicable. Trois cas de figure :
  - La commune est située hors d’une agglomération de plus de 30 000 habitants "et insuffisamment reliée aux bassins d’activités et d’emplois par le réseau de transports en commun" ;
  - La commune est située dans une agglomération de plus de 30 000 habitants où la tension sur la demande de logements sociaux est faible ;
  - La commune à plus de la moitié de son territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité découlant de l’application de plans de prévention des risques ou servitudes.

La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des EPCI auxquels elles appartiennent, après avis du préfet de région et de la commission nationale "SRU". (Art.97).

*Les communes de Givry et de Châtenoy-le-Royal font parties des communes bénéficiant d’une exemption pour la période triennale 2017-2019.*

- ▶ Le Code de la Construction et de l’Habitat définit une liste des logements locatifs sociaux pris en compte pour vérifier le respect des obligations en application de la loi SRU. La loi Egalité et Citoyenneté ajoute :
  - Les terrains locatifs familiaux destinés à l’installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d’accueil des gens du voyage sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU. (Art.97).
  - Les logements du parc privé faisant l’objet d’un dispositif d’intermédiation locative en direction de personnes défavorisées sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU. Le loyer pratiqué doit être inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement. (Art.97).

### **Evolutions concernant le contenu des PLH**

Le volet foncier des PLH est renforcé en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l’offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d’un observatoire du foncier à l’échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l’offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l’offre locative privée dans le cadre d’une convention avec l’ANAH ou issue d’un dispositif d’intermédiation locative.

### ***La Loi Elan du 23 novembre 2018***

### **Evolutions concernant la politique de peuplement et d’attribution de logements**

- ▶ L’obligation de se doter d’un système de cotation de la demande ;
- ▶ L’obligation d’atteindre 25% des attributions aux ménages ayant des ressources inférieures au 1er quartile de revenus hors QPV (sans possibilité de revoir ce taux à la baisse) ;
- ▶ L’intégration de personnes relogées dans le cadre d’opérations de requalification de copropriétés en difficultés parmi les 25% d’attributions aux ménages hors QPV ;
- ▶ L’intégration des ex-ZUS non retenues dans la nouvelle géographie prioritaire aux périmètres des QPV pour les objectifs d’attribution aux ménages en fonction des quartiles de revenus ;
- ▶ La gestion en flux des contingents de réservation sur l’ensemble du parc social.

### **Evolutions concernant la production de logements locatifs sociaux**

- ▶ Les mesures relatives au décompte SRU des logements sociaux (art.130) :
  - Allonger (de 5 à 10 ans) la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus à leur locataire continuent d’être décomptés ;
  - Prise en compte dans l’inventaire des logements sociaux SRU des logements en location-accession lors de leur phase locative, soit pendant une durée de 5 ans ;
  - Prise en compte dans l’inventaire des logements sociaux SRU les logements en bail réel solidaire.

- ▶ La mesure relative à l’application de la loi SRU aux communes soumises pour la première fois (art.132)
  - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal, de 25% ou 20% de logement social selon les cas.
  - Le rythme de rattrapage est fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20% des logements sociaux à réaliser, puis 25% (période 2), 33% (période 3), 50% (période 4) et 100% (période 5).
  - En cohérence, la disposition permettant d’accorder à ces communes **une période triennale supplémentaire après avis de la commission nationale SRU** (article L.302-9-1-1 du CCH) est supprimée.

### Evolution concernant l’Habitat Privé

- ▶ Le programme Action Cœur de Ville va permettre de redonner attractivité et dynamisme aux centres des villes moyennes. Les partenaires du programme sont l’Anah, Action logement et la CDC qui vont mobiliser plus de 5 milliards d’euros sur cinq ans (2018-2022).
  - Le pilotage s’appuie sur un comité de projet au niveau local et des instances régionales (comité des financeurs) et nationales (COFIL, comité technique national)
- ▶ L’Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a pour objet de mettre en œuvre un **projet global de territoire**. Elle donne lieu à la signature d’une **convention** qui définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire.
  - La **convention** est signée entre l’État, ses établissements publics intéressés, un EPCI et tout ou partie des communes, des personnes publiques ou privées. Elle précise les **actions prévues** et leur répartition dans les secteurs d’intervention délimités.
- ▶ Lutte contre l’habitat indigne : Elargissement et systématisation du dispositif de l’astreinte administrative :
  - Le dispositif de l’astreinte s’applique à l’ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l’habitat indigne (hors urgence), ainsi qu’à la lutte contre le saturnisme.

## 2. Les attendus du nouveau PLH sur le Grand Chalons

### Pourquoi un nouveau PLH sur le Grand Chalons ?

Les questions relatives au logement et à l’habitat sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local. En février 2015, les 37 communes du Grand Chalons se sont lancées dans une démarche de Plan Local d’Urbanisme Intercommunal intégrant un volet Habitat et Déplacement (PLUi-HD).

Entre temps, la loi n°2015-991 du 7 août 2015 (dite loi NOTRe), a fixé le cadre législatif des nouveaux schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI), avec la poursuite d’un objectif de rationalisation de la carte intercommunale. Ainsi, pendant la procédure, le périmètre du Grand Chalons s’est agrandi avec l’arrivée de 14 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017, passant de 37 à 51 communes.

La démarche d’élaboration d’un PLUi valant PLH à l’échelle des 37 communes composant l’ancienne agglomération a été réinterrogée suite à cette extension. Il a été décidé, lors du Conseil communautaire du 13 décembre 2017 de poursuivre le PLUi sur les 37 communes. En parallèle, en raison d’obligations réglementaires<sup>1</sup> et afin d’assurer la cohérence de la programmation en logement à l’échelle des 51 communes de son territoire, l’agglomération a lancé l’élaboration de ce nouveau PLH. Cette démarche apparaît comme importante pour l’agglomération puisqu’il s’agira de définir **une politique de l’habitat à la fois ambitieuse et réaliste, dotée de moyens en phase avec les caractéristiques d’un territoire aux profils très diversifiés.**

### **Le « porter à connaissance » de l’Etat : les attendus des services de l’Etat**

Ce document a mis en avant quatre grandes priorités :

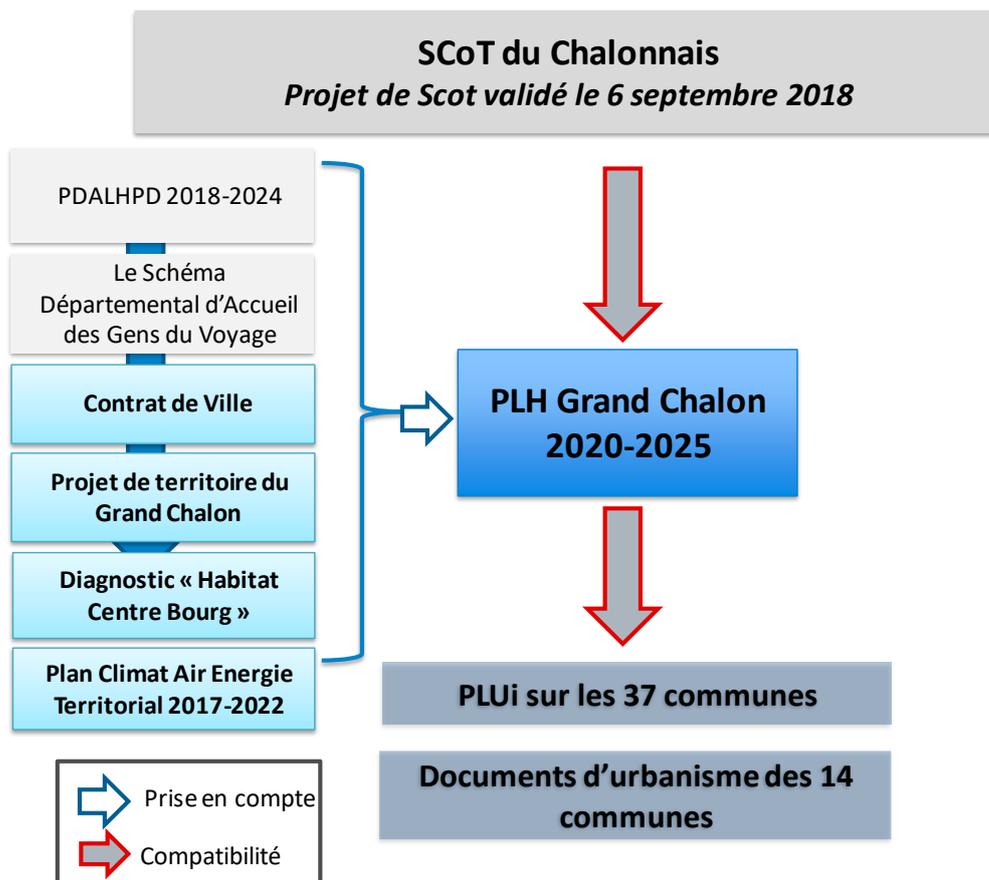
- ▶ Redynamiser la ville centre en perte de vitesse en lui rendant son attractivité
  - En abordant la question de l’offre de logements sous l’angle qualitatif afin que celle-ci soit en adéquation avec l’évolution des besoins de la population
  - En abordant la question de la réhabilitation du parc (notamment vacant) de la ville centre (évaluation du potentiel mobilisable par rapport à la construction neuve en périurbain)
  - En étudiant la pertinence de la mise en œuvre des politiques de lutte contre l’habitat indigne et la précarité énergétique.
- ▶ Maîtriser la périurbanisation par la définition d’une stratégie foncière
  - En disposant d’une connaissance fine de l’offre globale de logements existante afin de définir clairement les besoins en nouveaux logements qui peuvent être mis sur le marché
  - En réalisant une évaluation des besoins conjointement aux objectifs de production de logements retranscrits dans les PLUi et les PLU pour contrôler la périurbanisation
  - En disposant de données sur le foncier en termes d’offre et de consommation afin d’élaborer une stratégie foncière d’agglomération
  - En mettant en place un dispositif d’observatoire pour analyser et suivre les évolutions
- ▶ Répondre à l’enjeu de la mixité socio-spatiale en définissant des stratégies adaptées aux différentes échelles d’intervention
  - En poursuivant la dynamique de croissance du taux de logement sociaux au sein du parc des communes de l’agglomération
  - En intégrant une stratégie d’évolution du parc social au niveau infra-communal via le PLH en parallèle du plan partenarial de gestion de la demande et des attributions
  - En identifiant les pôles structurants sur le territoire en précisant leur fonction en termes d’habitat
- ▶ Répondre aux besoins des publics spécifiques
  - En définissant des besoins et en fixant des objectifs chiffrés et localisés
  - En anticipant les besoins liés au vieillissement
  - En apportant des solutions aux personnes en situation de précarité

<sup>1</sup> Le PLH doit être exécutoire d’ici 2019

- En apportant des réponses aux besoins particuliers des jeunes, des étudiants et des personnes en situation de perte d’autonomie liée à l’âge ou au handicap

### 3. La prise en compte des obligations règlementaires

Le PLH s’insère dans la hiérarchie des documents d’urbanisme (SCoT et PLUi/PLU) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d’objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



#### Le SCoT du Chalonnais

Au premier titre d’entre eux, le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chalonnais arrêté en septembre 2018**. Outil prescriptif de référence pour l’élaboration et la mise en œuvre d’une planification stratégique intercommunale, il apporte une vision prospective et normative de l’aménagement et du développement de territoires, bassins de vie et/ou aires urbaines interdépendants dans leurs dynamiques, et repose sur un projet d’aménagement et de développement durable (PADD).

C’est un cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles qui régissent notamment l’organisation de l’espace, l’urbanisme, l’habitat, la mobilité, l’aménagement commercial, ou la préservation de l’environnement. Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d’urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l’habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal. Les orientations du SCoT, définies dans le

Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD), reposent sur six objectifs stratégiques :

- ▶ Assurer un développement multipolaire équilibré
- ▶ Organiser une stratégie économique commune
- ▶ Faciliter les mobilités
- ▶ Valoriser les grands cours d’eau et le canal
- ▶ Préserver le socle naturel, agricole et paysager
- ▶ Gérer les risques et limiter les nuisances

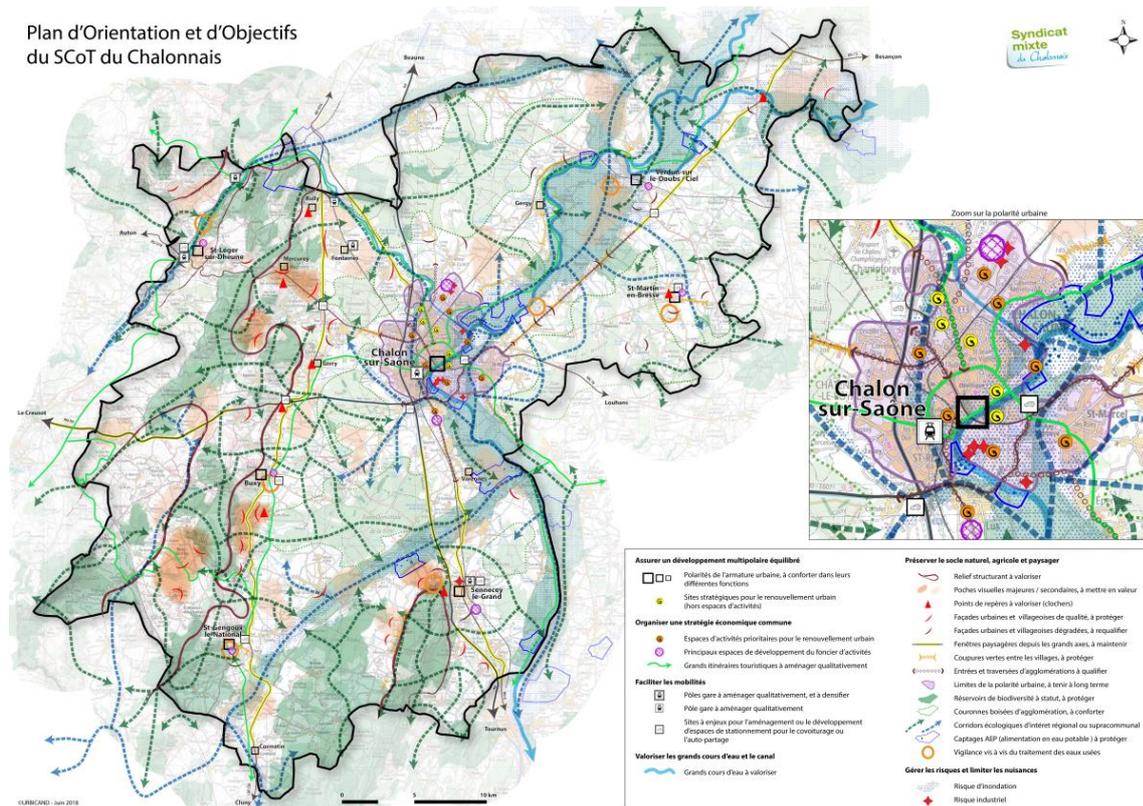
Le PADD détermine ainsi un certain nombre d’orientations et d’axes forts au cœur de son projet de territoire :

- ▶ Renforcer l’attractivité résidentielle du Chalonnais et de sa ville-centre, Chalon-sur-Saône, dont le rôle de locomotive du développement des territoires ruraux est essentiel ;
- ▶ Construire une offre économique et commerciale diversifiée et complémentaires ;
- ▶ Permettre à chaque commune du territoire d’assurer le renouvellement de sa population ;
- ▶ Réduire la consommation des espaces naturels et des terres agricoles et limiter l’artificialisation des sols, notamment en périphérie de l’agglomération chalonnaise ;
- ▶ Inscrire le Chalonnais dans une logique de transition écologique et énergétique.

Le PADD prévoit que le développement du territoire s’appuiera sur l’armature urbaine formée par les centralités constituées de moyennes et petites villes bien équipées, et de bourgs maillant l’espace rural. Très diversifiées, se complétant les unes les autres, bien maillées, ces centralités seront le lieu d’accueil prioritaire du développement urbain.

- ▶ **La polarité urbaine**
  - Chalon-sur-Saône et les principales communes limitrophes : Saint-Rémy, Châtenoy-le-Royal, Champforgeuil, Saint-Marcel
- ▶ **Un réseau de polarités d’équilibre**
  - Sur l’agglomération : la commune de Saint-Léger-sur-Dheune,
- ▶ **Un réseau de polarités de proximité**
  - Polarités intermédiaires de proximité : Givry, Mercurey, Rully, Fontaines, Varennes-le-Grand, Gergy, Lux et Crissey,
- ▶ **Les villages correspondent aux autres communes**

Plan d’Orientation et d’Objectifs du SCoT du Chalonnais



Pour permettre la réalisation de ce projet de territoire, ces objectifs sont déclinés sous forme de prescriptions dans le Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO). Les prescriptions suivantes devront être déclinées dans le PLH :

- ▶ Organiser la production de logements en s’appuyant sur l’armature urbaine
- ▶ Diversifier l’offre de logements pour répondre aux besoins des populations en termes de produits et de typologies de logements
- ▶ Donner la priorité au renouvellement et à la densification des espaces bâtis existants
- ▶ Maitriser la consommation d’espace pour l’habitat en intégrant des objectifs de densité pour les opérations de production de logements

**Afin de donner un ordre de grandeur des niveaux de production de logements attendus, le scénario prévoit la réalisation de 6 084 logements supplémentaires sur l’ensemble du périmètre SCoT sur la période 2018-2030, soit 4 140 sur le territoire du Grand Chalon et un objectif minimum de remise sur le marché de 432 logements vacants.**

### Le Plan local d’urbanisme intercommunal sur les 37 communes du Grand Chalon

Depuis 2015, le Grand Chalon et les 37 communes se sont engagés dans une démarche d’élaboration d’un Plan Local d’Urbanisme intercommunal.

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) est un outil dédié à l’aménagement qui est régi par le code de l’urbanisme. Il concerne le domaine de l’habitat, du transport, de l’environnement ou encore de l’aménagement de zones d’activités économiques.

Il permet de « planifier » l’aménagement du territoire de manière cohérente, pour répondre aux besoins des habitants, permettre le développement local, tout en respectant l’environnement. Le PLUi permet également de garantir une gestion économe des sols et de lutter contre l’étalement urbain et le gaspillage foncier.

Auparavant détenu par les communes, il devient dorénavant intercommunal (PLUi).

Les axes du PLUi figurant dans le PADD sont les suivants :

- ▶ AXE 1 : Renforcer l’attractivité et la dynamique économique du territoire
- ▶ AXE 2 : Mener une politique de l’habitat en faveur de l’attractivité résidentielle et de la cohésion sociale
- ▶ AXE 3 : Préserver le cadre de vie
- ▶ AXE 4 : Développer la qualité de vie pour chacun

L’axe 2 sur la thématique Habitat est décliné en 4 orientations :

- ▶ Orientation n°1 : Répondre aux besoins en logements en mettant sur le marché une offre diversifiée de qualité :
  - Renforcer l’attractivité résidentielle de la ville-centre
  - Permettre à minima le renouvellement de la population sur l’ensemble des communes du Grand Chalons et conforter toutes les centralités
  - Assurer un équilibre sociologique dans les communes
  - Fluidifier les parcours résidentiels
  - Promouvoir des opérations d’habitat de qualité
- ▶ Orientation n°2 : Améliorer la qualité et l’attractivité de tous les segments du parc de logements existant :
  - Lutter contre la vacance
  - Poursuivre les actions de requalification du parc ancien dégradé et notamment l’amélioration thermique des logements
  - Adapter le parc à l’évolution des modes de vie et au vieillissement de la population
- ▶ Orientation n°3 : Requalifier le parc locatif social et valoriser les quartiers en Politique de la Ville :
  - Rééquilibrer l’offre de logements sociaux dans le territoire et améliorer le parc existant
  - Mettre en œuvre une politique de peuplement à l’échelle de l’agglomération
  - Renforcer l’attractivité des quartiers en s’appuyant sur les potentiels existants (environnement, équipements spécifiques, etc.)
  - Moderniser le parc existant en veillant à la maîtrise des charges
  - Accompagner les arrêts d’exploitation et la reconversion de sites stratégiques (quartiers des Aubépins, du Stade – Fontaine au Loup)
- ▶ Orientation n°4 : Étendre et adapter l’offre de logements pour les publics spécifiques :
  - Maintenir l’offre de logements et d’hébergement pour les jeunes en formation, en insertion ou étudiants
  - Favoriser le maintien des personnes âgées dans les centres bourgs de leur commune de résidence en développant des alternatives et un parcours résidentiel
  - Répondre à l’accueil des gens du voyage

**Le PLUi étant l’outil principal de mise en œuvre d’une politique foncière de l’habitat, le PLH doit s’inscrire dans ces orientations et venir agir de manière complémentaire pour harmoniser la politique de l’habitat à l’échelle communautaire.**

La révision du PLUi pour couvrir les 14 autres communes de l’agglomération est prévue pour 2019-2020. En attendant, leurs documents d’urbanisme (PLU ou cartes communales) resteront applicables dans un premier temps, jusqu’à la mise en révision du PLUi.

### **Les autres documents de programmation des politiques de l’Habitat**

Le PLH doit également se conformer à d’autres documents relevant de l’échelon départemental

▶ **Le plan Départemental pour l’accès au logement et à l’hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**

Le plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le plan départemental d’accueil, d’hébergement et d’insertion des personnes sans domicile et mal logées (PDAHI) ont été transformés en un nouveau plan local d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Élaboré et co-piloté par le préfet du département et par le président du conseil départemental, le PLALHPD traite des publics sans logement, menacés d’expulsion, hébergés ou logés temporairement et exposés à des situations d’habitat indigne.

En Saône et Loire, le PLALHPD, qui couvre les années 2018 à 2022 a pour ambition de favoriser l’accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis du département.

Il s’organise autour des grands axes suivants :

- Axe 1 : instaurer une dynamique d’accès prioritaire au logement en s’appuyant sur des partenariats territoriaux
- Axe 2 : déployer une offre de logement, d’hébergement et d’accompagnement pertinente
- Axe 3 : Clarifier et consolider l’offre d’hébergement et de logement adapté
- Axe 4 : Piloter et animer le Plan

**Le PLH devra prendre en compte des réflexions menées et des grandes orientations arrêtées dans le cadre de PDALHPD**

▶ **Le schéma départemental d’accueil des gens du voyage (SDAGV)**

La loi du 5 juillet 2000 relative à l’accueil et à l’habitat des gens du voyage a imposé l’élaboration d’un schéma départemental d’accueil des gens du voyage (SDAGV). Ce schéma prévoit, en fonction d’une évaluation préalable des besoins et de l’offre existante, les aires permanentes d’accueil ainsi que les aires de grand passage à réaliser, leur capacité et les communes d’implantation. Les besoins en terrains familiaux ou en habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

**En Saône et Loire le SDAGV couvre la période 2012-2018. Au moment de l’élaboration du PLH, un nouveau Schéma est en cours d’élaboration.**

▶ **Le schéma départemental de l’autonomie pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap**

Établi pour la période 2016-2018, ce schéma a pour objet d’apprécier la nature, le niveau et l’évolution des besoins sociaux et médico-sociaux de la population, de dresser le bilan quantitatif et qualitatif de l’offre sociale et médico-sociale existante, de déterminer les

perspectives et les objectifs de développement de l’offre sociale et médico-sociale, de préciser le cadre de la coopération et de la coordination entre les établissements et services sociaux et médico-sociaux, enfin de définir les critères d’évaluation des actions mises en œuvre dans leur cadre.

Ce schéma a été arrêté par le président du conseil départemental après consultation des représentants des organisations professionnelles représentant les acteurs du secteur du handicap ou de la perte d'autonomie dans le département ainsi que les représentants des usagers. L'objectif de ce schéma est d'assurer l'organisation territoriale de l'offre de services de proximité et son accessibilité.

**Le PLH devra prendre en compte les orientations de ce document.**

## Les documents de programmation des politiques de l’Habitat sur le Grand Chalon

### ▶ Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)

Le Grand Chalon est engagé dans une démarche de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) depuis 2012. Après avoir évalué les actions mises en place entre 2012 et 2015, un nouveau PCAET a été construit pour la période 2016-2021. Le PCAET est un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire. Il comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un programme d’actions et un dispositif de suivi et d’évaluation. Il concerne tous les secteurs d’activités, notamment le bâtiment et doit, à ce titre, s’articuler avec la démarche PLH.

### ▶ Le Contrat de Ville 2015-2020

Le contrat de ville 2015-2020 du Grand Chalon a été signé le 06 octobre 2015. Il constitue le socle de la stratégie de l’Agglomération en matière de cohésion sociale et formalise l’engagement de l’Etat, du Grand Chalon, de Chalon-sur-Saône, concernée par la géographie prioritaire, et de l’ensemble des partenaires, pour développer une stratégie globale en faveur des 3 quartiers de la politique de la ville, ceci afin de lutter contre les ségrégations urbaines et sociales.

Il s’articule autour des quatre piliers. Les objectifs de la thématique « Habitat » du 4<sup>ème</sup> pilier consiste à :

- Accompagner les parcours résidentiels et veiller à une répartition équilibrée des populations
  - En permettant l'accès à la propriété au sein et/ou en dehors des quartiers
  - En facilitant l'accès au logement des jeunes
  - En accompagnant les copropriétés privées
- Améliorer les conditions de vie des habitants
  - En intervenant sur l'environnement du logement (accessibilité, stationnement, espaces communs adultes-enfants, gestion des déchets ...)
  - En favorisant l'accessibilité aux services
  - En articulant les différents modes de transports
- Construire en partenariat une politique de peuplement à l'échelle de l'Agglomération
  - En renforçant la coopération et la concertation avec les bailleurs

► **Le dispositif « Cœur de ville » à Chalon-sur-Saône**

Chalon-sur-Saône fait partie des 222 villes retenues dans le cadre du plan «Action cœur de ville». Ce plan initié en 2018 a pour but de soutenir financièrement et matériellement les actions de revitalisation des villes-centres.

Pour assurer cette revitalisation, chaque convention reposera sur 5 axes structurants :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l’habitat en centre-ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l’espace public et le patrimoine
- Fournir l’accès aux équipements et services publics

**Le PLH devra prendre en compte ces objectifs, notamment sur le plan opérationnel.**



## ***DIAGNOSTIC***

# La méthode d’élaboration du diagnostic

---

## 1. La démarche d’élaboration

Le diagnostic, première phase de l’élaboration d’un PLH, doit identifier les besoins du territoire mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il doit également identifier et traduire en projet politique les ambitions en matière d’habitat, qu’il déclinera dans les orientations stratégiques et le programme d’actions du PLH. Il s’agit donc dans un premier temps d’identifier les besoins et les enjeux du territoire communautaire ainsi que les objectifs qui lui sont imposés tout comme les contraintes et limites qui doivent être prises en compte.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, a permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l’œuvre sur le territoire.

Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d’entretiens a permis, outre de disposer d’une connaissance qualitative du territoire, d’intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres. D’une manière générale, et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l’association des élus et des acteurs à la production de ce diagnostic qui constitue la base de la politique communautaire du logement.

L’objectif de cette méthodologie est d’aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l’avantage d’être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l’habitat.

## 2. La sectorisation du territoire communautaire

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2001, le Grand Chalon composé de 37 communes, à l’origine, s’est élargi au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le périmètre de la communauté d’agglomération s’est étendu à une partie de l’ancienne communauté de communes Des Monts et des Vignes, ainsi qu’à la commune de Saint-Loup-Géanges. C’est ainsi 14 nouvelles communes et 7 412 habitants qui sont venus compléter le territoire. Elle regroupe aujourd’hui 51 communes. Elle s’organise autour d’une ville moyenne, Chalon-sur-Saône, forte d’une population de 45 166 habitants. Le diagnostic du PLH présente des résultats à l’échelle des 51 communes du Grand Chalon. Afin de mettre en exergue les spécificités territoriales, certaines données sont déclinées selon les découpages utilisés dans le cadre des réflexions menées sur le PLUi :

- ▶ Le Centre urbain
- ▶ La Bresse Chalonnaise
- ▶ La Côte Chalonnaise
- ▶ La Plaine Nord
- ▶ La Plaine Sud

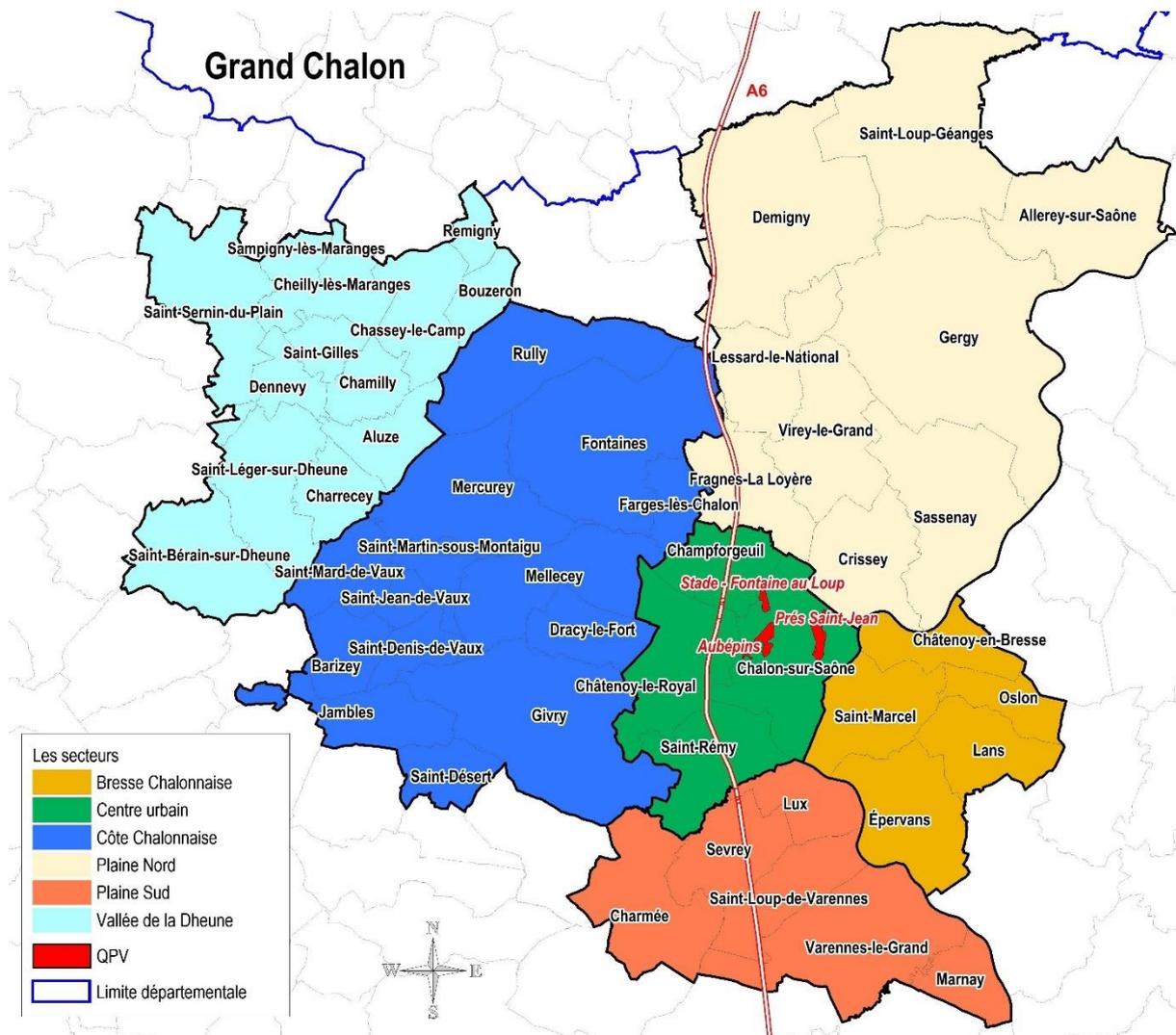
Afin de pouvoir porter une attention particulière à ces 14 nouvelles communes, situées à l’Ouest 13 d’entre elles ont été regroupées dans un nouveau secteur :

- ▶ La vallée de la Dheune.

La commune de Saint Loup Géanges a été intégrée au secteur de la Plaine Nord, dans la continuité du périmètre existant.

Ce découpage territorial doit être considéré comme une méthodologie de travail afin, d’une part de s’affranchir du secret statistique et d’autre part de dégager des spécificités territoriales. Il ne présage aucunement d’une sectorisation définitive pour ce PLH. Enfin, les résultats sont comparés aux situations observées à l’échelle

- ▶ Des EPCI voisins afin d’envisager des phénomènes à l’échelle du bassin de vie/d’habitat;
- ▶ Du département de la Saône-et-Loire pour envisager des phénomènes à une échelle plus large.



# Approche fonctionnelle du territoire et évolution du peuplement

## **Ce qu’il faut retenir :**

- ▶ 53 856 emplois sont localisés sur la communauté d’agglomération où résident 45 229 actifs occupés (âgés entre 15 et 64 ans)
- ▶ La ville centre, Chalon-sur-Saône, concentre l’essentiel des emplois avec un indicateur de concentration de l’emploi atteignant 186 emplois pour 100 actifs occupés résidents en 2014 et se spécialise dans cette fonction économique (+6 emplois par actif depuis 2009)
- ▶ Une spécialisation des communes en œuvre à l’échelle de l’Agglomération
  - Autour de la fonction résidentielle pour les communes périphériques
  - Autour de la fonction économique pour la ville centre
- ▶ La venue quotidienne sur le territoire d’actifs vivant dans les EPCI voisins
- ▶ Un départ des familles, notamment de la ville-centre
- ▶ Une tendance à la périurbanisation motivée par la recherche de la maison individuelle à bon prix (équilibre prix/éloignement)
- ▶ Une démographie dynamique modérée, portée par le solde naturel
- ▶ Des communes en frange Est au profil familial
- ▶ Une dichotomie sur les statuts d’occupation avec une prédominance de la propriété occupante dans les secteurs périphériques et une fonction locative concentrée sur les centralités alors que le parc locatif est à l’origine de plus de deux tiers des arrivées sur le territoire.
- ▶ 16% de ménages sous le seuil de pauvreté et près de 6 ménages sur 10 éligibles au logement locatif social.
- ▶ Un revenu médian net par ménage de 2 429 € / mois soit : une capacité budgétaire de 171 000 à 206 000 € dans les conditions actuelles d’emprunt ; une capacité locative de 610 €/mois hors charges.

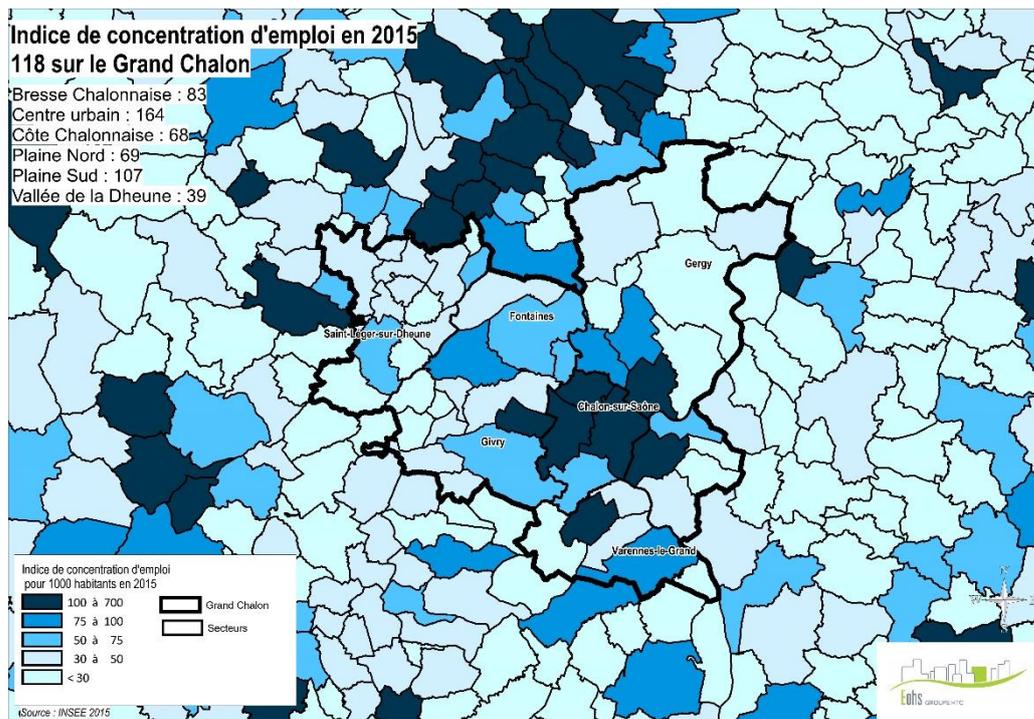
**Les enjeux en termes d’habitat :**

- ▶ Redonner un rôle résidentiel fort à Chalon-sur-Saône pour limiter le départ des ménages locaux
  - En attirant les actifs qui viennent travailler chaque jour, par la création d’une nouvelle offre de logements (typologie et prix) correspondant à leur profil et à leurs besoins
  - En proposant sur la ville-centre une nouvelle offre alternative à la périurbanisation pour les familles (construction nouvelle)
- ▶ Permettre à minima le renouvellement de la population sur l’ensemble des communes du Grand Chalon et conforter toutes les centralités
- ▶ Être attentif à la diversité de l’offre produite (types, gammes de prix, etc.) et assurer un équilibre sociologique dans les communes
  - Une mixité à retrouver à Chalon-sur-Saône : accueillir des familles et des ménages à revenus intermédiaires ou élevés en développant les possibilités d’accession à la propriété
  - Favoriser les parcours résidentiels, en proposant des logements aux prix unitaires adaptés aux revenus des ménages ciblés.
  - Hors ville-centre, proposer une offre diversifiée, incluant notamment du locatif afin de permettre un turn-over des populations et le maintien des services
  - Être attractif auprès des petits ménages (jeunes et seniors notamment) en s’appuyant sur le parc vacant

## 1. Une évolution des fonctionnalités dominantes au sein du territoire

Le Grand Chalon compte 52 352 actifs<sup>2</sup> sur son territoire soit 74% des 15-65 ans en 2014. Parmi ces actifs, l’agglomération compte 45 229 actifs occupés (64 % des personnes en âge de travailler) et 7 124 chômeurs (10% de la population de plus de 15 ans).

53 856 emplois<sup>3</sup> sont recensés sur le Grand Chalon soit un indicateur de concentration de l’emploi<sup>4</sup> important : 118 en 2014, contre 117 en 2009.



Elle se situe donc au-dessus de l’indicateur 100, démontrant une fonctionnalité économique qui polarise au-delà de son territoire administratif. Ce dynamisme est principalement dû au poids de sa ville centre qui concentre l’essentiel des emplois intercommunaux (57%). En effet, **la ville de Chalon-sur-Saône possède un indicateur fort : 186 en 2014, renforcé depuis 2008 (+6 emplois/actif en moyenne), évolution qui traduit une prise d’importance de la fonction économique de la commune sur sa fonction résidentielle.** Quelques communes possèdent également une fonction économique importante : Champforgeuil (153), Châtenoy-le-Royal (123), Dracy-le-Fort (186), Crissey (206), Sevrey (399) ont un indicateur supérieur à 100.

L’intercommunalité a cependant perdu des emplois depuis 2009 (430 emplois soit un taux de variation de -0.7%) et a perdu, sur la même période, 851 actifs occupés. A cela, s’ajoute un taux de chômage<sup>5</sup> particulièrement élevé : 13.6% en 2014. Ce taux est dû au poids de la ville centre. Malgré son statut de principal pôle d’emplois, Chalon-sur-Saône est fortement marquée par le

<sup>2</sup> Comprenant actifs occupés et chômeurs.

<sup>3</sup> Nombre d’emplois selon le recensement de la population (Insee). Ce nombre d’emploi est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d’emploi au lieu de travail ou plus brièvement d’emploi.

<sup>4</sup> Selon l’Insee, l’indicateur de concentration d’emploi est « égal au nombre d’emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone ».

<sup>5</sup> Rapport entre le nombre de chômeurs âgés entre 15 et 64 ans et la population active du même âge.

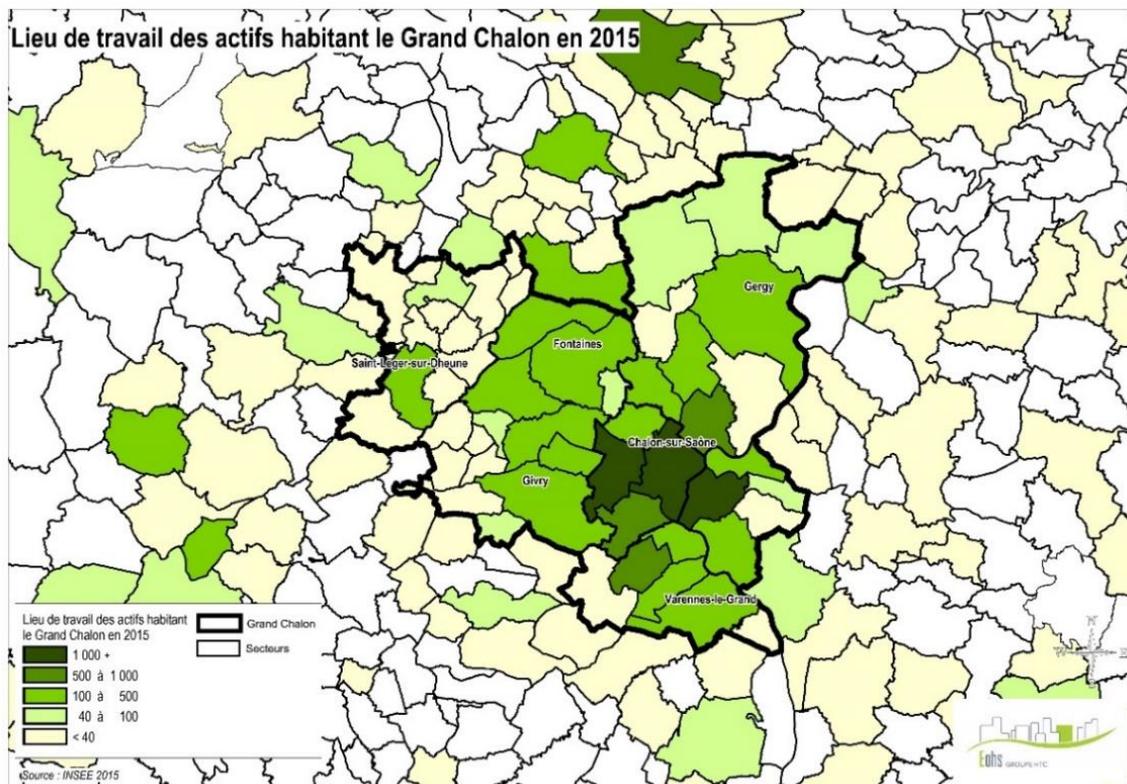
chômage de ses habitants. Son taux est supérieur à celui du Grand Chalon et n’a cessé de croître depuis 1999 pour atteindre 20% en 2014.

Cette forte représentation des chômeurs est liée, d’une part, au statut de centre d’emplois de la ville, qui attire nécessairement la population à la recherche d’un emploi (jeunes actifs, chômeurs, etc.) et d’autre part, à la concentration sur la ville d’équipements, de services et d’une offre résidentielle financièrement plus accessible (le logement social notamment), et donc d’un environnement potentiellement plus adapté pour des ménages à faibles ressources. A contrario, les autres secteurs ont un taux de chômage plus bas, inférieur ou égal à 10%. Les communes les plus éloignées sont moins touchées par le chômage que la ville centre et ses communes limitrophes.

Par conséquent, le Grand Chalon présente des fonctionnalités très contrastées géographiquement, avec une fonction économique très marquée qui se concentre sur sa ville centre (Chalon-sur-Saône concentre plus de 5 emplois sur 10), alors que le reste du territoire est à vocation principalement résidentielle, fonction qui tend à se renforcer dans les communes périurbaines.

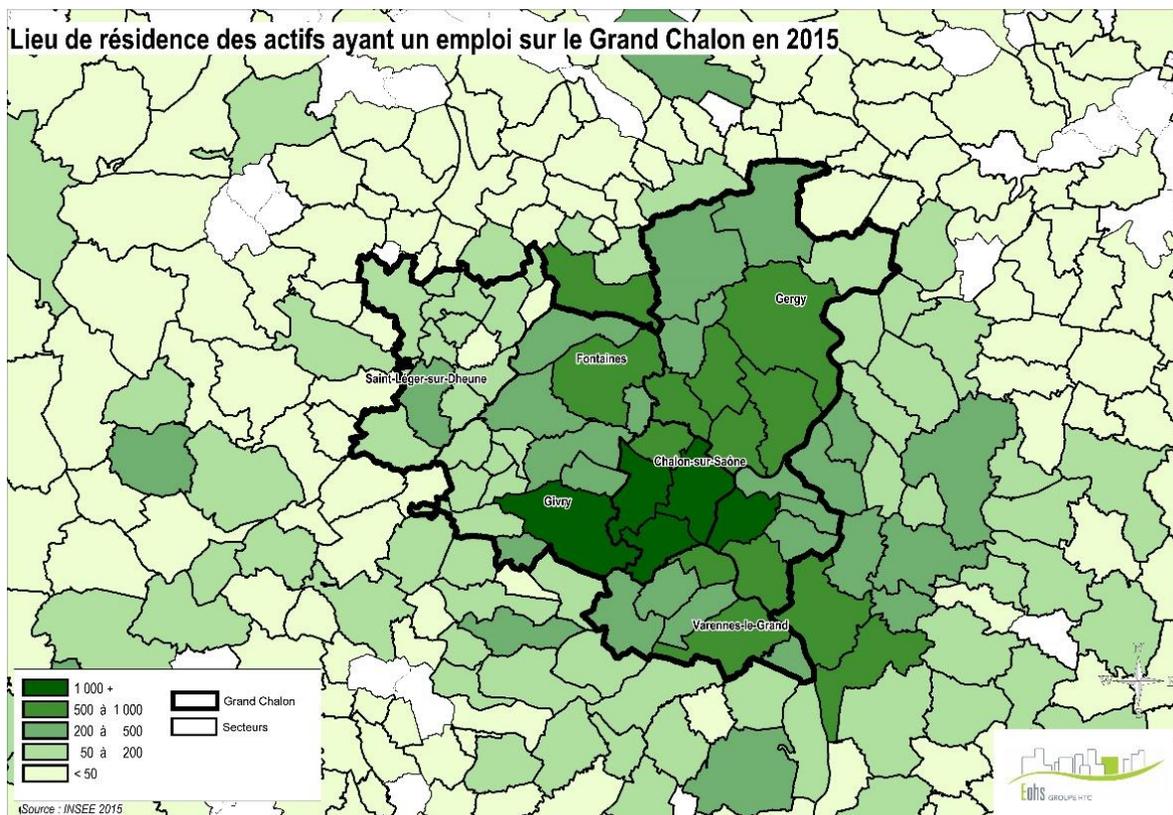
### Des migrations pendulaires qui se renforcent à destination de Chalon-sur-Saône.

En 2015, environ 26 800 chefs de ménages actifs occupés résident sur le Grand Chalon. Près de 80% de ces actifs travaillent dans la communauté d’agglomération (et 44% à Chalon-sur-Saône). Seuls 22% des actifs travaillent en dehors du Grand Chalon, soit 5 800 ménages. Seuls un tiers de ces ménages travaillent sur des communes des EPCI limitrophes, le plus souvent ces actifs travaillent dans des métropoles ou villes plus éloignées.



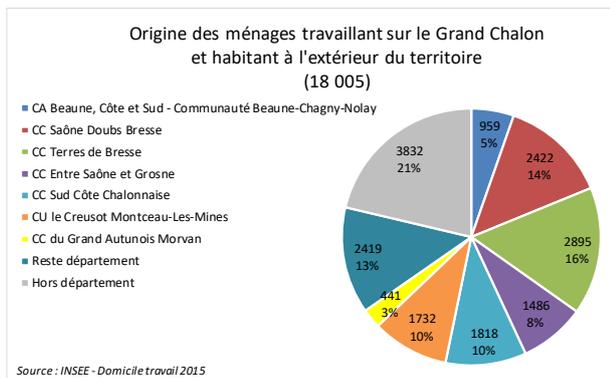
En revanche, 33% des emplois du territoire sont pourvus par des actifs habitant en dehors du Grand Chalon soit 18 000 actifs. Ils habitent majoritairement dans les collectivités voisines près des deux tiers soit 11 700 actifs qui viennent travailler quotidiennement sur le Grand Chalon

sans y vivre. Ce résultat traduit bien un phénomène de périurbanisation qui dépasse le périmètre de l’agglomération.



Ce constat s’observe également sur la ville-centre où près de 10 450 personnes viennent chaque jour travailler sur la ville, tout en résidant à l’extérieur de la commune.

Si près de 57% des emplois sont localisés sur la ville centre, ces emplois sont moins souvent pourvus par des habitants de Chalon-sur-Saône. La part des emplois de Chalon-sur-Saône occupés par des habitants de la ville-centre est moins importante que celle des habitants hors de l’ECPI. En effet, seulement un tiers des emplois sont occupés par des actifs résidants à Chalon-sur-Saône.



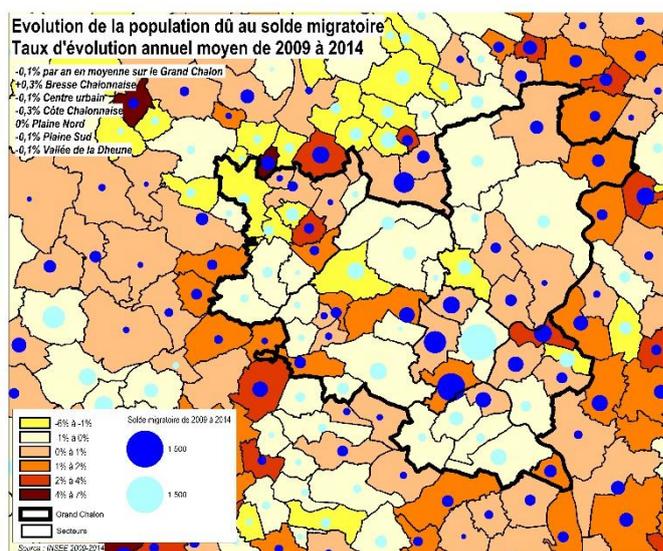
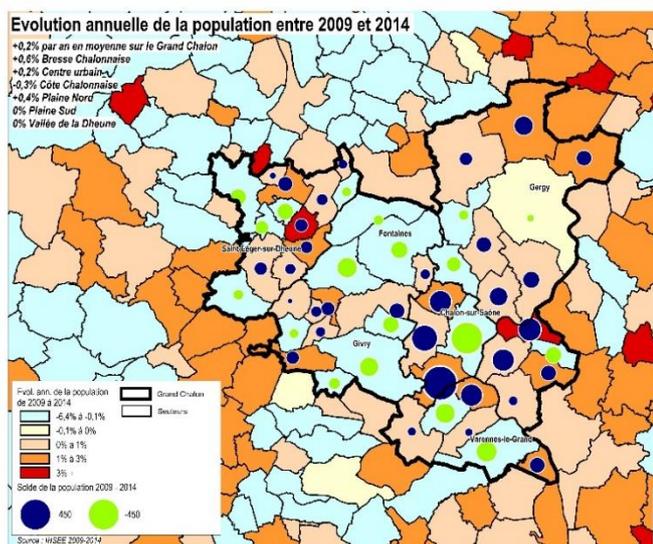
**Ces constats traduisent non seulement la spécialisation économique de la ville-centre mais aussi le renforcement du phénomène périurbain. Ils posent la question de la capacité du territoire, et plus spécifiquement de la ville-centre, à faire résider sur place les personnes qui viennent chaque jour y travailler.**

De plus, l’augmentation des déplacements pendulaires peut amener des questionnements liés à la fragilité économique des ménages : Les habitants vont plus loin pour accéder à la propriété à moindre coût mais on augmente considérablement les frais liés aux déplacements et donc on augmente le risque de précarité énergétique.

*A dire d’acteurs et d’élus : cette situation entraine un certain nombre de nuisances, l’utilisation de l’automobile entrainant certains désagréments pour le territoire : problème de stationnement, ralentissement, circulation automobile dense*

## 2. Une démographie en légère augmentation avec d’importantes disparités sur le territoire

Le Grand Chalon recense 113 226 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Depuis 2009, la population intercommunale s’est stabilisée, +0.2% par an entre 2009 et 2014, soit un gain de près de 180 habitants par an. La croissance démographique du territoire est plus largement liée à son solde naturel positif (1 498 habitants supplémentaires) qui compense son solde migratoire (598 habitants en moins). Cette croissance est plus importante que celle du département de la Saône-et-Loire (+0,04%/an entre 2009 et 2014). Cependant, l’agglomération connaît un dynamisme démographique variable selon ses secteurs.



- ▶ **La ville centre, Chalon-sur-Saône, connaît une décroissance démographique (-0,2%/an entre 2009 et 2014), perdant ainsi un peu plus de 500 habitants. Pourtant près de quatre personnes sur 10 de la communauté d’agglomération résident à Chalon-sur-Saône en 2014.**
- ▶ A l’inverse, les communes limitrophes à Chalon-sur-Saône ont vu leur croissance dépasser les 0.8% par an entre 2009 et 2014. C’est particulièrement visible à Saint Rémy, qui connaît l’évolution la plus forte (+2.1%/an entre 2009 et 2014).
- ▶ Le secteur de la Côte Chalonnaise apparaît comme celui étant le moins « attractif » (-0,3%/an de solde migratoire)
- ▶ Deux secteurs de l’agglomération sont marqués par une attractivité résidentielle entre 2009 et 2014 à l’Ouest et au Nord du centre urbain. La démographie progresse de 0.6%/an pour le secteur de la Bresse Chalonnaise et de 0.4 %/an pour la Plaine Nord soit respectivement un gain total de 306 et 289 habitants.
- ▶ Le secteur de la Vallée de la Dheune et la Plaine Sud ont la particularité d’être « à l’équilibre » sur la période 2009-2014.

*A dire d’acteurs : des chiffres à nuancer sur certaines communes qui constatent une reprise de la dynamique de construction et l’arrivée de population, notamment depuis 2016.*

Les territoires limitrophes de l’agglomération sont attractifs dans l’accueil de nouvelles populations. Cette tendance est visible à travers l’exploitation statistique, certaines communes de la Communauté urbaine le Creusot Montceau-les-Mines à l’Ouest de la vallée de la Dheune se caractérisent par un solde migratoire élevé entre 1 et 4 %/an entre 2009 et 2014. De la même façon, les territoires situés à l’Est de l’agglomération, sur la communauté de commune Saône Doubs Bresse, sont attractifs.

Ces principaux constats démographiques **confirment le phénomène de périurbanisation** présent sur le territoire.

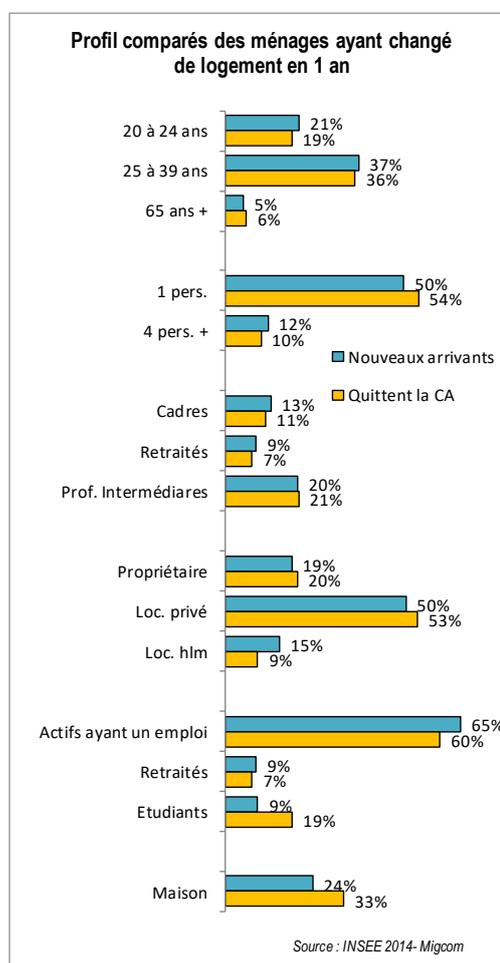
### 3. Une mobilité résidentielle qui se réalise en très grande majorité grâce au parc locatif de la ville centre

#### Un parc locatif important pour l’arrivée de nouveaux ménages

Entre 2014 et 2015, sur le territoire de l’agglomération, on constate davantage de départs de ménages que d’arrivées. En effet, en 2014, 2 222 ménages ont emménagé sur le Grand Chalons pour la première fois et 2 415 ménages ont quitté ce territoire.

Sur l’ensemble des ménages ayant quitté l’agglomération, 40% sont partis en dehors de la Région Bourgogne-Franche-Comté. Cela permet de nuancer le rôle des EPCI voisins dans le départ de la population communautaire. En effet, les ménages sortants sont généralement de petite taille, locataire de leur logement, habitant dans du collectif et très jeunes. Les acteurs du territoire soulignent alors le profil étudiant de certains des ménages sortants qui quittent généralement la région pour leurs études.

A l’inverse, les ménages s’étant installés sur l’agglomération en 2014 sont généralement plus familiaux et plus âgés. On retrouve moins de 10% d’étudiants dans les nouveaux arrivants et deux fois plus dans les sortants. Le locatif est important pour les emménagements sur le territoire. En effet, 65% des arrivées se font dans un logement locatif privé ou public. L’importance du parc locatif sur la ville centre, couplé à la présence de services et d’emplois, font de Chalons-sur-Saône le « sas d’entrée » de l’agglomération.



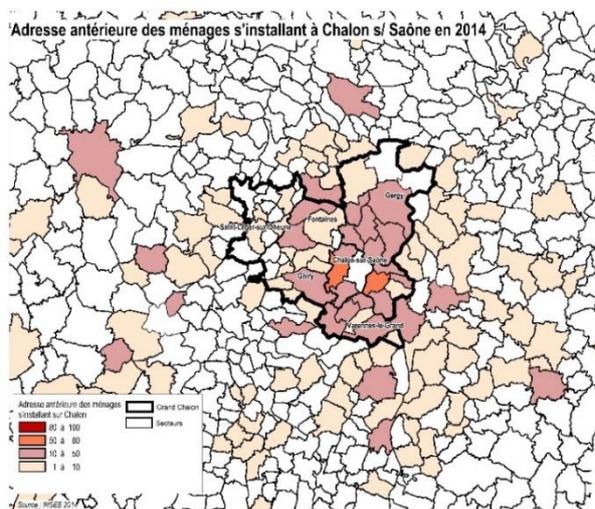
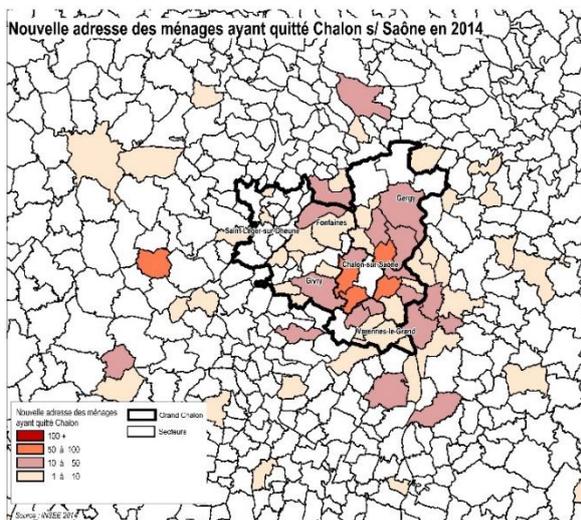
#### Des flux qui tendent à affirmer les spécialisations de peuplement de la ville-centre

La tendance observée entre 2009 et 2014 où la ville de Chalons-sur-Saône perd des habitants, semble vouloir s’inverser. En effet, entre 2014 et 2015, davantage de ménages sont venus s’installer sur la ville centre que de ménages l’ayant quitté. **1 786 ménages ont quitté Chalons-sur-Saône et 1 960 ménages se sont installés.**

Parmi les **ménages qui ont quitté Chalon-sur-Saône**, 70% des départs se font en dehors du territoire communautaire, principalement hors Région (Lyon, Bourg-en-Bresse), en lien avec le départ des étudiants et la poursuite des cycles universitaires, et seulement 12% partent pour un EPCI voisin.

A contrario, parmi les 1 960 « nouveaux » ménages installés à Chalon-sur-Saône en 2015, 1 420 proviennent de l’extérieur de la communauté d’agglomération, notamment des EPCI voisins (26%).

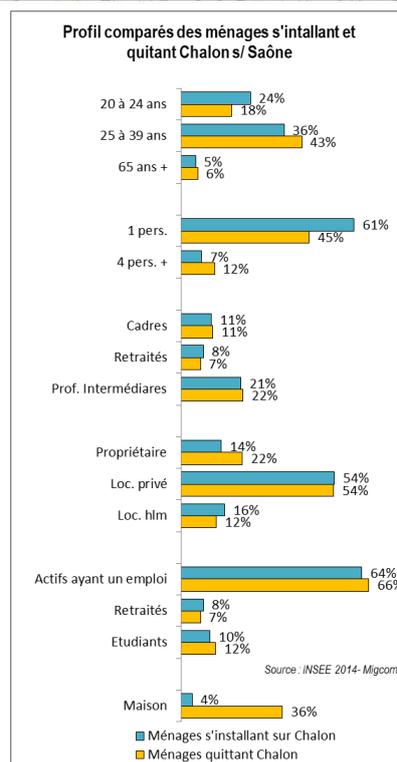
Entre 2014 et 2015, au sein de l’agglomération, les flux sont relativement équilibrés entre Chalon-sur-Saône et les communes des autres secteurs. En effet, en 2013, 557 ménages ont quitté la ville centre pour une autre commune de l’agglomération. Sur la même année, 537 ménages ont fait le chemin inverse. Ce constat permet de nuancer certaines affirmations sur le fait que les communes périphériques captent en grande majorité la population de la ville centre. En réalité les flux entre ville-centre et communes périphériques sont équilibrés. La principale différence réside dans le profil des ménages entrants et sortants de Chalon-sur-Saône.



La mobilité résidentielle sur la ville de Chalon-sur-Saône concerne un profil de ménages spécifique. Les ménages ayant emménagé récemment dans un logement de la ville-centre sont globalement :

- ▶ Des jeunes : près de trois emménagés récents sont âgés entre 15 et 39 ans (1 400 ménages) ;
- ▶ Des couples sans enfants ou vivant seuls (83% soit 1 626 ménages)
- ▶ Des ouvriers / employés (- 43%)
- ▶ Occupant principalement un logement locatif – 70%

A l’inverse, à l’instar de la tendance à l’échelle communautaire, les ménages sortant de Chalon-sur-Saône sont généralement plus âgés (43% de 25-39 ans), plus familiaux (12% de ménages de 4 personnes) et sont plus souvent propriétaires de leur logement. Ces profils de ménages entrants et sortants à Chalon-sur-Saône pose la question de la diversité de logements à proposer sur la ville centre de l’agglomération. Tous ces échanges migratoires



tendent à conforter des spécialisations socio-économiques déjà à l’œuvre sur les différents territoires.

Comparativement, le profil des nouveaux arrivants à Chalon-sur-Saône traduit le **rôle prépondérant de la ville-centre en tant que « sas d’entrée » sur le territoire** puisque près de ¾ de ces ménages habitaient précédemment en dehors du Grand Chalon. Cette différence marquée au niveau des caractéristiques des ménages entre le pôle urbain et la ville de Chalon-sur-Saône et le reste des communes plus périphériques pose la question du besoin de créer de la mixité sociale et d’éviter la spécialisation dans ces deux types de secteurs entre centre et périphéries. Un des leviers principaux pour encourager cette mixité sociale est la programmation de l’offre de logement.

#### 4. Les communes du Nord Est plus familiales

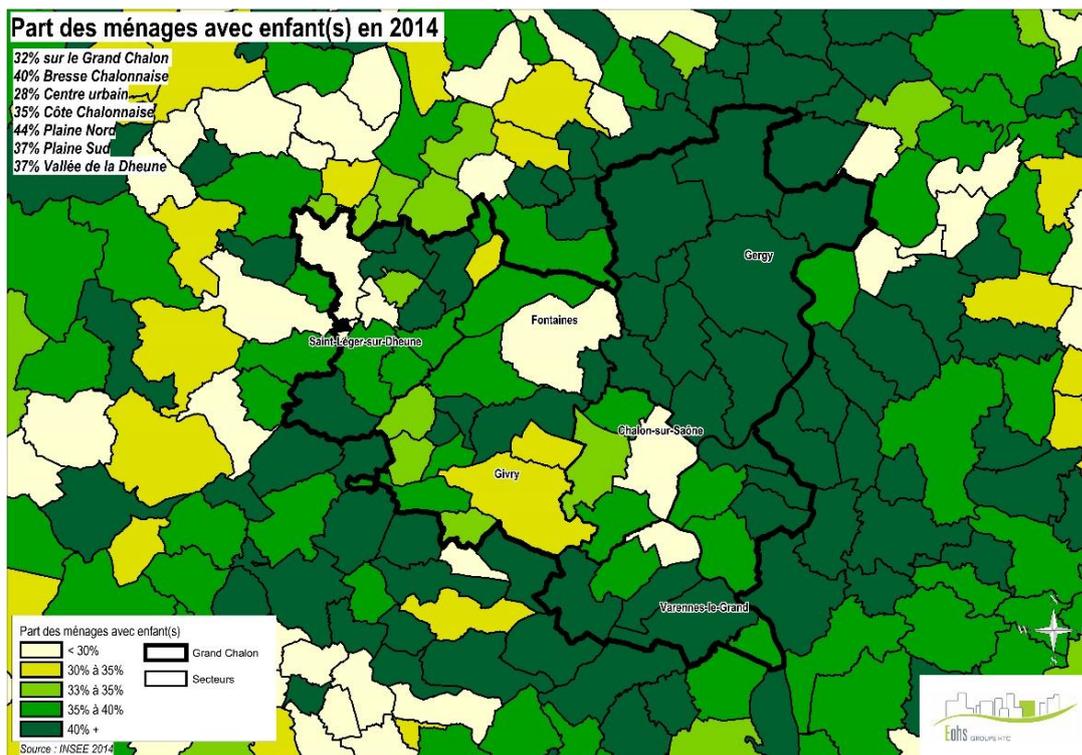
Avec 2,14 personnes par ménage en moyenne, les ménages du Grand Chalon ont un profil familial comparable au département (2,15). C’est sur le secteur du centre urbain que les ménages sont les plus petits (1,96, en lien avec le poids de Chalon-sur-Saône qui présente une taille moyenne de 1,86) tandis qu’on retrouve de **grands ménages dans la plaine Nord (2,57) ou la Bresse Chalonnaise (2,4), traduisant ainsi la localisation préférentielle des familles** au sein du territoire.

**Le profil plus familial de ces communes se confirme avec la composition des ménages** : alors que 32% des ménages de l’agglomération ont des enfants, c’est principalement sur les secteurs connaissant une forte dynamique démographique que l’on retrouve les familles :

- ▶ Le secteur Plaine Nord avec 44% de ménages avec enfants
- ▶ Le secteur de la Bresse Chalonnaise avec 40% de ménages avec enfants

Cette localisation des familles traduit l’expression de critères de choix résidentiels des familles à prendre en compte :

- ▶ Une maison en priorité, et donc des communes ayant du foncier disponible et abordable
- ▶ La proximité des principaux services et notamment des écoles
- ▶ L’accessibilité routière.



Les personnes seules sont quant à elles surreprésentées sur le centre urbain (47%), et notamment Chalon-sur-Saône (52%), en lien avec la structure du parc de logements.

La taille des ménages diminue légèrement sur la période 2009 – 2014, passant de 2,18 à 2,14 personnes par ménages. Cette tendance, conforme à ce qui s’observe à l’échelle nationale, contribue ainsi à une augmentation du nombre de ménages (+0,5%/an) plus rapide que l’augmentation de la population (+0,2%/an).

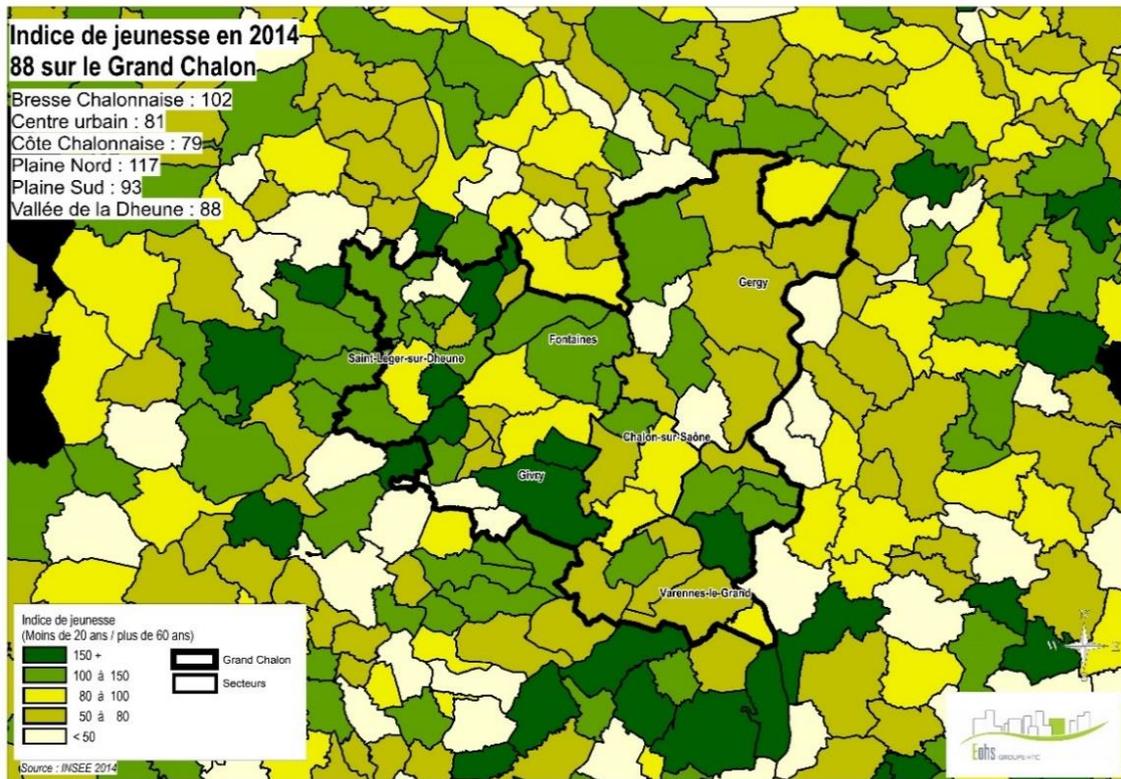
*A dire d’acteurs : malgré ces spécialisations en périphérie, les élus mettent en avant que le nombre d’enfants décline sur les communes mettant en péril les RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal).*

## 5. Une population sujette au vieillissement

Le Grand Chalon se caractérise par un indice de jeunesse<sup>6</sup> faible, et comparable au département : indice de 88 contre 89 en Saône-et-Loire et 101 en France Métropole. Le territoire compte, en volume, davantage de personnes de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans, traduisant le phénomène de « gérontocroissance » que l’on observe dans beaucoup de territoires en France.

L’indice de jeunesse traduit la localisation des familles puisqu’il est très élevé sur certains secteurs comme celui de la Plaine Nord (indice de 117) et de la Bresse Chalonnaise (102), en lien avec la forte représentation des familles. A l’inverse, il est inférieur à 100 dans tous les autres secteurs.

<sup>6</sup> L’indice de jeunesse correspond au nombre de personnes âgées de 60 ans et plus divisé par celui des personnes âgées de moins de 20 ans. Plus l’indice est élevé, plus la population du territoire est considérée comme « jeune ».

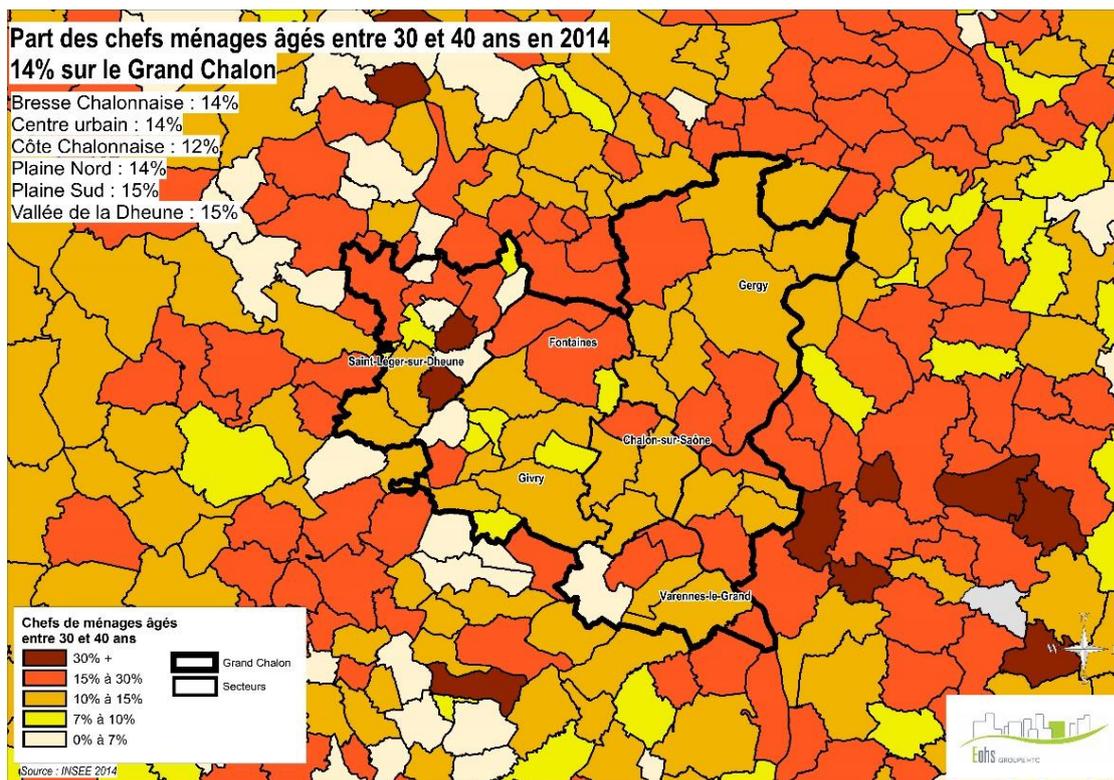


On notera que les ménages de 30-40 ans sont mieux représentés en 1<sup>ère</sup> couronne autour de Chalon-sur-Saône et en frange Nord-Ouest du territoire.

**En lien avec un parc locatif privé important et des petites typologies bien représentées**, la part des jeunes ménages (dont la personne de référence à moins de 30 ans) est largement supérieure à Chalon-sur-Saône où ces ménages représentent 15% contre 10% sur l’agglomération, témoignant d’une gamme de choix résidentiels certainement plus faible pour ces ménages.

C’est sur les communes du secteur de la Vallée de la Dheune et de la Côte Chalonnaise que l’enjeu lié au vieillissement de la population semble le plus prégnant à court et moyen terme, du fait notamment d’un développement plus ancien et centré sur l’accession à la propriété, avec plus de 40% des chefs des ménages âgés de 60 ans et plus : 43% sur le secteur de la Vallée de la Dheune et 41% sur le secteur de la Côte Chalonnaise contre 39% en moyenne sur le Grand Chalons.

*Le PLH devra s’attacher à trouver des réponses adaptées pour anticiper le vieillissement de la population. Il s’agira d’une part d’accompagner les ménages dans leur maintien à domicile et d’autre part de développer des réponses intermédiaires entre autonomie et dépendance. Par ailleurs, une vigilance devra porter sur l’offre pour les jeunes afin de rendre possible leur début de parcours résidentiel en dehors de la ville centre.*



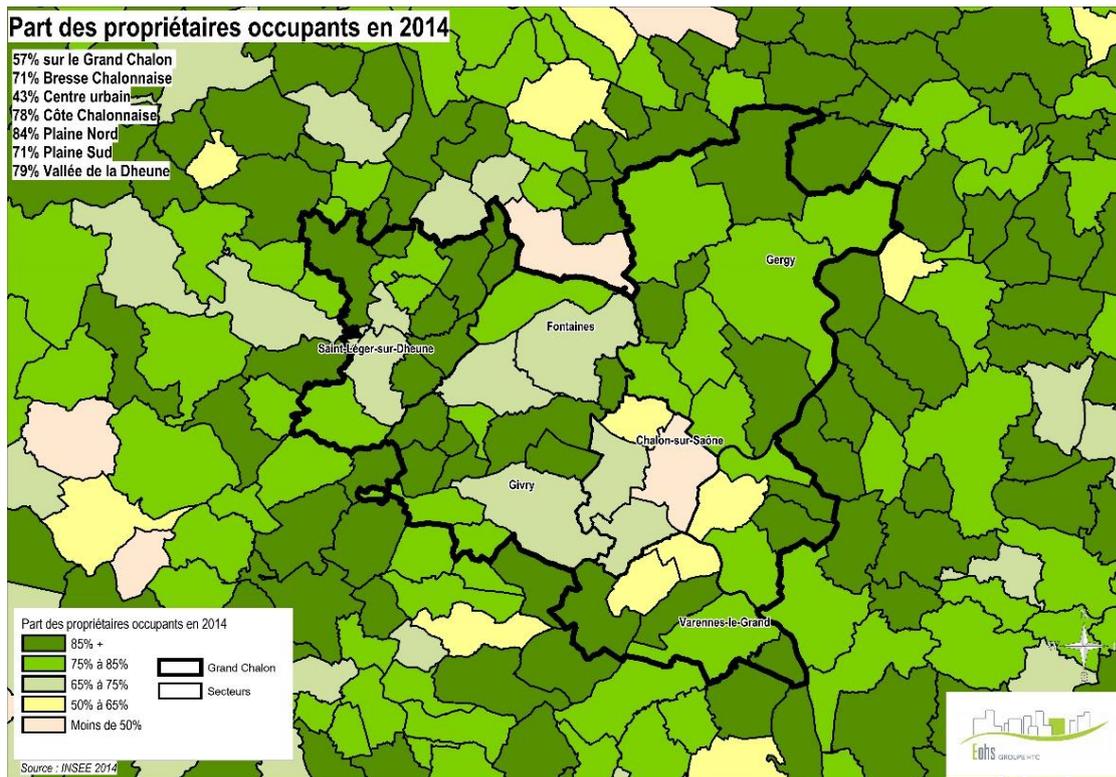
## 6. Une répartition des statuts d’occupation qui traduit les logiques de périurbanisation

Sur le Grand Chalon, 57% des ménages occupent le logement qu’ils possèdent, comparable au département (59%). Ce taux varie fortement au sein de l’agglomération, de seulement 1/3 sur la ville de Chalon-sur-Saône, à plus de 7 ménages sur 10 dans certains secteurs. En effet, cette proportion est supérieure à 70% sur le secteur Bresse Chalonnaise, Plaine Sud et la Vallée de la Dheune. Cette proportion dépasse 80% sur la Côte Chalonnaise et sur la Plaine Nord.

La prédominance du statut de propriétaire dans les secteurs périphériques est à relier au parc, composé dans ces secteurs essentiellement de grandes maisons individuelles et explique ainsi la composition familiale de ces secteurs : les couples avec ou sans enfant vivent principalement dans ces territoires, alors que la ville centre concentre les ménages composés d’une seule personne.

Le parc locatif privé, qui joue un rôle important dans la mobilité résidentielle des ménages (pour rappel, 65% des mouvements se font sur le parc locatif), représente à l’échelle de l’intercommunalité 24% de l’offre de logements, dont 65% situées à Chalon-sur-Saône.

*Les communes rurales évoquent régulièrement un besoin en locatif, offre qui permet d’assurer un renouvellement de la population en répondant notamment aux ménages en début de parcours résidentiels, avec de jeunes enfants mais aussi aux personnes âgées désireuses de se rapprocher des centres bourgs.*



Quant au parc locatif public (logements sociaux), il représente 17% de l’offre, parc également principalement concentré sur le centre urbain (85% de l’offre).

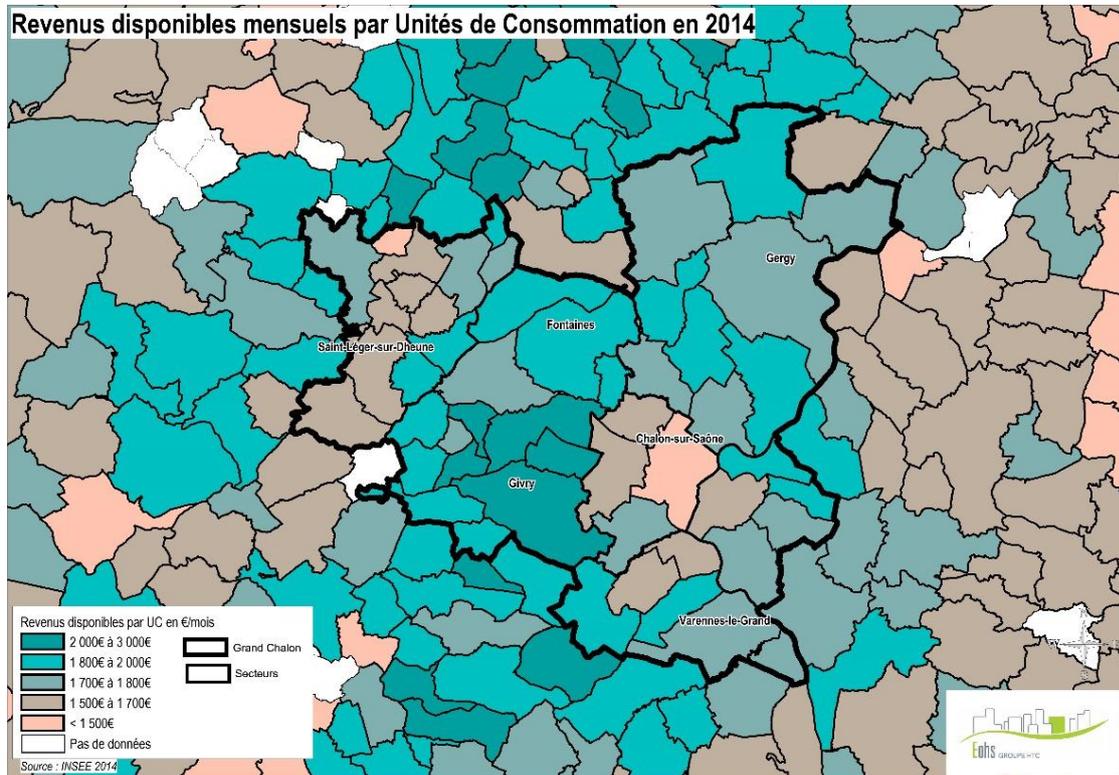
*Le développement du parc locatif, conventionné ou non, sera un des enjeux du PLH. Ce parc sera en outre à développer en dehors du centre urbain, déjà pourvu, permettant ainsi une plus grande liberté d’installation des ménages modestes et permettant également de renforcer la dynamique démographique grâce à une dépendance moindre de la construction neuve. Il s’agira néanmoins d’être attentif aux typologies de logements produites en locatif social afin que le profil de ce parc suscite un minimum de rotation. En effet, en secteur rural, de grandes maisons en locatif conventionné peuvent susciter des logiques de « propriétaires » et donc une faible rotation ne servant pas la dynamique démographique.*

## 7. Des revenus moins élevés dans la ville centre

Le revenu médian des ménages du Grand Chalon s’établit à environ **1 640€ de revenus mensuels nets par unité de consommation (UC)**<sup>7</sup> en 2014, soit un niveau de revenus comparable à la tendance nationale et départementale (respectivement 1 680€/UC et 1 630€/UC).

<sup>7</sup> L’unité de Consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d’unités de consommation (UC). On retient ici la pondération suivante, selon l’échelle la plus communément utilisée : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La ville centre affiche un revenu médian par UC bien inférieur (1 466€/ mois) alors que les habitants des secteurs de la Plaine Nord et de la Plaine Sud perçoivent un revenu médian plus élevé : respectivement 1 781 € et 1 773€ par UC en 2014. Les ménages des secteurs de la Vallée de la Dheune et de la Bresse Chalonnaise ont des revenus dans la moyenne de l’Agglomération : respectivement : 1 692€ et 1 691€ par UC. C’est dans le secteur de la Côte Chalonnaise que ce revenu par UC est le plus élevé : 2 011 € par mois.



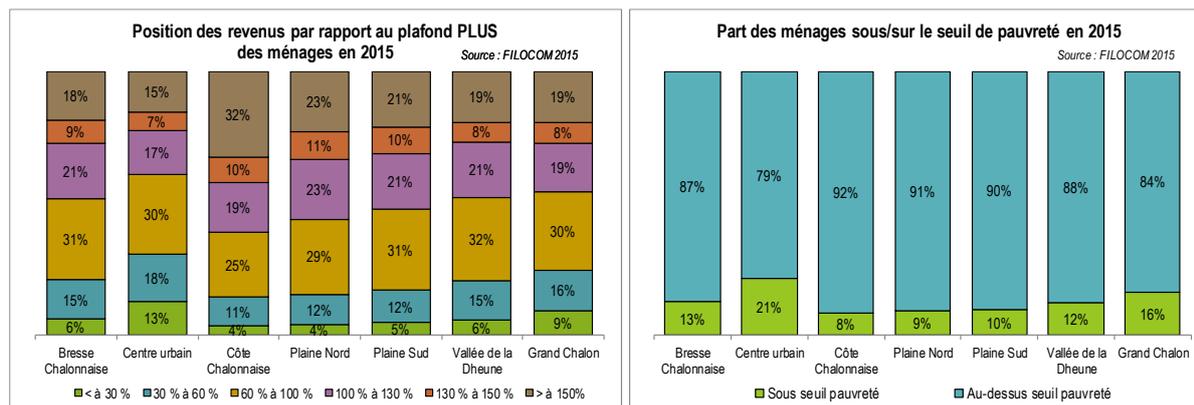
Le fait que les revenus les plus élevés soient situés sur les communes bénéficiant d’une forte attractivité auprès des familles traduit une probable pression sur le marché du logement et du foncier et une accession au logement de plus en plus réservée aux ménages les plus aisés dans ce secteur périurbain.

L’analyse des revenus des ménages selon leur positionnement par rapport aux plafonds HLM confirme la forte disparité entre les différents secteurs : alors que 54% des ménages de l’agglomération sont éligibles à un logement social (27 960 ménages) dont un quart à un logement très social (12 770 ménages), les propositions sont plus importantes sur le centre urbain (61% des ménages sous les plafonds HLM dont 31% sous les plafonds très sociaux), en lien avec le poids du parc locatif social plus important.

A l’inverse, en moyenne sur les autres secteurs, moins de 20% des ménages sont éligibles au logement très social.

Par ailleurs, **16% des ménages du Grand Chalon vivent sous le seuil de pauvreté en 2015, soit 8 470 ménages.**

*Ces disparités dans les revenus posent la question de la possibilité d’installation des ménages modestes dans le territoire et pointent la nécessité de s’interroger sur l’accès au logement pour tous les ménages, notamment les plus modestes.*



### Les plafonds PLUS et PLAI

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le type de financement ordinaire pour le logement locatif aidé. L’attribution de ces logements est conditionnée au respect d’un plafond de ressources pour le demandeur du logement (plafond PLUS : environ 20 623 € nets annuels au 01<sup>er</sup> janvier 2019 pour une personne seule et 27 540€ nets pour un ménage avec 1 enfant).

Un logement financé en PLAI, (Prêt Locatif Aidé d’Intégration) est attribué à une personne seule gagnant moins de 11 342€ annuels et 16 525€ s’il s’agit d’un ménage avec 1 enfant (plafond PLAI = 60% du plafond PLUS).

### Un parc privé qui joue en partie un rôle de parc social de fait

Les différences sont notables selon le statut d’occupation parmi les ménages en dessous des plafonds PLAI.

La particularité du territoire du Grand Chalon réside dans l’importante précarité des ménages locataires du parc privé. Ainsi, 48% des ménages éligibles à un logement très social vivent dans le parc locatif privé soit près de 13 500 ménages. Ce constat amène à penser qu’une partie importante du parc privé joue le rôle de parc social de fait et accueille une population très précaire. Pour s’y maintenir, ces derniers sont amenés à faire des concessions sur leurs conditions de confort ou d’occupation.

De même, un volume conséquent de ménages propriétaires occupants sont éligibles à un logement très social (12 000 propriétaires soit 43% des ménages en dessous des plafonds très sociaux), à mettre en lien avec le vieillissement de la population.

## 8. Un enjeu de développement d’une offre de logements adaptée à la demande en termes de produits et de prix

Pour la grande majorité des communes de plus de 2.000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10% (les déciles). Le revenu médian (soit le 5<sup>ème</sup> décile) est le revenu qui scinde l’échantillon en 2 parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible. On regroupe communément ces déciles de revenus en 3 classes :

- ▶ Revenus « modestes », du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> décile de population des ménages, soit 30% ;
- ▶ Revenus « intermédiaires », du 4<sup>ème</sup> au 7<sup>ème</sup> décile de population des ménages, soit 40% ;
- ▶ Revenus « aisés », du 8<sup>ème</sup> au 10<sup>ème</sup> décile de population des ménages, soit 30%.

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d’acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d’endettement, permettant d’assurer le remboursement des mensualités d’un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d’apport. Il s’agit ici des conditions d’emprunts minimum exigées généralement par les banques (hors dossiers atypiques).

**Répartition des ménages du Grand Chalons par tranches de revenus**

CA Grand Chalons	Fourchette de revenus*	Sans PTZ	
		Location	Accession
		Loyer maximum	Budget plancher** / Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 852 €	210 € / < 72 000 €
	2ème décile	852 € - 1 325 €	330 € / 72 000 € - 112 000 €
	3ème décile	1 325 € - 1 669 €	420 € / 112 000 € - 141 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 669 € - 2 017 €	500 € / 141 000 € - 171 000 €
	Médiane	2 017 € - 2 429 €	610 € / 171 000 € - 206 000 €
	6ème décile	2 429 € - 2 888 €	720 € / 206 000 € - 245 000 €
	7ème décile	2 888 € - 3 427 €	860 € / 245 000 € - 290 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 427 € - 4 131 €	1 030 € / 290 000 € - 350 000 €
	9ème décile	4 131 € - 5 343 €	1 340 € / 350 000 € - 453 000 €
	10ème décile	> 5 343 €	> 1 340 € / > 453 000 €

Quelle offre pour quels budgets ?  
(De manière générale, sur la base d’un T3)

- ↓
- Locatif social (PLAI/PLUS)
- Locatif social (PLS) / Locatif intermédiaire / Revente en collectif
- Locatif libre / Revente en collectif
- Promotion immobilière
- Revente en individuel (offre de pavillons spacieux 4P et +)

Cible de clientèle en promotion immobilière

\* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement.  
\*\*Les budgets d’acquisition sont calculés avec un taux d’intérêt de 2,2% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d’endettement de 33% et un apport de 10%.

	Revenu médian*
CA Beauce Côte et Sud	2.682 €/mois
CA Mâconnais Beaujolais	2.514 €/mois
CA du Grand Dole	2.462 €/mois
Dijon Métropole	2.441 €/mois
CA Grand Chalons	2.429 €/mois
CU le Creusot Montceau-les-Mines	2.154 €/mois

\* Revenu fiscal net mensuel / ménage en 2015  
Source : données INSEE FILOSOFI 2015 – retravaillées par ADEQUATION

L’apport de 10% correspond aux minimums actuellement exigés par les établissements bancaires. En effet, si les taux d’intérêt connaissent actuellement des niveaux historiquement bas, les acquéreurs doivent apporter à minima 10% du montant de l’acquisition pour pouvoir prétendre à un emprunt immobilier.

En ce qui concerne les capacités locatives, le taux d’effort retenu est de 25% hors charges (soit 30% charges comprises) du revenu fiscal net mensuel.

**Répartition des ménages du Grand Chalons par taille**

CA le Grand Chalons		Taille des ménages				
		1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et +
Ménages modestes	1er décile	69%	17%	7%	4%	4%
	2e décile					
	3e décile					
Ménages intermédiaires	4e décile	32%	45%	11%	8%	4%
	Médiane					
	6e décile					
	7e décile					
Ménages aisés	8e décile	12%	39%	21%	20%	8%
	9e décile					
	10e décile					

**Répartition des ménages du Grand Chalons par tranches d’âges**

CA Le Grand Chalons		Tranches d’âges					
		< 30 ans	30-39ans	40-49ans	50-59ans	60-74ans	> 75ans
Ménages modestes	1er décile	16%	15%	16%	15%	18%	20%
	2e décile						
	3e décile						
	4e décile						
Ménages intermédiaires	Médiane	10%	14%	16%	16%	28%	17%
	6e décile						
	7e décile						
	8e décile						
Ménages aisés	9e décile	4%	14%	23%	26%	24%	8%
	10e décile						

Source : données INSEE FILOSOFI 2013 – retravaillées par Adéquation

De manière générale, les ménages de la classe intermédiaire constituent le cœur de la demande pour une offre neuve en promotion immobilière. Ils regroupent les déciles 4 à 7 de la population dans un découpage en 10 tranches à partir des revenus (1 décile = 10% de la population) et où le revenu médian constitue la fourchette haute des revenus du 5ème décile.

En effet, les ménages des trois premiers déciles seront davantage concernés par l’offre locative sociale et les ménages du 8ème au 10ème décile attirés par

le marché de la revente en individuel.

Selon les territoires, les ménages de la classe intermédiaire ne présentent pas les mêmes profils. A l’échelle de la CA du Grand Chalons, on observe une grande majorité de petits ménages (32% d’une personne et 45% de deux personnes) de toutes tranches d’âges, même si les plus de 60 ans sont surreprésentés (28% entre 60 et 74 ans et 17% de plus de 75 ans).

A l’échelle de la ville de Chalons-sur-Saône, on constate des niveaux de revenus légèrement inférieurs au reste de la communauté d’agglomération, nécessitant un ajustement de l’offre aux capacités budgétaires des ménages.

**Répartition des ménages de Chalons-sur-Saône par tranches de revenus**

Chalons-sur-Saône		Fourchette de revenus*	Sans PTZ		
			Location Loyer maximum	Accession Budget plancher** Budget pla fond**	
Ménages modestes	1er décile	< 544 €	140 €	< 46 000 €	
	2ème décile	544 € - 989 €	250 €	46 000 €	84 000 €
	3ème décile	989 € - 1 293 €	320 €	84 000 €	110 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 293 € - 1 573 €	390 €	110 000 €	133 000 €
	Médiane	1 573 € - 1 867 €	470 €	133 000 €	158 000 €
	6ème décile	1 867 € - 2 225 €	560 €	158 000 €	189 000 €
	7ème décile	2 225 € - 2 639 €	660 €	189 000 €	224 000 €
Ménages aisés	8ème décile	2 639 € - 3 227 €	810 €	224 000 €	273 000 €
	9ème décile	3 227 € - 4 337 €	1 080 €	273 000 €	367 000 €
	10ème décile	> 4 337 €	> 1 080 €	> 367 000 €	

Cible de clientèle en promotion immobilière

\* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la « déclaration des revenus » - avant tout abattement.  
 \*\*Les budgets d’acquisition sont calculés avec un taux d’intérêt de 2,2% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d’endettement de 33% et un apport de 10%.

	Revenu médian*
Beaune	2.299 €/mois
Dijon	2.241 €/mois
Dole	2.051 €/mois
Mâcon	1.952 €/mois
Le Creusot	1.965 €/mois
Chalons-sur-Saône	1.867 €/mois

\* Revenu fiscal net mensuel / ménage en 2015  
 Source : données INSEE FILOSOFI 2015 – retravaillées par ADEQUATION

*Il s’agira, dans le cadre du développement d’une offre neuve sur le territoire, d’adapter les gammes de prix mais également les produits (typologies, formes urbaines, surfaces) à cette clientèle cible.*

## Le parc de logements

---

### **Ce qu’il faut retenir :**

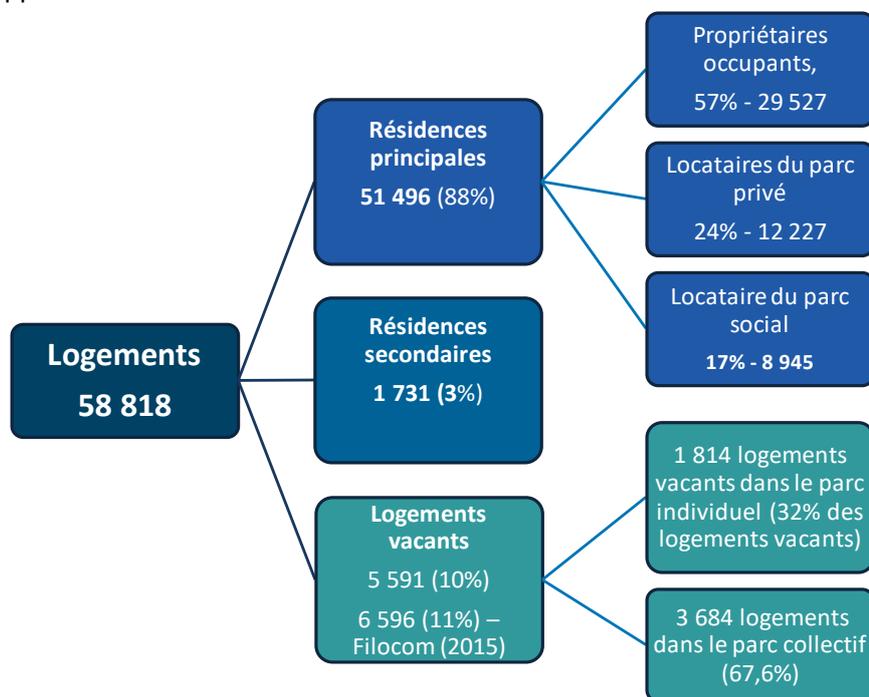
- ▶ Une répartition du parc en collectif peu équilibrée sur le territoire, induisant des spécificités de peuplement et une problématique en termes de consommation foncière
- ▶ Un potentiel de reconquête d’une partie de la vacance et de changement d’usage : un logement sur dix est vacant et la vacance structurelle touche plus de 3 000 logements. Bien qu’elle soit importante cette vacance est à relativiser, en lien avec le « diagnostic Centre-Bourgs » et les écarts constatés dans les bases de données statistiques
- ▶ Un important parc pavillonnaire en lotissements bâti dans les années 70
- ▶ Une problématique de précarité énergétique dans un parc plutôt ancien
- ▶ L’existence d’un parc locatif privé « social de fait » et environ 2 000 logements potentiellement indignes dans le parc privé
- ▶ Des centres bourgs qui souffrent d’un manque d’attractivité et qui rentrent en concurrence avec la construction neuve en périphérie
- ▶ Une dynamique de réhabilitation enclenchée, mais des enjeux de requalification qui demeurent

### **Les enjeux en termes d’habitat :**

- ▶ La production neuve comme outil de rééquilibrage de l’offre résidentielle et du peuplement
- ▶ Diversifier les formes urbaines en développant davantage le collectif, afin de limiter les spécificités de peuplement
- ▶ Anticiper le renouvellement du peuplement des lotissements des années 70 et la libération progressive de grands logements individuels induits par le vieillissement de la population : autant d’opportunités de maîtrise foncière publique
- ▶ Une action forte à poursuivre en direction de l’amélioration du parc privé sur l’ensemble du parc : lutter contre la précarité énergétique et l’habitat indigne dans le parc privé
- ▶ Prendre en compte la problématique du centre ancien de Chalon-sur-Saône, en lien avec les dispositifs existants
- ▶ Mobiliser le parc vacant afin de limiter la consommation foncière et développer le locatif
- ▶ Développer une approche opérationnelle sur la question des centres-anciens / centres bourgs

## 1. Un parc de logements qui explique les différences de peuplement

En 2014, Le Grand Chalon compte 58 818 logements, dont 47% du parc se concentre à Chalon-sur-Saône. Depuis 2009, le parc s’est renforcé avec un gain de 2 474 logements, et 1 367 ménages supplémentaires.



88% des logements sont des résidences principales. Le poids des résidences secondaires est minime. Il représente uniquement 3% du parc. Les communes des secteurs limitrophes au centre urbain sont composées dans leur quasi-totalité par des résidences principales. Le secteur de la vallée de la Dheune se caractérise par une part de résidences secondaires plus importantes (13%), particulièrement à Aluze ou à Sampigny, avec des taux de résidences secondaires s’élevant à respectivement 25% et 26%.

Au sein du Grand Chalon, **la vacance touche fortement le parc, s’élevant de 10% à 11% selon les sources de données, et se situe particulièrement dans la ville centre** (15.7% de logements vacants soit 4 449 logements). Il est habituellement estimé que le seuil acceptable de vacance sur un marché se situe entre 5 et 7%. Au-delà, la vacance est considérée comme importante.

Cependant, ce taux de vacance est à relativiser car les acteurs du territoire affirment que la vacance réelle est moins importante et que les situations bloquées sont beaucoup moins nombreuses que les décomptes officiels. La notion de vacance est difficile à appréhender et les recensements ne permettent pas toujours de refléter la réalité des territoires.

**Les caractéristiques des résidences principales présentent des spécificités en fonction des secteurs géographiques et induisent des différences de peuplement.**

Dans les secteurs hors ville-centre, les ménages habitent majoritairement dans de grands logements (T4 et plus). **Au moins 80% des résidences principales correspondent à un grand logement** dans les secteurs hors centre urbain. **Quant aux petits (T1 et T2) et moyens (T3) logements, ils sont surreprésentés dans la ville centre**, près de six résidences principales sur dix dont 25% de petite taille (T1/T2).

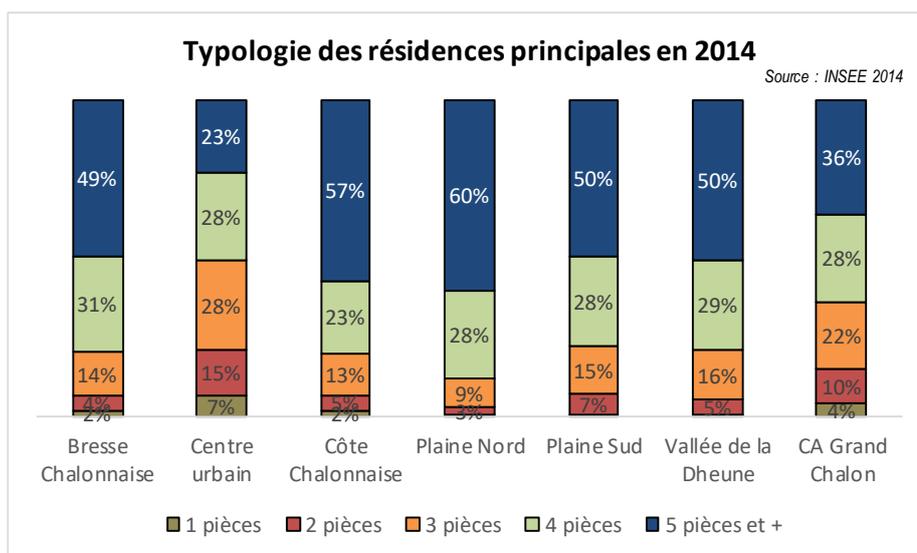
Ces différences de composition du parc de résidences principales expliquent les spécificités géographiques en termes de statut d’occupation et de peuplement, et notamment la sous-

représentation des familles propriétaires sur la ville centre comparativement aux autres communes.

La présence **des grands logements en périphérie peut entraîner une sous-occupation de ces logements, dont la probabilité devient grandissante avec le vieillissement de la population**. Ce phénomène peut bien entendu exister également dans la ville centre, dont l’attractivité auprès des familles apparait faible au regard de l’analyse des migrations résidentielle.

A l’inverse, la **sous-représentation des petits logements en périphérie pose la question des possibilités offertes aux petits ménages sur les communes des 1ères et 2ème couronnes**, principalement les jeunes ou les personnes âgées avec un souhait de mobilité résidentielle.

Le type de logement semble ainsi fortement lié au profil de peuplement des différents secteurs géographiques. Ce constat renvoie à l’enjeu de la mixité sociale par des actions de rééquilibrage de l’offre. En effet, l’offre existante peut, au-delà du seul critère de typologie, s’avérer inadaptée aux attentes des ménages pour des raisons liées à l’environnement global du logement, à ses « prestations » (présence d’espace extérieur par exemple) ou encore à sa situation concurrentielle au sein de l’offre communautaire. Ce sont sans aucun doute ces éléments qui se situent à l’origine, par exemple, du défaut d’attractivité de la ville centre auprès des familles et des ménages en capacité financière d’accéder à la propriété.



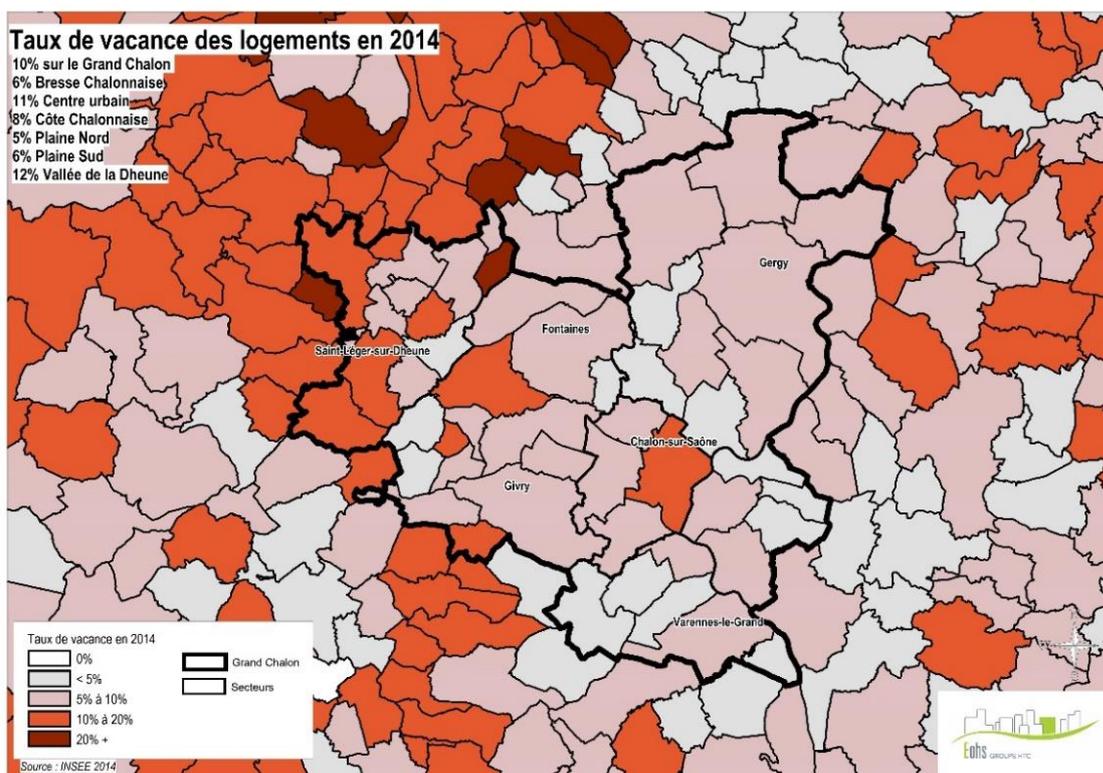
*Cette composition du parc où les petites typologies sont sous-représentées en dehors des communes les plus urbaines influence nettement les modes d’occupation et les dynamiques démographiques et résidentielles. Les ménages de petite taille et/ou en début de parcours résidentiel se voient cantonnés sur le pôle urbain où se trouve localisée l’offre de petites typologies et de logements locatifs. Sont particulièrement concernés par cette problématique les jeunes mais aussi, de plus en plus les ménages/personnes vieillissantes, qui souhaiteraient « laisser » une maison devenue trop grande pour un logement de taille inférieure, situé à proximité des services et commerces.*

## 2. Une problématique de la vacance qui touche particulièrement la ville-centre et les centres-bourgs

Sur le Grand Chalon, entre 10% et 12% des logements sont vacants selon les sources utilisées<sup>8</sup>, ce qui représente près de 5 600 logements selon l’INSEE<sup>9</sup> 2014. Cette vacance se situe essentiellement dans la ville centre avec une part atteignant 15.7% (4 449 logements en 2015) soit 67% de la vacance de l’agglomération.

Cette problématique prégnante du territoire a fait l’objet d’un repérage précis lors du diagnostic centre-bourg mené par le service habitat de l’agglomération. Ce relevé de terrain a permis de relativiser certains résultats issus des études statistiques et de faire ressortir les raisons multiples de la vacance sur le territoire du Grand Chalon.

Une partie de cette vacance est conjoncturelle, ou « frictionnelle ». Elle correspond à des logements en cours de (re)location ou de vente. Cette vacance est normale : elle permet une fluidité de l’offre résidentielle. Une vacance nulle signifierait en effet qu’aucune offre n’est disponible ce qui limiterait la mobilité des ménages.



**La vacance structurelle (supérieure à 3 ans), qui représente environ 2 300 logements reflète quant à elle l’existence d’un parc pouvant connaître un problème d’attractivité**, en raison de son état de dégradation, du fait de son âge, ou de l’inadéquation de ces typologies avec la demande. Plus des deux tiers sont concentrés sur le centre urbain dont 1 445 logements à Chalon-sur-Saône.

<sup>8</sup> Le taux de vacance est de 10% pour l’INSEE, 12% pour la DDFIP, 12% selon Filocom

<sup>9</sup> Pour l’INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l’un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d’occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d’un employé, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple, un logement très vétuste).

Parmi les principales caractéristiques de cette vacance structurelle :

- ▶ **Elle touche davantage les logements anciens** : 48% ont été construits avant 1949. **Ces chiffres laissent supposer qu’une partie du parc ancien est vétuste et en décalage avec les attentes actuelles.**
- ▶ **Les petits logements sont davantage représentés parmi les logements vacants**, que parmi les résidences principales : 40% des logements vacants depuis plus de 3 ans sont des T1 ou T2 (contre 15% sur l’ensemble du parc), alors qu’il s’agit des typologies les plus demandées, notamment dans le parc social. Cela peut en partie s’expliquer par une plus forte rotation sur ces logements mais peut aussi montrer une inadéquation entre l’offre et la demande, notamment des T1-T2 dans le parc locatif privé.
- ▶ **Elle concerne essentiellement des logements en mauvais état** : 66% de la vacance structurelle est classée en catégorie cadastrale 6,7 et 8<sup>10</sup> dont 16% en catégorie 7 et 8.

Plus simplement, la vacance peut être liée à une « rétention foncière » : propriétaires ne souhaitant pas mettre en location ou vendre un bien, ne souhaitant pas réhabiliter, blocages liés à des successions, etc. **C’est cette vacance qui représente le principal enjeu dans le cadre d’une politique Habitat puisqu’elle correspond à un parc inutilisé, bien que souvent dégradé ou inadapté.**

*Dans les logements vacants de plus de 3 ans, le diagnostic centre-bourg a permis d’identifier, des logements dégradés ou indignes sur les 50 communes de l’agglomération (hors Chalon-sur-Saône). Au total 159 logements vacants sont également dégradés ou indignes. Ce repérage a permis d’identifier, avec les élus, les raisons de la vacance longue durée. Lors des entretiens avec les élus, ces derniers ont confirmé la multiplicité des situations de vacance qu’il était possible de rencontrer sur les centres-bourg. En effet, sur le Grand Chalon, la vacance structurelle renvoie à des réalités multiples et ne peut pas ainsi être traitée de manière uniforme :*

- ▶ *Un décalage entre les biens proposés et la réalité du marché local (marqué notamment par des prix élevés)*
- ▶ *Le comportement « frileux » voire la rétention de certains propriétaires bailleurs qui ne souhaitent pas louer leurs biens à cause - entre autres - de la recrudescence des risques d’impayés*
- ▶ *Des problèmes de succession ; et le vieillissement de la population, les personnes âgées se retrouvent dans des infrastructures spécialisées et conservent leur logement.*
- ▶ *La dégradation de la qualité de certains biens anciens, impropres à la location ou mis en concurrence avec des logements neufs de meilleure qualité, conjuguée à des difficultés financières rencontrées par certains propriétaires pour entreprendre des travaux*
- ▶ *Des logements vacants au-dessus des commerces. Ces locaux, qui servent bien souvent d’entrepôts pour le commerçant, ne sont plus des logements en soi. Il serait nécessaire de réaliser une démarche administrative pour remettre à jour les références cadastrales de ces « logements ».*
- ▶ *La localisation et la nature de certains biens (communes sans services de proximité ou faiblement reliées à des axes de transports, logements sans extérieurs ou en immeuble sans ascenseurs au-delà du 3ème étage, ...).*

<sup>10</sup> Les données sur l’état du logement (Filocom, 2013) répartissent les logements selon 8 catégories cadastrales. Ces catégories sont un indicateur global de la qualité des logements et s’appuient sur des critères concernant le caractère architectural du logement, la qualité de sa construction, la distribution du local et son équipement. Les catégories 7 et 8 regroupent les logements dits médiocres et très médiocres

*Le parc de logements en situation de vacance structurelle, bien qu’ils nécessitent pour la plupart d’importants travaux avant leur remise sur le marché, représente un potentiel important de développement de l’offre résidentielle. La forte prédominance des petits logements parmi ce parc doit être vue comme une opportunité de développer un parc, notamment sur les communes au profil moins urbain, adapté aux débuts ou fins de parcours résidentiel. Plus globalement, il s’agit d’une opportunité de réduire le volume de logements à produire et donc limiter la consommation foncière tout en répondant aux besoins de développement de l’offre résidentielle.*

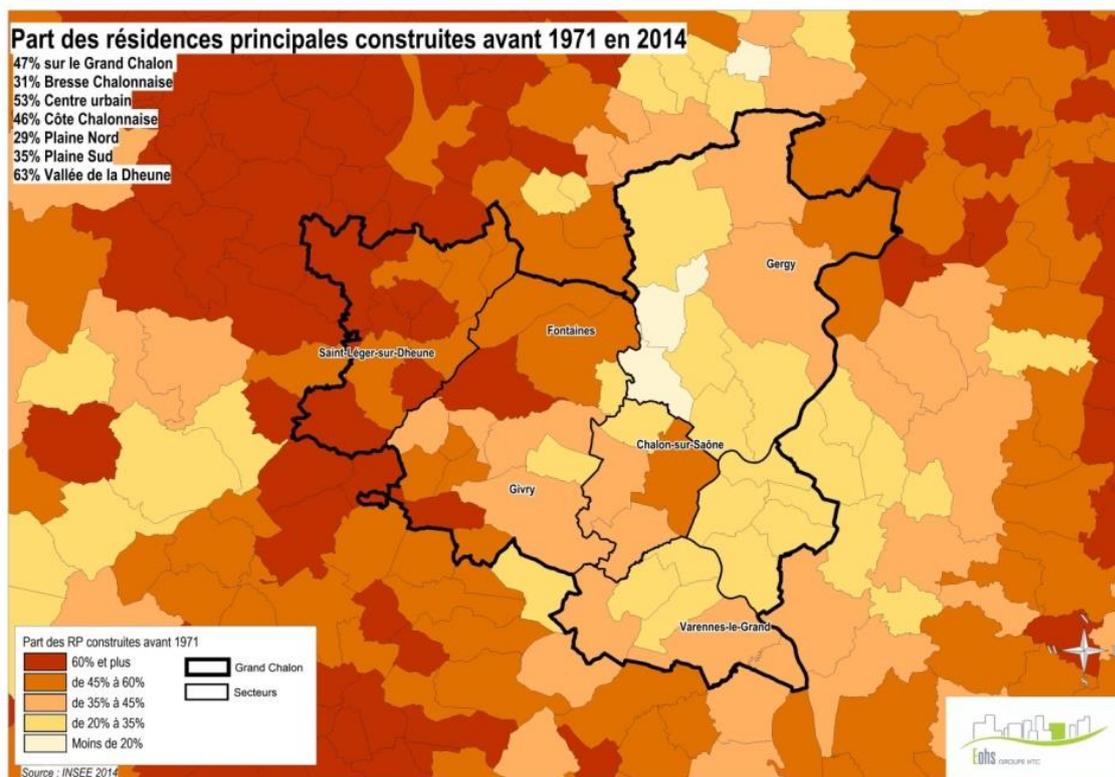
### 3. Des actions à poursuivre en direction du bâti existant pour une reconquête du parc

#### Poursuivre les actions en direction de la rénovation thermique des logements...

Le parc de logements du Grand Chalon est **potentiellement énergivore** : près de la moitié des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974 (47%).

A l’échelle des secteurs, ce sont ceux situés à l’Ouest de l’agglomération qui abritent les taux de logements potentiellement énergivores les plus importants : 63% des logements du secteur de la Vallée de la Dheune ont été construits avant 1970 (dont 48% avant 1919).

A noter également la proportion importante sur le centre urbain avec 53% des résidences principales construites avant 1970.



Si une partie de ce parc a pu bénéficier de travaux d’amélioration thermique (difficilement quantifiable), le potentiel de rénovation est important.

Les communes en frange Est, quant à elles, se caractérisent par un parc plus récent puisque 38% des résidences principales datent d’après 1990 sur le secteur de la Bresse Chalonnaise et 35% sur le secteur Plaine Nord (contre 21% sur l’agglomération).

On note également une part importante, sur certains secteurs, de logements construits durant les années 1970-1980, correspondant au développement de lotissements. Au global, sur le Grand Chalon, 30% du parc s’est développé entre 1971 et 1990. Cette proportion atteint 33% sur le secteur Plaine Nord.

*Pour ces communes, un important turn-over est attendu puisqu’une partie de ces lotissements est occupée par des ménages vieillissants et va progressivement voir sa population se renouveler. Il est donc nécessaire, pour ce PLH, d’anticiper le renouvellement du peuplement, en étant vigilant sur l’offre de logements à rénover, afin d’une part de ne pas favoriser l’augmentation de la vacance et limiter la consommation foncière par la construction neuve.*

### ... et des situations de précarité énergétique

Au total, 31% des propriétaires sont éligibles aux aides de l’ANAH soit environ 9 600 ménages (dont 5 300 considérés comme prioritaires). **De plus, parmi les 8 500 ménages en dessous du seuil de pauvreté, on en compte 88% logés dans le parc privé en tant que locataires ou propriétaires (environ 7 400 ménages).** Ces chiffres confirment que le parc locatif privé joue un rôle de parc social « de fait » et qu’il est donc très probable de recenser un nombre non négligeable de situations de précarité énergétique.

### Une vigilance à avoir sur une partie du parc de logements en situation d’indignité

**La question du parc privé indigne se pose sur le territoire du Grand Chalon** puisque d’après les données Parc privé Potentiellement Indigne 2013 (PPPI<sup>11</sup>), **2 015 logements pourraient être concernés, soit 3,5% du parc des Résidences Principales Privées de l’Unité Urbaine de Chalon-sur-Saône (contre 4,4% en Saône-et-Loire).** Ce volume est en baisse par rapport à 2005 (- 200 unités).

Un peu plus d’un tiers de ces logements potentiellement indignes sont concentrés à Chalon-sur-Saône (36 % soit 730 logements).

Ces logements sont plus souvent occupés par des locataires (52%), notamment âgées (environ 900 ménages âgés de plus de 60 ans) confirmant l’importance et la nécessité d’un accompagnement social dans le cadre des dispositifs de résorption de l’habitat indigne. Ces ménages sont en effet peu enclins à réaliser des travaux dans leur logement eu égard à leur âge. Parmi ces logements, ceux en catégorie 7 et 8 constituent le parc le plus dégradé au sein du PPPI et représentent les risques d’insalubrité les plus grands. Sur l’agglomération, on dénombre près de 700 logements classés dans ces catégories.

*Bien qu’ils considèrent le potentiel d’amélioration énergétique d’une partie du parc comme important, une grande partie des élus rencontrés évoquent la problématique d’indignité comme globalement marginale dans le parc de propriétaires occupants. En effet, très rares sont les logements qualifiés de très dégradés à l’exception de quelques situations particulières, non liées à un problème financier des ménages. Des élus font le constat de logements en très mauvais état sur leur territoire, mais à la marge et a priori occupés par des ménages souvent âgés, se satisfaisant de ces situations de grand inconfort.*

<sup>11</sup> Parc Privé Potentiellement Indigne : font partie du parc privé potentiellement indigne les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 occupées par un ménage au revenu fiscal de référence (RFR) inférieur à 70% du seuil de pauvreté et de catégories cadastrales 7 et 8, occupées par un ménage au RFR inférieur à 150% du seuil de pauvreté. La faible actualisation des classements des logements liée à la sous-déclaration des travaux nécessite d’être vigilant

## Des copropriétés potentiellement fragiles localisées sur la ville centre

Pour étudier les copropriétés les plus fragiles, l’ANAH a développé depuis 2009 des outils de repérage sous forme de fichiers à l’échelle cadastrale. Pour cela, il a été défini la notion de copropriété fragile basée sur une classification de A à D (du plus faible au plus fort potentiel de fragilité) en croisant différents critères (taux de ménages sous le seuil de pauvreté, taux de vacance de longue durée, état du bâti, taux de sur-occupation, revenus des occupants, composition des ménages).

La limite dans l’exploitation de cet outil tient à l’échelle d’observation, basée sur la parcelle cadastrale rendant difficile une identification précise des copropriétés. Toutefois, cette approche permet de mettre en lumière certains secteurs où se concentrent les copropriétés les plus fragiles.

Parallèlement, ces données à l’échelle cadastrale peuvent être affinées en croisant avec les données 2013 issues du recensement des copropriétés transmis par l’Agence d’Urbanisme.

Sur les 1799 immeubles en copropriétés du Grand Chalon, 735 sont considérés comme ayant un potentiel de fragilité.

Sur les 1518 immeubles en copropriétés de Chalon, 639 sont considérés comme ayant un potentiel de fragilité sachant que 40% sont classifiés en C ou D. Ces derniers représentent 254 copropriétés dont 80 % sont compris entre 2 à 11 lots. Le tableau suivant montre leur répartition en fonction de leur taille :

Taille de la copropriété (nombre de logements)						
	De 2 à 11	De 12 à 25	De 26 à 50	De 51 à 100	De 101 à 199	Total
<b>Famille C</b>	116	8	5	5	6	<b>140</b>
<b>Famille D</b>	100	9	2	2	0	<b>113</b>
<b>Total</b>	<b>216</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>254</b>

Compte tenu de la fragilité présente sur les copropriétés, et des enjeux de réhabilitation du parc ancien identifié dans le précédent PLH, le Grand Chalon a d’ores et déjà mis en place des dispositifs pour répondre à ces enjeux.

## De nombreux dispositifs en cours sur le territoire pour améliorer le parc

### POPAC copropriétés

Le Programme Opérationnel de Prévention et d’Accompagnement des Copropriétés (POPAC) est un dispositif qui a pour objectif de repérer et accompagner les copropriétés les plus fragiles. Le lancement de ce dispositif a eu lieu au 2<sup>ème</sup> semestre 2016. Trois périmètres d’interventions ont été cibles :

- ▶ Périmètre centre ancien / Ile Saint-Laurent concentrant une majeure partie des copropriétés les plus fragiles ;
- ▶ Périmètre Secteur Jean Moulin / Garibaldi / Laennec
- ▶ Périmètre des Quartiers Politiques de la Ville (QPV) Prés Saint Jean et Aubépins

### **PIG « Rénovation énergétique des copropriétés » 2016-2021**

Un programme d'intérêt général (PIG) « rénovation énergétique de copropriétés pilotes » a été lancé début 2016 afin d'accompagner des copropriétés pilotes à la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

L'objectif est d'accompagner ces copropriétés dans leur projet de travaux de rénovation participant :

- ▶ A la réalisation d'économies d'énergies ;
- ▶ A l'amélioration du confort des habitants et de leur cadre de vie ;
- ▶ A la valorisation du patrimoine immobilier.

Les projets doivent viser un gain énergétique au moins égal à 35% pour permettre une mobilisation optimale des aides, avec l'ambition de tendre vers le niveau BBC.

Pour cela, les copropriétés sélectionnées bénéficient de :

- ▶ La mise à disposition d'une AMO qui les accompagnera tout au long du processus
- ▶ La mobilisation d'aides aux travaux

Des actions en cours pour améliorer l'habitat mais une nécessité de les coordonner au nouveau périmètre communautaire

**De nombreuses actions pour l'amélioration des conditions d'habitat ont déjà été mises ou sont en place sur le territoire.**

### **Le diagnostic centre -bourg**

Depuis 2016, les dispositifs de réhabilitation du parc privé s'orientent plus particulièrement dans les centres-bourgs. Un diagnostic centre-bourg a été mené par le service habitat, sur les 50 communes de l'agglomération (hors Chalon-sur-Saône). L'un des objectifs de cette démarche était de dresser un état des lieux des différentes problématiques d'habitat dans les centres-bourgs (vacances, habitat indigne et dégradé, insalubrité). Il s'agissait également de faire le point avec les élus sur leurs attentes et leurs besoins par rapport à ces problématiques et mettre en avant des solutions existantes avec l'Espace Habitat Conseil.

Ce diagnostic a fait ressortir une typologie de problématiques en matière de vacance de logements, en mettant l'accent sur les zones pavillonnaires des années 1970 ou sur les logements vacants et dégradés de centre-bourg. Cette étude fait le lien avec la thématique transversale du maintien à domicile des personnes âgées et propose de travailler l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Elle met également en avant le constat que les réhabilitations de logements vacants sont souvent compliquées par l'imbrication de fonciers bâti, la présence de périmètre historique, et par la forme de logement peu adaptée aux usages actuels.

### **Dispositif Cœur de Ville à Chalon-sur-Saône**

La ville de Chalon-sur-Saône a été retenue, le 27 mars 2018 parmi les 222 villes sélectionnées pour bénéficier et mettre en œuvre le dispositif national « Action Cœur de Ville ». Ce dispositif répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Les actions qui seront mises en œuvre par ce dispositif devront s'intégrer aux logiques des actions déclinées dans le PLH.

### **Expérimentation sur la rénovation énergétique de lotissements pilotes**

Le dispositif cible les lotissements composés de maisons construites dans les années 1950- 1970. Pour lancer ce dispositif, trois lotissements pilotes ont été ciblés, ils se situent à Saint-Rémy et Chatenoy-le-Royal. Ce dispositif vise, en concertation avec les propriétaires à mener une étude pour élaborer un cahier de recommandations techniques, architecturales et énergétiques dans l’optique d’une réalisation future de travaux.

#### ***PIG « Lutte contre la vacance de longue durée 2019-2022 »***

Ce PIG, qui est mis en œuvre sur la période 2019-2022 poursuit plusieurs objectifs

- ▶ Favoriser la remise sur le marché de logements dégradés et vacants pour développer une offre locative complémentaire et diffuse
- ▶ Participer à la dynamisation des centres-bourg en favorisant l’installation de nouveaux ménages
- ▶ Participer à la restauration patrimoniale du parc privé existant
- ▶ Soutenir l’activité économique locale par la mise en œuvre de projets générateurs de travaux pour les artisans et les entreprises du territoire

Les logements concernés sont les logements vacants depuis plus de trois ans. Le dispositif propose un accompagnement financier et technique pour les propriétaires bailleurs mais également les propriétaires occupants qui souhaiteraient acquérir un bien vacant depuis plus de trois ans.

#### ***Etude architecturale sur l’attractivité des maisons sur sous-sol***

Un appel à candidature a été lancé par l’Espace Habitat Conseil du Grand Chalon pour sélectionner 5 maisons sur sous-sol sur le territoire du Grand Chalon. L’idée de cette démarche expérimentale est de confier une étude à 5 architectes recrutés par le Grand Chalon qui s’attachera à proposer, pour chacune des maisons, un projet visant à rendre plus attractive cette typologie de maisons tout « en optimisant les potentialités du bien grâce à des préconisations architecturales et d’aménagement intérieur, et en intégrant une réflexion sur la rénovation énergétique et les travaux d’adaptation à la perte d’autonomie. »<sup>12</sup>

#### ***Dispositif Renov+ et Adapt+ porté par l’Espace Habitat Conseil***

L’espace Habitat Conseil du Grand Chalon porte, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, de nouveaux dispositifs d’aides financières sur les thématiques de la rénovation énergétique et de l’adaptation. Ainsi, le dispositif ADAPT+ est destiné aux personnes de plus de 70 ans et dépassant jusqu’à deux fois les plafonds de ressources de l’ANAH. Le but de la démarche est de mettre à disposition un bureau d’étude pour réaliser des travaux d’accessibilité ou d’amélioration de leur vie quotidienne (mobilité, prévention des chutes, etc.). Cette aide correspond à 25% du montant HT des travaux dans la limite de 1500 €.

Le public concerné par le dispositif Renov + sont les propriétaires occupants d’une maison individuelle construite avant les années 1990 sur le périmètre du Grand Chalon. L’objectif de ce dispositif est d’aider les propriétaires occupants qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique afin d’améliorer leur confort et de faire des économies. Le montant des aides plafonne à 4000€.

***Au regard de ces différents éléments, la question de l’action en direction de l’amélioration du parc, aussi bien en ce qui concerne la lutte contre la précarité énergétique que la lutte contre***

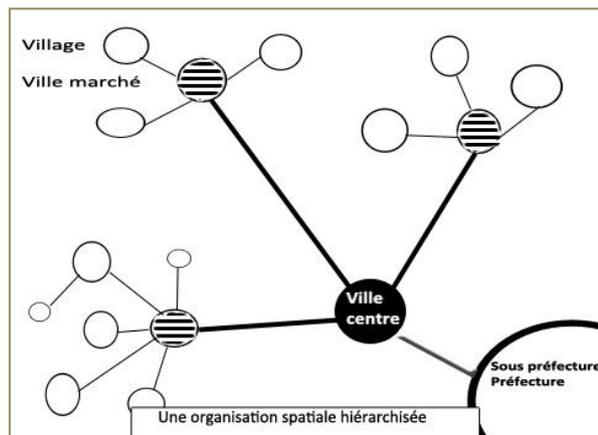
<sup>12</sup> Extrait de l’appel à projet publié le 15 mai 2018 par l’Espace Habitat Conseil du Grand Chalon

*l’habitat indigne, devra être prise en compte par la future politique communautaire de l’habitat. Les dispositifs en place, ainsi que leur animation, devront se poursuivre en compléments des actions prévues dans le cadre du PLH.*

*Enfin la surveillance envers les quelques copropriétés identifiées comme « à risque », devra être attentive. La problématique de la copropriété apparait incontournable et une réflexion sera à engager à l’issue du PIG « Rénovation énergétique de copropriétés pilotes » pour définir des dispositifs adaptés*

#### 4. La problématique des centres-bourgs

Au-delà de ces chiffres, **plusieurs centres-bourgs du territoire connaissent des problématiques de manque d’attractivité** et par conséquent de développement de la vacance. En effet, ces espaces cumulent généralement plusieurs difficultés : stationnement et circulation difficile mais obligation de disposer d’une voiture, manque de luminosité et vis-à-vis dû à la forte densité, etc. Il semble donc exister une **préférence des ménages pour le choix de l’habitat récent pavillonnaire** tendant à vider les centres villes.



Les centres bourgs, conçus souvent dès le Moyen-Âge et remaniés progressivement au cours des siècles au regard des besoins, ont stoppé toute évolution depuis l’après-guerre et conservé de fait un tissu urbain historique. Souvent, la qualité du bâti est indiscutable et sans doute son maintien en l’état peut-il être en grande partie attribué à la déprise. Le manque d’attractivité ayant généré une baisse de valorisation des espaces fonciers, le développement du logement s’est reporté sur les franges urbaines (jardins, espaces agricoles de proximité). Les logements des centres bourgs souvent vétustes ont été délaissés au profit de villas plus contemporaines construites encore très récemment en immédiate périphérie.

Paradoxalement, ce repli – parfois relatif – des centres participera sans doute à leur nouvelle dynamique. La richesse patrimoniale - lorsqu’elle existe – devient ressource économique et le « cachet » des centres peut devenir un vecteur de « valeur résidentielle ».

Pour parvenir à inverser cette tendance de déprise et rendre aux centres bourgs une partie de leur dynamique passée, le développement de l’habitat est un enjeu majeur puisqu’il conditionnera les besoins en matière d’équipements (maintien des classes d’école, occupation des espaces publics) mais également la dynamique commerciale (commerces de proximité et services) qui sont désormais concentrés dans les polarités urbaines. La requalification des centres-bourgs anciens à partir de la dynamique résidentielle sera d’autant plus aisée que les besoins en nombre de logements seront marqués. La proximité des bassins d’emplois facilite l’entreprise de requalification lorsqu’elle s’accompagne d’une remise à niveau des bâtiments dans leurs conditions d’habitabilité actuelle.

Dans les secteurs plus ruraux et plus précisément ceux excentrés, la requalification supposera une double intervention, celle attachée à la qualité résidentielle d’une part mais surtout son lien avec un environnement économique.

### **L’inadéquation aux modes de vie actuels :**

Dans la quasi-totalité des cas, les centres-bourgs ont conservé une morphologie urbaine traditionnelle. Les parcelles de support sont très réduites, les bâtis sont alignés en front de rue et resserrés. Les modes constructifs anciens ont privilégié la protection contre les intempéries (froid ou chaleur) en densifiant le bâti. Les rez-de-chaussée occupés autrefois par des commerces ou locaux artisanaux sont étroits et les deux ou trois niveaux qui les surplombent offrent des logements sans ascenseur.

Enfin les espaces publics sont généralement restés très minéraux, la qualité de l’environnement naturel jointe à l’existence passée de jardins de périphérie, ayant longtemps fourni une composante subsidiaire ; les deux richesses – celle environnementale et celle patrimoniale – se côtoient sans beaucoup « inter-changer ». De plus, les voies d’accès ne sont pas dimensionnées pour l’accueil des véhicules.

Les réticences récurrentes opposées à l’occupation de logements en centre ancien peuvent se résumer comme suit :

- ▶ La taille et la composition des logements : étroitesse du bâti ou au contraire bâtiments trop importants à requalifier ;
- ▶ Le défaut d’éclairage : la densité des bâtis et l’étroitesse des rues et ruelles nuisent au bon ensoleillement ;
- ▶ Le manque d’espaces jardins » : absence de balcons, terrasses et jardins ;
- ▶ Le défaut d’accessibilité (en partie privative comme dans les espaces publics).

### **Le foncier :**

L’exiguïté parcellaire est un frein à la requalification des logements (ou commerces) existants. La mise en valeur des bourgs suppose, en conséquence, des actions de remembrement du foncier que les particuliers engagent rarement.

### **La mobilisation foncière :**

La dureté foncière est un frein à la production de logements. La dureté foncière qui transparait dans l’enquête menée auprès des communes n’est pas le fait d’une carence de biens comme cela peut être le cas dans les métropoles, mais plutôt de décisions privées qui peuvent être de plusieurs ordres :

- ▶ Les propriétaires vivant sur place s’opposent à la cession de leur bien ;
- ▶ Les propriétaires envisagent un prix de cession incompatible avec la réalité économique des projets envisagés ;
- ▶ Les propriétaires restent absents, contraints par des indivisions complexes.

### **Les coûts de réhabilitation du tissu ancien :**

Il convient de considérer la nécessaire évolution du parc de logements anciens et inadaptés aux attentes actuelles en termes d’efficacité énergétique et de confort, sous peine de voir ce parc ancien « décrocher » davantage encore par rapport au parc bénéficiant des normes actuelles.

Le coût de la réhabilitation du patrimoine ancien est notablement supérieur au coût de la construction neuve, ce qui complexifie les opérations de restructuration (valeurs allant du simple au double selon les qualités des prestations et le niveau des exigences de l’Architecte des Bâtiments de France).

### **Les Protections légales du patrimoine**

De nombreuses communes sont concernées par les mesures de protection des Monuments Historiques et les périmètres d’intervention (élargis à 500 m autour de chaque bâtiment inscrit ou classé). Ces ensembles protégés sont regroupés dans les centres bourgs.

Il s’ensuit un surenchérissement des travaux de requalification, mais les préconisations de mise en œuvre opérationnelles montreront que ce classement peut également aider à un regain de dynamisme

Par conséquent, cette vacance structurelle est un véritable enjeu pour le territoire afin de répondre aux besoins et aux attentes des ménages, pour faciliter leur installation sur l’ensemble du Grand Chalon, et limiter la spécialisation du territoire pour pouvoir attirer de nouveaux habitants. Elle représente un potentiel de développement sans consommation foncière, en intervenant sur la reconquête de ce parc, notamment en centre-bourg.

# La production de logements

---

## **Ce qu’il faut retenir :**

- ▶ 285 logements mis en chantier par an sur la période 2011-2016 avec une tendance à la baisse depuis 2011. Une tendance qui semble s’inverser car certains élus constatent une reprise de la dynamique et l’arrivée de population, notamment depuis 2017.
- ▶ Une dynamique de construction forte en Bresse Chalonnaise
- ▶ 70% de logements individuels dont 57% en individuel pur

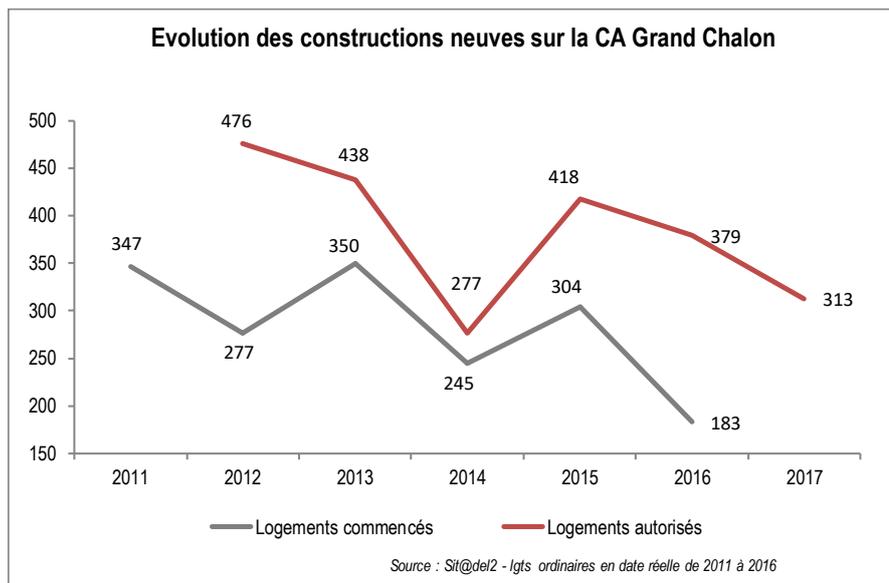
## **Les enjeux en termes d’habitat :**

- ▶ Maintenir un développement dynamique en cohérence avec les projections du PLUi et du SCoT
- ▶ Poursuivre la réorientation de la production vers les polarités
- ▶ Développer une stratégie foncière
  - Afin de passer d’une logique « d’opportunité » à une logique « organisée » du territoire
  - L’outil PLUi est une première réponse opérationnelle à cet enjeu
- ▶ Soutenir et encadrer au mieux le phénomène de division parcellaire
- ▶ Optimiser la ressource et la consommation foncière induite par le développement à venir en diversifiant les formes urbaines et en recherchant une meilleure densité

## 1. Une dynamique de construction en potentiel ralentissement

### Un ralentissement de la construction sur le Grand Chalons depuis 2010

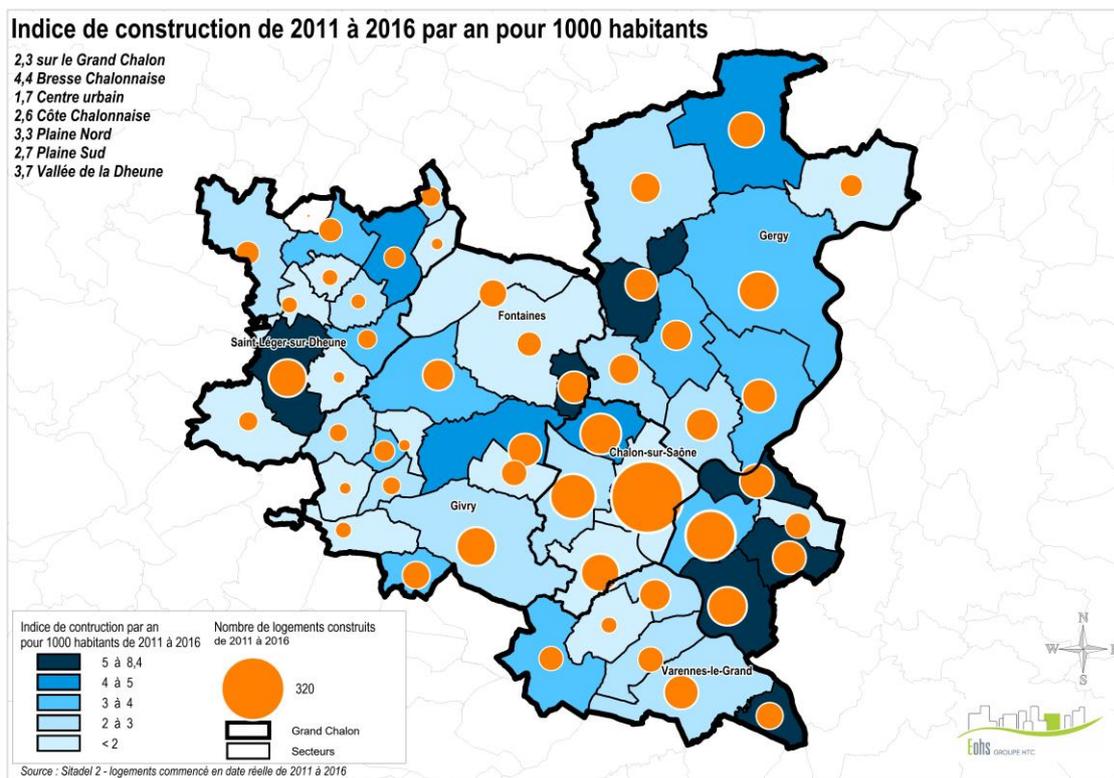
Au total entre 2011 et 2016, près de 1 750 logements ont été mis en chantier sur l’ensemble du Grand Chalons Or depuis la crise de 2008, la production de logements sur Le Grand Chalons a nettement diminué, passant de 347 logements en 2011 à 183 logements produits en 2016 (année la plus basse). En moyenne, on recense 285 logements commencés par an entre 2011 et 2016.



Le centre urbain a été plus fortement marqué par cette baisse de construction neuve, puisque la production y est passée de près de 127 logements en 2011 à 40 en 2016. La baisse du nombre de mises en chantier sur la ville-centre se couple cependant, sur la période, avec une hausse du nombre d’autorisations délivrées. Dès 2012, la courbe des autorisations est supérieure à celle des logements commencés. Or l’écart entre le nombre d’autorisations et de mises en chantiers s’accroît depuis 2014. Ce constat marque une possible surestimation de la capacité d’absorption du marché local par les opérateurs. En effet, un décalage entre l’autorisation (permis de construire accordé) et la réalisation des logements est observé, qui peut traduire des commercialisations difficiles (marché de la promotion immobilière) ou un temps de réalisation plus longs éventuellement lié à des conditions d’accès au crédit plus complexes. Cependant, cette tendance semble se résorber car depuis 2017, les acteurs du territoire observent une reprise du nombre de constructions sur le territoire.

*Des élus évoquent certaines difficultés pour construire, notamment lorsqu’il s’agit d’un secteur assujéti aux préconisations de l’Architecte des bâtiments de France (ABF) - blocages à la fois dans la construction neuve et également sur des travaux d’isolation.*

*Des chiffres sur la dynamique de construction à nuancer sur certaines communes qui constatent une reprise de la dynamique et l’arrivée de population, notamment depuis 2017.*



## 2. Une production de logements polarisée par le Centre Urbain

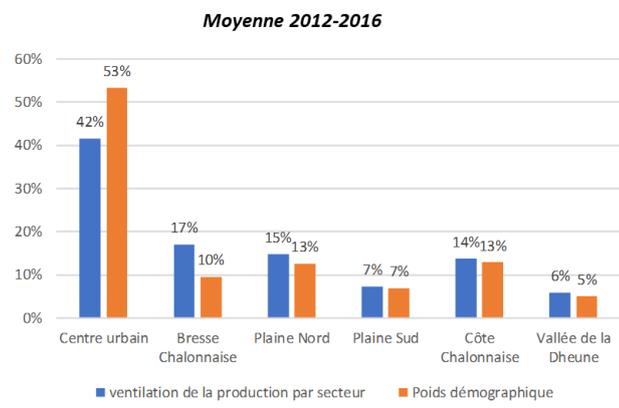
L’indice de construction entre 2011 et 2016 est de 2,3 logements construits par an pour 1 000 habitants<sup>13</sup>. L’indice de production est légèrement plus élevé au sein du Grand Chalon qu’en moyenne en Saône-et-Loire (2 logts. / 1000 hpts).

La cartographie de l’indice de construction pointe d’une part de fortes disparités entre les différents secteurs et recoupe celle illustrant la dynamique démographique. Ainsi, on retrouve des indices plus élevés sur le secteur de la Bresse Chalonnaise (4,3) et dans une moindre mesure le secteur Plaine Nord (3,3). On note également un indice important sur la commune de Saint-Léger-sur-Dheune (5,9).

A l’inverse, cette dynamique est nettement plus faible sur les communes du centre urbain avec un indice de 1,7.

La production de logements neufs et assimilés (acquisition-amélioration) reste, sur chaque secteur, globalement cohérente avec le poids démographique de chacun d’eux.

Comparaison du poids de chaque secteur dans la production de logements et le poids démographique du secteur



<sup>13</sup> A l’échelle nationale, on considère qu’une dynamique de 5 logements par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné. Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petites communes, car même un faible nombre de logements autorisés peut engendrer un indice très fort. A titre d’exemple, 1 logement autorisé par an pour une commune de 100 habitants aboutit à un indice de 10, pouvant être analysé comme un très fort développement, ce qui ne sera pas nécessairement le cas sur cette commune.

Le secteur Centre Urbain polarise 42% de la production de logements enregistrée sur la Communauté d’Agglomération entre 2012 et 2016, en lien avec un tissu plus urbain et une densité de population supérieure (53% de la population totale de la CA).

Seul le secteur de la Bresse Chalonnaise, qui regroupe 10% de la population totale de la communauté d’agglomération, se positionne en légère suractivité avec 17% de la production de logements enregistrée entre 2012 et 2016.

*Afin d’être conforme avec les orientations portées par le SCOT, la future politique communautaire de l’habitat devra mettre en œuvre les moyens nécessaires pour poursuivre le recentrage de la production sur les communes de polarités. Sur le reste du territoire, l’enjeu sera davantage de modérer et d’encadrer au mieux le développement de l’offre nouvelle, avec une production à minima pour maintenir une stabilité démographique, tout en priorisant la résorption du parc vacant lorsqu’il existe.*

*La stratégie de rééquilibrage de la production devra donc passer par un bon calibrage des besoins mais aussi, dans un objectif de renforcement des centralités, par un travail sur l’attractivité de l’offre existante et les moyens de maintenir la population locale.*

### **Zoom sur le phénomène de division parcellaire**

*Une des raisons expliquant la forte dynamique observée sur certaines communes attractives est celle de la division parcellaire, phénomène de plus en plus prégnant. Si pour certains élus, cela a permis de densifier davantage les villes et de constituer une réponse à l’étalement urbain, d’autres le considèrent comme une véritable problématique, et ce pour deux motifs :*

*- Le premier – que l’on peut qualifier de « comptable » - concerne les communes SRU : la construction de logements privés par la division parcellaire ne fait que creuser le déficit en logements locatifs aidés.*

*- Le deuxième plus « qualitatif » : ce phénomène a des conséquences négatives générant une organisation urbaine parfois peu esthétique : problématique de stationnement, de réseaux et voirie, conflits entre riverains.*

*La problématique réside plus dans la façon dont est effectuée la division foncière et des conséquences qu’elle engendre que dans le procédé en lui-même qui apporte une réponse à l’étalement urbain.*

La division parcellaire concerne la quasi-totalité des communes, dont le parc de logements existant est constitué, en grande partie, par de l’habitat pavillonnaire.

La division parcellaire s’explique par le mode de développement historique local. Le caractère rural du secteur a autorisé l’implantation à moindre coût de logements initialement destinés aux enfants, proches, descendants de propriétaires fonciers ruraux dont les terrains originellement agricoles ont été sous exploités à compter des années de développement de la mécanisation. Ce phénomène a eu pour avantages :

- ▶ Pour les particuliers :
  - Une évidente économie de projet, la part foncière de la construction étant le plus souvent réduite à minima, ou son prix échelonné dans le temps ;
  - Une mise en compatibilité avec les capacités de financement : l’emprunt bancaire ne portant que sur la construction.
- ▶ Pour les collectivités :

- Le maintien dans la commune des plus jeunes ;
- L’accueil de familles.

Les particuliers n’ont pas ressenti les effets négatifs de ce mode d’installation qu’ils plébiscitent encore, mais les territoires communaux en sont aujourd’hui marqués. Que les divisions parcellaires aient été « intégrées » ou non, la consommation foncière et l’étirement des communes le long des voies de communication notamment se sont accrues.

La promulgation de la loi ALUR en 2015 participe au renforcement du phénomène de division. L’intention, louable, consiste à accroître les densités aux fins de limiter la consommation foncière. La suppression des surfaces minimales de parcelles et des coefficients d’occupation des sols dans les documents d’urbanisme participe, certes, au renforcement des densités, mais, selon les communes, cette opportunité est diversement perçue.

	Avantages	Inconvénients
Pour les particuliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vendeurs :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintien sur site de propriétaires de parcelles trop importantes, répartition des taxes et des frais d’entretien ;</li> <li>○ Valorisation patrimoniale.</li> </ul> </li> <li>- Acquéreurs :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parcelles réduites, prix abordables ;</li> <li>○ Adéquation des parcelles aux capacités de financement (comme ce fut le cas historiquement).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promiscuité parfois mal gérée</li> <li>- Evolution des prix</li> </ul> <p>Surenchérisssement progressif des charges foncières compte-tenu de la rareté du produit en « lot libre » pourtant plébiscité en zone « non tendue »</p>
Pour les collectivités	<p>Pour certaines communes rurales, moyen (unique) de renouvellement du parc de logements</p>	<p>Pour les communes concernées par la loi SRU : déséquilibre difficilement quantifiable et prévisible des taux de mixité.</p> <p>Pour l’ensemble des communes :</p> <p>Hausse non négligeable des coûts de fonctionnement des infrastructures (réseaux, voiries, entretien) notamment dans les extensions de hameaux ;</p> <p>Risque de déstructuration du tissu urbain.</p>

Le phénomène de division foncière est d’autant plus marqué que les parcelles individuelles préexistantes sont importantes en surface et que l’on se rapproche des centres urbains denses.

***Le phénomène de division parcellaire, en l’état des textes, semble devoir perdurer : un des enjeux consistera à exploiter et encadrer au mieux cette dynamique. Le PLH, à lui seul, ne le permettra pas, mais les communes ont la possibilité d’en améliorer les conditions à travers les documents d’urbanisme.***

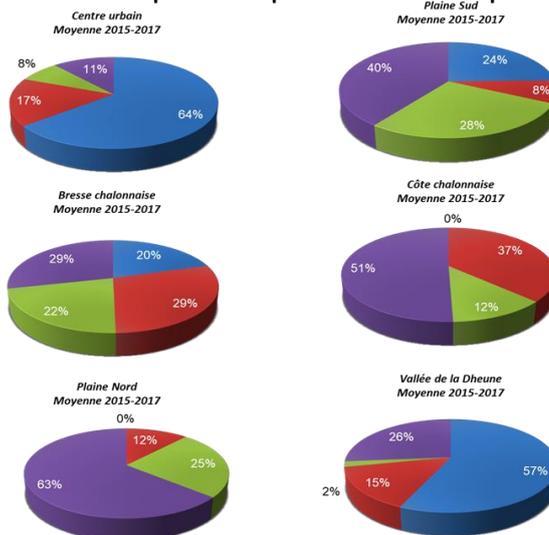
### 3. Une dynamique soutenue par la production de logements individuels

Parmi ces 1 740 logements commencés sur la période 2011-2016, les logements individuels (purs et groupés<sup>14</sup>) sont davantage développés que les logements collectifs. Entre 2011 et 2016, l’individuel représentait 70% de la production. Pour les secteurs de la Plaine Nord et de la Côte Chalonnaise cette proportion atteint plus de 95%. A l’inverse, à l’échelle de l’agglomération 30% des logements commencés ont été réalisés en collectif dont 75% au sein de la ville centre.

L’individuel est de fait privilégié en périphérie (propriétaires occupants) alors que le collectif est réalisé dans la ville centre (locataires tous parcs confondus).

Naturellement, les secteurs regroupant des communes urbaines voient leur production de logements se réaliser davantage en collectif. Néanmoins, en 2015, 73% des logements produits concernaient de l’individuel groupé ou pur (lotissement et diffus) surtout dans les secteurs ruraux.

Ventilation de la production par forme urbaine et par secteurs



Cette forme de développement de l’habitat, fortement consommatrice d’espace, induit des coûts directs ou indirects pour les collectivités :

- ▶ Nécessité d’adapter, de créer et d’entretenir des infrastructures routières,
- ▶ Difficulté à proposer une offre de transport,
- ▶ Nécessité d’adapter, de créer les réseaux (eau potable, assainissement, etc.).

*Les entretiens menés dans le cadre du diagnostic montrent qu’en secteur périurbain voire rural, les ménages désireux de s’installer sont en quête d’un idéal individuel qui leur permette de jouir du cadre de vie qui leur est offert. En dehors des secteurs les plus urbains, la question de l’acceptabilité de la densité vis-à-vis du « profil village » alimente un discours de rejets des formes d’habitat plus dense, tant en collectif qu’en individuel.*

#### Un objectif de production de logements atteint grâce à la production en individuel

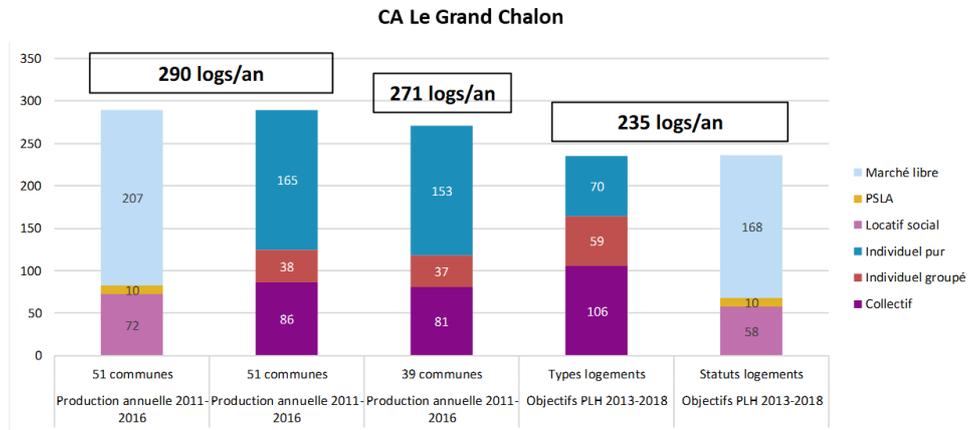
Le précédent PLH fixait l’objectif de production à 235 logements / an sur la période 2013-2018. Formalisé sur un périmètre de 39 communes, il visait la réalisation, chaque année, de 106 logements collectifs, 59 logements en individuel groupé et 70 logements en individuel pur.

Sur la période 2011 – 2016 (équivalente à 6 ans), la production à l’échelle des 39 communes a été de 271 logements / an en moyenne. Un objectif global atteint essentiellement par la production en individuel pur. En effet, 153 logements ont été produits annuellement sur cette

<sup>14</sup> La différence entre l’individuel pur et l’individuel groupé se définit par le nombre de logement par permis. Le premier concerne un logement par permis alors que le second a fait l’objet d’un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

forme urbaine mais l’individuel groupé et le collectif marquent un retrait par rapport à l’objectif (respectivement 37 et 81 logements / an).

**Comparaison des objectifs de production de logements du précédent PLH avec la production en logements entre 2011 et 2016**



Source : données Sitadel retravaillées par Adequation + PLH du Grand Chalons 2013-2018 (39 communes)

Sur le périmètre actuel du Grand Chalons, à 51 communes, la production annuelle atteint 290 logements sur la même période. Seulement, si 165 logements en individuel pur sont produits chaque année, l’individuel groupé et le collectif restent en retrait par rapport à l’objectif (respectivement 38 et 86 logements / an).

En matière de financements de logements sociaux ordinaires, le Grand Chalons atteint 31% des objectifs fixés dans le cadre du précédent PLH.

*En lien avec les prescriptions du SCoT et aux vues des éléments de diagnostic, il existe un enjeu fort de lutte contre l’étalement urbain, de densification et de diversification des formes urbaines.*

*Il s’agit de construire plus compact, en changeant de forme (la maison individuelle génère notamment de nombreux conflits de voisinages). Les formes d’habitat intermédiaires permettent de préserver l’identité des territoires (densité des villages, architecture réfléchie en lien avec l’identité existante) et de préserver les espaces agricoles qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Les formes d’habitat intermédiaire peuvent ainsi répondre aux attentes de certains ménages et ainsi combler des chaînons manquants aux parcours résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées). Elles peuvent offrir une meilleure qualité que le lotissement développé depuis les années 1980, favoriser le « vivre ensemble », tout en maintenant l’intimité que chacun recherche. L’acceptabilité des formes intermédiaires semble passer par une évolution progressive vers des formes plus denses (un R+2 en habitat intermédiaire semble être la limite acceptable) et des actions de sensibilisation/concertation.*

# Enjeux sur les différents marchés du logement

---

## **Ce qu’il faut retenir**

- ▶ Une offre locative libre peu renouvelée et des niveaux de loyer bas
- ▶ Un parc locatif social inégalement réparti et concentré sur la ville-centre
- ▶ Des exigences liées à la loi SRU
- ▶ Une programmation en logements sociaux à la baisse depuis 2009 dans un marché relativement détendu
- ▶ Un marché de l’ancien prépondérant qui concurrence la promotion immobilière neuve
- ▶ Un fort décrochage entre les prix de l’ancien et les prix du neuf, notamment sur les biens collectifs
- ▶ Un cœur de cible pour du logement neuf théoriquement limité aux ménages du 2e au 4e décile (budget : 112 K€ – 170 K€)

## **Les enjeux en termes d’habitat :**

- ▶ Un rééquilibrage nécessaire de l’offre en produisant du logement social :
  - Sur les communes SRU
  - Dans les communes des pôles périurbains afin de proposer une offre locative susceptible de générer une rotation
  - Être vigilant sur le risque de saturation conjoncturelle du marché par des livraisons trop nombreuses
  - Produire des petites typologies pour répondre aux besoins des demandeurs
  - Mobiliser l’ensemble des outils possibles : production neuve, conventionnement privé et communal, acquisition-amélioration
- ▶ Agir pour un meilleur équilibre de peuplement dans le parc locatif social
- ▶ Soutenir la rénovation du parc privé ancien qui représente 90% des transactions pour le rendre/maintenir attractif
- ▶ Développer une offre neuve adaptée à l’ensemble de la demande et aux capacités financière des ménages

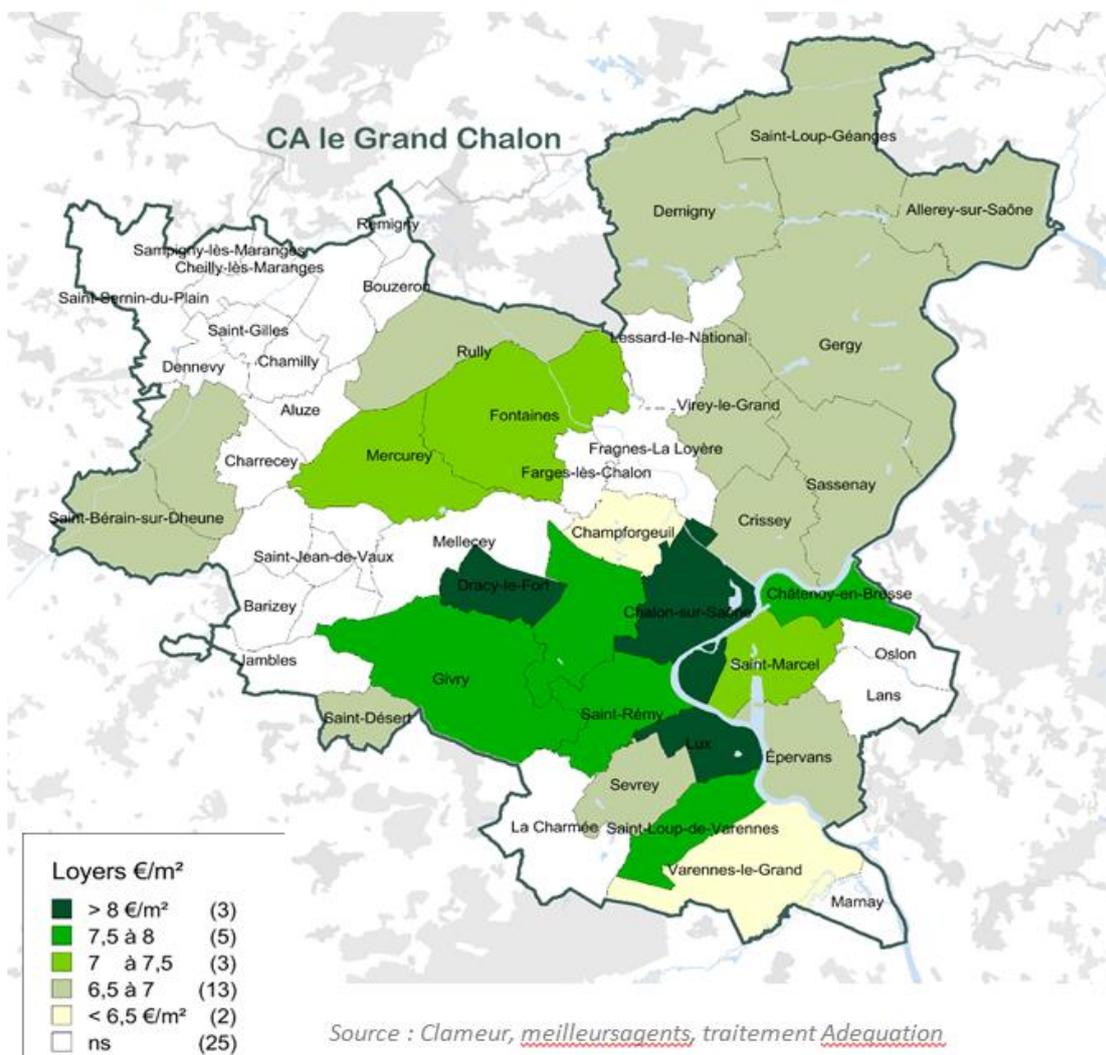
# Le marché locatif

## 1. Une offre locative libre peu renouvelée et des niveaux de loyer bas

L’offre locative libre est polarisée par les communes urbaines du cœur de l’agglomération : Chalon-sur-Saône et sa première couronne.

En lien avec l’activité atone du marché de la promotion immobilière, l’offre locative privée s’est faiblement renouvelée sur la dernière période, contribuant à maintenir des niveaux de loyer peu élevés : autour de 8 €/m<sup>2</sup> hors charges, hors stationnement à Chalon-sur-Saône et sur le cœur d’agglomération et à moins de 7 €/m<sup>2</sup> sur les territoires périphériques.

**Loyers €/m<sup>2</sup> moyen observés sur le marché**

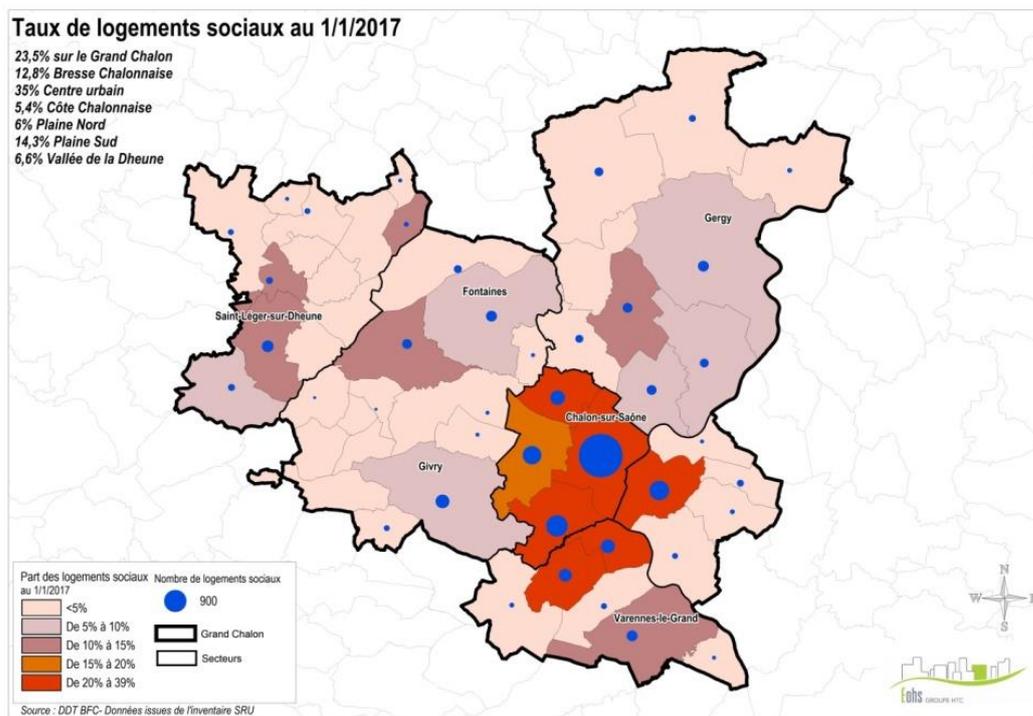


## 2. Un territoire bien doté en logement locatifs sociaux mais fortement concentrés

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Le Grand Chalons compte 12 407 logements sociaux à la location (source SRU 2017), répartis sur l’ensemble des communes. L’essentiel du parc social se situe dans la ville centre (75% du parc intercommunal pour 45% des résidences principales) ; alors que les autres secteurs concentrent entre 1 et 5% du parc locatif social. Après Chalons-sur-Saône (8 997 logements locatifs sociaux -LLS), le parc locatif social se retrouve à Saint-Rémy (781 LLS), à Saint-Marcel (561 LLS) et à Châtenoy-le-Royal (475 LLS). Par ailleurs, 10 communes ne proposent aucun logement social public.

Au total 4 136 logements sociaux, soit 42% du parc de l’agglomération, sont situés en quartier prioritaire politique de la Ville. A l’échelle de la ville de Chalons-sur-Saône, le taux de logements locatifs sociaux est de 34%<sup>15</sup>.

*Les communes au profil plus rural disposent d’un parc communal qui a son utilité et est complémentaire au parc HLM. Il apporte une diversification de l’offre dans des secteurs où le parc des propriétaires occupants domine. Ce parc répond à une demande locale, les occupants (public fragile de retraités ou de ménages bénéficiant de minima sociaux) étant le plus souvent originaires de la commune ou des communes voisines. Ces logements communaux, lorsqu’ils sont rénovés, se louent relativement bien.*



*Un enjeu de rééquilibrage de l’offre se dessine dans l’intercommunalité afin de permettre aux ménages modestes mais également à ceux en début ou en fin de parcours résidentiel d’avoir un accès au logement sur l’ensemble du territoire.*

<sup>15</sup> Source : RPLS 2017

**En 2017, cinq communes de l’agglomération sont soumises à l’inventaire SRU<sup>16</sup>.**

Si le taux des logements locatifs sociaux sur la commune de Chalon-sur-Saône, Saint-Marcel et Saint-Remy sont au-dessus du seuil de 20%, Châtenoy-le-Royal et Givry sont déficitaires.

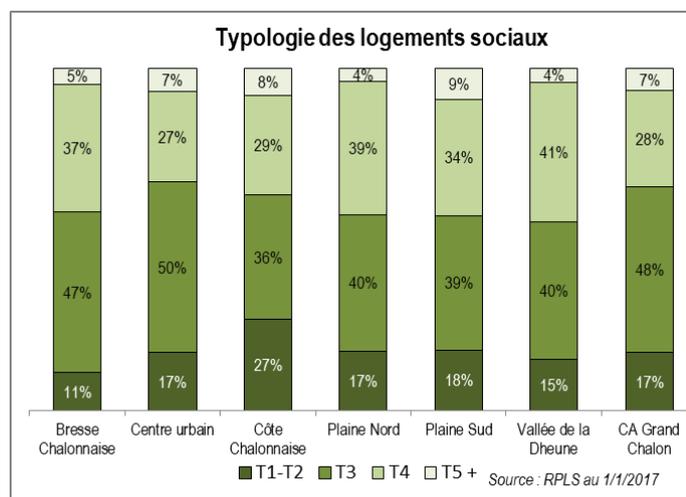
A Châtenoy-le-Royal, le taux de logement sociaux est de 17.5% (SRU 2017) soit 67 logements sociaux manquants. A Givry, le taux de logement sociaux en 2017 est de 9.5% soit 185 logements locatifs sociaux manquants. La **loi Égalité et Citoyenneté** du 27 janvier 2017 a révisé les **conditions d’exemption des communes du dispositif SRU**. Ces deux communes déficitaires, identifiées par l’inventaire SRU, ont été exemptées de ces objectifs de productions de logements sociaux pour les années 2018 et 2019.

Inventaire SRU au 1er janvier 2017			
Communes soumises à l’inventaire	Nombre de logements locatifs sociaux	Part de logements locatifs sociaux	Déficit en logements sociaux
Saint-Marcel	561	20,7%	0
Chalon-sur-Saône	8997	38,6%	0
Châtenoy-le-Royal	475	17,5%	67
Saint-Rémy	781	27,4%	0
Givry	165	9,4%	185
<b>Grand Chalons</b>	<b>12 407</b>	<b>23,50%</b>	<b>-</b>

**Une faible part de logements de petite taille**

Plus des trois quarts des logements sociaux du Grand Chalons sont des T3-T4 et seulement 7% de T5 et + et 17% de T1-T2.

A savoir que **parmi ces petits logements, 73% sont situés à Chalon-sur-Saône**. Dans les communes périphériques, le parc social présente un profil plus familial. Les grands logements sont davantage représentés avec 42% de T4 ou plus sur les secteurs de la Bresse Chalonnaise et de la Vallée de la Dheune. A noter que la part des petites typologies est relativement importante sur le secteur de de la Côte Chalonnaise (27%), bien que les volumes soient faibles.



<sup>16</sup> Selon l’article 55 de la loi SRU, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 20 % de logement social, en regard des résidences principales, d’ici 2025

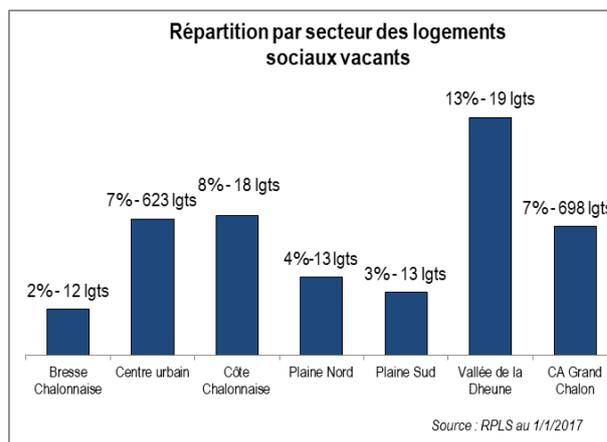
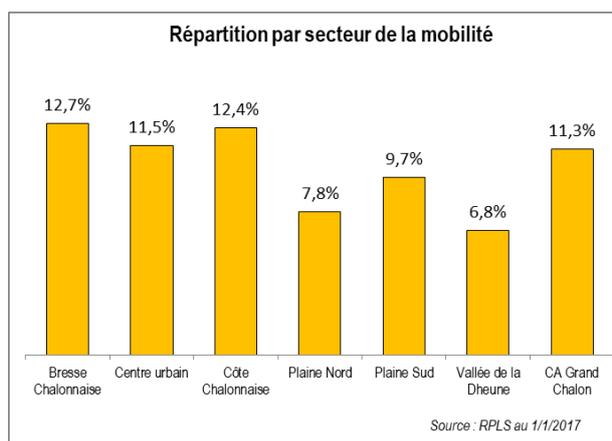
## Une forte mobilité au sein du parc social

**Le taux de vacance sur le parc social du Grand Chalon est relativement important et s’élève à 7% (soit 698 logements) en 2017.** A l’échelle des communes SRU, on note peu de variations et les taux restent bas, à l’exception de la commune de Saint-Rémy avec un taux de vacance de 6%. Possédant la quasi-totalité du parc, Chalon-sur-Saône est davantage confronté aux situations de vacance : 576 logements locatifs sociaux soit 8% de vacance.

Cependant, cette vacance est à mettre en corrélation avec le taux de mobilité existant dans le parc. : **11,3%** (1 113 emménagements en 2016) à l’échelle du Grand Chalon avec **peu de variations selon les communes SRU à l’exception de Givry avec un taux de 17%.**

**Ce sont les T1 et les T2 qui connaissent la plus forte mobilité,** expliquant ainsi une pression de la demande importante sur cette typologie

Ce taux de mobilité fort peut s’expliquer par la qualité, le montant des loyers au m<sup>2</sup> et le choix de logements plus important en marché détendu mais aussi par le caractère peu évolutif de l’occupation des petits logements. Les petites typologies attirent plus de ménages en début de parcours résidentiels (étudiants, jeunes actifs) qui occupent leur logement sur des durées plus faibles et accroissent la mobilité bien que ces petites typologies soient moins présentes.



## Une corrélation entre âge du parc et loyers

Le loyer moyen est de 5,3€/m<sup>2</sup> sur le Grand Chalon (hors charges), soit inférieur de 50% à celui du marché privé.

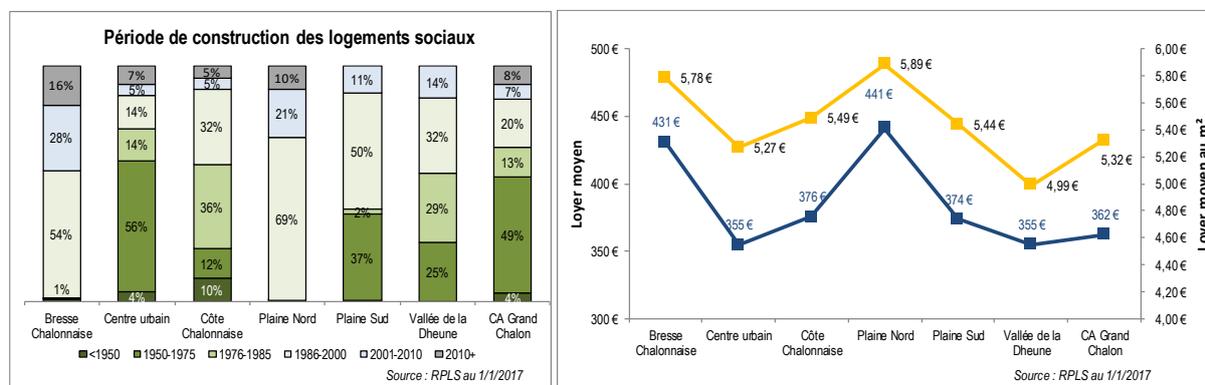
Le loyer moyen varie d’un secteur à l’autre, notamment en fonction de l’ancienneté du parc, davantage qu’en raison de la répartition des différents modes de financement. Il est par exemple nettement plus bas à Chalon-sur-Saône (5,15€/m<sup>2</sup>) que sur les autres communes, en lien avec la présence des QPV qui concentrent l’offre à bas loyers.

Les loyers sont également un peu plus élevés sur les communes SRU, en lien avec une offre nettement plus récente (6€/m<sup>2</sup> à Saint-Remy), et dans les secteurs périphériques, probablement en lien avec une offre pavillonnaire plus importante.

Assez classiquement, le loyer moyen au m<sup>2</sup> est plus élevé sur les petites typologies (5,79€/m<sup>2</sup> sur les T1-T2).

**Le parc public de l’agglomération s’est essentiellement développé dans l’après-guerre : la moitié de l’offre a été construite entre 1950 et 1975, constat encore plus marqué à Chalon-sur-Saône (65%).**

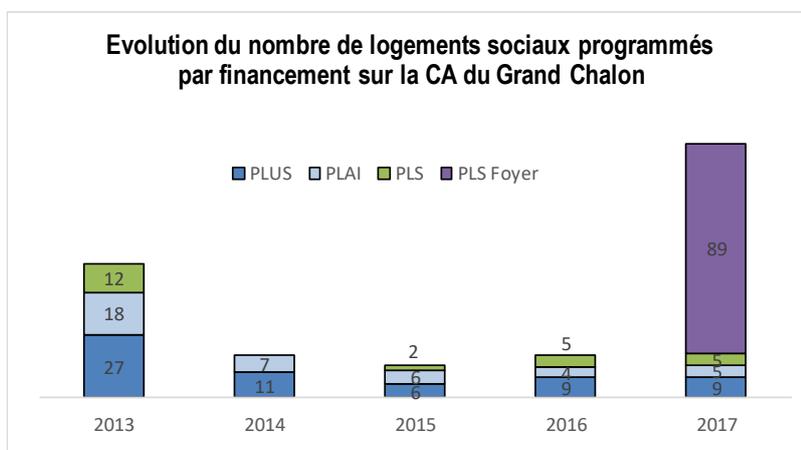
A l’inverse le parc social des secteurs de la Bresse Chalonnaise et de la Plaine Nord sont plus récents puisque respectivement 44% et 31% ont été construit après les années 2000. Cette offre plus récente est due sans doute à l’attractivité plus forte de ces communes, y compris sur le marché locatif social.



### Une programmation des logements sociaux en baisse

En moyenne sur le territoire du Grand Chalon, entre 2013 et 2017, 43 logements locatifs sociaux sont financés par an. Cela représente un quart de l’ensemble de la production de logements. On observe une augmentation de la part du PLS foyer dans la programmation. En 2017, 108 logements ont été programmés dont 82% seront réalisés en PLS-foyers<sup>17</sup>.

Ainsi, si l’on prend uniquement la programmation de logements sociaux dits ordinaires (PLAI, PLUS et PLS), la moyenne annuelle s’élève à 25 logements par an.



*Dans le cadre du prochain PLH, il s’agira, pour les communes SRU, de maintenir leur effort et leur volontarisme dans le développement de l’offre locative sociale afin de répondre aux obligations légales. Toutefois, il est nécessaire de rappeler que si les obligations de rattrapage SRU, les enjeux de renouvellement du parc et les besoins sociaux incitent à poursuivre la création de nouveaux logements, les secteurs où le marché est relativement détendu ne sont pas en capacité d’absorber une production trop importante sur un temps court ; les différents segments locatifs, réputés complémentaires, entrent en concurrence directe, avec de potentiels effets « siphons » entre un parc neuf et moderne et un parc plus ancien. Une vigilance pourrait être apportée, via le PLH, à une programmation sociale ordonnancée et priorisée.*

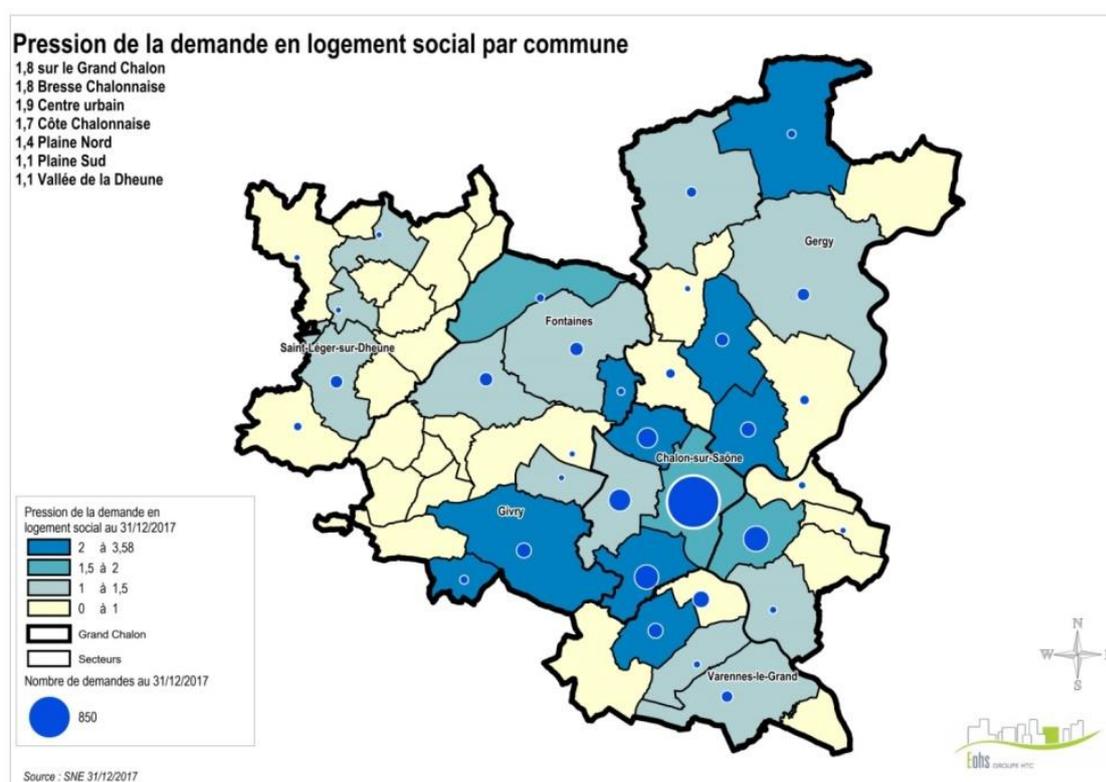
<sup>17</sup> DDT 87. Programmation des logements locatifs sociaux, 2016.

### 3. Une faible pression de la demande sur le locatif social en lien avec un marché détendu

Fin décembre 2017, 2 341 ménages étaient en attente d’un logement social sur le Grand Chalon. La demande porte essentiellement sur les communes SRU qui concentrent 85% de la demande locative sociale de l’agglomération. Les trois quarts des demandes ont été introduites depuis moins d’une année et 43% sont des demandes de mutation au sein du parc social.

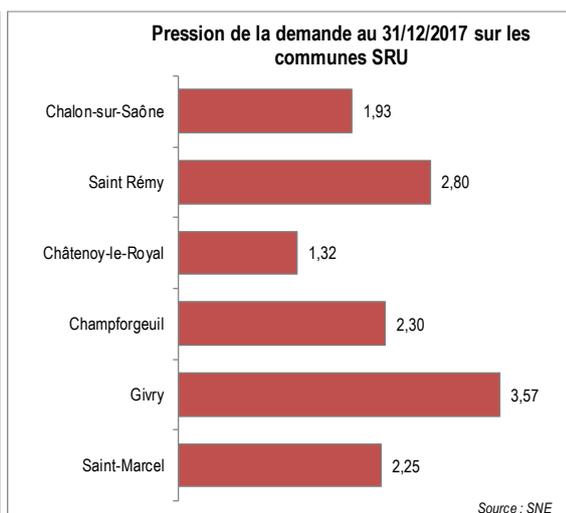
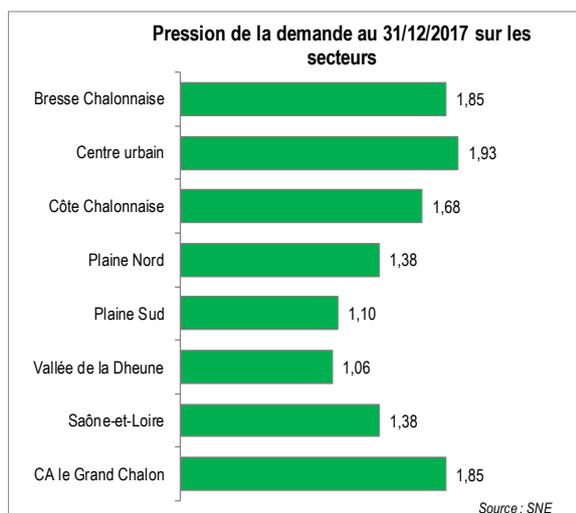
**La pression de la demande est peu importante avec 1,8 demande active pour 1 logement attribué dans l’année soit 1 268 attributions réalisées sur l’année 2017** (à titre de comparaison, la pression est de 1,4 sur le département et de 3,7 à l’échelle nationale).

Le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d’emménagements annuels, hors mutations internes<sup>18</sup>, s’élève à 1.6 demandes pour une attribution sur le Grand Chalon, illustrant le caractère « détendu » du territoire.



La pression est légèrement plus élevée sur le secteur du centre urbain. Sur les secteurs de la Plaine Sud et de la Vallée de la Dheune, elle est inférieure à 1,1, à relier à l’offre peu voire pas développée dans certains villages et aux difficultés de mobilité que peut engendrer l’installation dans un village parfois éloigné des emplois, services et commerces.

<sup>18</sup> Il s’agit du nouvel indicateur unique mesuré à partir du système national d’enregistrement de la demande de logement social (SNE), pour déterminer les obligations SRU (20 % ou 25 %). En effet, l’article 97 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l’égalité et à la citoyenneté vise à redéfinir les conditions d’application territoriale du dispositif résultant de l’article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU), dans le sens d’un recentrage du dispositif sur les territoires agglomérés où la pression sur la demande de logement social est avérée.



Pour les communes SRU, la pression est plus élevée à Givry puisqu’elle atteint 3,6 demandes par attribution soit 25 demandeurs pour 7 attributions en 2017. A l’inverse, la pression est plus faible à Châtenoy-le-Royal avec seulement 1,3 demandeurs pour une attribution.

## Le logement social comme « porte d’entrée » dans le parcours résidentiel

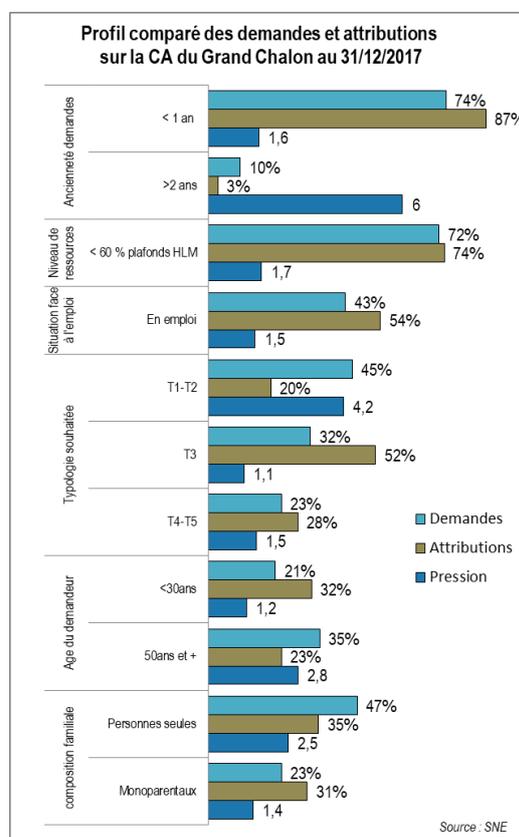
### Des demandeurs au profil modeste

Les demandeurs ont un profil plutôt fragile : près de 72% des ménages vivent avec des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS et peu sont actifs occupés (autour de 30%). Plus d’un tiers des demandeurs ont 50 ans et plus et 30% ont moins de 30 ans. Ce sont essentiellement des ménages isolés (en lien avec l’âge du demandeur) et monoparentaux, qui font une demande de logement.

La comparaison du profil des demandeurs et des attributaires complète cette analyse du marché locatif social du Grand Chalons. On constate ainsi que **le parc répond correctement aux jeunes demandant un logement social** puisque la part des moins de 30 ans est plus élevée parmi les attributaires que parmi les demandeurs. De même, la situation est plus favorable pour les demandeurs ne possédant pas de logement propre au moment de la demande (hébergés et personnes en souhait de décohabitation).

En revanche, **le parc semble moins bien répondre aux personnes seules et/ou âgées**, en lien notamment avec une offre en petite typologie (T1) plus rare.

**Les attributions sont également moins favorables pour les demandes de mutation, qui sont souvent aussi des demandes plus complexes à satisfaire car non motivées par l’urgence.**

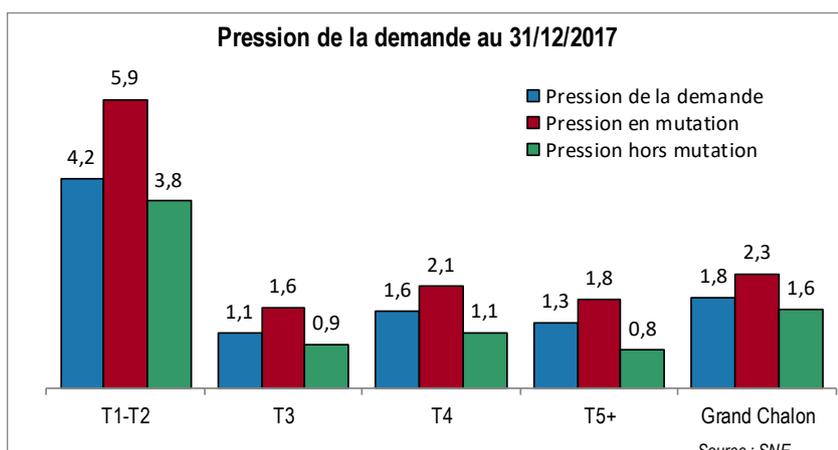


**L’accès au logement social semble également plus difficile pour les inactifs et les chômeurs** que pour les demandeurs occupant un emploi, mais les attributions apparaissent comme favorables pour les ménages aux ressources inférieures à des 60% des plafonds HLM.

Les demandeurs d’un logement hors pôle urbain se démarquent de ceux demandant la ville centre. Ils sont marqués par une situation un peu moins précaire. En effet, 42% d’entre eux possèdent un emploi (26% pour les demandeurs d’un logement à Chalon-sur-Saône) et 40% perçoivent des ressources supérieures à 60% du plafond PLUS (26% pour la ville-centre). En dehors du centre urbain, la demande porte moins sur les petits logements, confirmant l’attractivité de ces communes auprès des familles. La part des ménages monoparentaux parmi les demandeurs d’un logement dans les pôles périurbains est également bien plus importante que celle observée parmi les demandeurs d’un logement sur la ville-centre.

### Une satisfaction plus difficile sur les petits logements

Sur l’ensemble du territoire du Grand Chalon, pour l’année 2017, 45% des demandes portent sur des T1/T2 pour seulement 20% des attributions. Cette pression plus forte pour les petites typologies est particulièrement vraie sur le centre urbain : pression de 4.6 pour les T1-T2. En dehors du centre urbain, la pression de la demande est plus élevée sur les grands logements (T4 et T5 et+), avec respectivement une pression de la demande de 1,0 et 1 ,4.



A noter que les attributions induisent une sorte de sous occupation avec 23% de demandes pour des T4+ et 28% d'attributions, élément qui doit interroger dans la programmation de logements neufs en termes de typologie.

***Dans ce contexte, plusieurs enjeux se dessinent :***

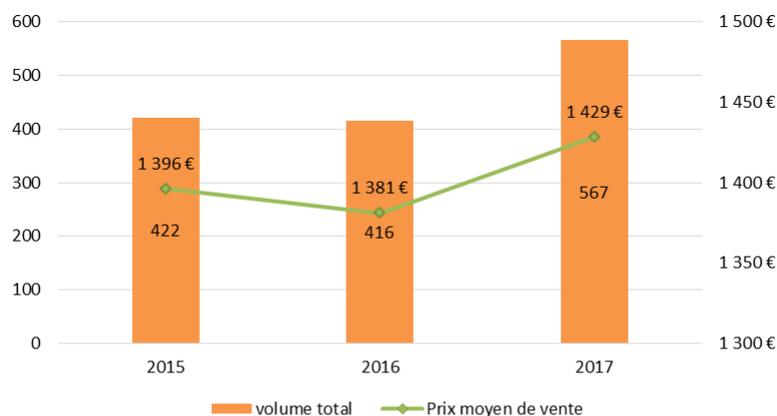
- *celui de la localisation de la programmation sociale (des secteurs urbain plus demandés mais une demande qui n’est peut-être pas exprimée dans les secteurs où l’offre est moins développée)*
- *celui de la réponse apportée aux mutations au sein du parc (demandes qui ne trouvent pas satisfaction)*
- *celui du type de logements programmés (une forte pression sur les petites et grandes typologies)*
- *celui de la stratégie de peuplement, en lien avec les dernières évolutions législatives. Cet enjeu de mixité dans le parc social a d’ores et déjà été initié par le Grand Chalon dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.*

# Le marché de l’accession

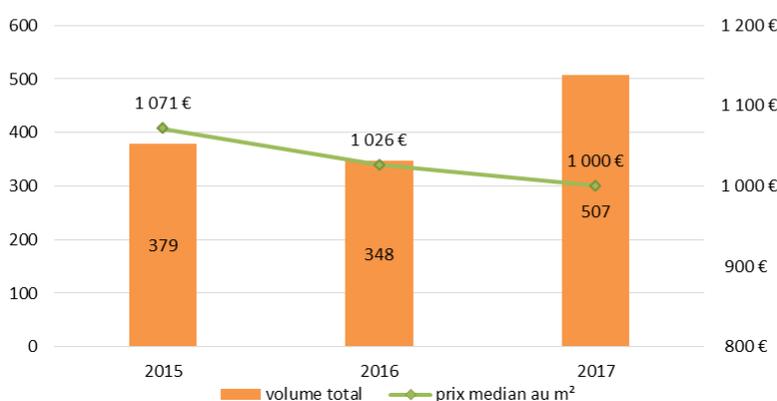
## 1. Un marché de l’ancien qui enregistre un fort volume de transactions en collectif comme en individuel, auprès de ménages locaux

Le marché de la promotion étant atone depuis plusieurs années à l’échelle du Grand Chalons, l’essentiel des transactions de biens immobiliers se fait dans l’ancien. Ainsi, en 2017, ce sont 507 transactions en collectif et 567 transactions en individuel qui ont été réalisées, en nette augmentation par rapport à 2016 (764 ventes au total).

**Evolution des volumes de transactions et des prix/m<sup>2</sup> des ventes de maisons anciennes à l’échelle du Grand Chalons**



**Evolution des volumes de transactions et des prix/m<sup>2</sup> des ventes d’appartements anciens à l’échelle du Grand Chalons**



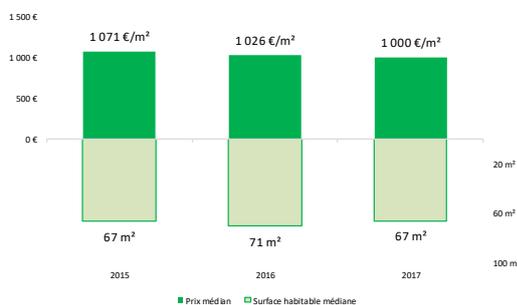
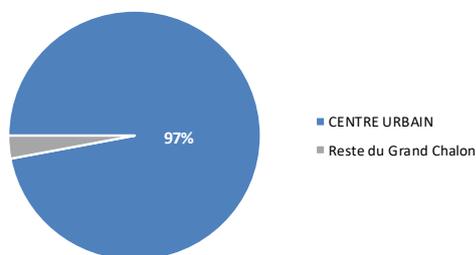
Si les volumes apparaissent répartis de manière homogène selon les formes urbaines, la logique d’évolution des prix est inverse. En collectif, le prix médian des ventes connaît une tendance à la baisse, se positionnant autour de 1.000 €/m<sup>2</sup> à l’échelle du Grand Chalons. En individuel, le prix médian connaît une tendance haussière pour s’établir autour de 1.430 €/m<sup>2</sup> en 2017. En maison, un prix unitaire médian positionné autour de 150 K€ pour 105 m<sup>2</sup> en 2017, soit une hausse de 10 K€ en 2 ans (141 K€ pour 101 m<sup>2</sup> en 2014).

## Un marché collectif ancien quasi exclusivement actif à Chalon-sur-Saône sur des niveaux de prix très attractifs

Les transactions d’appartements dans l’ancien sont largement polarisées par la ville centre de Chalon-sur-Saône, qui enregistre 474 des 507 transactions recensées à l’échelle de la CA du Grand Chalon sur l’année 2017 (93,5%). Une tendance stable depuis 2015 (90 à 93,5% sur 3 ans) mais sur des volumes nettement supérieurs en 2017 : une progression de plus de 50% du volume de transactions à Chalon-sur-Saône entre 2016 et 2017 (313 vs 474) et de 46% à l’échelle du Grand Chalon (348 vs 507).

Le prix médian des transactions d’appartements anciens connaît en revanche une baisse constante depuis 2015, passant de 1.071 €/m<sup>2</sup> à 1.000 €/m<sup>2</sup> à l’échelle du Grand Chalon. Une surface médiane néanmoins stable entre 2015 et 2017 (67 m<sup>2</sup>).

Répartition des ventes d’appartements anciens par secteurs du Grand Chalon en 2017



Source : traitements Adequation sur la base des données PERVAL

## Un marché individuel ancien hétérogène en fonction des secteurs

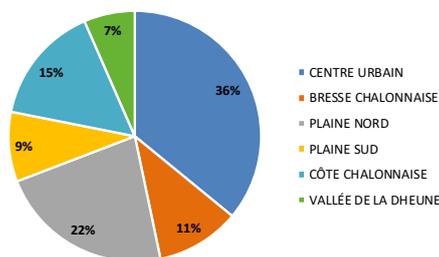
En lien avec la densité du parc de logements, le secteur Centre Urbain polarise 36% des ventes de maisons anciennes réalisées sur la CA du Grand Chalon en 2017 (204 des 567). Le secteur Plaine Nord recense également une part notable de transactions de maisons avec 22% des ventes de 2017.

Tous secteurs confondus, le prix unitaire médian des transactions de maisons anciennes connaît une tendance haussière pour s’établir autour de 150 K€ pour 105 m<sup>2</sup> en 2017, soit une hausse de 10 K€ en 2 ans (141 K€ pour 101 m<sup>2</sup> en 2014). Le cœur d’offre sur l’ensemble du territoire du Grand Chalon s’établit entre 150 et 165 K€ pour 105 à 115 m<sup>2</sup>.

A l’échelle de chaque secteur, des niveaux de prix et des surfaces médianes hétérogènes en 2017 :

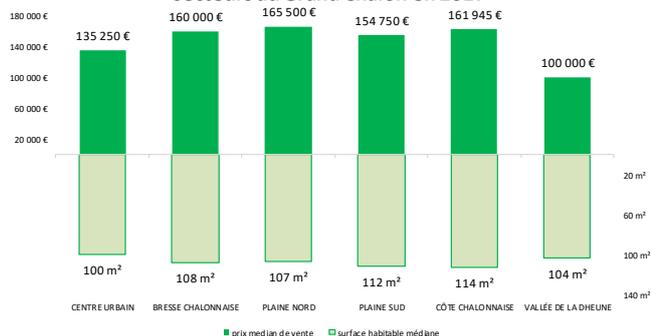
- ▶ Le secteur Centre Urbain développe les produits les plus compacts avec une surface médiane de 100 m<sup>2</sup> sur des niveaux de prix attractifs (prix médian de 135 K€). Un marché qui concentre des biens de tissu urbain dense (maisons de ville) moins spacieux, sans jardin, plus anciens et souvent avec travaux contribuant à développer des niveaux de prix unitaires plus bas que dans les autres secteurs.
- ▶ Le secteur le plus attractif reste néanmoins la Vallée de la Dheune avec un prix médian de 100 K€ pour 104 m<sup>2</sup> qui s’explique par son éloignement aux aménités du cœur d’agglomération.
- ▶ Le secteur le plus onéreux est la Plaine Nord où les biens d’une surface médiane de 107 m<sup>2</sup> se valorisent autour de 165,5 K€.

Répartition des ventes de maisons anciennes par secteurs du Grand Chalons en 2017



Source : traitements Adequation sur la base des données PERVAL

Prix et surface médians des ventes de maisons anciennes par secteurs du Grand Chalons en 2017



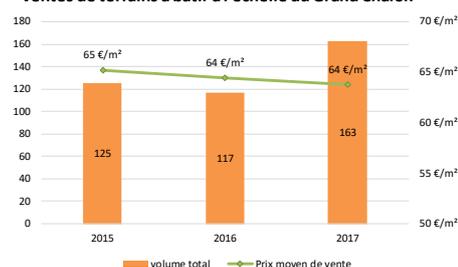
### Un marché du terrain à bâtir en progression en volume en 2017 mais sur des niveaux de prix stables

Le marché du terrain à bâtir s’est fortement développé en 2017 avec une progression de +39% du volume de ventes (163 transactions en 2017 contre 117 en 2016). Le prix moyen des ventes connaît une grande stabilité, autour de 64-65 €/m² constructible.

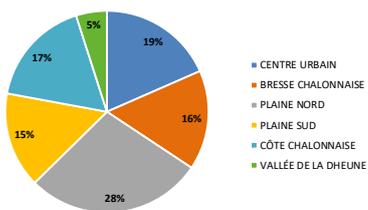
En revanche, on constate une hétérogénéité des volumes, des prix et des surfaces en fonction des secteurs :

- ▶ Le secteur Plaine Nord recense la plus grande part de transactions en 2017 (28%) et développe les terrains les plus spacieux (937 m²) au prix médian le plus attractif (52 €/m²).
- ▶ Le secteur Centre Urbain, compte tenu de sa composition urbaine, développe les surfaces les plus compactes (595 m²) au prix le plus élevé (87 €/m²). Bien qu’il ne dispose de peu de foncier disponible par rapport aux autres secteurs, il polarise tout de même 19% des transactions de terrains en 2017.

Evolution des volumes de transactions et des prix/m² des ventes de terrains à bâtir à l’échelle du Grand Chalons



Répartition des ventes de terrains à bâtir par secteurs du Grand Chalons en 2017



Source : traitements Adequation sur la base des données PERVAL

Prix et surface médians des ventes de terrains à bâtir par secteurs du Grand Chalons en 2017

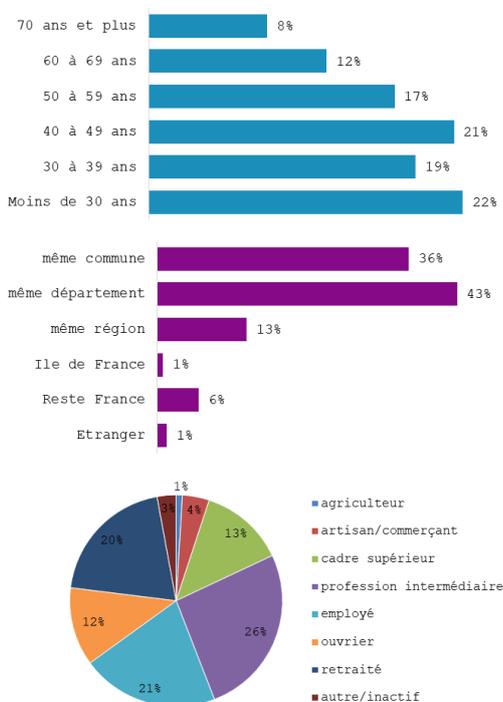


## Des profils d’acquéreurs majoritairement locaux

Les profils d’acquéreurs montrent également une diversité de cibles de clientèle sur le marché de l’ancien.

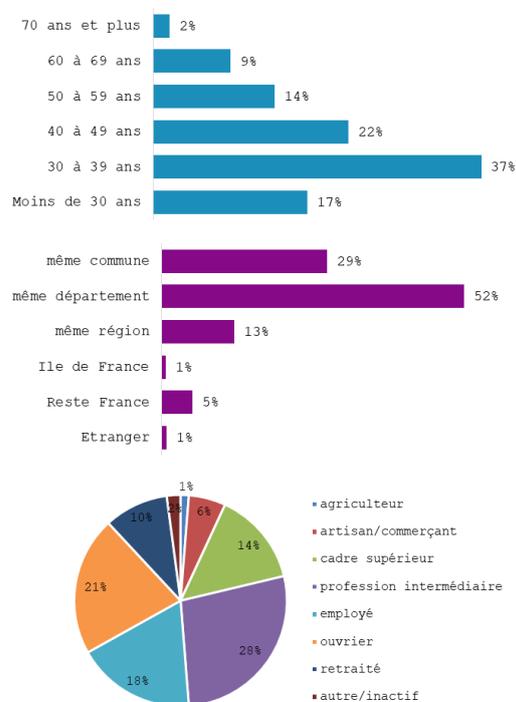
Si toutes les tranches d’âges acquièrent un bien collectif, les maisons sont prisées par les jeunes ménages (essentiellement de 30 à 39 ans, voire jusqu’à 49 ans). Des jeunes familles en début de parcours résidentiel, primo-accédants, aux budgets contraints qui n’hésitent pas à s’éloigner pour trouver un bien adapté à leur besoin et à leur budget. En effet, si 36% des acquéreurs d’appartements anciens viennent de la même commune, 52% des acquéreurs de maisons anciennes viennent du département. Une cible de clientèle qui reste tout de même très locale pour toutes les formes urbaines, seuls 20% venant d’au-delà du département.

Profils d’acquéreurs d’appartements anciens au sein du Grand Chalon en 2017 – âge, origine géographique et CSP



Source : traitements Adequation sur la base des données PERVAL

Profils d’acquéreurs de maisons anciennes au sein du Grand Chalon en 2017 – âge, origine géographique et CSP

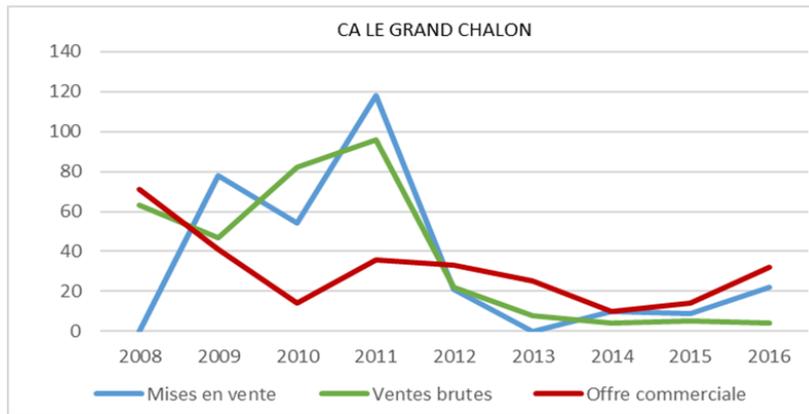


## 2. Un marché de la promotion immobilière atone depuis 2012

Le marché de la promotion immobilière a connu, sur la CA du Grand Chalon, une période faste à l’ère du dispositif Scellier (2009-2011) avec une alimentation soutenue entre 60 et 120 mises en vente annuelles et une demande réactive pour atteindre près de 100 ventes en 2011.

A partir de 2012, le marché s’est fortement rétracté suite au retrait des opérateurs : moins de 20 mises en vente annuelles et des ventes en net recul sous le même seuil, malgré une offre commerciale consolidée entre 20 et 40 logements chaque année.

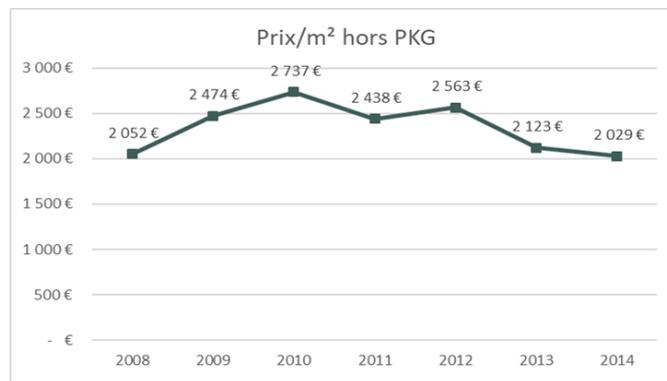
### Activité de la promotion immobilière CA Grand Chalon



Une tendance légèrement haussière observée à la fin de l’année 2016. Bien que les communes de Chalon-sur-Saône, Saint-Remy et Saint-Marcel aient bénéficié d’un classement en zone B2, cela ne permet pas de faire repartir durablement à la hausse l’activité en promotion immobilière sur le territoire (fin de l’éligibilité aux dispositifs de défiscalisation d’ici 2021 et abaissement du PTZ à 20% puis suppression).

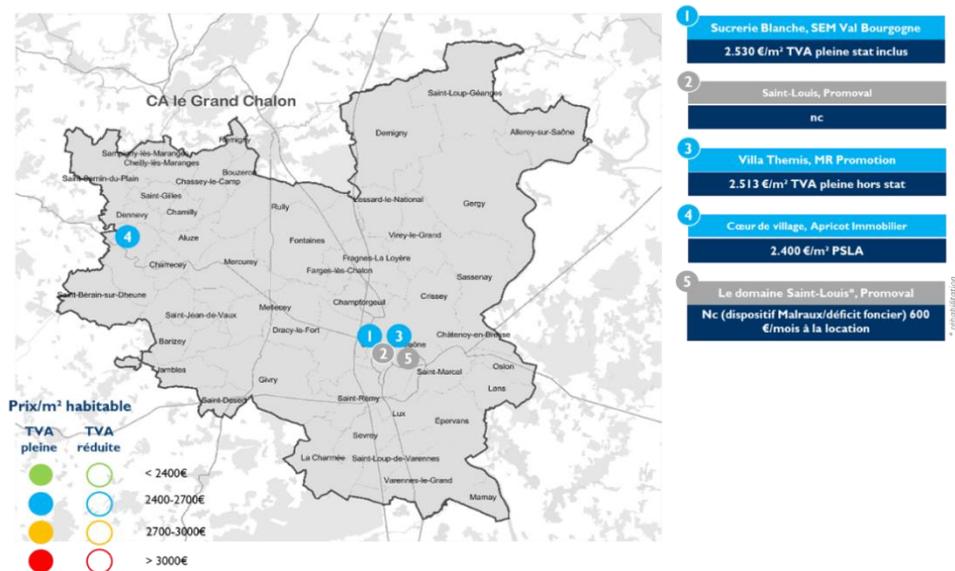
Une situation qui impacte directement le volume de ventes et dégrade le prix moyen sur l’agglomération : autour de 2.030 €/m<sup>2</sup> hors stationnement en 2014 (trop peu de ventes pour établir un prix moyen plus récent), soit le niveau de valorisation le plus bas jamais observé.

### Evolution du prix moyen des ventes en collectif en €/m<sup>2</sup> hors stat CA Grand Chalon



Quelques opérations ont été lancées commercialement au cours des deux dernières années à Chalon-sur-Saône, permettant de réactiver le marché. Des programmes valorisés en moyenne autour de 2.500 €/m<sup>2</sup> hors stationnement en TVA pleine.

Une opération d’envergure est développée par Promoval sur le Domaine Saint-Louis, proposant 120 logements avec une partie en réhabilitation et une autre en construction neuve.



SEM Val Bourgogne, Sucrierie Blanche, Chalon-sur-Saône



Promoval, Saint-Louis, Chalon-sur-Saône



MR Promotion, Villa Themis, Chalon-sur-Saône



Apricot Immobilier, Cœur de Village, St-Léger-sur-Dheune



Promoval, Le domaine Saint-Louis, Chalon-sur-Saône



Le marché du lotissement et de la construction pour soi en individuel se concentre en cœur d’agglomération avec des valorisations à partir de 50 K€ pour 450 m² constructibles, soit des budgets « terrain + maison de 100 m² » à partir de 180 K€.

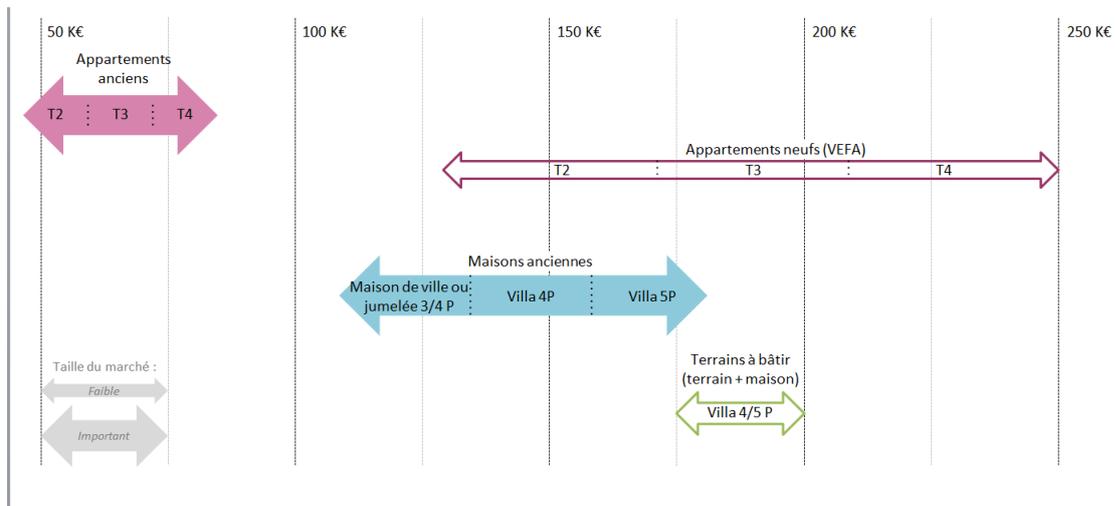
### 3. Une échelle résidentielle à diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages

A l’heure actuelle, le marché du neuf sur l’agglomération du Grand Chalon se développe sur des volumes très restreints et à partir de 130 K€ pour des biens collectifs en T2 et de 180 K€ pour des maisons individuelles en lotissement.

Le marché de l’ancien en collectif reste fortement décroché du marché du neuf en termes de valorisations, avec des biens du T2 au T4 proposés de 40 à 80 K€ en moyenne.

Le marché de la transaction en maisons anciennes est lui aussi décroché des prix du neuf et entre en concurrence directe avec les biens collectifs neufs du centre de l’agglomération. En

effet, des biens allant du 3 pièces en maison de ville au pavillon de 5 pièces proposés entre 110 et 180 K€ en moyenne.



Aussi, l’offre neuve est directement concurrencée par le marché de l’ancien, notamment en individuel, et est peu attractive auprès des ménages cibles composés en grande majorité de propriétaires occupants. Les biens collectifs sont trop compacts et trop chers pour des jeunes couples et ménages familiaux qui préfèrent s’orienter vers un bien individuel ancien dans leur budget et correspondant davantage à leurs besoins et attentes.

# Le besoin d’hébergement et de logement des publics spécifiques

---

## **Ce qu’il faut retenir :**

- ▶ **Les besoins liés au vieillissement et aux personnes en perte de mobilité**
  - Un potentiel de renouvellement générationnel important
  - Des signes de précarité chez les personnes âgées avec des besoins potentiels en maintien à domicile
  - Un développement récent de résidences seniors privées avec des prix élevés
- ▶ **Les besoins spécifiques des jeunes**
  - Présence d’une offre très limitée en petits logements sur les communes hors centre urbain
  - Un Foyer Jeune Travailleur de Chalon-sur-Saône avec 232 logements et un taux de remplissage proche de 100%
- ▶ **Les publics très précaires**
  - Une offre en hébergements diversifiée avec des taux d’occupations élevés
  - Un volume de relogements des publics prioritaires dans le parc social supérieur aux objectifs fixés par l’Etat
- ▶ **Les besoins liés aux gens du voyage**
  - Un schéma départemental en révision
  - Un besoin identifié en sédentarisation

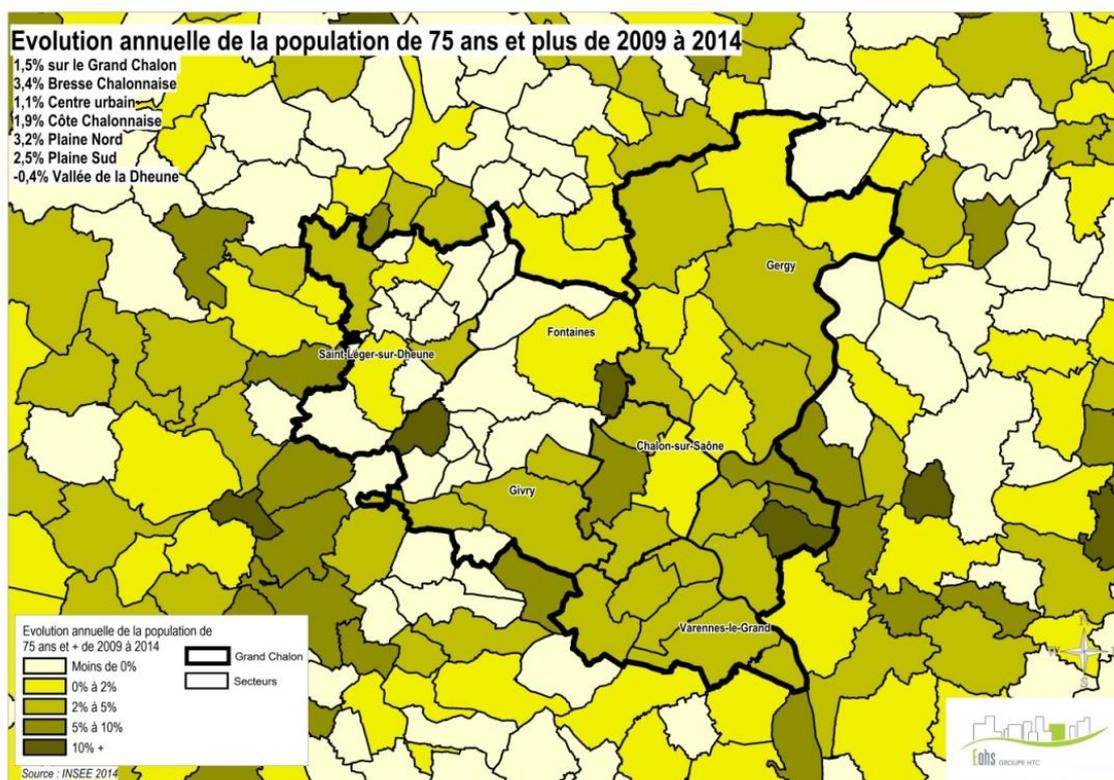
## 1. L’insuffisance de l’offre destinée aux personnes âgées : anticiper et accompagner le vieillissement de la population

### Un besoin important et en hausse face au vieillissement de la population qui se poursuit

Le Grand Chalon, comme l’ensemble du département, est confronté à un fort vieillissement de sa population. Sur l’agglomération, la croissance moyenne annuelle de la part des personnes âgées de plus de 75 ans est de +1.5% entre 2009 et 2014 alors que la population n’augmente que de 0,2% sur la même période. En 2014, les plus de 75 ans représentent 10% de la population intercommunale (soit 11 415 personnes).

La quasi-totalité des secteurs sont concernés par le phénomène de vieillissement mais il est particulièrement important dans le secteur de la Bresse Chalonnaise (+3,4%/an), dans la Plaine Nord (+3,2%/an) et le secteur Plaine Sud (+2,5%/an). En revanche, l’évolution annuelle des 75 ans et + est en baisse dans le secteur de la Vallée de la Dheune (-0,4%/an), en lien avec l’installation de « jeunes » plus importante dans ce secteur.

Les projections Omphale de l’INSEE prévoient une poursuite de la hausse d’ici 2050 sur le département. En effet, la part des 65 ans et plus devrait représenter 34.2% de la population de la Saône-et-Loire d’ici 2050 alors qu’elle ne représente aujourd’hui qu’environ 25% de la population. Cette tendance s’explique notamment par la hausse de l’espérance de vie et le vieillissement des baby-boomers.



### Les différentes solutions possibles au logement des personnes âgées

- ▶ Le maintien à domicile

Vivre le plus longtemps possible chez soi est le souhait le plus répandu dans la population retraitée française. Afin d’éviter les accidents et de vivre confortablement, cela implique une adaptation du logement, en lien avec les problématiques de santé et les services d’aide à la personne. Etant donné l’importance de la part des seniors propriétaires de leur logement, l’adaptation du logement est un enjeu fort sur le territoire.

Depuis l’entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la loi relative à l’adaptation de la société au vieillissement (loi ASV), le maintien à domicile est devenu une priorité nationale. Cet enjeu est particulièrement fort dans des territoires à dominance rurale, comme dans le Grand Chalon.

On retrouve cependant des signes de précarité chez les personnes âgées avec des besoins potentiels en maintien à domicile. En effet, plus d’un tiers des 60 ans et plus peuvent prétendre à un logement social et 13% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté sont âgés de + de 60 ans.

D’après les acteurs en charge des questions des personnes âgées, de plus en plus de seniors vivent seuls, la plupart du temps dans des maisons inadaptées (trop grande, avec des escaliers ou un confort rudimentaire). La question des plus de 80 ans est au cœur des réflexions sur le territoire, ces personnes vivant seules, sont souvent des femmes et ont généralement besoin d’un support, aide à domicile, voire un suivi médicalisé.

Ces constats de fragilisation des séniors s’accompagnent généralement d’un accès difficile dans des structures classiques type EHPAD en raison de leur coût élevé ou d’un manque de place. Cette réalité pousse les décideurs à encourager la mise en œuvre opérationnelle du maintien à domicile. C’est le cas depuis plusieurs années sur le territoire, et ce besoin a déjà été évoqué dans le PLH de 2013-2018 mais des réalités opérationnelles doivent aujourd’hui être travaillées en collaboration avec les élus et les acteurs de l’immobilier, notamment social.

#### ▶ **La mobilité vers un logement adapté**

En parallèle des problématiques de santé des ménages vieillissants, se posent des problématiques de mobilité, de solitude ou d’isolement. Des structures d’habitat adapté peuvent être développées pour y répondre ; elles peuvent prendre différentes formes (habitat groupé, logements adaptables, foyers-logements, maisons partagées...). Ce sont l’accessibilité du logement et son adaptation à la mobilité réduite qui sont recherchées, mais également sa localisation, à proximité des commerces et services.

#### ▶ **Les établissements spécialisés à destination des personnes dépendantes**

Ces établissements spécialisés permettent aux personnes âgées dépendantes d’avoir accès à une offre de soins et d’accompagnement dans leur bassin de vie, ou à proximité de membres de la famille.

Ainsi, au-delà de l’hébergement des personnes dépendantes, il s’agit bien de proposer différentes solutions d’habitat, adaptées aux souhaits et besoins des ménages.

Quelle que soit la situation, les ressources des ménages doivent être prises en compte, étant donnée le niveau des pensions de retraites moyennes sur le territoire.

Au-delà des opérations pour le maintien à domicile, différents types de structures s’occupant des personnes âgées maillent le territoire et se répartissent en centres de jour, EHPA

(établissement d’hébergement pour personnes âgées), EHPAD (établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes)<sup>19</sup> et résidences autonomie.

Ces structures proposent un fonctionnement et des services variés. Le taux d’équipement en hébergement spécialisé est légèrement inférieur à la moyenne départementale. Au total on retrouve 130 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans contre 145 en Saône et Loire.

- **14 EHPAD sur le territoire proposant 1 070 places (hébergement et/ou accueil de jour)**

Commune	Secteur	Raison sociale	Lib categorie	Nb total de place
ST MARCEL	Bresse Chalonnaise	EHPAD LA MAISON DE L AMANDIER	EHPAD	80
DRACY LE FORT	Côte Chalonnaise	EHPAD RESIDENCE AKESIS	EHPAD	52
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	EHPAD LE BOIS DE MENUSE	EHPAD	90
ST DESERT	Côte Chalonnaise	EHPAD LA CHANSONNIERE	EHPAD	50
ST REMY	Centre urbain	EHPAD LES TERRES DE DIANE	EHPAD	180
MELLECEY	Côte Chalonnaise	EHPAD NOTRE DAME DE MARLOUX	EHPAD	73
CHATENOY LE ROYAL	Centre urbain	EHPAD CHATEAU DE CHARRECONDUIT	EHPAD	33
SEVREY	Plaine Sud	EHPAD SEVREY CHS	EHPAD	38
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	EHPAD KORIAN LA VILLA PYPYRI	EHPAD	82
ST REMY	Centre urbain	EHPAD VILLA THALIA	EHPAD	95
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	EHPAD KORIAN BEL SAONE	EHPAD	85
VARENNES LE GRAND	Plaine Sud	EHPAD VARENNES LE GRAND	EHPAD	40
CHATENOY LE ROYAL	Centre urbain	EHPAD RESIDENCE LES AMALTIDES	EHPAD	88

- **5 résidences autonomies proposant 290 places**

Commune	Secteur	Raison sociale	Lib categorie	Nb total de place
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	RESIDENCE JEAN ANDRE LAUPRETRE	Résidences autonomie	18
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	FL ROBERT BEDUNEAU CHALON SUR SAONE	Résidences autonomie	64
ST MARCEL	Bresse Chalonnaise	FL SAINT MARCEL RESIDENCE HUBILIAC	Résidences autonomie	74
GIVRY	Côte Chalonnaise	FL GIVRY	Résidences autonomie	66
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	FL CHALON SUR SAONE L ESQUILIN	Résidences autonomie	69

En complément de cette offre, il existe sur le territoire une offre privée de résidences dédiée aux seniors qui s’est développée ces dernières années. En effet, en 2018 on recense environ 230 places dans ce type de structure. Sur le territoire de la Communauté d’Agglomération, cette forme d’habitat connaît un succès certain puisqu’en 2018, environ 65 places supplémentaires sont en projet.

*Des élus communaux font état de **personnes âgées demandeuses de logements en centre bourg, pour se rapprocher des services et commerces**. C’est pourquoi, plusieurs communes souhaiteraient développer du logement adapté dans les bourgs, afin de proposer une offre en petites typologies pour personnes âgées mais aussi, dans un esprit intergénérationnel, pour des jeunes décohabitants. La question de la localisation de ces logements intermédiaires devra se poser en même temps que celle de la localisation des services et équipements spécialisés dans l’accompagnement social et médical.*

*Le développement de cette offre intermédiaire doit nécessairement être cordonné à l’échelle de l’agglomération. Le Grand Chalon doit veiller à ce que l’offre soit bien répartie et que les produits proposés soient variés.*

<sup>19</sup> Les EHPA et les EHPAD se différencient par la prise en charge de l’aide médicalisée. Les premiers ne sont pas médicalisés alors que les seconds prennent en charge la dégradation de l’état de santé et la perte d’autonomie des résidents.

## Adapter l’offre en logements face aux questions du handicap

En 2017, le nombre d’allocataires adultes handicapés (AAH) concernés est de 2 575 soit 12,3% des allocataires CAF (contre 11% sur le département de Saône-et-Loire). Le public pouvant avoir besoin d’une adaptation de ses conditions d’habitat est potentiellement plus important que ce volume.

De même, on note dans le parc locatif social une pression très importante pour les ménages souhaitant un logement pour le motif « Handicap ». 220 ménages sont en attente d’un logement social pour ce motif pour 67 attributions soit une pression de 3,3 demandes pour une attribution. Ce niveau de pression traduit bien un enjeu fort sur l’adaptation du parc (social mais aussi privé) au vieillissement de la population.

Il n’existe pas d’état des lieux sur les logements ayant déjà connu une forme d’adaptation à un handicap. Dans le parc public ou privé, la connaissance de l’offre, de sa localisation, de ses caractéristiques, n’est pas mutualisée. La mutualisation de ces connaissances est pourtant cruciale car elle permet d’éviter l’inadéquation entre offre et demande, qui, trop souvent, conduit les propriétaires à renoncer aux adaptations, de peur d’être en difficulté au moment de la relocation.

Commune	Secteur	Raison sociale	Lib categorie	Nb total de place
ST REMY	Centre urbain	ACCUEIL DE JOUR PEP 71 SAINT REMY	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	21
ST REMY	Centre urbain	ACCUEIL DE JOUR ARCADIE	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	8
GIVRY	Côte Chalonnaise	ACCUEIL DE JOUR FOYER M JOSEE MARCHAND	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	11
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	SAJ APAJH CHALON	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	26
GIVRY	Côte Chalonnaise	FOYER DE VIE MARIE JOSE MARCHAND	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	39
ST REMY	Centre urbain	FOYER DE VIE ARCADIE	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	48
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	ACCUEIL DE JOUR CHALON AMEC	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	11

*La gestion des besoins induits par le vieillissement et la perte de mobilité constitue un enjeu majeur pour les politiques publiques et le PLH, en termes d’offre dédiée mais aussi d’adaptation de l’habitat.*

*- Adaptation des logements existants à la dépendance pour toutes les personnes qui souhaitent rester chez elle ;*

*- Développement d’une offre intermédiaire en veillant à leur localisation et leurs caractéristiques (priorité en centre-bourg du fait de la présence des services et transports en commun, répondre à une demande de petits logements adaptés en centre bourg, ... ).*

### **Les enjeux en termes d’habitat :**

- ▶ Favoriser l’adaptation et l’accessibilité des logements
- ▶ Développer une offre dédiée et adaptée intermédiaire entre l’entrée en EHPAD et le maintien à domicile, en évitant l’effet de sur-offre
- ▶ Répondre à une demande de petits logements adaptés en centre-bourg
- ▶ Encourager l’émergence d’opérations expérimentales de colocation générationnelle

## 2. Les jeunes : des profils variés nécessitant des réponses adaptées

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques ; étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l’hébergement sont également multiples.

Les 15-30 ans sur le territoire du Grand Chalon représentent, en 2014, 17% de la population, soit 18 801 jeunes. 4% des ménages sont âgés de moins de 25 ans (INSEE 2014), soit un peu moins de 2 300 ménages, habitant Chalon pour plus de la moitié d’entre eux.

### L’offre en logements à destination des jeunes s’articule autour :

- ▶ **Du parc social**, qui propose une offre accessible mais pas toujours adaptée en termes de typologie (l’offre se compose davantage de grands logements) ou encore en termes de procédure avec des délais d’attente qui ne permettent pas toujours de répondre à l’immédiateté du besoin ;
  - En 2014, les jeunes du Grand Chalon sont plus précaires que le reste de la population. Les difficultés pouvant être exprimées en matière de logement sont notamment visibles au travers de la demande locative sociale : plus de 20% des demandeurs ont moins de 30 ans. Ils constituent près du tiers des attributaires en logement social.
- ▶ **Du parc privé**, qui propose une offre accessible mais avec des logements pas toujours en bon état et des conditions d’emménagement (dépôt de garantie, frais d’agence, etc.) qui limitent pour des raisons financières la mobilité alors même que c’est une des caractéristiques de ce public ;
- ▶ **Du parc de logements en individuel** géré par le Foyer Jeune Travailleur disposant de 232 logements répartis entre 60 studios de 35m<sup>2</sup>, et 171 chambres. Ces logements ont été rénovés entre 2012 et 2013. Deux centres d’hébergements et de réinsertion sociale existent également à Chalon-sur-Saône. Ces structures hébergent des jeunes en difficultés et proposent un accompagnement social.

L’enjeu pour le Grand Chalon sera de proposer une offre adaptée aux différentes situations des jeunes (étudiants ou en formation, jeunes actifs ou en situation de rupture). Cette offre devra comprendre une offre nouvelle et compléter l’offre existante avec des logements répondant aux critères des débuts de parcours professionnels, à la fois pour créer de l’attractivité, faciliter l’installation et permettre le maintien de cette population sur le territoire.

En lien avec les préconisations du PDALHPD, la collectivité doit également coordonner les politiques d’insertion sociale et professionnelle avec celles du logement et accompagner les jeunes vers le logement autonome en sécurisant leur insertion dans l’habitat.

### **Les enjeux en termes d’habitat :**

- ▶ Développer le dispositif d’intermédiation locative
- ▶ Réfléchir et mettre en place un réseau d’acteurs autour de cette problématique
- ▶ Développer de petites typologies locatives y compris à très bas coût, en récupérant une partie des petites typologies vacantes
- ▶ Réfléchir sur la possibilité de restructurer des grands logements existants et vacants

### 3. Les ménages en situation précaire

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d’autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc. Les travailleurs sociaux rendent compte d’une hausse des ménages en grand besoin, hausse liée au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveau d’études et difficultés sociales, etc.

La paupérisation est particulièrement marquée sur le centre urbain et notamment à Chalon-sur-Saône, en raison de la concentration des structures d’aide sociale et du logement social mais également en raison de l’existence d’un parc locatif privé peu cher en centre-ville. Moins visible sur les autres communes du territoire communautaire, elle n’y est pas à négliger pour autant.

Les besoins en la matière sont à prendre en compte d’autant plus que ce public évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, public vieillissant, femmes victime de violence, etc.

#### **Des besoins importants pour les ménages en grande difficulté**

16% des ménages du Grand Chalon vivent sous le seuil de pauvreté. (FILOCOM 2015). Parmi eux, les acteurs rendent compte d’une hausse des ménages en grand besoin, et ces situations sont souvent liées au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faibles niveaux d’études et difficultés sociales. Face à cette paupérisation, les acteurs soulignent l’importance de l’accompagnement.

#### **Des parcours peu fluides malgré un marché détendu**

Sur le territoire de l’agglomération, une partie du parc locatif social, notamment dans du bâti ancien propose des loyers accessibles qui pourraient répondre aux besoins des ménages précaires ou en grande difficulté. Cependant, sur ce type de logement, même si les loyers sont modérés, les charges elles restent relativement importantes et ne permettent pas à ce type de population de s’y installer.

On retrouve très peu de parc privé mobilisé par les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) en raison de ces charges trop importantes. A cette réalité vient s’ajouter la frilosité de certains propriétaires bailleurs à mettre en location leurs biens pour ce type d’hébergement.

#### **Une faible tension sur les publics DALO**

Au total et pour l’ensemble de l’agglomération il y a eu 21 recours DALO déposés en 2017 sur le Chalonais. Ce public ne représente donc pas une priorité pour la gestion des attributions du Grand Chalon. De plus, il existe sur le territoire une bonne mobilisation des acteurs dans le cadre de la commission d’orientation (CO) pour reloger les personnes les plus en difficultés. Enfin, une politique d’attribution en direction des publics prioritaires sera à travailler plus particulièrement dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et des instances inhérentes à sa mise en place.

#### **Une offre en hébergements avec des taux d’occupations élevés**

Au total, sur l’ensemble de l’agglomération, 335 places d’hébergement sont proposées aux personnes en situation d’insertion ou d’urgence. Ces structures qui participent à l’accueil et à

l’hébergement des ménages en difficultés se situent toutes sur le Centre Urbain. Il existe ainsi 90 places en CHRS à Chalon-sur-Saône avec un taux d’occupation entre 90 et 95%. D’autres structures au-delà du CHRS existent sur l’agglomération. On retrouve le CHRS diffus (29 logements type T1-T2-T3-T4, qui sont inclus dans les 57 places identifiées dans la base Finess). Deux résidences sociales comptabilisent près de 150 places, 2 pensions de famille et le centre d’accueil pour demandeurs d’asile ou CADA, regroupant près de 55 places.

Commune	Secteur	Raison sociale	Lib categorie	Nb total de place
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	CADA APAR LA CROISEE DES CHEMINS	Centre Accueil Demandeurs Asile (C.A.D.A.)	55
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	RESIDENCE SOCIALE ALFA3A CHALON/S	Autre Résidence Sociale (hors Maison Relais, Pension de Fami	53
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	RESIDENCE SOCIALE ADOMA	Autre Résidence Sociale (hors Maison Relais, Pension de Fami	96
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	CHRS LA CROISEE DES CHEMINS	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	57
CHALON SUR SAONE	Centre urbain	RÉSIDENCE L'ECLUSE	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	34
SAINT-REMY	Centre urbain	RESIDENCE ACCUEIL ET SERVICES	Maisons Relais - Pensions de Famille	15
SAINT-MARCEL	Centre urbain	MAISON RELAIS SAINT MARCEL	Maisons Relais - Pensions de Famille	25

L’enjeu pour l’agglomération est alors de produire à la fois des logements très sociaux à des prix de loyers et de charges accessibles en dessous des plafonds PLAi, mais également du logement adapté ou d’insertion via l’intermédiation locative (sous-location puis baux glissants) en captant des logements dans le parc privé

#### *A dire d’acteurs*

*Des structures caractérisées par des taux d’occupation élevés liés au rallongement des durées de séjour. Les acteurs de l’insertion remarquent un manque de fluidité dans les parcours qui s’aggrave ces dernières années*

#### **Les enjeux en termes d’habitat :**

- ▶ Des enjeux qui doivent faire échos au Plan Quinquennal pour le Logement d’Abord en favorisant l’accès au logement autonome
- ▶ Produire des logements pour les plus modestes dans le parc locatif social
- ▶ Mobiliser le parc privé à des fins sociales via l’intermédiation locative
- ▶ Améliorer la prévention des expulsions
- ▶ Mettre en œuvre la politique d’attribution en faveur des publics prioritaires dans le cadre de la CIL
- ▶ Développer l’offre en petites typologies
- ▶ Fluidifier les sorties des CHRS

## 4. Les gens du voyage et l’enjeu de sédentarisation

### Un territoire correctement pourvu en aires d’accueil et des attentes qui persistent pour la mise en œuvre opérationnelle de la sédentarisation des gens du voyage

On dénombre au total 30 emplacements en aire d’accueil pour le stationnement des ménages de petites tailles à Chalon-sur-Saône et Saint Marcel. Pour l’accueil des grands groupes lors des grands passages (qui ont généralement lieu entre mai et septembre), l’aire située sur la commune de Varennes-le-grand compte 150 places.

Le schéma d’accueil des gens du voyage arrive à son terme, il recouvre la période 2012-2018 et est actuellement en révision. Le Grand Chalon dispose de la compétence en matière d’accueil des gens du voyage. Le schéma départemental d’accueil des Gens du Voyage actuel prévoit la création de 18 places supplémentaires à Châtenoy-le-Royal et à Saint-Rémy. Suite à la parution de la loi Egalité et Citoyenneté, il a été proposé de transformer ces places en terrains familiaux.

Cette proposition a été faite suite au constat fait à l’échelle de l’agglomération : les gens du voyage se déplacent de moins en moins. Sur le territoire, environ 50 familles restent sur les aires d’accueil, qui ne sont pas conçues pour une occupation de long terme. Le service chargé des gens du voyage travaille au-delà de l’accompagnement social « classique » et de la gestion des aires d’accueil. En effet, depuis une quinzaine d’années, des familles sont suivies et guidées par le service pour acquérir un mode de vie plus sédentaire. Des ateliers sur la gestion d’un foyer (facture, gestion de l’eau ou la scolarisation longue durée des enfants) ont permis à ces familles de pouvoir intégrer un logement dit « intermédiaire ». Le logement intermédiaire constitue alors l’aboutissement d’un accompagnement de long terme. Le logement intermédiaire se déploie sous deux formes : le logement dit « adapté » et les terrains familiaux.

A travers une demande qui s’exprime pour des terrains familiaux, l’idée est que les communes doivent accompagner les acteurs pour faire émerger des projets d’habitat adapté et les rendre compatibles avec les documents d’urbanisme. Depuis la parution de la loi Egalité et Citoyenneté, une modification du cadre d’intervention des EPCI pour l’accueil des gens du voyage a été acté. L’EPCI est maintenant en première ligne pour la création d’une offre locative de terrains familiaux. En effet, ces terrains (bâtis ou non) permettent l’installation de résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs occupants.

Cependant, depuis la parution de cette loi, la faible animation du schéma départemental n’a pas permis de mettre en œuvre une stratégie opérationnelle pour répondre à ces enjeux. Aujourd’hui il est attendu à l’échelle du Grand Chalon, une uniformisation du niveau de connaissance et d’information sur ces questions. Un des enjeux pour le PLH est bien de permettre la construction d’un réseau d’acteurs institutionnels et partenariaux pour ajuster les outils d’analyse et opérationnel.

#### **Les enjeux en termes d’habitat :**

- ▶ s’inscrire dans les travaux du Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage
- ▶ Construire un réseau d’acteurs institutionnels et partenariaux
- ▶ Repérer du foncier pour l’installation d’habitat adapté et terrains familiaux

# Quels enjeux pour le territoire ?

---

## 1. Développer l’offre résidentielle de manière équilibrée et durable

Il est important que le territoire puisse offrir à sa population et aux futurs arrivants un parc de logements diversifié afin de couvrir l’ensemble des besoins identifiés et de fluidifier la réalisation des parcours résidentiels des ménages. Actuellement le Grand Chalon connaît une spécialisation de son territoire en matière de logements. La ville centre dispose majoritairement de logements locatifs (privés comme sociaux), collectifs et de petites tailles. Alors que le parc de logements des couronnes se compose principalement de logements individuels, en propriété et de grandes tailles.

Il s’agira alors d’appréhender l’évolution de l’offre résidentielle prévue, dans un contexte de manque d’attractivité et de concurrence forte, d’une part territoriale avec certains EPCI voisins et, d’autre part, entre les différents segments de l’offre. Il s’agira donc d’être **attentif à la diversité de l’offre produite** (types, gammes de prix, etc.), à sa répartition géographique, **mais surtout à son calibrage quantitatif afin de ne pas détendre davantage le marché** et augmenter ainsi les problématiques de vacance observées, principalement sur la ville-centre.

Ce travail de calibrage et de spatialisation du développement devra notamment permettre de **limiter la spécialisation, tant fonctionnelle que résidentielle (et donc de peuplement) de la ville centre**. Il faudra donc proposer des **alternatives à la périurbanisation aux ménages accédants qui aujourd’hui quittent Chalon-sur-Saône** pour les EPCI voisins. Cet objectif ne pourra être atteint que par une **meilleure maîtrise de l’urbanisation et de la production**.

**Sur les communes en périphérie**, où le neuf constitue une part importante du marché, l’objectif est de maintenir ou développer une **programmation diversifiée, non uniquement orientée vers l’accession** à la propriété, tout en tenant compte de la nécessité de l’équilibrage spatial de l’offre locative conventionnée.

**La problématique de l’étalement urbain et de la consommation foncière engendrée par le modèle de développement local doit être également centrale** dans la future politique communautaire de l’habitat. Actuellement, l’objectif national est de limiter la consommation du sol. Dans le territoire, cette consommation foncière est due généralement à l’habitat. Or ce travail de calibrage ne se définit pas uniquement par une estimation de production neuve. **La question du renouvellement urbain, de la requalification des logements** (changement d’usage) **et de l’utilisation du parc vacant devra être abordée comme solution possible pour diversifier l’offre résidentielle** mais aussi comme un moyen de développer l’offre résidentielle sans développer l’offre de logements. **Le renouvellement urbain, au-delà des seuls quartiers prioritaires, s’avère être un enjeu majeur pour la ville centre** afin de redynamiser son attractivité et limiter sa problématique de vacance, nuisant à son dynamisme global.

## 2. Améliorer la mixité et limiter les contrastes de peuplement

Du fait d’une répartition spatiale inégale du parc de logements, **la mixité sociale** (au-delà de la seule « répartition » des ménages modestes) **est difficilement respectée sur l’agglomération**. **Les ménages les plus aisés quittent la ville centre et les plus modestes s’y « concentrent »** (en tant que locataires) **ou s’éloignent exagérément pour avoir accès à une offre en accession à bas prix** (générant ainsi un solde migratoire négatif pour le territoire, et de potentiels

problématiques de précarité énergétique liés aux déplacements pour les ménages). **L’offre résidentielle nouvelle** (y compris issue du renouvellement urbain) **doit permettre de proposer des alternatives à ces schémas**

De plus, le parc social se concentre principalement dans la ville de Chalon-sur-Saône et plus particulièrement dans les quartiers politique de la ville. **Au sein même de la ville centre, il existe une dichotomie nette entre ces quartiers qui accumulent de nombreux dysfonctionnements et reçoivent des populations très modestes, et les quartiers non prioritaires qui sont constitués de ménages aux situations socio-économique plus disparates.**

**Les communes SRU déficitaires doivent poursuivre leurs efforts concernant le locatif social, en tenant compte d’un enjeu communautaire d’équilibre du développement.**

L’opposition entre le parc privé et le parc social est un facteur également à prendre en compte. Le fait d’avoir des prix moyens au m<sup>2</sup> plus élevés dans le parc privé, notamment locatif, que dans le parc public accentue les contrastes de peuplement. L’enjeu est donc de rendre plus attractif le parc social.

Il s’agira alors de rééquilibrer le peuplement, notamment pour répondre aux obligations de la loi Egalité et Citoyenneté ; mais aussi pour permettre aux ménages de fluidifier leurs parcours résidentiels et de maintenir la population qui souhaiterait partir du Grand Chalon et de capter les actifs qui viennent travailler sur le Grand Chalon sans y résider.

### **3. Poursuivre et accentuer les actions de requalification du parc**

Au-delà de l’importance de la lutte contre la vacance, et dans la poursuite des actions engagées par le Grand Chalon au travers des différents dispositifs qu’elle a mis en œuvre, la politique communautaire de l’habitat se devra de **répondre aux besoins liés à l’amélioration du parc existant occupé**. Au centre de ces besoins, l’action communautaire devra **se concentrer sur la précarité énergétique et sur la lutte contre l’habitat indigne**. Sur ce dernier point, l’action communautaire ne pourra se limiter à l’accompagnement des travaux (technique ou financier) mais devra intégrer l’ensemble des démarches administratives et légales permettant d’obliger les propriétaires bailleurs indécents à assumer leur rôle.

Pour ce qui concerne l’amélioration de l’habitat, d’autres enjeux, plus globaux, doivent être poursuivis par la collectivité :

- ▶ Le **renouvellement des lotissements produits dans les années 1950-1970**. Il convient d’intégrer les besoins d’amélioration à venir sur ces lotissements dont la dynamique de renouvellement de population va s’intensifier dans les années à venir ceci notamment dans le but d’éviter la sortie sur le marché de logements actuellement occupés qui pourraient devenir vacants ;
- ▶ L’adaptation des logements au vieillissement. En effet les logements ne sont, le plus souvent, **pas adaptés à la perte d’autonomie et de mobilité** résultant du vieillissement ou, le cas échéant, d’un handicap. L’accompagnement des ménages dans **l’adaptation de leur logement** est donc un enjeu à prendre en compte par une politique de l’habitat généraliste.

**Ces enjeux concernent aussi bien le parc privé que le parc public.**

Dans un contexte de marché relativement détendu et où le développement de l’offre nouvelle devra se faire en réponse aux obligations légales (SRU), il est nécessaire de limiter le phénomène de concurrence entre l’offre nouvelle et ancienne.

Au-delà de la requalification de l’ensemble du parc, l’enjeu de la reconquête des centres-bourgs, déjà identifiée comme un enjeu majeur du précédent PLH restera sur la nouvelle agglomération. Cet objectif de revitalisation des centres nécessite la **mise en place d’actions globales** intégrant des efforts conjoints sur l’offre commerciale et de services, les espaces publics, et la valorisation patrimoniale, sujets développés par ailleurs.

#### 4. Prendre en compte les besoins spécifiques de certains publics

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH. En premier lieu, il est nécessaire de répondre aux besoins des personnes âgées / handicapées, de plus en plus nombreuses sur le territoire, en prenant en compte leur souhait de maintien à domicile et en prenant soin de développer une offre intermédiaire de qualité, entre l’autonomie et l’hébergement médicalisé.

Il existe également un public jeune en mobilité pour qui l’accès au logement peut s’avérer difficile. Il convient donc de s’assurer du développement d’une offre adaptée à ce public, afin également d’éviter qu’il ne soit contraint de s’installer, pour des raisons financières, dans des logements privés de mauvaise qualité.

Une attention sera également portée sur les ménages en difficulté. La question de **l’amélioration de l’accès au logement autonome** est importante et nécessite un travail à la fois sur le développement de l’offre adaptée (logements PLAI, logements conventionnés dans le privé, etc.) que sur l’accompagnement des ménages dans leur transition vers le logement adapté (par exemple au travers des dispositifs d’intermédiation locative mais également dans le cadre des nouvelles politiques communautaires liées aux attributions dans le parc locatif social).

Enfin, l’accueil des Gens du Voyage constitue également un enjeu sur la Communauté d’agglomération, notamment à travers un axe de travail portant sur l’intégration des gens du voyage en voie de sédentarisation.



***ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA  
POLITIQUE COMMUNAUTAIRE EN  
MATIERE D’HABITAT***

# Préambule

---

## Les objectifs de ce document

Ce document d’orientations présente les grands principes et objectifs de la politique Habitat à moyen et long termes sur le Grand Chalon

Conformément à l’article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l’Habitat, le document d’orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l’habitat. Il indique notamment :

- ▶ Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l’habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l’habitat ;
- ▶ Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- ▶ Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d’attribution des logements locatifs sociaux ;
- ▶ Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- ▶ La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l’habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l’article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion ;
- ▶ Les principaux axes d’une politique d’adaptation de l’habitat en faveur des personnes âgées et en situation de handicap ;
- ▶ Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes et notamment des étudiants.

Le PLH s’insère dans la hiérarchie des documents d’urbanisme (SCoT et PLUi/PLU) et des documents sectoriels. Il doit ainsi être compatible avec les objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur, principalement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chalonnais, arrêté en septembre 2018.

Ce document d’orientation du PLH a pour objectif d’apporter aux élus les éléments d’aide à la décision afin de déterminer l’action à la mesure des enjeux.

Il présente les grandes orientations de la politique communautaire de l’habitat qui sera mise en œuvre sur le territoire du Grand Chalon et notamment :

- ▶ Les objectifs de production de logements pour répondre aux nouveaux habitants et au desserrement des ménages
- ▶ Les objectifs en termes de répartition qualitative de l’offre et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre
- ▶ Les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
  - Favoriser la diversité de l’habitat produit ;
  - Assurer une gestion raisonnable de la ressource foncière ;

- Améliorer le cadre de vie ;
- Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

## **Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée**

Ce document a été construit à partir du diagnostic, des échanges lors des réunions de concertation et des ateliers opérationnels avec les communes et partenaires du Grand Chalon. Il est donc la résultante d’un travail partenarial et concerté.

### **Des réunions de concertation sur les orientations en matière d’habitat**

Des réunions de concertation organisées à l’échelle des six secteurs PLH, ont associé les élus municipaux en fin d’année 2018, dans l’objectif de débattre du positionnement politique autour d’un premier calibrage des besoins en logements à l’échelle des secteurs et également sur un pré-contenu du document d’orientations, sur la base de ce qui a déjà été identifié dans le PLUi et le SCoT.

Ces échanges ont permis d’établir, les grandes orientations d’une politique communautaire de l’habitat.

### **Un projet qui tient compte également du positionnement des acteurs.**

En parallèle, le Grand Chalon a souhaité réunir tous les partenaires dans le cadre de tables rondes afin d’affiner les orientations, de construire une vision partagée autour de la situation actuelle et d’évoquer les implications opérationnelles. Ces trois tables rondes, animées en fin d’année 2018, ont porté sur trois thématiques :

- ▶ « Produire du logement, pour qui et à quel prix ? »
- ▶ « Maîtrise foncière et réinvestissement du parc privé, quelles modalités de production ? »
- ▶ « Quelles réponses apporter aux publics spécifiques ? »

Ces tables rondes ont contribué à alimenter la construction du document d’objectifs et d’orientations final, mais également à aborder des premières pistes de réponses opérationnelles. A la suite de cette co-construction « politique » et « technique », les orientations ont fait l’objet d’une validation lors d’une réunion de restitution aux maires.

### **Un second temps de concertation (dématérialisée) pour calibrer les objectifs de production de logements**

Alimentée par les réunions de concertation et les tables rondes associant les partenaires, une proposition de scénario quantitatif de production de logements, y compris de logements conventionnés, a été soumise au débat par le biais d’une concertation dématérialisée à travers l’envoi d’un questionnaire.

Ce scénario proposé tenait compte du cadre fixé par le SCoT et le PLUi, des attentes de l’Etat et des éléments directement transmis par les communes lors des entretiens et rencontres.

Les ajustements qui ont eu lieu par la suite ont permis d’affiner encore le projet de PLH afin de permettre la meilleure adaptation de l’enjeu communautaire aux contraintes et enjeux locaux.

## 4 orientations majeures pour définir la politique communautaire de l’Habitat

Pour la mise en place d’une politique communautaire de l’habitat ancrée dans le territoire et sa réalité, plusieurs interrogations ont été soulevées :

- ▶ Comment assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle ?
- ▶ Quels types d’offre favoriser pour mieux satisfaire les besoins identifiés ?
- ▶ Comment agir pour la réhabilitation des centres anciens en mobilisant le dispositif actuel d’amélioration des logements privés ?
- ▶ Comment mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ?
- ▶ Quelle politique foncière mettre en place pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable ?

La formulation des objectifs qui s’inscrivent au sein de quatre grandes orientations repose sur ces différentes problématiques, qui préfigurent également le programme d’actions.

- ▶ **Orientation 1** : Maîtriser et diversifier le développement de l’offre résidentielle afin de couvrir les besoins des ménages
- ▶ **Orientation 2** : Agir sur le parc existant
- ▶ **Orientation 3** : Déployer et adapter l’offre en logements pour les publics spécifiques
- ▶ **Orientation 4** : Conforter le rôle d’animation et de pilotage de la politique Habitat du Grand Chalon



## Orientation 1 : Maîtriser et diversifier le développement de l’offre résidentielle

---

*L’habitat demeure un facteur clé du développement local, au même titre que le développement économique, les équipements publics et les infrastructures de transport. Dans une logique de développement résidentiel équilibré et en cohérence avec les orientations définies dans le cadre du SCoT et du PLUi, le PLH fixe des objectifs de production par commune et par secteur PLH/PLUi qui visent à limiter la périurbanisation en préférant un développement résidentiel concentré sur le centre urbain. Néanmoins, les autres communes pourront continuer à développer leur offre résidentielle dans le cadre d’un volume maîtrisé qui évite notamment la concurrence entre les communes. Au-delà de la production neuve, la lutte contre la vacance par le biais d’un objectif réaliste de remise sur le marché d’une partie des logements vacants est un levier complémentaire à mobiliser **(objectif 1.1)**.*

*Pour accompagner ces objectifs, il est nécessaire que le Grand Chalon poursuive sa politique foncière en mobilisant les outils opérationnels et réglementaires adéquats pour un développement maîtrisé **(objectif 1.2)**.*

*Par ailleurs, le PLH doit permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable et dans un état décent. Il doit ainsi favoriser l’amélioration du parcours résidentiel, et ce dans la plupart des communes du territoire. La solution maison individuelle sous forme de propriété, dominante dans l’agglomération, n’est plus la seule réponse adaptée et pourrait avoir tendance à scléroser la rotation des ménages sur notre territoire. Il s’agit dans ce cadre de maintenir et de développer une offre de logement qualitative dans un souci d’équilibre de l’habitat social sur le territoire **(objectif 1.3)**.*

*Cette stratégie habitat devra être pleinement intégrée à la politique de peuplement à mettre en œuvre dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement **(objectif 1.4)**.*

## Objectif 1.1 : Calibrer et rééquilibrer géographiquement l’offre de logements

### **Éléments de contexte :**

- ▶ Une dynamique de développement illustrant la périurbanisation
  - Une moyenne de 290 logements commencés/an entre 2011 et 2016
  - 42% de la production de logements réalisée sur le centre urbain (pour 53% de la population totale de la CA).
- ▶ Un PLUi et un SCoT qui cadrent le développement de l’offre résidentielle avec pour objectif de renforcer les centralités tout en permettant aux autres communes de renouveler leur population
- ▶ Un potentiel de reconquête d’une partie de la vacance et de changement d’usage : un logement sur dix est vacant et la vacance structurelle touche plus de 3 000 logements.

### **Enjeux :**

Le Grand Chalon, en cohérence avec le SCoT et le PLUi, devra maintenir une capacité à produire sur l’ensemble du territoire tout en rééquilibrant la production de logements afin de limiter l’étalement urbain et redonner un rôle moteur à la ville-centre, et en mobilisant une partie du parc de logements en situation de vacance structurelle.

### **Contenus :**

#### **Produire près de 2 080 logements<sup>20</sup> sur la durée du PLH**

#### **Cadre réglementaire et postulats de base pour le scénario**

*A travers les documents de planification que sont le SCoT et le PLUi (2018-2030), le territoire du Grand Chalon dispose déjà d’un certains nombres d’éléments qui ont permis de guider la construction du futur scénario de besoins en logements pour les 6 prochaines années du PLH (2020-2025)*

- ▶ **Besoins en logements fixés dans le cadre du Programme d’actions Habitat du PLUi - Grand Chalon (37 communes)**

Dans le cadre du PLUi du Grand Chalon à l’échelle des 37 communes, un travail a déjà été mené en 2017 avec les élus et les services de l’Etat, lors de l’élaboration du Programme d’Actions Habitat, pour définir les besoins en logements territorialisés par secteur, voire par commune, sur la période 2018-2030. Ils sont répartis entre constructions neuves et remise sur le marché de logements vacants.

---

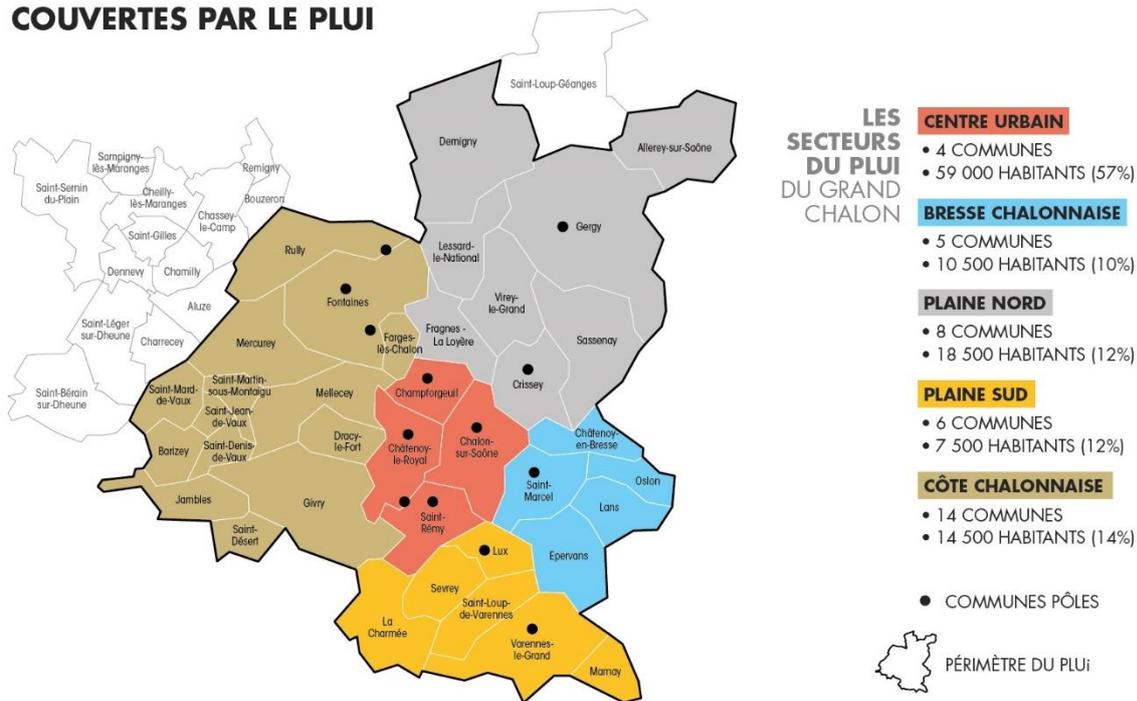
<sup>20</sup> On entend par production de logement aussi bien la construction neuve d’un logement, que la réhabilitation d’un immeuble avec changement d’usage pour création d’un logement. En revanche, la remise sur le marché d’un logement vacant n’est pas considérée comme une production de logements et constitue donc un objectif à part entière.

**PLUi période 2018-2030 sur les 37 communes**

**Besoin de logement : 4400  
dont production neuve : 4000  
dont remise sur le marché : 400**

- ▶ Besoins fixés dans le cadre du Programme d’action Habitat
- ▶ Territorialisés par secteur hors Vallée de la Dheune et Saint-Loup-Géanges

**LE GRAND CHALON  
ET LES 37 COMMUNES  
COUVERTES PAR LE PLUI**



▶ **Besoins en logements fixés dans le SCoT du Chalonnais**

Le SCoT, arrêté en septembre 2018, définit lui aussi des besoins en logements à l’échelle du Grand Chalons (51 communes) à horizon 2030, en s’appuyant sur une armature urbaine visant à produire les logements de manière prioritaire au sein des polarités du territoire qui accueilleront les opérations les plus importantes et les plus denses. Les besoins sont répartis entre constructions neuves et remise sur le marché de logements vacants.

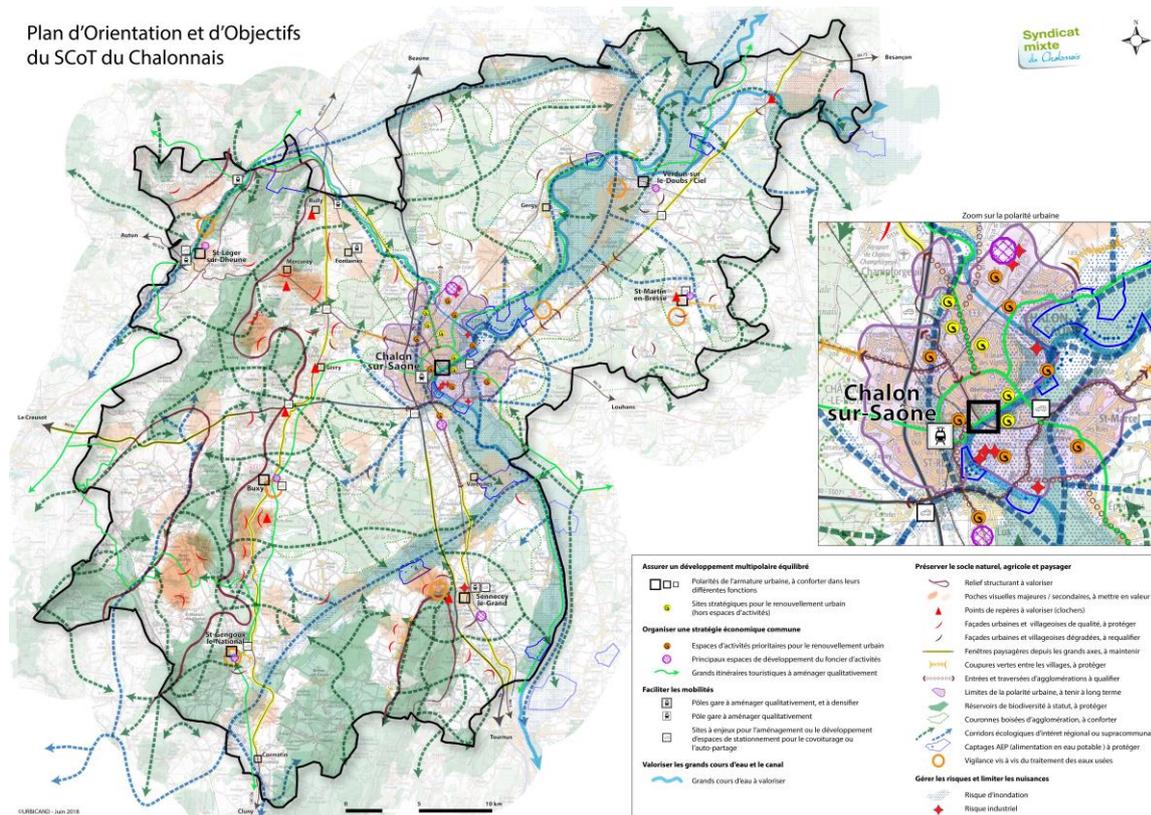
**SCoT période 2018-2030 sur les 51 communes**

**Besoin de logement : 4 572  
dont production neuve : 4 140  
dont remise sur le marché : 432**

- ▶ Besoins fixés selon l’armature urbaine du SCoT
- ▶ Saint-Léger-sur-Dheune identifié comme « pôle d’équilibre » avec un objectif de 65 logements en construction neuve

Si l’armature urbaine est différente de celle utilisée dans le cadre du PLUi, la volumétrie du SCoT entre les différents secteurs est en adéquation avec le PLUi.

Plan d’Orientation et d’Objectifs du SCoT du Chalonnais



## Modalités de calcul pour déterminer le scénario théorique du PLH 2020-2025

### ▶ Etape 1 : identification du « reste à produire » pour les 14 « nouvelles » communes

Le scénario théorique du PLH s’appuie sur les deux documents pour définir les objectifs du futur PLH :

- SCOT période 2018-2030 sur les 51 communes : besoins en logements de 4 572
- PLUI période 2018-2030 sur les 37 communes : besoins en logements de 4 398

Ainsi, il existe un différentiel de 174 logements entre les deux documents (142 logements pour la production neuve et 32 logements en remise sur le marché) qu’il reste à ventiler sur les 14 nouvelles communes du territoire.

Pour rappel, les 14 nouvelles communes ont été intégrées dans la sectorisation du PLUi, à savoir :

- Saint-Loup-Géanges intégrée dans le secteur Plaine Nord
- Les 13 autres communes intégrées dans un nouveau secteur : Vallée de la Dheune.

### ▶ Etape 2 : Ventilation des besoins sur les 14 « nouvelles » communes

La ventilation à opérer doit prendre en compte la prescription du SCoT qui identifie la commune de Saint-Léger-sur-Dheune comme polarité d’équilibre et fixe 65 logements en construction neuve pour la période 2018-2030.

Pour le reste, une première approche théorique est proposée en répartissant le « reste à produire » en fonction du poids des ménages de chaque commune sur l’ensemble des 14 communes.

► **Etape 3 : Décliner les besoins sur les 6 ans du PLH**

Une fois la ventilation réalisée, le scénario théorique pour le PLH consiste à raisonner sur 6 ans au lieu des 12 ans prévus dans les deux documents.

**Un travail de réajustement partenarial du scénario**

Ce scénario théorique a été soumis aux communes à travers une concertation dématérialisée de manière à pouvoir l’ajuster avec les projets déjà identifiés par les communes, notamment sur les 14 communes n’étant pas couvertes par le PLUi.

Un travail partenarial et itératif s’est donc engagé avec les communes, afin d’aboutir à un scénario cohérent et réaliste, en s’appuyant notamment sur le poids démographique de chaque commune au sein du Grand Chalon.

**Sur les 6 années que couvre le PLH, les besoins en construction neuve s’élève à environ 2 080 logements à l’échelle du Grand Chalon (détail par commune page 10).**

**Mobiliser le parc vacant en complément de la production neuve : remettre plus de 200 logements vacants sur le marché**

La résorption du parc vacant doit constituer une priorité, notamment lorsqu’elle se concentre dans les centres villes et les centres-bourgs. Si un effort est nécessaire sur toutes les communes, il est important de mettre en avant cet objectif sur la commune de Chalon-sur-Saône qui abrite le stock le plus important de logements vacants et un réel potentiel en matière de remise sur le marché.

Le diagnostic a montré l’existence d’un parc de logements en situation de vacance structurelle qui constitue un véritable potentiel de développement de l’offre, mais également de diversification. En effet, cela peut permettre de remettre sur le marché, notamment en secteur rural, des logements plus petits, adaptés et susceptibles de répondre à la demande des jeunes en début de parcours résidentiel ou de personnes âgées désireuses de se rapprocher des centres et de leurs services. Les objectifs de sorties de vacance ont été fixés sur la base des objectifs du SCoT et de ce qui a été défini dans le PLUi.

**Au global, l’objectif volontariste du Grand Chalon consiste à remettre sur le marché 212 logements en situation de vacance structurelle sur la durée du PLH dont 140 sur la ville-centre, soit près de 36 par an, représentant autant de ménages supplémentaires, sans construction ni consommation foncière nécessaire (détail par commune page 10).**

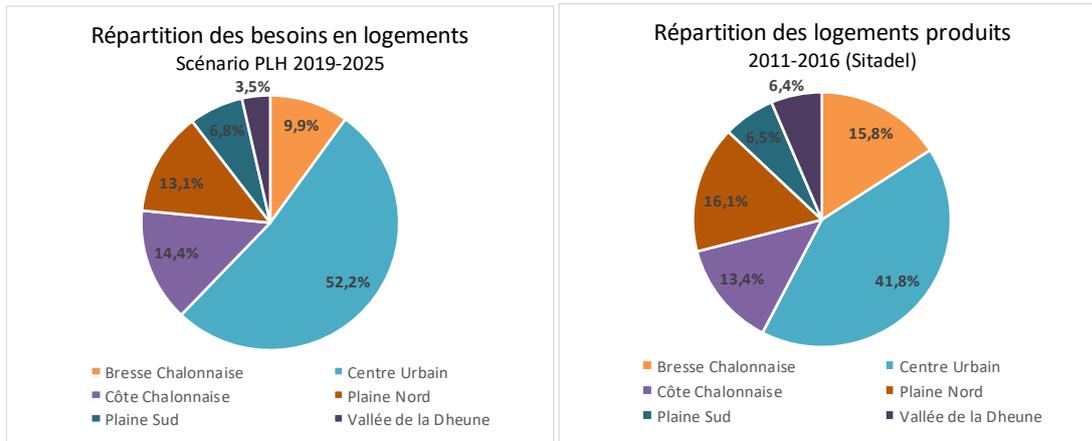
Afin d’atteindre ces objectifs de sortie de vacance mais également de limiter la progression de la vacance dans le parc actuellement occupé, il est nécessaire d’adopter une politique ambitieuse de réhabilitation et d’amélioration du parc existant dans son ensemble : conventionnement privé avec et sans travaux, soutien aux bailleurs sociaux pour qu’ils réalisent des opérations d’acquisition-amélioration, soutien aux propriétaires privés, etc.

Le PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » engagé début 2019, pour une durée de 3 ans, permettra de participer à l’atteinte des objectifs fixés par le PLH à travers la mise en place d’un dispositif incitatif d’aides pour remettre sur le marché des logements vacants de plus de 3 ans, soit par le conventionnement auprès des propriétaires bailleurs, soit par l’acquisition par de futurs occupants.

## Les besoins en logements du PLH 2020-2025 : 2 292 logements répartis entre production neuve et sortie de vacance

	Besoins en logements sur le PLH 2020-2025			Estimation des besoins à horizon 2030 au vu des documents de planification
	Besoins en logements sur 6 ans	Dont en construction neuve	Dont en remise sur le marché de logements vacants	
Châtenoy-en-Bresse	21	20	1	42
Epervans	31	30	1	62
Lans	17	17	0	34
Oslon	23	23	0	46
Saint-Marcel	135	129	6	270
<b>Bresse Chalonnaise</b>	<b>227</b>	<b>219</b>	<b>8</b>	<b>454</b>
Chalon-sur-Saône	807	667	140	1614
Champforgeuil	78	77	1	156
Châtenoy-le-Royal	157	149	8	314
Saint-Remy	158	152	6	316
<b>Centre Urbain</b>	<b>1200</b>	<b>1045</b>	<b>155</b>	<b>2400</b>
Barizey	2	1	1	4
Dracy-le-Fort	18	17	1	36
Farges-lès-Chalon	12	11	1	24
Fontaines	44	42	2	88
Jambles	8	8	0	16
Mellecey	21	20	1	42
Mercrey	38	35	3	76
Rully	47	44	3	94
Saint-Denis-de-Vaux	6	6	0	12
Saint-Désert	15	13	2	30
Saint-Jean-de-Vaux	8	7	1	16
Saint-Mard-de-Vaux	5	5	0	10
Saint-Martin-sous-Montaigu	2	2	0	4
Givry	104	99	5	208
<b>Côte Chalonnaise</b>	<b>330</b>	<b>310</b>	<b>20</b>	<b>660</b>
Allerey-sur-Saône	13	12	1	26
Crissey	74	73	1	148
Demigny	29	27	2	58
Fragnes-la-Loyère	20	19	1	40
Gergy	81	80	1	162
Lessard-le-National	9	9	0	18
Sassenay	24	23	1	48
Virey-le-Grand	21	19	2	42
Saint-Loup-Géanges	29	26	3	58
<b>Plaine Nord</b>	<b>300</b>	<b>288</b>	<b>12</b>	<b>600</b>
La Charmée	11	10	1	22
Lux	31	30	1	62
Marnay	4	4	0	8
Saint-Loup-de-Varennes	19	18	1	38
Sevrey	18	16	2	36
Varennes-le-Grand	64	62	2	128
<b>Plaine Sud</b>	<b>147</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>294</b>
Aluze	4	4	0	8
Bouzeron	3	3	0	6
Chamilly	1	1	0	2
Charrecey	5	4	1	10
Chassey-le-Camp	6	6	0	12
Cheilly-lès-Maranges	7	6	1	14
Dennevay	3	2	1	6
Remigny	4	3	1	8
Saint-Bérain-sur-Dheune	7	6	1	14
Saint-Gilles	3	2	1	6
Saint-Léger-sur-Dheune	36	33	3	72
Saint-Sernin-du-Plain	6	5	1	12
Sampigny-lès-Maranges	3	3	0	6
Vallée de la Dheune	88	78	10	176
<b>Grand Chalon</b>	<b>2292</b>	<b>2080</b>	<b>212</b>	<b>4584</b>

La répartition territoriale proposée amène, comparativement à la période précédente, à un **recentrage du développement de l’offre résidentielle sur le centre urbain qui devrait concentrer 52% de l’offre nouvelle** contre 42% sur la période de référence.



Cette orientation répond directement aux orientations du SCoT, qui souhaite conforter l’armature urbaine et fixe un objectif de production pour chacune des polarités.

Le Grand Chalon devra renforcer son rôle et sa maîtrise dans l’organisation du développement. Pour cela, elle pourra développer une politique foncière afin de se donner les moyens fonciers et réglementaires de développer les communes en manque d’attractivité et de limiter l’étalement urbain dans les secteurs ruraux.

Le PLUi, notamment lorsqu’il portera sur les 51 communes, jouera un rôle fondamental pour la réalisation de ces objectifs de répartition géographique de la production neuve.

Le confortement des polarités implique un modèle de développement orienté davantage vers le renouvellement urbain et l’évolution des espaces déjà bâtis (voir objectif 1.3).

## Objectif 1.2 : : Limiter l’étalement urbain

### Éléments de contexte :

- ▶ Une dynamique de développement de l’habitat soutenue par la production de logements individuels :
  - 70% de logements individuels dont 57% en individuel pur
  - Plus de 90% sur certains secteurs
- ▶ Le développement de l’habitat principal consommateur de foncier (très forte proportion de logements individuels sur des parcelles de relativement grande taille)
- ▶ Un phénomène de division parcellaire qui permet de générer de la densité (moins consommation foncière), mais qui pose des problèmes lorsqu’il n’est pas organisé (réseaux insuffisants, voisinage, ...)

### Enjeux :

Pour pouvoir répondre aux objectifs de réduction de la consommation d’espace portés par le PLH ainsi qu’à l’objectif de produire du logement abordable, le Grand Chalon devra définir une politique permettant une meilleure gestion de ses ressources foncières. Les outils de politique foncière doivent donc être renforcés dans le cadre de ce nouveau PLH et utilisés par les communes (prospection, acquisition, portage, etc.).

La maîtrise de la ressource foncière permet de contrôler une partie de la production, et donc de pouvoir programmer celle-ci de manière plus stable, évitant aux acteurs locaux et aux ménages des évolutions conjoncturelles brusques. L’enjeu, ici, consiste à mobiliser du foncier en organisant sa libération et sa transformation afin de permettre la production de logement sur un foncier à coût maîtrisé.

### Contenus :

#### Réduire la consommation foncière sur le territoire en privilégiant le renouvellement urbain

Au-delà des objectifs de sortie de vacance fixés dans le PLH qui participent à l’objectif de réduction de la consommation d’espaces agricoles et/ou naturels et de limitation de l’étalement urbain, il conviendra de **prioriser un développement de l’offre résidentielle au sein du tissu urbanisé, dans une logique d’épaississement** de la tache urbaine, en opposition à l’étalement.

Quatre modalités de développement sont donc à prioriser :

- ▶ **L’urbanisation des dents creuses** (secteurs non bâtis au sein des espaces urbanisés – zone U et AU des documents d’urbanisme). Ces dents creuses incluent la division parcellaire, qui doit néanmoins être encadrée pour maintenir la qualité des logements produits. De plus, il faudra veiller à conserver des respirations vertes et maintenir un cadre de vie agréable
- ▶ **Le changement d’usage, par la réhabilitation complète d’un bâtiment non destiné à l’habitat dans son usage premier ;**
- ▶ **La reconversion de foncier dans le cadre de la réappropriation d’une friche ;**
- ▶ **La démolition de bâtis existants pour la reconstruction de logements.**

Le but est de redéployer la ville sur elle-même, en parallèle avec la requalification des centres-bourgs afin d’agir pour la réduction de la consommation foncière.

Afin de favoriser l’atteinte de ces objectifs, le Grand Chalon et les communes s’appuieront sur le PLUi et sur le diagnostic foncier réalisé dans le cadre du PLH permettant d’identifier les disponibilités foncières : comblements de dents creuses.

### **Densifier la production neuve et développer des formes urbaines moins consommatrices**

Aujourd’hui, la production de l’habitat est basée très majoritairement sur des formes urbaines consommatrices de foncier et portée par une initiative privée peu contrainte. Cette tendance est liée aux modes d’habiter qui se tournent encore largement vers l’habitat individuel avec jardin. Trois constats majeurs nécessitent un renouveau des concepts et pratiques du développement de l’habitat :

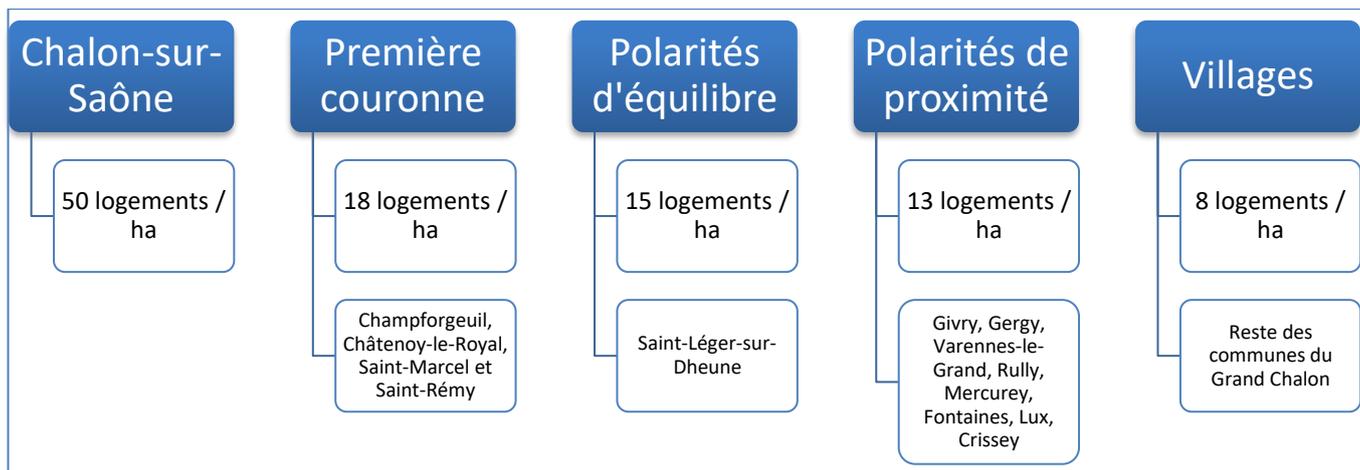
- ▶ Le Grenelle a dressé un constat d’échec de la planification territoriale des dernières décennies qui se résume par une très forte consommation foncière, l’étalement urbain, le mitage du territoire et par conséquent une régression des surfaces agricoles et naturelles.
- ▶ La forme du lotissement "banalisé", caractérisée par le pavillon au milieu de la parcelle, ne correspond pas aux typologies bâties traditionnelles et ne contribue pas aux qualités identitaires des bourgs et des villages, en négligeant l’importance de l’espace collectif comme lieu de rencontre et de solidarité.
- ▶ La généralisation de ce type de logement nuit à la diversité de l’offre. Si elle répond aux aspirations du plus grand nombre, nous en arrivons aujourd’hui à une difficulté de logement pour les publics les plus fragiles et/ou spécifiques

La question des formes urbaines et des densités doit donc être centrale dans les réflexions. De plus, la notion de densité est souvent connotée négativement, entraînant un départ des ménages des centres villes au profit d’espaces péri-urbains. Il est donc nécessaire d’accompagner cet objectif de densification par un recours à des formes urbaines diversifiées et de développer la production aménagée, encadrée et organisée par les pouvoirs publics.

Le PLH doit donc promouvoir la production de formes urbaines qui soient économes en foncier, économes dans les besoins de créations de réseaux qu’elles induisent, dans les services qu’elles engendrent

**La production neuve de logements devra tenir compte des objectifs minimum de densités brutes<sup>21</sup> fixés par le SCoT, sur la base d’une répartition par forme urbaine. Ces objectifs constituent des moyennes à justifier à l’échelle des documents d’urbanisme. Ils n’ont pas vocation à être appliqués individuellement à chaque permis de construire ou à chaque opération groupée (détail des objectifs page 15).**

<sup>21</sup> La densité brute correspond au volume de logements prévus par hectare de terrain urbanisable dans les documents d’urbanisme. Le calcul de la densité intègre l’ensemble des surfaces mobilisées : parcelles commercialisables, voiries, espaces publics et équipements



### Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH

Afin d’aboutir à une production maîtrisée et réaliste, il est plus que nécessaire de mener une politique foncière et immobilière ciblée en utilisant l’ensemble des outils à disposition et adaptés au territoire.

En collaboration avec les élus de chaque commune, le Grand Chalons coordonnera une stratégie foncière et immobilière, permettant dans le cadre du PLH, d’atteindre les objectifs de production de logements et de remise sur le marché de logements vacants, tout en veillant à lutter contre l’étalement urbain, à la surconsommation des espaces agricoles et naturels, et à assurer un développement « urbain » cohérent et durable.

Les orientations poursuivies en matière de politique foncière doivent permettre de mobiliser du foncier en organisant sa libération et sa transformation afin d’en maîtriser le coût et permettre la production de logements.

Cette politique foncière doit se définir par :

- ▶ La mise en place d’un observatoire foncier permettant une veille foncière proactive (prospective), rendue obligatoire depuis la Loi Egalité et Citoyenneté (cf. **Objectif 4.1**) ;
- ▶ Le choix des outils et dispositifs permettant la maîtrise du foncier et l’encadrement réglementaire, soit des outils de planification (SCoT, PLUi), d’aménagement opérationnel (division foncière, lotissement ou PC groupé), d’acquisition foncière (négociation amiable, expropriation, droits de préemption simple et/ou renforcé..., fiscaux et financiers (taxe d’aménagement, taxation des logements vacants, taxe foncière sur les propriétés non bâties...).

L’opportunité de parfaire le lien entre l’habitat et l’urbanisme, sera de nouveau proposée sur la période de ce PLH, avec la révision du PLUi dans l’objectif d’intégrer les nouvelles communes du territoire et dont le but consistera, notamment, à renforcer l’opérationnalité des projets de logements et à assurer un cadre de travail cohérent entre la politique du logement et l’urbanisme.

- ▶ La définition du portage foncier de la collectivité en privilégiant le développement d’une capacité interne dans l’objectif de constituer, en partenariat avec les communes, des réserves foncières stratégiques à court, moyen et long termes.

## Les objectifs quantitatifs par forme urbaine

	Répartition de la production neuve par forme urbaine 2020-2025			
	Collectifs	Individuels groupés	individuels purs	Total construction neuve
<i>Châtenoy-en-Bresse</i>				
<i>Epervans</i>				
<i>Lans</i>				
<i>Oslon</i>				
<i>Saint-Marcel</i>	9	18	63	90
<b>Bresse Chalonnaise</b>	39	52	39	129
<i>Bresse Chalonnaise</i>	48	70	101	219
<i>Chalon-sur-Saône</i>	434	166	67	667
<i>Champforgeuil</i>	23	31	23	77
<i>Châtenoy-le-Royal</i>	23	60	67	149
<i>Saint-Remy</i>	30	61	61	152
<b>Centre Urbain</b>	510	317	218	1045
<i>Barizey</i>				
<i>Dracy-le-Fort</i>				
<i>Farges-lès-Chalon</i>				
<i>Fontaines</i>				
<i>Jambles</i>				
<i>Mellecey</i>				
<i>Mercurey</i>	11	21	179	211
<i>Rully</i>				
<i>Saint-Denis-de-Vaux</i>				
<i>Saint-Désert</i>				
<i>Saint-Jean-de-Vaux</i>				
<i>Saint-Mard-de-Vaux</i>				
<i>Saint-Martin-sous-Montaigu</i>				
<i>Givry</i>	30	40	29	99
<b>Côte Chalonnaise</b>	41	61	208	310
<i>Allerey-sur-Saône</i>				
<i>Crissey</i>				
<i>Demigny</i>				
<i>Fragnes-la-Loyère</i>				
<i>Gergy</i>	43	43	202	288
<i>Lessard-le-National</i>				
<i>Sassenay</i>				
<i>Virey-le-Grand</i>				
<i>Saint-Loup-Géanges</i>				
<b>Plaine Nord</b>	43	43	202	288
<i>La Charmée</i>				
<i>Lux</i>				
<i>Marnay</i>	21	21	98	140
<i>Saint-Loup-de-Varenes</i>				
<i>Sevrey</i>				
<i>Varenes-le-Grand</i>				
<b>Plaine Sud</b>	21	21	98	140
<i>Aluze</i>				
<i>Bouzeron</i>				
<i>Chamilly</i>				
<i>Charrecey</i>				
<i>Chassey-le-Camp</i>				
<i>Cheilly-lès-Maranges</i>				
<i>Dennevry</i>	12	12	55	78
<i>Remigny</i>				
<i>Saint-Bérain-sur-Dheune</i>				
<i>Saint-Gilles</i>				
<i>Saint-Léger-sur-Dheune</i>				
<i>Saint-Sernin-du-Plain</i>				
<i>Sampigny-lès-Maranges</i>				
<i>Vallée de la Dheune</i>	11	12	55	78
<b>Grand Chalon</b>	674	524	882	2080

Conformément aux orientations fixées dans le PLUi, la répartition collectif/individuel groupé/individuel, au vu des répartitions actuellement constatées sur cette thématique, il est proposé :

- ▶ **Pour la ville-centre :**
  - Collectif : 65%
  - Individuel groupé : 25%
  - Individuel : 10%
- ▶ **Pour les autres communes du Centre Urbain + communes SRU :**
  - Collectif : entre 15 et 30%
  - Individuel groupé : 40%
  - Individuel : entre 30 et 45%
- ▶ **Pour les autres secteurs :**
  - Collectif : entre 5 et 15%
  - Individuel groupé : entre 10 et 20%
  - Individuel : entre 70 et 85%

## Objectif 1.3 : Diversifier l’offre résidentielle pour améliorer les équilibres internes

### Éléments de contexte

- ▶ Des spécialisations géographiques dans les modes d’occupation
  - Des communes marquées par la surreprésentation du statut de propriétaires occupants
  - Un parc locatif social concentré sur le centre urbain, et notamment Chalon-sur-Saône
- ▶ Un parc locatif qui génère 65% des mouvements pour 41% du parc soulignant son importance dans le parcours résidentiel des ménages du territoire.
- ▶ 2 communes en déficit au regard de la loi SRU (Déficit de 260 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018) ;
- ▶ 2 340 demandeurs de logement social en attente
- ▶ 54% des ménages éligibles au logement social

### Enjeux

Du fait d’une répartition spatiale inégale du parc de logements, la mixité sociale (au-delà de la seule « répartition » des ménages modestes) est difficilement respectée sur l’agglomération. Les **ménages les plus aisés quittent la ville centre et les plus modestes s’y « concentrent »** (en tant que locataires) **ou s’éloignent exagérément pour avoir accès à une offre en accession à bas prix** (générant ainsi un solde migratoire négatif pour le territoire, et de potentielles problématiques de précarité énergétique liées aux déplacements pour les ménages). **L’offre résidentielle nouvelle** (y compris issue du renouvellement urbain) **doit permettre de proposer des alternatives à ces schémas**

De plus, le parc social se concentre principalement dans la ville de Chalon-sur-Saône et plus particulièrement dans les quartiers politiques de la ville. **Au sein même de la ville centre, il existe une dichotomie nette entre ces quartiers qui accumulent de nombreux dysfonctionnements et reçoivent des populations très modestes, et les quartiers non prioritaires qui sont constitués de ménages aux situations socio-économique plus disparates.**

### Contenu

#### **Développer le statut de propriétaire occupant sur la ville centre et proposer un large éventail de gammes de prix en accession**

La ville centre, Chalon-sur-Saône, connaît sur la dernière période (2011-2016) une croissance démographique légèrement positive (+0,3%/an), gagnant ainsi près de 600 habitants. Pourtant, le solde migratoire reste toujours déficitaire et la ville compte un nombre plus important de départs que d’arrivées :

- ▶ Les jeunes allant vers d’autres agglomérations pour le premier emploi ou les études ;
- ▶ L’offre attractive de terrains à bâtir en périphérie,
- ▶ Un cadre de vie villageois, avec une proximité d’emploi et des services dont l’accès est facilité par un réseau viaire efficace et développé,

- ▶ Une dépréciation des formes d’habitat trop denses de centre ancien qui ne répondent plus aux besoins des ménages en termes de contrainte de stationnement, d’absence d’accès privatifs extérieurs,

A l’inverse, en raison de l’offre abondante de logements collectifs, notamment sociaux, Chalon-sur-Saône attire les populations captives : les familles monoparentales, les familles cumulant les difficultés sociales et les personnes âgées.

En matière d’habitat, cela nécessite, d’une part, d’accompagner les acquéreurs dans la requalification du parc de logements existants (cf. orientation n°2), mais également de diversifier l’offre, que ce soit en termes de typologies et de produits de logements à offrir. Ainsi, Chalon-sur-Saône tendra à rééquilibrer son offre majoritairement composée de grands immeubles collectifs, en axant le développement sur les logements individuels (notamment des maisons en bande ou groupées) ou des petits collectifs en accession à la propriété.

L’objectif consiste à proposer une alternative à la location, majoritaire à Chalon-sur-Saône en permettant le développement d’une offre de logements en accession sociale pour qu’elle réponde davantage aux besoins des primo-accédants, des seniors autonomes et des familles afin d’éviter qu’ils ne quittent la ville-centre lorsqu’ils sont en capacité d’accéder à la propriété.

### Maitriser le taux de logements locatifs sociaux sur la commune de Chalon-sur-Saône

Concernant le locatif conventionné pour la ville de Chalon-sur-Saône, le taux est déjà élevé (39,2% des résidences principales – source SRU 2018) mais concentré sur certains quartiers et plus particulièrement les trois Quartiers en Politique de la Ville (QPV).

Il s’agira donc de maitriser le taux de logements sociaux sur la commune et de soutenir majoritairement les opérations de logements sociaux s’inscrivant dans une logique de réhabilitation du parc existant et de résorption de la vacance notamment par le biais de l’acquisition-amélioration et/ou le conventionnement privé et quelques opérations en construction neuve sur le Cœur de Ville.

### **Produire du logement locatif social dans les communes déficitaires au sens de la loi SRU**

Si les taux de logements locatifs sociaux sur les communes de Chalon-sur-Saône, Saint-Marcel, Saint-Rémy sont au-dessus du seuil de 20%, Givry et Châtenoy-le-Royal sont déficitaires. Au global sur ces deux communes, **le déficit de logements sociaux atteint 260 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2018**. Ces communes devront donc faire le maximum pour se mettre en cohérence avec les obligations légales.

**Si les obligations de rattrapage SRU incitent à poursuivre la création de nouveaux logements, il existe un réel risque de déséquilibrer le marché local, dans une logique offre / demande. Le marché n’est, en effet, pas en capacité d’absorber une production trop importante sur un temps court dans des secteurs où la demande potentielle est modérée** et la desserte en transports en commun pas satisfaisante. Enfin, à la capacité du marché à absorber une production volontariste, s’ajoute la capacité des opérateurs sociaux à soutenir de front une activité de construction et une activité de réhabilitation, qui va croissante, au regard du niveau de fonds propres à investir.

### **Les principes pour déterminer les objectifs sur les communes SRU**

Les communes SRU pour lesquelles le parc social représente d’ores et déjà 20% des résidences principales, devront produire des logements sociaux à hauteur de 20% de la production neuve pour maintenir le taux sur leur territoire.

Pour les deux communes déficitaires en logements sociaux au regard des obligations législatives, elles auront pour objectif de produire 25% de logements conventionnés.

*Afin d’assurer un rattrapage régulier du retard des communes déficitaires, la loi Duflot fixe l’objectif de réalisation des logements locatifs sociaux à l’horizon 2025 et l’assortit d’objectifs triennaux intermédiaires : 50% du déficit à atteindre sur la période entre 2020-2022 et 100% à l’issue de la période 2023-2025. Il convient de préciser que la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les **conditions d’exemption des communes du dispositif SRU**. Ces deux communes déficitaires, identifiées par l’inventaire SRU, ont été exemptées de ces objectifs de production de logements sociaux pour les années 2018 et 2019.*

*Il importe toutefois que l’effort de production de logements sociaux soit maintenu afin de proposer un parc de logements permettant la réalisation d’un parcours résidentiel complet et qu’elles ne soient pas confrontées de nouveau au règlement des pénalités après 2019.*

### **Permettre la production de logements locatifs abordables dans les autres communes**

Un des enjeux consiste à poursuivre le développement de l’offre locative conventionnée tout en la rééquilibrant au sein du territoire : de nombreuses communes sont de manière quasi exclusive des communes de propriétaires, avec un parc de grands logements, rendant souvent difficile l’installation des jeunes ménages ou des personnes plus âgées ou plus dépendantes.

**Sur les communes hors centre urbain et SRU**, le développement du statut locatif constitue une occasion de favoriser une meilleure dynamique démographique plus indépendante de la construction neuve en accession en favorisant la rotation. Sur ces communes également, une offre locative est susceptible de permettre à de jeunes ménages de s’installer et à des personnes âgées d’intégrer un logement plus adapté. L’enjeu est de fluidifier les parcours résidentiels des ménages en permettant d’accueillir ou de maintenir une partie de la population sur ces communes. L’objectif est donc prioritairement le développement d’une offre locative. Le conventionnement de ces logements apparait de ce fait moins une obligation qu’un outil et un moyen pour les communes de le développer.

### **Poursuivre l’incitation à la production de logements locatifs dans le parc privé existant**

Afin de répondre aux attentes d’une population souhaitant accéder à un logement à bas loyer, le parc privé peut être mis à contribution. Ce parc pourra permettre le développement de l’offre locative et l’amélioration de la qualité de l’offre. C’est pourquoi l’agglomération devra soutenir le conventionnement (avec ou sans travaux), la captation pour de l’intermédiation locative<sup>22</sup> et le soutien aux opérations d’acquisitions-améliorations. Soutenir le développement de l’offre conventionnée devra permettre par la même occasion de limiter les phénomènes de vase

<sup>22</sup> L’intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l’intervention d’un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu’à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

communicant entre locatif privé ancien en centre-ville/bourg et offre locative sociale récente en extension urbaine.

Afin de promouvoir le développement de logements locatifs privés abordables, le Grand Chalon encouragera le logement locatif conventionné (pour les logements privés) en favorisant les petites typologies.

## Les objectifs quantitatifs en matière de diversification de l’offre

### Les objectifs de production de logements locatifs conventionnés - 440 logements sur la durée du PLH

#### Objectifs quantitatifs

Les principes affichés dans le PLUi sont repris en matière de diversification de l’offre :

- ▶ **25% des besoins en logements pour les deux communes déficitaires**
- ▶ **20 à 25% des besoins en logements pour les communes SRU dépassant les objectifs légaux**
- ▶ **15% des besoins en logements pour les autres communes du secteur Centre Urbain (Champforgeuil)**
- ▶ **10 à 15% des besoins en logements pour les autres secteurs**

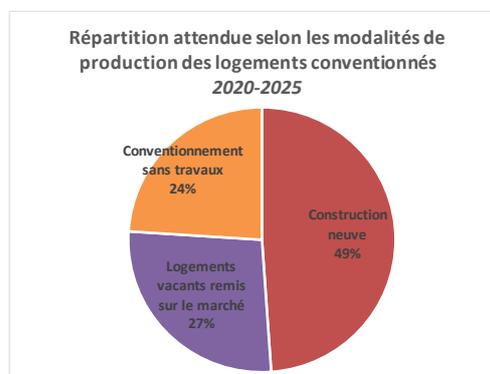
*En ce qui concerne spécifiquement les communes hors pôle urbain et SRU, les objectifs sont attribués à des regroupements de communes par secteur de manière à permettre l’émergence de projets de taille supérieure aux seuls besoins de la commune les accueillant et de développer ainsi une offre dont la portée serait plus large.*

**Le PLH fixe un objectif de 440 logements locatifs à conventionner sur la période 2020-2025, soit 73 logements locatifs par an, et 19% des besoins en logements attendus (construction neuve + Remise sur le marché de logements vacants + Mobilisation du parc privé).**

#### Objectifs en matière de modalités de développement des logements locatifs conventionnés

Le développement de l’offre locative conventionnée se fera selon trois leviers complémentaires :

- ▶ La mobilisation du parc privé via le conventionnement sans travaux
- ▶ La remise sur le marché de logements vacants, en favorisant les acquisitions-améliorations (AA) avec les bailleurs sociaux et le conventionnement avec travaux avec les propriétaires bailleurs privés ;
- ▶ La production neuve (avec une ambition d’opérations de petite taille et qualitative).



## Objectifs en matière de financements de logements locatifs conventionnés

Outre le rééquilibrage territorial et la répartition de la production sur chacune des communes, **le Programme Local de l’Habitat propose une répartition par produit du logement locatif social, adaptée à la demande locale.**

### Pour la production neuve

Les ventilations entre les différentes typologies de logement social sur la production neuve (PLAi, PLS, PLUS) ont été déterminées conjointement entre les secteurs et les communes en tenant compte :

- ▶ Du profil actuel des demandeurs sur la commune ou le secteur ;
- ▶ Des contraintes réglementaires : 30% minimum de PLAi sur les programmations, PLS uniquement sur les quartiers politique de la ville ;
- ▶ De la volonté de mixité pour apporter une réponse adaptée à la situation de la commune

Il est proposé de réajuster les tendances observées en présentant les objectifs suivants :

- ▶ 30% de PLAi ;
- ▶ 50% de PLUS ;
- ▶ 20% de PLS.

### Pour la remise sur le marché de logements vacants

Ce volume est obtenu par les acquisitions-améliorations (AA) des bailleurs sociaux nécessitant des agréments PLAi/PLUS/PLS et par les conventionnements avec travaux des bailleurs privés disposant de trois types de conventionnement (LTS : très social, LS : social et LI : intermédiaire).

Il est proposé de définir un objectif commun en reprenant les clés de répartition suivantes :

- ▶ Pour la ville-centre : 40% PLAi/LTS 55% PLUS/LS 5% PLS/LI
- ▶ Pour les autres communes et secteurs : 40% PLAi/LTS 50% PLUS/LS 10% PLS/LI

Cette répartition tient compte des contraintes existantes notamment sur l’impossibilité de faire du loyer intermédiaire sur un seul logement mais au sein d’une opération globale en complément des locatifs très sociaux ou sociaux.

### Pour le conventionnement sans travaux

Depuis 2006, 131 conventionnements sans travaux ont été contractés répartis comme suit :

- ▶ 0% de conventionnement très social ;
- ▶ 50% de conventionnement social ;
- ▶ 50% de conventionnement intermédiaire.

Il est proposé de réajuster les tendances observées en présentant les objectifs suivants :

- ▶ 10% de conventionnement très social
- ▶ 50% de conventionnement social ;
- ▶ 40% de conventionnement intermédiaire.

## Objectifs en matière de typologie des logements

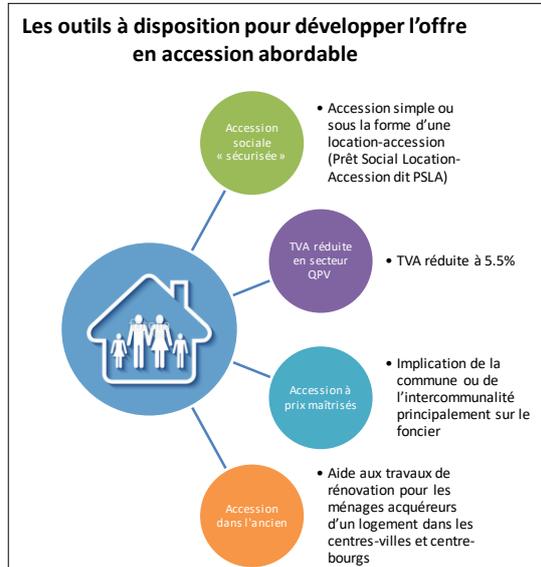
La production nouvelle devra prendre en compte le profil des demandeurs, le type de logements demandés ainsi que les évolutions spécifiques de la démographie locale.

**En ce sens, les petits logements (T1, mais principalement les T2) devront représenter désormais 20% minimum de la production globale avec un effort conséquent pour la production de logements adaptés à la perte d’autonomie.**

## Les objectifs de production en accession abordable - 45 logements sur la durée du PLH

La diversification « financière » de l’offre doit également être prise en compte en ce qui concerne l’accession à la propriété. Au vu du caractère détendu du marché immobilier et des retours d’expériences existants, notamment sur les difficultés de commercialisation des logements en Prêt Social Location Accession<sup>23</sup> (PSLA) (principe de location-accession), cette offre doit se développer dans un volume limité.

Au-delà de l’objectif quantitatif, tout l’enjeu réside dans le développement d’une offre qui soit adaptée en termes de prix aux ménages locaux, ce qui sous-entend l’importance de développer une offre en accession à la propriété qui intègre un large éventail de gammes de prix. L’accession abordable et les différents leviers que cela implique (cf. schéma) sont des outils à la disposition du Grand Chalons afin d’atteindre cet objectif



**L’objectif fixé par le PLH est d’atteindre 2% de la production (soit environ 40 logements) financés dans le cadre de l’accession sociale en mobilisant tous les leviers.**

## Les objectifs de production en marché libre – 1 818 logements sur la durée du PLH

Au vu des répartitions actuellement constatées et des orientations fixées par le PLUi, le PLH propose la clef de répartition suivante sur le marché libre :

- ▶ **Ville de Chalons-sur-Saône : 60% d’accession et 40% de locatif**
- ▶ **Autres communes : entre 75 et 85% pour l’accession et entre 15% et 25% pour le locatif**

<sup>23</sup> Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d’accession à la propriété qui s’adresse à des ménages sous plafonds de ressources (24 592€ annuel pour une personne seule) qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l’Etat pour être éligible aux financements PSLA.

## Tableaux détaillés des objectifs par commune

## Répartition des besoins en logements en matière de diversification pour 2020-2025

	Objectifs en logements locatifs conventionnés (2020-2025)													Accession sociale (2020-2025)	Marché libre (2020-2025)			
	Volume global de logements sociaux	Soit en % des besoins en logements	Construction neuve			Logements vacants remis sur le marché			Mobilisation du parc privé				Objectifs de production neuve		Objectifs de production neuve			
			Total	PLAI	PLUS	PLS	via acquisitions- améliorations et conventionnement avec travaux	PLAI/LTS	PLUS/LS	PLS/LI	via conventionnement sans travaux	LCTS			LCS	LCI	Location	Accession
Châtenoy-en-Bresse	19	21%	17	5	9	3	1	0	1	0	1	0	1	0	5	10	59	69
Epervans																		
Lans																		
Oslon																		
Saint-Marcel	34	25%	24	8	13	3	4	1	2	1	6	1	3	2	3	25	76	101
Bresse Chalonnaise	53	23%	41	13	22	6	5	1	3	1	7	1	4	2	8	35	135	170
Chalon-sur-Saône	202	25%	46	9	14	23	84	34	46	4	72	7	36	29	13	243	365	608
Champforgeuil	12	15%	9	3	5	1	1	0	1	0	2	0	1	1	2	13	53	66
Châtenoy-le-Royal	39	25%	28	11	14	3	4	2	2	0	7	1	4	2	3	24	94	118
Saint-Remy	31	20%	21	6	11	4	4	2	2	0	6	1	3	2	3	26	102	128
Centre Urbain	284	24%	104	29	44	31	93	38	51	4	87	9	44	34	21	306	614	920
Barizey	22	10%	15	4	9	2	6	2	3	1	1	0	1	0	4	39	153	192
Dracy-le-Fort																		
Farges-lès-Chalon																		
Fontaines																		
Jambles																		
Mellecey																		
Mercrey																		
Rully																		
Saint-Denis-de-Vaux																		
Saint-Désert																		
Saint-Jean-de-Vaux																		
Saint-Mard-de-Vaux																		
Saint-Martin-sous-Givry	26	25%	20	6	12	2	3	1	2	0	3	1	2	2	12,0	65	77	
Côte Chalonnaise	48	15%	34	10	21	4	9	3	5	1	4	0	3	1	6	51	218	269
Allerey-sur-Saône	30	10%	23	7	14	2	4	2	2	0	3	0	2	1	5	39	221	260
Crissey																		
Demigny																		
Fraignes-la-Loyère																		
Gergy																		
Lessard-le-National																		
Sassenay																		
Virey-le-Grand																		
Saint-Loup-Génaoes																		
Plaine Nord	30	10%	23	7	14	2	4	2	2	0	3	0	2	1	39	221	260	
La Charmée	15	10%	10	4	5	1	3	1	2	0	2	0	1	1	3	25	102	127
Lux																		
Marnay																		
Saint-Loup-de-Varennnes																		
Sevrey																		
Varennnes-le-Grand																		
Plaine Sud	15	10%	10	4	5	1	3	1	2	0	2	0	1	1	3	25	102	127
Aluze	9	10%	2	1	1	0	5	2	2	1	2	0	1	1	2	15	59	74
Bouzeran																		
Chamilly																		
Charrevey																		
Chassey-le-Camp																		
Cheilly-lès-Maranges																		
Dennevy																		
Remigny																		
Saint-Bérain-sur-Dheune																		
Saint-Gilles																		
Saint-Léger-sur-Dheune																		
Saint-Sermin-du-Plain																		
Sampigny-lès-Maranaes																		
Vallée de la Dheune	9	10%	2	1	1	0	5	2	2	1	2	0	1	1	2	15	59	74
<b>Grand Chalon</b>	<b>439</b>	<b>19%</b>	<b>214</b>	<b>64</b>	<b>107</b>	<b>44</b>	<b>119</b>	<b>47</b>	<b>65</b>	<b>7</b>	<b>105</b>	<b>10</b>	<b>55</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>471</b>	<b>1349</b>	<b>1819</b>

## Répartition de la production neuve de logements par taille pour 2020-2025

	Besoins en construction neuve 2020-2025	T1		T2		T3		T4		T5	
		%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb
Châtenoy-en-Bresse	20										
Epervans	30										
Lans	17	1%	1	3%	3	10%	9	29%	26,1	57%	52
Oslon	23										
Saint-Marcel	129	3%	4	10%	13	18%	23	33%	43	36%	46
Bresse Chalonnaise	219	2%	5	8%	16	15%	32	32%	69	43%	98
Chalon-sur-Saône	667	6%	40	25%	167	40%	267	19%	127	10%	67
Champforgeuil	77	3%	3	8%	6	17%	13	33%	25	39%	30
Châtenoy-le-Royal	149	1%	1	14%	22	21%	31	30%	44	34%	51
Saint-Remy	152	11%	17	22%	33	21%	32	23%	35	23%	35
Centre Urbain	1045	6%	61	22%	228	33%	343	22%	231	17%	183
Barizey	1										
Dracy-le-Fort	17										
Farges-lès-Chalon	11										
Fontaines	42										
Jambles	8										
Mellecey	20										
Mercury	35	2%	4	7%	15	10%	21	20%	42	61%	129
Rully	44										
Saint-Denis-de-Vaux	6										
Saint-Désert	13										
Saint-Jean-de-Vaux	7										
Saint-Mard-de-Vaux	5										
Saint-Martin-sous-	2										
Givry	99	4%	4	7%	7	13%	13	22%	21	54%	54
Côte Chalonnaise	310	3%	8	7%	22	11%	34	21%	63	59%	183
Allerey-sur-Saône	12										
Crissey	73										
Demigny	27										
Fragnes-la-Loyère	19										
Gergy	80	0%	0	5%	14	9%	26	28%	81	58%	167
Lessard-le-National	9										
Sassenay	23										
Virey-le-Grand	19										
Saint-Loup-Géanges	26										
Plaine Nord	288	0%	0	5%	14	9%	26	28%	81	58%	167
La Charmée	10										
Lux	30										
Marnay	4										
Saint-Loup-de-Varennes	18	0%	0	8%	11	14%	20	27%	38	51%	71
Sevrey	16										
Varennes-le-Grand	62										
Plaine Sud	140	0%	0	8%	11	14%	20	27%	38	51%	71
Aluze	4										
Bouzeron	3										
Chamilly	1										
Charrecey	4										
Chassey-le-Camp	6										
Cheilly-lès-Maranges	6										
Dennev	2	0%	0,0	9%	7	16%	12,0	26%	20,3	50%	39,0
Remigny	3										
Saint-Bérain-sur-Dheune	6										
Saint-Gilles	2										
Saint-Léger-sur-Dheune	33										
Saint-Sermin-du-Plain	5										
Sampigny-lès-Maranges	3										
Vallée de la Dheune	78	0%	0	9%	7	16%	12	26,0%	20	50,0%	39
<b>Grand Chalon</b>	<b>2080</b>	<b>4%</b>	<b>73</b>	<b>14%</b>	<b>298</b>	<b>22%</b>	<b>467</b>	<b>24%</b>	<b>501</b>	<b>36%</b>	<b>741</b>

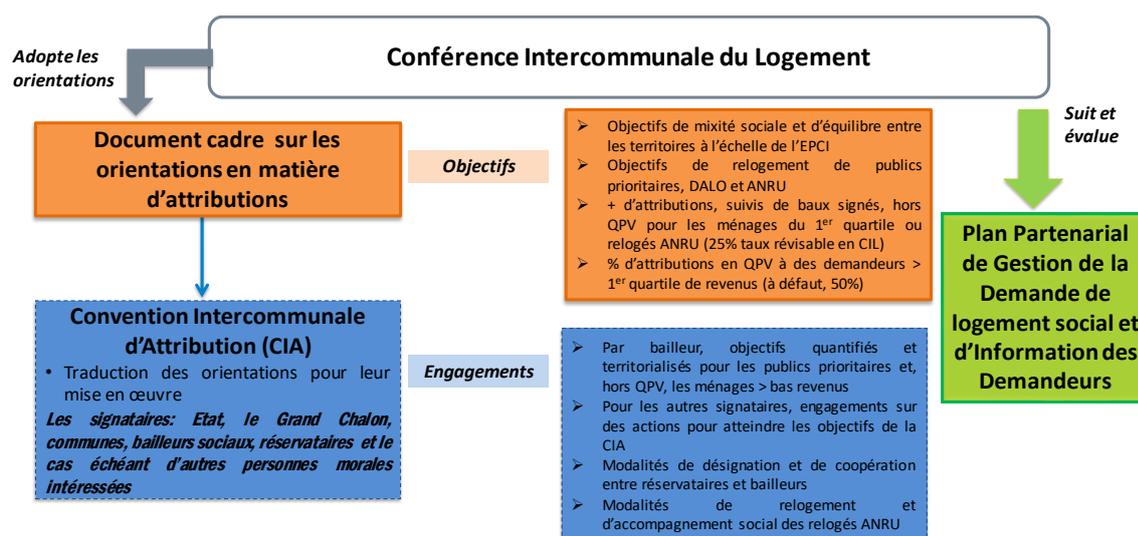
## Objectif 1.4 : Favoriser la mixité sociale sur le territoire à toutes les échelles

### Éléments de contexte :

- ▶ Les Loi ALUR en 2014, Egalité & Citoyenneté en 2017 et Elan fin 2018 positionnent les EPCI comme chefs de file des attributions de logement sociaux sur le territoire.
- ▶ Le Grand Chalons a initié cette politique de rééquilibrage territorial en installant sa Conférence Intercommunale du Logement le 26 avril 2016 mais doit encore finaliser les différents documents programmatiques (document-cadre, Convention Intercommunale d’Attribution et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d’Information des Demandeurs).

### Enjeux

Afin d’instaurer une plus grande mixité sociale sur l’ensemble de son territoire, d’enrayer sa spécialisation et de répondre aux obligations légales, le Grand Chalons poursuivra le travail engagé sur les questions de peuplement à l’échelle de l’agglomération, des communes et des quartiers prioritaires politique de la ville.



### Contenus :

#### Travailler sur les attributions du parc social pour favoriser l'équilibre social du Grand Chalons

Dans le cadre de la mise en place de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL), le Grand Chalons est déjà engagé dans une démarche d’action pour un meilleur équilibre de peuplement, qui passe par l’optimisation du traitement de la demande et la garantie d’équité et de transparence lors des processus d’attribution.

Le Grand Chalons s’appuiera sur la Conférence Intercommunale du Logement pour travailler sur les attributions au sein du parc de logements sociaux et favoriser un rééquilibrage de peuplement. Pour cela, la CIL devra définir des orientations relatives aux attributions des logements sociaux et aux mutations sur l’agglomération.

Ces orientations précisent notamment :

- ▶ Les objectifs de mixité sociale et d’équilibre territorial en tenant compte des QPV avec la définition de taux minimum d’attributions annuelles à réaliser de logements en QPV et hors QPV selon le niveau de revenus des demandeurs ;
- ▶ Les objectifs de relogement des publics prioritaires.

Typologie de fragilité	OBJECTIFS D’ATTRIBUTION ISSUS DE LA LOI EGALITE&CITOYENNETE	
	Attributions selon le quartile en QPV	Attributions selon le quartile hors QPV
Ensemble du parc social de l’EPCI	<p><b>50% maximum</b> des attributions devront être consacrées à des ménages issus du <b>1<sup>er</sup> quartile</b></p> <p><b>50% minimum</b> des attributions devront être consacrées à des ménages issus des <b>2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles</b> de la demande</p>	<p><b>25% minimum</b> des attributions devront être consacrées à des ménages issus du <b>1<sup>er</sup> quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain</b></p> <p><b>75% maximum</b> des attributions devront être consacrées à des ménages issus des <b>2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles</b> de la demande</p>

Ces orientations seront mises en œuvre dans une Convention Intercommunale d’Attribution (CIA) qui sera soumise pour avis à la CIL. Il convient toutefois de préciser que la CIL ne se substitue pas aux réservataires et organismes HLM pour attribuer chaque logement social. En effet, la commission d’attribution demeure souveraine mais la nature des décisions qu’elle rend sera désormais encadrée.

### Garantir l’équité de traitement des demandeurs de logements sociaux

En plus de la CIA, le Grand Chalon devra instaurer un Plan partenarial de la gestion de la demande et d’information aux demandeurs (PPGID) qui a pour objectif d’assurer l’équité de traitement des demandeurs sur le territoire et d’améliorer la qualité du service offert aux habitants.

A ce titre, le futur PPGID devra :

- ▶ Mettre en place un Service d’Information et d’Accueil du Demandeur à l’échelle du Grand Chalon ;
- ▶ Mettre en place un dispositif de gestion partagé de la demande en logement social ;
- ▶ Mettre en place des partenariats et une coordination d’acteurs à organiser dans cette nouvelle configuration
  - En lien notamment avec le Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées. (PDALHPD).
- ▶ Avec l’adoption de la loi ELAN, un système de cotation de la demande sera prévu par le PPGID, « afin de renforcer la transparence du dispositif de gestion et classement de la demande », entrant en vigueur dès le 31 décembre 2021.

### Mener une réflexion sur l’application du Surloyer de Solidarité (SLS)

Le Surloyer de Solidarité (SLS) est un outil de gestion et de modulation des loyers, en place de longue date.

A l’origine, le SLS devait être la simple contrepartie du droit au maintien dans les lieux pour des ménages ayant connu une évolution de leurs ressources, et ce dans un souci de préservation de la mixité sociale. Les évolutions depuis 2009 ont visé progressivement la libération de logements sociaux, occupés par des ménages disposant de revenus devenus supérieurs aux plafonds de ressources admises pour entrer dans un logement social.

Les locataires du parc social sont assujettis au SLS dès lors que leurs ressources excèdent d'au moins 20% les plafonds de ressources pour l'attribution du type de logement social qu'il habite.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, dans une logique d’encourager la mobilité dans le parc social, la loi Égalité et Citoyenneté limite les possibilités de dérogations aux règles du SLS et en modifie les règles de plafonnement :

- ▶ Plafonnement du montant du SLS cumulé avec le montant du loyer principal à 30% des ressources du ménage contre 25 % auparavant ;
- ▶ Abaissement du plafond de ressources au-delà duquel les locataires perdent leur droit au maintien dans les lieux (ressources supérieures, pendant 2 années consécutives, à 150 % des plafonds de ressources tels qu'ils sont fixés pour l'attribution des logements financés en prêt locatifs sociaux, PLS ) ;
- ▶ Réduction à 18 mois pour le délai à compter duquel la perte de ce droit au maintien devient effective (contre trois ans auparavant).

A noter que le SLS n'est pas appliqué :

- ▶ Sur les secteurs classés quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : Aubépins, Stade-Fontaine au Loup et Prés-Saint-Jean,
- ▶ Sur les secteurs classés auparavant dans une zone urbaine sensible (ZUS) n'ayant pas été classée quartier prioritaire de la ville à partir du 1er janvier 2015.

Si ces évolutions semblent correspondre à la situation des territoires sous tensions quant à la demande de logements sociaux, elle est plus difficile à intégrer dans des territoires détendus où les enjeux de mixité sont néanmoins présents et ne trouvent souvent de réponse que dans la diversité des niveaux de revenus par ailleurs plus faibles.

Au regard de ces évolutions, Le Grand Chalons, en partenariat avec les communes et les bailleurs sociaux (le PLH étant le seul outil permettant de moduler l’application du SLS) ont souhaité que le SLS ne s’applique pas sur certains secteurs dès lors que l’enjeu de maintien d’une mixité sociale est justifié.



## Orientation 2 : Agir sur le parc existant

*Le renouvellement urbain ou la reconstruction de la ville sur elle-même est au cœur de la politique nationale de ces dernières années. Au titre de ces compétences, le Grand Chalon doit s’inscrire dans ces grandes dynamiques, notamment dans sa politique communautaire de l’habitat.*

*Cette orientation « Agir sur le parc existant » s’inscrit dans la continuité du second PCAET du Grand Chalon dont les actions concourent à limiter les émissions de gaz à effets de serre. Ces préconisations encouragent la limitation de l’urbanisation de zones naturelles et les travaux de rénovation du bâti existant, notamment du point de vue énergétique.*

*En complément de la production nouvelle de logements, le PLH du Grand Chalon doit s’attacher à agir sur le maintien de la qualité du parc existant et sur son adéquation avec les évolutions de la société. En effet, malgré l’existence de dispositifs de soutien public à l’habitat ancien et les résultats obtenus, le parc ancien souffre encore de dysfonctionnements. La remise à niveau du parc ancien privé ou public demeure ainsi un enjeu important.*

*En lien avec les actions déjà menées par le Grand Chalon, le PLH doit fixer des objectifs pour la revitalisation du parc de logement plus particulièrement en centres-bourgs et centre-ville qui constitue un axe transversal dans la future politique communautaire de l’habitat.*

*Ainsi, les trois objectifs de cette orientation sont :*

- ⇒ Améliorer le parc privé ;
- ⇒ Poursuivre les actions sur le parc public ;
- ⇒ Revitaliser les centres-bourgs ou centre-ville.

## Objectif 2.1 : Améliorer le parc privé

### **Éléments de contexte :**

- ▶ Un important parc pavillonnaire en lotissements bâti dans les années 70
- ▶ Une problématique de précarité énergétique dans un parc plutôt ancien
- ▶ L’existence d’un parc locatif privé « social de fait » et environ 2 000 logements potentiellement indignes dans le parc privé
- ▶ 735 immeubles en copropriétés considérés comme potentiellement fragiles (dont 639 à Chalon-sur-Saône).
- ▶ Des centres bourgs qui souffrent d’un manque d’attractivité et qui rentrent en concurrence avec la construction neuve en périphérie
- ▶ Une dynamique de réhabilitation enclenchée, mais des enjeux de requalification qui demeurent
  - Chalon-sur-Saône retenue pour la mise en place du dispositif « Cœur-de-ville ».
  - Le Programme Opérationnel de Prévention et d’Accompagnement des Copropriétés (POPAC) lancé en 2016 ainsi qu’un Programme d’intérêt général (PIG) « rénovation de copropriétés pilotes »
  - L’expérimentation sur la rénovation énergétique de lotissements pilotes
  - Le PIG « Lutte contre la vacance de longue durée »
  - L’étude architecturale sur l’attractivité des maisons sur sous-sol
  - Les dispositifs Rénov+ et Adapt+ portés par l’Espace Habitat Conseil

### **Enjeux**

Aujourd’hui le parc privé de l’agglomération du Grand Chalon présente des problématiques de vieillissement, de vacance et d’inadaptation des logements aux usages actuels. Ces difficultés ont déjà fait l’objet de dispositifs d’amélioration à la fois dans le parc public et privé, qui ont donné des résultats favorables. Le PLH doit ainsi poursuivre cette dynamique et encourager la mobilisation du parc privé existant pour répondre aux enjeux locaux du territoire.

L’enjeu de requalification du parc privé dans ce nouveau PLH permet également de répondre aux évolutions plus ou moins prégnantes, observées sur le Grand Chalon :

- ▶ Le vieillissement de la population : aider au maintien à domicile pour les logements occupés par des personnes âgées
- ▶ Une vacance encore modérée mais en augmentation : lutter contre la vacance, notamment celle de longue durée
- ▶ Un parc de logement indigne, principalement à Chalon-sur-Saône, encore trop élevé : intervenir sur l’habitat privé indigne ou très dégradé, dans une perspective de renouvellement urbain
- ▶ Un étalement urbain qui contribue au déséquilibre de l’armature urbaine du territoire : Contribuer à la redynamisation des centres-bourgs, renforcer leur attractivité, et donc minimiser la consommation foncière

## **Contenus**

### **Lutter contre la précarité énergétique et l’habitat indigne**

Le grand Chalons doit créer les conditions favorables à la réhabilitation de ce type de logements et plus particulièrement sur l’amélioration de leur performance énergétique.

Les différents indicateurs du diagnostic mettent en évidence la nécessité de poursuivre les actions engagées par le Grand Chalons et ses partenaires pour favoriser la rénovation et la requalification des logements privés sur la ville de Chalons-sur-Saône. Ces actions pourront être de différents registres : accompagnement, conseil et appui financier, à la fois pour des propriétaires occupants ou bailleurs dans le cadre de travaux d’amélioration énergétique.

L’accompagnement des habitants via l’Espace Habitat Conseil est à poursuivre afin de communiquer auprès d’un public plus large autour des solutions et aides disponibles mises à disposition par le Grand Chalons et ses partenaires.

### **Intervenir sur le centre ancien de Chalons-sur-Saône, en lien avec Cœur de Ville, et poursuivre l’intervention sur les copropriétés**

Améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire sont les deux ambitions du plan national « Action Cœur de Ville ». L’éligibilité de Chalons-sur-Saône devra lui permettre d’engager un programme d’action partenarial ambitieux, structuré autour de cinq axes :

- ▶ Réhabiliter et restructurer pour une offre attractive de l’habitat en centre-ville
- ▶ Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- ▶ Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions
- ▶ Mettre en valeur les formes urbaines, l’espace public et le patrimoine
- ▶ Fournir l’accès aux équipements et services publics

La requalification du parc de logements privés passe également par la réalisation de travaux de réhabilitation des copropriétés.

Le Grand Chalons doit poursuivre son action sur deux niveaux :

- ▶ Le suivi, la veille et l’accompagnement pour la réalisation de travaux, à travers le Programme Opérationnel de Prévention et d’Accompagnement des Copropriétés (POPAC) qui prendra fin mi-2019. Trois périmètres d’interventions ont été ciblés :
  - Périmètre centre ancien / Ile Saint-Laurent concentrant une majeure partie des copropriétés les plus fragiles ;
  - Périmètre Secteur Jean Moulin / Garibaldi / Laennec
  - Périmètre des Quartiers Politiques de la Ville (QPV) Prés Saint Jean et Aubépins
- ▶ L’accompagnement plus fin sur les copropriétés, à travers le PIG « Rénovation Énergétique de copropriétés pilotes » actuellement en cours et qui prendra fin en Juin 2021
  - Sélection de 5 copropriétés qui bénéficient d’un accompagnement technique et financier

### **Un parc existant à remobiliser en complément de la production neuve**

La mobilisation du parc existant en proie à des phénomènes de déqualification doit se présenter comme une action complémentaire à la production neuve (cf. orientation n°1). Ainsi, la réhabilitation du parc privé constitue un axe prioritaire de développement de l’habitat dans le cadre d’une consommation foncière raisonnée et d’un chantier de reconquête du parc vacant.

C’est pourquoi, dans le parc privé, le Grand Chalons doit poursuivre et développer son action sur le temps du PLH :

- ▶ Les aides à la rénovation portées par le Grand Chalons (Renov+, Habiter Mieux, ...) ;
- ▶ Le dispositif PIG « lutte contre la vacance de longue durée » ;
- ▶ L’acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction dans les centres anciens par les bailleurs sociaux ;
- ▶ Le conventionnement ANAH sera favorisé : conventionnement avec/sans travaux ;
- ▶ La primo-accession aidée dans l’ancien ;
- ▶ La captation de logements pour l’intermédiation locative ;
- ▶ La démarche engagée sur les copropriétés à pérenniser.

Ces actions reposent sur une ingénierie et une communication forte et lisible qui s’appuiera sur l’Espace Habitat Conseil.

## Objectif 2.2 : Poursuivre le soutien à la réhabilitation du parc public en perte d’attractivité (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement)

### **Éléments de contexte :**

- ▶ Un territoire bien doté en logements sociaux mais concentrés :
  - ¾ de logements sociaux se trouvent à Chalon-sur-Saône et dans les quartiers prioritaires (QPV) de la ville.
- ▶ Des besoins d’amélioration du parc existant
  - 53% du parc construit avant 1975
  - Un taux de vacance commerciale de 7% dans le parc locatif social
  - 78% des logements sociaux du Grand Chalons ont une étiquette énergétique supérieure à la classe D (soit E, F et G) soit 7 100 logements.
    - Parmi ces derniers, 17% ont une classe supérieure à E, témoignant du caractère « énergivore » d’une partie du parc

### **Enjeux**

Ces dernières années, l’agglomération a contribué au financement du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) des Prés Saint-Jean, la requalification du parc des Aubépins (hors PRU) et, plus récemment inscrit son action sur la modernisation du parc locatif social en lien avec l’axe urbain FEDER qui cible les logements éligibles au dispositif de réhabilitation, au regard des critères d’éligibilités de la Région.

Dans un contexte de détente relative de la demande locative sociale, le parc locatif public le plus ancien, le moins attractif et/ou le moins performant d’un point de vue énergétique, est fortement soumis à des risques de développement de la vacance.

La poursuite des appuis à l’amélioration et la réhabilitation du parc locatif public, et à toutes autres actions contribuant à renforcer son attractivité, demeure un enjeu du nouveau PLH.

Pour ces six prochaines années l’enjeu est double : adapter le parc aux besoins et attentes des ménages et garantir l’attractivité de ce patrimoine dans la durée.

### **Contenu**

La question de l’amélioration de l’attractivité de l’offre de logements à loyer modéré se pose, notamment dans les 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le Grand Chalons doit poursuivre l’amélioration du parc existant dans les prochaines années, notamment dans les quartiers en rénovation mais aussi en diffus, dans le parc des autres communes.

L’objectif est de maintenir l’effort de réhabilitation et de « montée en gamme » du parc afin d’éviter un décrochage de celui-ci face à une concurrence accrue résultant de la production nouvelle à venir, notamment sur les communes SRU.

## Objectif 2.3 : Revitaliser les centres-bourgs / centres-villes – objectif transversal

### **Éléments de contexte :**

- ▶ Une étude centre-bourg réalisée sur les 50 communes du territoire (hors Chalon-sur-Saône) ayant permis de délimiter les secteurs à enjeux et d’objectiver les situations de vacance et/ou d’indignité au sein du parc de logements ;
- ▶ Des centres bourgs qui souffrent d’un manque d’attractivité et qui rentrent en concurrence avec la construction neuve en périphérie
- ▶ Une majorité des communes du territoire considérant la revitalisation des centres-bourgs comme une priorité pour la stratégie habitat.

### **Enjeux**

Plusieurs centres villes et centre-bourgs du territoire souffrent d’une relative désaffection, qui touche aussi bien l’offre commerciale que l’offre résidentielle, et se traduit par une importance plus ou moins marquée de la vacance des logements et/ou de la paupérisation du peuplement. Ces secteurs sont en perte d’attractivité au profit des périphéries, où plus d’espace est disponible, et qui correspond souvent plus aux aspirations des ménages, en particulier ceux qui ont des enfants.

**Dans l’objectif affirmé de redynamiser ces espaces de centralité, la priorité en matière d’habitat est de requalifier le logement et de lutter contre la vacance dans ces centres-bourgs/villes.**

Dans le cadre du PLH, l’appui à l’émergence et la réalisation de projets de revitalisation de centre-bourgs constituera donc un axe d’intervention renforcé et transversal. Ces projets, spécifiques à chaque « bourg » ou village concerné, auront vocation à intégrer le traitement de l’habitat en lien avec d’autres thématiques (stationnement, déplacement, commerces, etc....)

### **Contenus**

**Cette orientation est transversale de toutes les réflexions menées dans le cadre du PLH.**

Il importe, à l’heure actuelle, de limiter l’extension urbaine telle que le territoire a connu durant de longues années alors même que les centres bourgs/villes, dont la qualité est un marqueur de la vitalité des communes, se dégradent, perdent des commerces, des équipements, des habitants... il existe un réel enjeu d’aménagement du territoire.

**Pour ceci, le Grand Chalon s’appuiera sur les périmètres centres-bourgs identifiés lors de l’étude afin de flécher prioritairement ces aides.**

Plus généralement, cette orientation nécessite la **mise en place d’actions globales** intégrant des efforts conjoints sur l’offre commerciale et de services, les espaces publics, et la valorisation patrimoniale :

- ▶ Des actions de lutte contre la vacance en développant l’accompagnement de la collectivité pour réhabiliter des logements dans les centres :
  - S’appuyer sur le PIG « Lutte contre la vacance de longue durée » sur la période 2019-2022 ;
  - Inciter au conventionnement privé ANAH

- Inciter à l’intermédiation locative
- Etc.
- ▶ Des actions d’accompagnement technique auprès des communes ;
- ▶ Des actions de renouvellement urbain seules à même d’améliorer l’attractivité de ces secteurs : dé-densification (facilitant le stationnement, améliorant la luminosité et limitant les vis-à-vis), lutte contre la vacance et l’habitat indigne, plus présents dans ces espaces qu’ailleurs,
- ▶ Des actions d’amélioration de l’attractivité en adaptant au plus près des besoins et attentes actuels des ménages (stationnement, déplacements, proximité des services, commerces et de l’emploi, etc.).
- ▶ Des actions pour la création d’une offre de logements neuve (adaptée aux conditions d’habitabilité actuelles) en lieu et place de l’ancienne. Ces actions devront être menées dans le respect de la valeur patrimoniale des sites concernés et dans l’objectif que ce patrimoine (re)devienne un facteur d’attractivité.
- ▶ Des actions de communication pour une implication des acteurs privés et publics sur les dispositifs de réhabilitation mis en œuvre, des aides permettant à l’accession....



## Orientation 3 : Assurer une réponse aux besoins spécifiques

A travers le PLH 2020-2025, le Grand Chalon porte l’ambition de répondre aux besoins spécifiques des différents ménages, en proposant une offre adaptée et en particulier :

- ⇒ Les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses à vouloir revenir dans les centres bourgs et plusieurs actions doivent permettre de les y aider, notamment en matière d’adaptation des logements et de développement d’une offre adaptée ;
- ⇒ Les jeunes ménages, par exemple, doivent apprendre à connaître les codes du logement, tout en étant accompagnés dans leur recherche si besoin, et orientés vers une offre abordable, souvent en petite typologie en location, mais parfois également en primo-accession, si leurs revenus et leur situation le permettent.
- ⇒ Les ménages aux revenus fragiles, quel que soit leur âge, doivent pouvoir avoir accès à une offre en logement abordable ;
- ⇒ Les gens du voyage en organisant leur accueil tout en facilitant leur sédentarisation.

### Objectif 3.1 : Répondre aux besoins liés à la perte d’autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l’adaptation des logements existants

#### **Éléments de contexte :**

- ▶ Des besoins d’adaptation du parc au vieillissement de la population : +1,5% /an des 75 ans et + entre 2009-2014 (soit 821 personnes en plus)
- ▶ Des signes de précarités avec des potentiels besoins en maintien à domicile.
- ▶ Un développement récent de résidences séniors privées avec des prix élevés et des projets en cours (65 places)

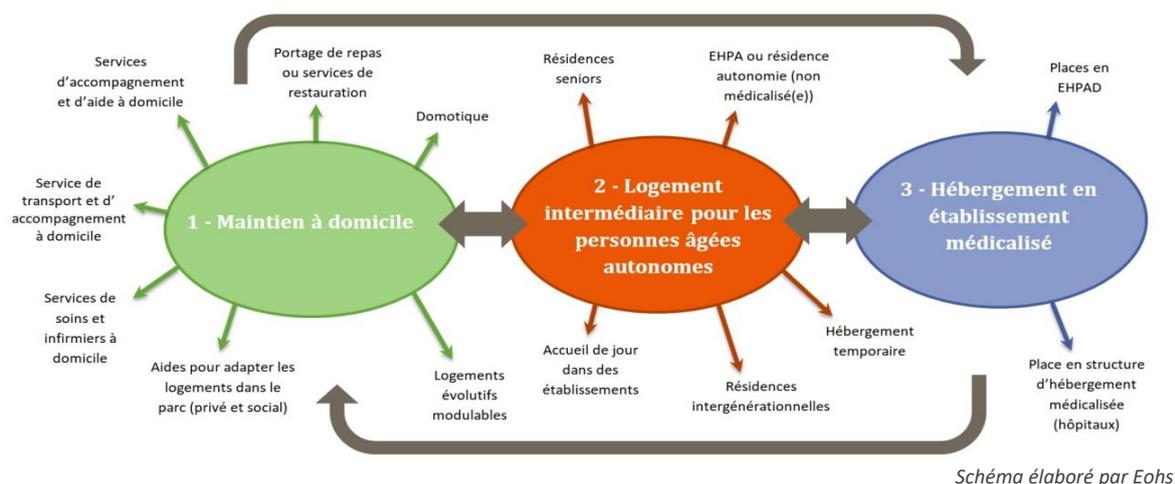
#### **Enjeux**

Dans un contexte local où le vieillissement est une réalité très présente et l’entrée dans un établissement d’hébergement spécialisé est retardée au profit du maintien à domicile, le développement de solutions alternatives reste un véritable défi pour le territoire. Plus largement, cet objectif concerne l’ensemble des publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et de perte d’autonomie, qu’elles soient liées au vieillissement ou au handicap.

Trois étapes déterminent le parcours résidentiel des personnes de plus de 75 ans :

- ▶ Le maintien à domicile qui nécessite un logement adapté ;
- ▶ Le logement intermédiaire pour les personnes qui restent autonomes mais qui ne peuvent plus ou qui tout simplement souhaitent vivre ailleurs que dans leur domicile d’origine ;
- ▶ L’hébergement en centre spécialisé pour les seniors en perte d’autonomie.

### Schéma récapitulatif du parcours résidentiel qui se présente pour les seniors en lien avec leurs besoins annexes



Dans le cas du Grand Chalon, il est nécessaire de penser la réponse aux enjeux liés à ce public spécifique sur les deux premiers fronts. Cependant, le maintien à domicile, plébiscité par les personnes âgées, constitue la première réponse qui doit être apportée, et une étape incontournable de l’accompagnement du vieillissement dans le logement.

## **Contenus**

### **Favoriser l’adaptation et l’accessibilité des logements**

Dans l’optique du maintien à domicile, il est essentiel que la politique communautaire à destination de l’amélioration du parc tienne compte des besoins qui existent en termes d’adaptation à la fois dans le parc locatif social et dans le parc privé.

L’adaptation concerne tous les travaux qui ont pour finalité de permettre aux personnes concernées de se maintenir dans le logement et de retarder ainsi l’entrée en structure d’hébergement spécialisée qui ne serait justifiée que par le fait de vivre dans un logement inadapté.

Au-delà des aides de droit commun portées par l’ANAH, le Grand Chalon a mis en place le dispositif « Adapt’+’ » avec des subventions proposées aux propriétaires occupants dépassant jusqu’à deux fois les plafonds de l’ANAH.

L’agglomération doit poursuivre l’accompagnement des propriétaires et expérimenter d’autres champs comme le déploiement de dispositifs innovants (domotique dans les logements).

Dans le cadre d’un soutien aux communes porteuses d’un projet de création de logements adaptés pour seniors, le Grand Chalon pourrait financer l’intervention d’un ergothérapeute en appui technique d’un projet architectural dans une optique préventive.

Plus globalement, le PLH doit être en mesure d’assurer l’efficacité des dispositifs existants, et de communiquer sur les aides existantes afin qu’elles profitent aux ménages concernés de façon effective.

### **Favoriser le logement intermédiaire entre l’autonomie et l’EHPAD**

La problématique essentielle du logement des personnes âgées s’incarne dans la période durant laquelle la personne ne peut plus (ou ne souhaite plus) se maintenir dans son logement, que ce soit pour des raisons de perte de mobilité, d’une situation d’isolement ou encore d’un souhait de mobilité, sans pour autant se trouver dans un état de dépendance justifiant le placement en EHPAD. En effet, une partie des personnes âgées déjà présentes sur le territoire, souvent propriétaires de grands logements éloignés des centres bourg, serait en demande de nouveaux logements, souvent de taille plus réduite et à proximité des services.

Ainsi le développement d’une offre ad-hoc peut être mis en place pour les personnes âgées :

- ▶ Des études sur les besoins et l’offre existante pourront être menées conjointement avec les communes et le département. Les résultats pourront aboutir à la création d’une offre en hébergement intermédiaire pour des seniors autonomes (de type résidence autonomie ou résidences seniors - avec ou sans services, privées ou sociales), avec des exigences en matière de services associés et de niveaux de loyer. La production d’une telle offre devra être nécessairement pensée à l’échelle intercommunale
- ▶ Une seconde option à étudier est le déploiement de dispositifs innovants pour la production d’une offre spécifique. L’agglomération pourra développer en lien avec les CCAS, la Maison des Seniors et les établissements d’hébergement temporaire pour personnes âgées, une offre spécifique de courte durée, des solutions d’habitat groupé au sein d’un même logement (colocation entre personnes âgées avec intervention s’il y a lieu d’intervention à domicile) ou de l’habitat inclusif. Dans le cadre de ce type de projets, il faudra bien réfléchir à la localisation de l’offre, afin de ne pas exclure les personnes âgées de la vie du territoire.

### **Renforcer les petites typologies**

Par ailleurs, la présence de petits et/ou de moyens logements, (T2 ou T3) dans les opérations immobilières ou dans le réinvestissement des centres-bourgs, à proximité des services et commerces de proximité, permettra d’adapter l’offre actuelle du parc aux besoins et aux ressources des personnes âgées.

### **Anticiper le départ des seniors de leurs résidences principales**

Au-delà de l’adaptation du logement pour le senior, le Grand Chalon souhaite soutenir le renouvellement du parc une fois le senior parti (décès, logement intermédiaire ou EHPAD). Cet enjeu permet de limiter le développement de la vacance de longue durée et surtout génère une rotation en facilitant l’accueil de nouveaux ménages souvent plus jeunes.

## Objectif 3.2: Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes

### **Éléments de contexte :**

- ▶ Des 15-30 ans représentent 17% de la population, soit 18 801 jeunes
- ▶ Présence d’une offre très limitée en petits logements sur les communes hors centre urbain
- ▶ Un Foyer Jeune Travailleur de Chalon-sur-Saône avec 232 logements et un taux de remplissage proche de 100%

### **Enjeux**

La prise en compte du logement des jeunes doit se faire de façon globale et doit permettre de répondre à une diversité de situations : jeunes « en errance », jeunes en besoins de décohabitation, jeunes couples, étudiants, apprentis, etc... Ces situations s’accompagnent, le plus souvent, d’une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation. Les besoins en logement pour les jeunes sont assez ciblés : logements ou hébergements de petites tailles, accessibles financièrement, implantation permettant une bonne mobilité. La prise en compte de ces besoins est nécessaire au développement du territoire pour accompagner les dynamiques de développement de la formation, de l’enseignement supérieur et de l’activité économique en particulier.

La prise en compte de ces besoins devra se faire de manière différenciée entre les 18-25 ans et les 25-30 ans dans les propositions de solutions à apporter.

### **Contenus**

#### **Actionner différents leviers pour répondre aux besoins de mobilité des jeunes (18-25 ans)**

Le public jeune (18-25 ans) se caractérise souvent par une forte mobilité liée, par exemple, au statut étudiant mais aussi à des emplois souvent précaires.

- ▶ Le PLH doit donc permettre d’étudier les différentes modalités de gestion locatives adaptées et complémentaires aux besoins des jeunes très mobiles et notamment l’intermédiation locative. L’intermédiation locative consiste en la mise en place d’un intermédiaire entre le propriétaire du logement et l’occupant. Cet intermédiaire, souvent une association et plus spécifiquement une Agence Immobilière à Vocation Sociale ou à Caractère Social, loue le logement au bailleur puis le met à disposition de ménages en situation difficile.
- ▶ Le PLH pourrait s’inscrire dans le dispositif « louer pour l’emploi » d’Action Logement qui octroie des aides aux propriétaires bailleurs s’engageant pendant 9 ans à louer à des cibles prioritaires. Ce dispositif est en place sur 7 territoires pilotes et pourrait être expérimenté sur le Grand Chalons.
- ▶ Le PLH doit permettre l’augmentation de l’offre d’accueil en logement autonome pour les jeunes en formation ou en emploi. Une réflexion sur l’extension des places disponibles dans le RCJ (Résidence Chalons Jeune) devra être menée. Enfin, le PLH doit permettre d’engager la réflexion sur de nouvelles formes de logements alternatives. Face aux besoins variés des populations jeunes, le Grand Chalons, avec l’aide des bailleurs sociaux, pourrait engager une expérimentation pour développer des logements meublés dans le parc social.

#### **Développer de petites typologies locatives y compris à très bas coût, en récupérant une partie des petites typologies vacantes (18-30 ans)**

En raison du manque de petites typologies sur le territoire, l’accès au logement pour les populations jeunes de moins de 30 ans est parfois complexe. La diversité de situations des publics jeunes s’accompagne, le plus souvent, d’une précarité en termes de ressources et de difficultés de décohabitation.

Le PLH encouragera le développement de logements locatifs sociaux de petites tailles pour permettre l’installation de ménages jeunes, particulièrement en dehors du centre urbain où cette offre existe déjà. De même, la possibilité d’étudier la reconfiguration de grands logements existants devra être abordée. La conception de logements mutables, avec des formes évolutives, qui puissent s’adapter aux besoins de différents profils de population pourra être évoquée.

Le territoire et principalement le centre urbain doit être en mesure d’offrir des solutions de logement adaptées aux étudiants en développant des offres spécifiques innovantes et en leur facilitant l’accès au parc de droit commun.

### **Favoriser l’accession aidée pour les jeunes actifs aux revenus stables (25-30 ans)**

Tous les jeunes ménages ne sont pas nécessairement des ménages en situation de précarité. Les jeunes ménages, entendus au sens des ménages de moins de 30 ans, concernent aussi des habitants bien engagés dans leur parcours professionnel, disposant de revenus stables, voire des ménages familiaux.

Afin de permettre une meilleure répartition de ces ménages, il est nécessaire de développer une offre adaptée sur tout le territoire. Cette offre nouvelle pourra se faire par exemple en accession aidée pour les jeunes ménages actifs aux revenus plus élevés et stables, avec ou sans enfants.

### **Améliorer l’information et la mise en réseau des acteurs sur la problématique du logement des jeunes ménages du territoire (18-30 ans)**

Pour que les objectifs fixés par le PLH concernant l’accès au logement des jeunes ménages et la diversité de l’offre qui leur est proposée soient atteints, des actions sont nécessaires également en dehors du domaine de la production de logements. Il est en effet nécessaire d’améliorer l’information autour de l’accès au logement pour les jeunes, dans la mesure où les informations disponibles peuvent parfois s’avérer peu compréhensibles pour ce public en début de parcours résidentiel : un travail entre acteurs du logement sur la communication et l’accompagnement de ce public peut être intéressant à mettre en place, tout comme la poursuite de la réflexion sur les enjeux propres au logement de ces ménages. En outre, il s’agit également du rôle du Grand Chalon et des communes que de relayer les informations concernant les dispositifs existants : Visale<sup>24</sup> pour la location, Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l’Etat pour les primo-accédants, etc.

### **Développer des actions spécifiques sur les jeunes invisibles et les jeunes désocialisés**

Dans la logique d’assurer un accès au logement pour les différents profils de ménages jeunes du territoire, le Grand Chalon a lancé une étude sur les jeunes dits « invisibles » et les jeunes désocialisés. Cette étude a pour but de trouver des solutions adaptées en termes d’accompagnement pour favoriser l’accès au logement à ce public souvent en rupture familiale et administrative. Il s’agit pour le Grand Chalon de capitaliser sur les résultats de cette étude et de formaliser un déploiement opérationnel cohérent pour concrétiser cet objectif.

---

<sup>24</sup> VISALE est une caution accordée par Action Logement au locataire qui prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale, en cas de défaillance de paiement.

## Objectif 3.3 : Conforter l'offre pour les personnes en situation de précarité et en difficultés sociales

### Éléments de contexte :

- ▶ Une offre en hébergements diversifiée avec des taux d’occupation élevés
- ▶ Un volume de relogements des publics prioritaires dans le parc social supérieur aux objectifs fixés par l’Etat dans le cadre de l’Accord Collectif Départemental 2013-2015 <sup>25</sup>

### Enjeux

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d’autant plus que ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps. Cette hausse des ménages en grand besoin est liée au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveau d’études et difficultés sociales. La paupérisation est particulièrement marquée dans les communes du centre urbain et plus particulièrement à Chalon-sur-Saône. Moins visibles dans les autres communes de l’agglomération, elle n’y est pas à négliger pour autant.

Les enjeux du PLH doivent nécessairement faire écho aux enjeux du plan Quinquennal pour le logement autonome qui visent à privilégier un accès direct au logement autonome pour les ménages les plus fragiles. Le but du PLH est de se mettre en ordre de marche pour renforcer, compléter et diversifier l’offre très sociale, en hébergement, en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l’accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques et notamment: les jeunes en rupture sociale et familiale, sans logement les personnes âgées marginalisées vivant dans la rue.

### Contenu

L’objectif est de renforcer, compléter et diversifier l’offre très sociale, en hébergement, en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l’accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques :

- ▶ Permettre l’accès vers le logement autonome aux ménages qui en sont a priori exclus. Le rôle de l’agglomération réside essentiellement dans l’accompagnement de la production de logements aidés, et notamment de logements PLAi, et de logements conventionnés très sociaux dans le parc privé, en étant vigilant dans la localisation de cette offre, permettant ainsi aux ménages les plus modestes, de trouver un logement adapté à leurs moyens.  
**Le PLH fixe un objectif de 30% de l’offre locative conventionnée à produire en PLAi (ou conventionné très social) ;**
- ▶ Produire une structure d’accueil type maison relais/MAPAM permettant d’accueillir à la fois des personnes âgées SDF, inadaptées dans les structures traditionnelles de droit commun type EHPAD, des jeunes SDF sans ressource, en rupture sociale et familiale. et des personnes souffrantes de troubles psychiques. Cette structure pourrait être conçue pour accueillir une mixité de publics

<sup>25</sup>Source : Accord collectif départemental 2013 – 2015 – Bilan – Préfecture de Saône-et-Loire

- ▶ Produire une offre de logements sociaux à loyers minorés pour mieux adapter l’offre aux revenus de la majorité des demandeurs.
- ▶ Produire des petits logements pour les plus modestes dans le parc locatif social
- ▶ Au-delà de l’action de « production », il s’agira également d’accompagner les associations d’intermédiation locative pour faciliter la captation de grands logements, permettant de trouver des solutions pour les grandes familles en difficultés, en parallèle d’un travail de réhabilitation, de remise sur le marché de logements vacants.

## Objectif 3.4: Développer une politique gens du voyage adaptée aux spécificités locales

### **Éléments de contexte :**

- ▶ 30 emplacements en aire d’accueil pour le stationnement des ménages de petites tailles à Chalon-sur-Saône et Saint Marcel, engorgées par des populations de plus en plus sédentarisées. ;
- ▶ 150 places pour l’accueil des grands groupes sur la commune de Varennes-le-Grand ;
- ▶ Un travail d’accompagnement de certaines familles vers le logement autonome et la sédentarisation réalisé par les services du Grand Chalons et les communes ;
- ▶ Un schéma départemental d’accueil des Gens du Voyage actuellement en cours de révision) et des besoins identifiés en matière de sédentarisation.

### **Enjeux**

Le schéma Départemental d’accueil des gens du voyage (SDAGV) est en révision, au moment de l’élaboration du PLH. Compte tenu du calendrier, le PLH devra servir de base de réflexion et être force de proposition pour le futur contenu du schéma. Cette configuration est l’occasion pour le Grand Chalons d’être initiateur d’une politique d’accueil des gens du voyage adaptée aux spécificités du territoire qui devra s’inscrire dans un dispositif d’accueil équitable et équilibré à l’échelle départementale..

Pour l’heure, les services du Grand Chalons et tous les acteurs associés doivent poursuivre le travail d’accompagnement à la sédentarisation qui est déjà à l’œuvre sur le territoire depuis plusieurs années.

Il s’agit de compléter les objectifs définis par le schéma départemental en termes de création d’une offre d’habitat conforme aux besoins identifiés à l’échelle du territoire, et de poursuivre le travail d’accompagnement des familles et leur insertion dans un logement soit spécifique (terrains familiaux) soit dans du logement de droit commun.

En effet, pour rappel, le SDAGV 2012/2018 donne la possibilité suivante au Grand Chalons : "toutefois l’obligation des 18 places aires d’accueil (Saint-Rémy et Châtenoy le Royal) restant à réaliser pourra être réduite du nombre de places aménagées au titre des terrains familiaux pour la sédentarisation des gens du voyage".

Le schéma laisse l’initiative aux agglomérations d’identifier la solution la plus pertinente au regard des constats territoriaux, en optant pour le départ des familles sédentaires présentes sur les aires d’accueil sur un habitat type terrain familial en créant dans le même temps sur les aires d’accueil, une vacance pour les familles de passages, sans nécessiter, dans ces conditions de recourir à la création d’aires supplémentaires.

### **Contenus**

#### **Construire un réseau d’acteurs institutionnel et partenarial**

Les acteurs locaux expriment un besoin d’animation et de partenariat à développer sur la thématique des gens du Voyage. Aujourd’hui, l’une des approches pour la stratégie des gens du voyage est de permettre des temps d’échanges avec les partenaires et les communes afin d’uniformiser le niveau

d’information à ce sujet. Dans ce cadre, il conviendra également d’aborder plus largement la problématique de l’accueil des gens du voyage à travers la question de l’ancrage territorial, les situations de stationnement illicite, et la gestion des grands passages. Enfin la constitution d’un calendrier de travail sur des axes prioritaires sera à développer dans le cadre d’un réseau partenarial et institutionnel.

### **Repérer du foncier pour l’installation d’habitat adapté et de terrains familiaux**

Un travail de repérage devra être initié entre les services du Grand Chalon et les communes de l’agglomération pour repérer des tènements fonciers susceptibles d’accueillir des terrains familiaux. En effet, ces derniers sont aujourd’hui identifiés comme étant la forme d’accueil la plus adaptée aux besoins de la population des gens du voyage. Cependant, le Grand Chalon doit être attentif à leur localisation et à la qualité de leur équipement. Certaines réflexions pourront être initiées, avec des bailleurs ou des constructeurs, pour proposer une offre de logements alternative qui pourrait répondre à leurs besoins.



## Orientation 4 : Conforter le rôle d’animation et de pilotage de la politique Habitat du Grand Chalons

*La réussite de la mise en œuvre du PLH requiert une bonne appropriation de ses objectifs ainsi qu’une mobilisation forte, sur la durée, des communes et des partenaires locaux de l’habitat. La vitalité de cette gouvernance repose sur l’animation régulière d’instances partenariales, de temps d’échanges élargis aux acteurs ; alimentés par des démarches d’observation, ils permettent de suivre collectivement les évolutions de la situation résidentielle, d’agir et de décider au plus près des besoins et des aspirations du territoire. Il s’agit, en confortant cette dynamique et ces outils, de faire vivre la politique locale de l’habitat sur l’ensemble du Grand Chalons, de favoriser son opérationnalité.*

*Ainsi, les deux principaux objectifs de cette orientation sont :*

- ⇒ Observer, évaluer et animer la politique de l’habitat ;
- ⇒ Créer une culture partagée de l’Habitat pour animer le PLH

### Objectif 4.1 : Observer, évaluer et animer la politique de l’Habitat

#### Enjeux

La construction à l’échelle intercommunale d’une approche partagée et transversale des enjeux et orientations dans le domaine de l’habitat est essentielle pour veiller à la mise en œuvre du PLH 2020-2025 et assurer une lisibilité des actions menées envers les partenaires. Cette culture partagée, entre les communes et les acteurs du logement, privés ou publics, engagée lors de l’élaboration du PLH, est à poursuivre pendant sa phase opérationnelle de six ans.

#### Contenu

#### **Maintenir le dispositif d’observation de l’habitat existant et renforcer certaines thématiques**

Les services du Grand Chalons doivent poursuivre les actions d’observation déjà engagées pour assurer un suivi régulier du PLH, et évaluer les actions définies afin de mesurer l’impact de la politique communautaire en matière d’habitat.

L’objectif recherché pour le prochain PLH est d’enrichir le dispositif d’observation au service des actions à engager au cours de ce PLH. Chaque objectif sera assorti d’indicateurs permettant d’identifier leur degré de réussite. L’observatoire de l’habitat assurera un suivi technique dans le

temps en actualisant régulièrement les indicateurs afin de faire le bilan du PLH, notamment pour l’évaluation obligatoire au bout de 3 ans.

Chaque objectif sera suivi grâce à des indicateurs qui permettront de mesurer l’impact de chaque action menée. L’actualisation régulière de ces indicateurs permettra un suivi technique sur le temps long, et notamment de :

- ▶ L’atteinte des objectifs fixés ;
- ▶ L’évolution du rythme et de la nature de la production neuve ;
- ▶ Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- ▶ La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- ▶ Les actions menées en termes d’amélioration et d’adaptation de l’habitat ;
- ▶ La demande et les attributions de logements locatifs sociaux ;
- ▶ Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics ;
- ▶ La fragilité des copropriétés ;
- ▶ Les actions menées sur les centres-bourgs, notamment à Chalon-sur-Saône dans le cadre du programme Action Cœur de Ville
- ▶ Etc.

Par ailleurs, l’observatoire de l’habitat intégrera des volets spécifiques, liés aux nouvelles compétences du Grand Chalon et aux obligations légales :

- ▶ **Un volet foncier** : Conformément au décret du 27 février 2018 de la loi Egalité et Citoyenneté, relatif au volet foncier des PLH, le Grand Chalon est tenu de se doter d’un observatoire du foncier propre. Il s’agit de mettre en place le suivi de l’urbanisation du territoire, en partenariat avec le service qui instruit les permis de construire et d’aménager. Tout au long de ce PLH, le travail de repérage de foncier et de projets réalisés sera à actualiser dans l’objectif d’évaluer quantitativement et qualitativement la consommation de foncier sur le territoire,
- ▶ **Un volet relatif au parc social** : Du fait de la présence d’une CIL sur le territoire, le Grand Chalon devra disposer de données actualisées sur l’occupation du parc social, la demande et les attributions afin d’éclairer et réajuster sa politique en matière de peuplement et d’attributions.

### Evaluer la mise en œuvre du PLH

L’évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d’actions seront grandement facilitées par l’observatoire de l’habitat.

Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des données objectives sur la situation et les problématiques de l’habitat. L’observatoire doit également constituer un outil d’animation du PLH et d’échange partenarial autour de sa mise en œuvre afin que celui-ci puisse s’adapter à des évolutions contextuelles. Cet outil doit permettre d’évaluer et d’adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner l’évolution des besoins.

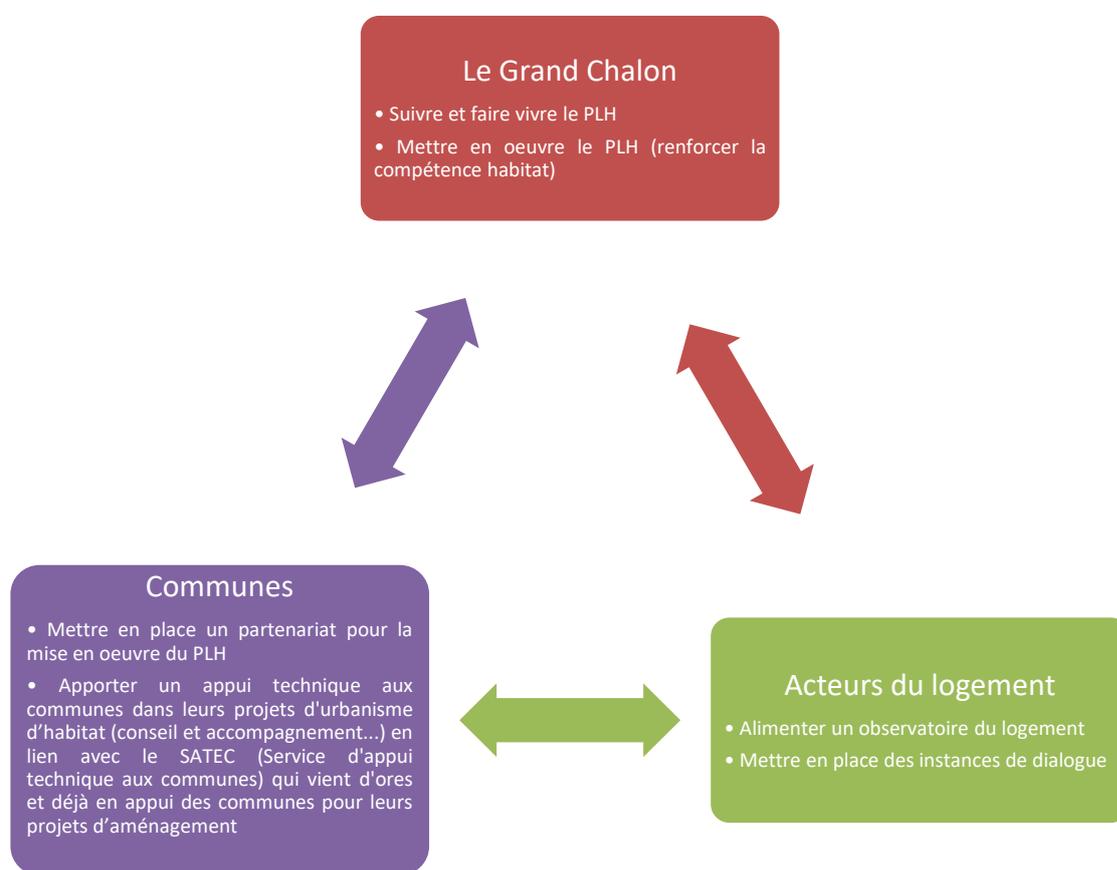
De plus, le PLH, une fois approuvé, nécessite une évaluation annuelle et triennale pendant les six prochaines années. Cette évaluation s’appuiera sur les observatoires mis en place mais également sur les indicateurs inscrits dans chaque fiche actions du PLH.

## Objectif 4.2 : Créer une culture partagée de l'Habitat pour animer le PLH

### Enjeux

La réflexion engagée lors de l'élaboration du PLH va aboutir à la mise en place d'un programme d'actions sous pilotage communautaire qui va engager plus ou moins directement les communes sur des sujets inédits. Aussi est-il nécessaire d'organiser l'accompagnement des communes au niveau communautaire, afin de confirmer la stratégie communautaire autour de l'habitat, qui soutient la politique économique et la politique de services structurée à l'échelon intercommunal.

De même, les acteurs institutionnels (Etat, Département, Région), les acteurs sociaux, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les opérateurs associatifs, les professionnels locaux de l'immobilier, etc... doivent pouvoir être associés à la mise en œuvre et au suivi des actions en fonction de leur domaine de compétences et d'intervention. La mobilisation et l'animation de ce partenariat devront être conduites sous l'égide du Grand Chalons et nécessiteront donc la mise en place d'une ingénierie dédiée.



### Contenu

#### Poursuivre la dynamique engagée avec les nouvelles communes notamment

L'habitat est un sujet complexe, et les actions du Programme Local de l'Habitat déclinent et croisent des compétences en matière d'urbanisme, d'accompagnement social, de financement des politiques publiques, de réhabilitation, de droit public...

Les communes n'ont pas toujours les ressources pour assurer la maîtrise d'ouvrage complexe de certaines opérations ou démarches : la mise à disposition d'une assistance va devenir indispensable pour rendre opérationnel le PLH (documents d'urbanisme, réhabilitation / remise sur le marché d'un patrimoine vacant obsolète, mobilisation et financement des outils du portage foncier, etc.) et plus particulièrement pour les 14 communes ayant rejoint l'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La réalisation des objectifs du PLH nécessite donc la mise en œuvre d'un appui sous forme d'une ingénierie opérationnelle pouvant être mobilisé par les communes durant la phase opérationnelle du PLH.

### **S'appuyer sur les instances existantes dans la connaissance et l'information autour du logement**

Pour diffuser l'information et communiquer autour du PLH et des actions portées par le Grand Chalon, l'Espace Habitat Conseil pourra se faire le relais des aides et des actions à l'œuvre sur le territoire.

### **Réunir les membres du Comité technique et de pilotage pour les rendus annuels**

L'élaboration de ce nouveau PLH a été l'occasion de poursuivre une réflexion communautaire pour construire un projet habitat partagé. Des temps d'échanges ont ponctué la démarche, associant élus et partenaires institutionnels. Comité Technique, Comité de Pilotage et Conseil Communautaire ont ainsi permis de valider le contenu du projet PLH.

Afin que le PLH soit bien le reflet d'un projet commun, la pérennisation d'instances de suivi apparaît indispensable :

- ▶ Maintenir le pilotage politique mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application. Cette instance politique dédiée au suivi de la réalisation des objectifs du PLH aura, entre autres, pour fonction de dresser une évaluation annuelle des actions du PLH, d'observer l'adéquation entre les objectifs et les réalisations et de procéder aux ajustements nécessaires le cas échéant.
- ▶ Pérenniser les réunions thématiques de suivi : programmation de logements sociaux, suivi des réalisations et mises en cohérence des projets communaux de construction neuve, réunion PLUi / PLH, etc.
- ▶ Faire vivre la Conférence intercommunale du logement (CIL) obligatoire depuis la loi «ALUR» : la CIL constitue l'instance de gouvernance locale pour définir l'attribution des logements sociaux. Elle doit notamment garantir le droit et l'équité dans l'accès au logement, éviter la spécialisation de certains quartiers et plus globalement définir une stratégie partagée d'équilibre territorial. Elle est coprésidée par le Grand Chalon et l'État et comprend les maires, les bailleurs sociaux et tous les acteurs de l'habitat.

### **Associer les partenaires publics et parapublics**

Au-delà des membres du COPIL et du COTECH, d'autres partenaires peuvent être associés aux démarches d'évaluation du PLH. Des associations, des agents immobiliers, ou tout acteur susceptible de participer à la mise en œuvre des actions devront être associés lors des séances de travail thématiques pour évaluer l'avancée des actions.

## **Articuler avec les autres politiques communautaires : peuplement / attribution, gestion de la demande**

Plus largement, la stratégie habitat s’articulera avec les différentes démarches, actions et procédures qui peuvent concerner le territoire, et notamment :

- ▶ Les orientations du Plan Départemental d’Actions pour l’Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) pour la période 2018-2022
- ▶ Le Schéma départemental d’accueil des gens du voyage en cours de révision
- ▶ Les orientations définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
- ▶ Les actions pouvant être initiées par les communes sur des projets d’aménagements globaux pour l’amélioration du cadre du vie